

# 2016年 第5回勉強会 補助レジュメ

2016年11月15日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

---

## 趣旨説明外

(18:15~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(19:45まで)

- (前半) ケースメソッド：『固定資産の登録価格』について争われた事例②
- (後半) H28地価調査 概況報告
- フィードバック

## 忘年会

(20:00~)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

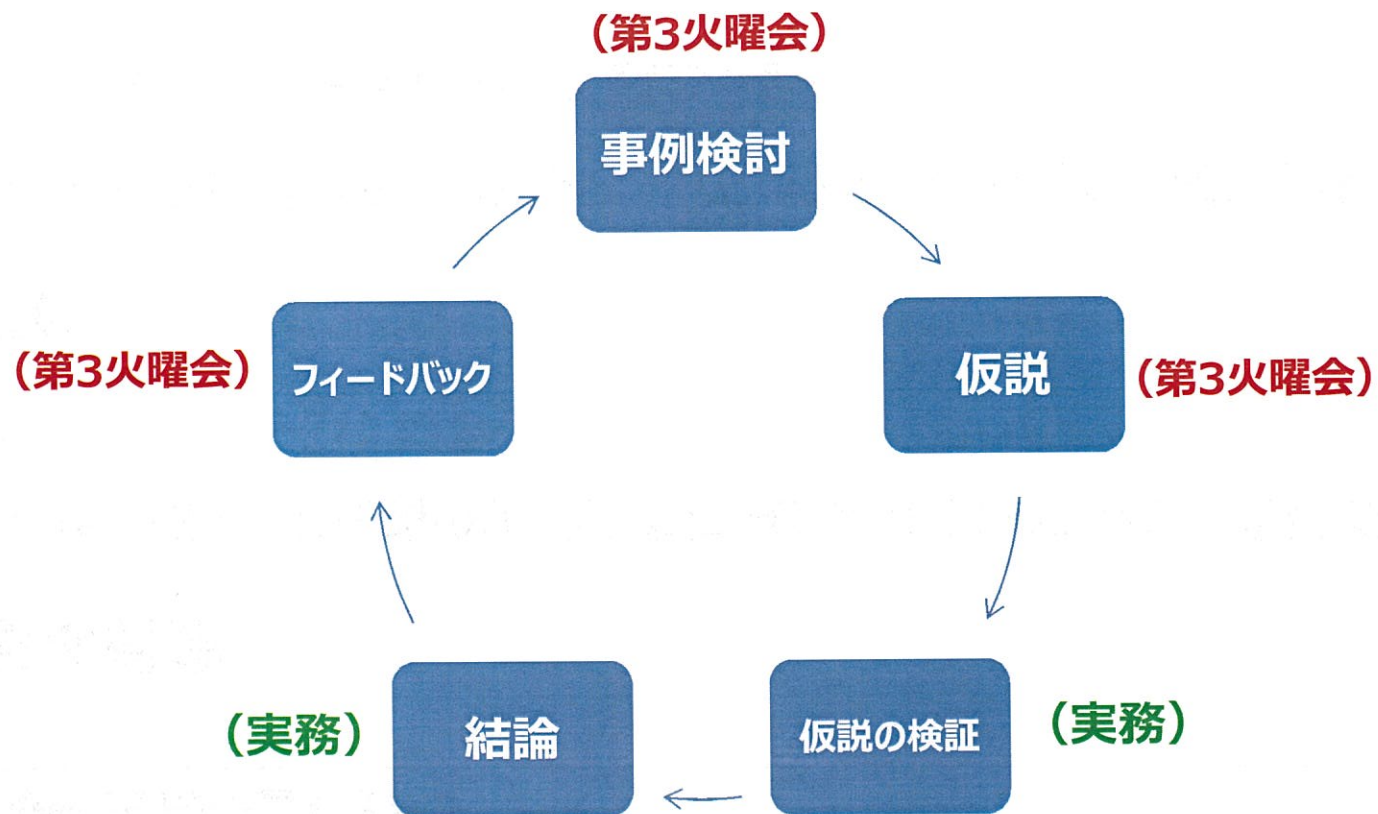
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな**“気付き”**を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



