広　告

コロナ禍で初の地価公示 評価を担う不動産鑑定士

国内のみならず世界経済に影響を及ぼすコロナ禍が、今回の地価公示にはどのように反映されたのか。公示価格判定の基礎となる鑑定評価を担当する不動産鑑定士が注目ポイントを語る。

地価公示の意義と不動産鑑定士が果たしている役割

地価公示の標準地は全国で2万6千地点あり、そのすべての地点について2名の不動産鑑定士が鑑定評価を行います。その結果に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が価格の判定を行なって、公示価格として公表しています。公示価格は、土地について自由な取引が行なわれる場合に通常成立するであろう価格を示すものですが、同じ地点の前年の公示価格と比較することによって、地点ごとの変動率を計算することができます。これらの変動率を都道府県単位や市区町村単位で集計し、1年間の変動率を算出することによって、経済状況、社会情勢などの変化が土地価格に与えた影響を地域ごとに把握することができます。コロナ禍の影響がどのように反映されるのか、国民の方々も今回の地価公示には特に注目していただいているかと思います。

標準地の鑑定評価をする際の手法とは

すべての地点で採用されているのが、取引事例比較法という手法です。周辺の似たような土地の取引価格を基に様々な要因の比較を行い、もし標準地が取引の対象となったとしたらいくらで売買されるか、という観点から価格を求めます。また、周辺の建物が賃貸されているような例がある地域では収益還元法という手法を採用します。収益還元法は、将来その土地が生み出すと期待される純収益を基に価格を判定する手法です。そのほか、分譲マンション用地については、分譲マンション業者などが事業の採算性の観点から土地価格を求める、開発法という手法を採用する場合もあります。

今回の公示地価の特徴とコロナ禍における商業地の地価動向

今回の地価公示の大きな特徴としては、商業地の地価のトレンドの変化、ということが挙げられます。近年、訪日外国人観光客の増加や東京五輪の開催期待を背景にして、観光地や繁華街、三大都市圏や地方主要都市では土地の収益力が向上し、地価は上昇傾向にありました。しかし、コロナ禍によってこうしたトレンドが変わり、同じ店舗用地という区分の中でも飲食が中心なのか物販が中心なのか、その中でも都心なのか郊外なのかといったエリアの違いによって変動率に大きな差異が生じた、これが今回の地価公示の大きな特徴です。訪日外国人観光客が激減し、外食需要も低下していますので、外国人観光客に人気の観光地や飲食関連を中心とする都心の繁華街では地価下落している地点が多く見られますが、もともと国内観光客が中心であったような観光地や郊外の繁華街では、地価が下落していなかったり、下落していたとしても相対的に下落率は小さかったりしているようです。

また、不動産の投資家は将来にわたってその土地が生み出す純収益に着目して投資行動を決定しますので、投資家が需要の中心となる商業地では、直近の収益力の低下以外にも、コロナ禍がいつ頃終息するのか、終息後にはどの程度まで収益性が回復するのかを反映して、土地を含む不動産の価格が形成されていることにも注意する必要があります。

テレワークが浸透し、世の中の働き方が変わってきている中、住宅地についてはどのような影響が見られたか

昨年春の緊急事態宣言の時期は、不動産仲介店舗の休業が多く、売買・賃貸をしようとしても物件の内見が困難であったこと等により、不動産市場自体の機能も低下し、経済活動が停滞することによる雇用・所得に対する将来不安もあり、住宅地需要も減退していました。また、3月頃には株価も大きく下がり、景気の後退予測もあって住宅地の価格にマイナスの影響があるのではという予測もありました。緊急事態宣言の解除以降、徐々に不動産市場も正常に戻り、外出自粛期間の反動による需要増、在宅時間が長かったことの影響から、インターネット上で検索する時間が多かったこと、テレワークにより今までの生活スタイルが変化し、より広い住宅を求めるニーズが顕在化したことなどを反映して、昨年夏以降はむしろ需要が活発化した地域も見られます。

その中で、テレワークの普及によって通勤回数が少なくなったことから、郊外の物件では販売状況が改善したり、ネット検索件数が増加したといった話を耳にします。一方、東京の状況を見る限りでは、都心のタワーマンションなどのように、利便性の高い地域の住宅は依然として強い人気があります。コロナ禍が終息した後にテレワークがどのような形で社会に定着するか次第ではありますが、環境よりも利便性重視、都心指向という大きな潮流は変わらないのかもしれません。

コロナ禍における地価公示・地価調査業務の難しさ

コロナ禍で、地価公示・地価調査業務を行うに当たっては、いくつかの課題がありました。鑑定評価を行うにあたっては、誰も経験したことのない災厄の中で、今までのトレンドが変わったときに、不動産市場はどうなるのか、慎重な見極めが必要となりました。

また、地価公示に先立ち昨年9月に公表された都道府県地価調査では、調査期間の当初である4月頃、基準地に昨年と状況の変化がないかどうかを点検する過程があるのですが、4月・5月に全国的に緊急事態宣言が発出され、不要不急の外出自粛要請がありましたので、現地調査に当たっての制約から、大都市圏を中心に点検の時期が大幅に後ろ倒しとなった地域もありました。また、離島の基準地では、緊急事態宣言下での感染拡大防止のため、そもそも基準地のある島に訪問することすらできないケースもあり、関係者の皆様はスケジュールの調整に大変なご苦労があったと聞いています。

例年より数日公表時期が遅くなりましたが、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、9月中に全国一斉に都道府県地価調査の結果を無事に公表していただくことができました。ご活用いただいている皆様にご迷惑をおかけすることなく公表していただいたことについて、評価作業を担当した不動産鑑定士としても胸をなで下ろしております。この場をお借りして関係者の皆様に深く感謝申し上げます。

不動産鑑定士が行う価格判定について

インターネットの普及により、個人の方でも容易に不動産の取引価格や利回りについての各種の情報を得ることができ、地価の現状や将来予測等についても様々な見解が飛び交っています。

不動産鑑定士は過去の経験を踏まえ、正確かつ豊富な情報と偏りのない分析に基づき不動産の価値を判定することができる国家資格者です。客観的な不動産の価値を把握するためには是非不動産鑑定士をご活用いただければと思います。

この度、新型コロナウィルス感染症に罹患された方々には謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早いご快復を心よりお祈り申し上げます。また、最前線で国民の健康福祉に貢献してくださっている医療従事者、介護従事者の皆様に心より敬意を表します。

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会
連合会
常務理事 地価調査委員長
浜田 哲司 氏

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

アプレイさるちゃん　コンさるくん
日本不動産鑑定士協会連合会
公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として
各地のイベントに登場しています。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/