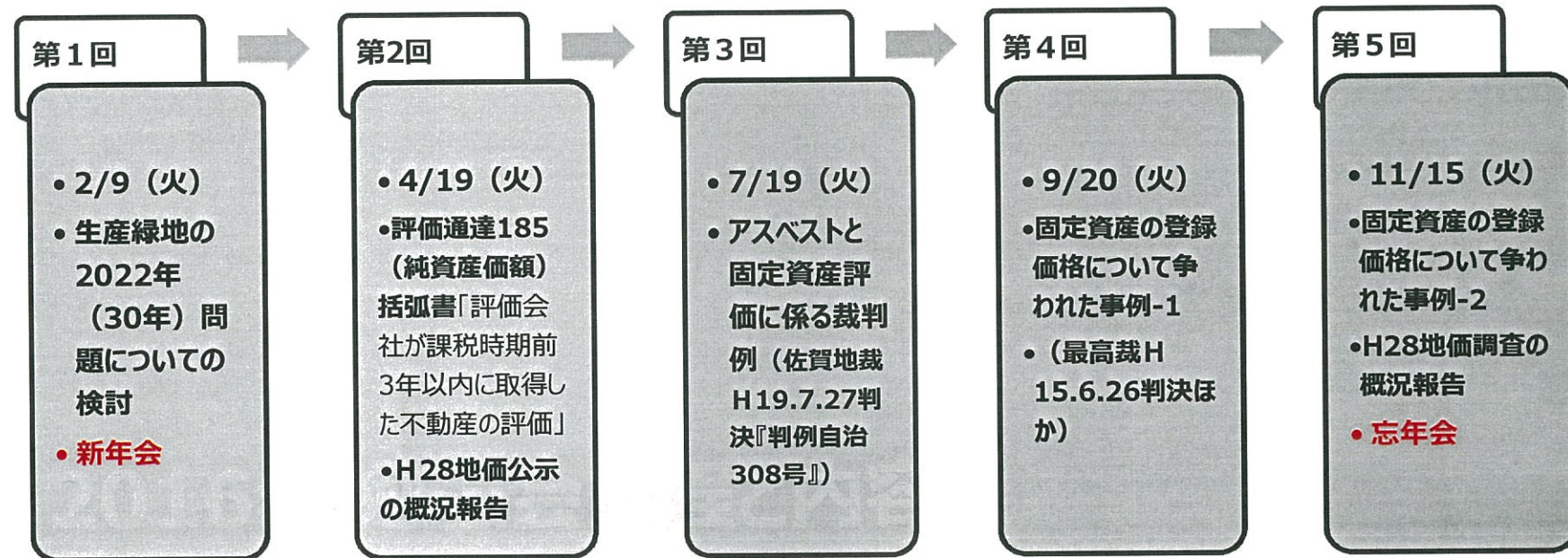


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2016年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください



## 2017年（H29）「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/14 (火)	4/18 (火)	7/18 (火)	9/19 (火)	11/21 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

# グラントルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

# 非常口・トイレ・Q&A

---

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A



## (目次)

---

0	• フィードバック用紙の配布
1.0	• このテーマをとりあげた理由
1	• (前半) ケースメソッド『固定資産の登録価格について争われた事例』② • (後半) H28地価調査 概況報告
2	• まとめ
3	• フィードバック用紙の回収

# 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

## 1.0なぜこのテーマを？

(背景)

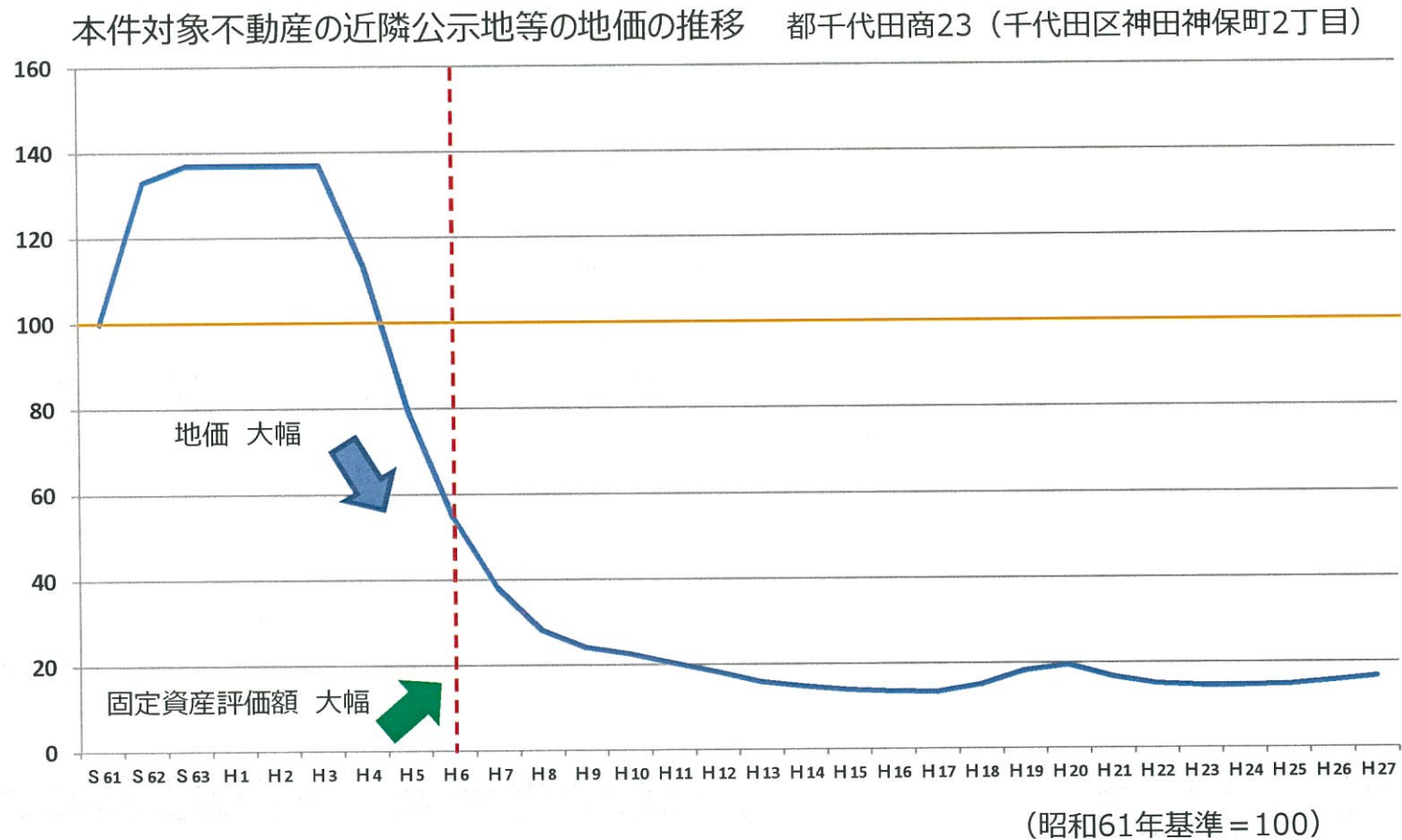
◆ H6度 固定資産税の評価替え

評価額を不服とする審査申出 22,229件 (全国)

# 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

1.0なぜこのテーマを？

(背景)



## 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

(本件の意義)

- ▶ 逆転現象：時価の推移（大幅下落）と固定資産登録価格の大幅引上げ
- ▶ 不服申出多数
- ▶ 究極的な論点：「適正な時価」とは、について議論、裁判
- ▶ 規範：最高裁判所の判断

## 1.1 基本的事項の確認

### ① 固定資産税の算出方法について

「宅地に課する固定資産税は、当該宅地の賦課期日における価格に税率を乗じて算出される」

◆ 賦課期日：3年毎の評価見直し年度の1月1日

◆ 価格：「適正な時価」

(地方税法第359条、同341条、同349条)



## 1.1 基本的事項の確認

## 1.1 基本的事項

### ② 不服申出について

市町村長は各宅地の価格を評価決定 その価格を土地課税台帳に登録



登録価格に不満がある場合…



固定資産評価審査委員会へ申出



審査内容に不満がある場合…



審査決定に対してのみ取消訴訟を提起できる

# 1.事案の概要

## 1.1概要

「宅地の固定資産税の評価額が客観的時価を超えるとして、登録価格を減額した固定資産評価審査委員会の決定の一部が更に取り消された事例」

- (東京地裁H8.9.11判決)
- (東京高裁H10.5.27判決)
- (最高裁H15.6.26判決)

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.1概要 (東京地裁H8.9.11判決)

〈当事者〉  
原告：納税者（個人）  
被告：東京都固定資産評価審査委員会

〈物件概要〉  
東京都千代田区三崎町二丁目●番1  
同番6  
計163.98㎡



# 1.事案の概要

## 1.2原告（納税者）請求内容

- ◆東京都千代田都税事務所が決定した平成6年度価格は平成5年度価格の約9.2倍であり、時価を超える違法な価格であることから、被告（東京都固定資産評価審査委員会）に対し審査申出。
- ◆被告が算定した価格になお不服があるとし、審査申出後の価格のうち、平成5年度価格を超える部分の取消を求めた。



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.2原告（納税者）請求内容

地番	H5度価格 (百万円)	H6度価格 (百万円)	審査申出後 (百万円)
●番1	136	1,255	1,098
●番6	0.9	12	11
合計	137	1,267	1,109
		(9.2倍)	(8.1倍)



# 1.事案の概要

## 1.3.1争点（本件価格決定に係る登録価格に関する不服）

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

- ① 7割評価通達及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと  
（地方税法上の「適正な時価」の解釈）
- ② 都市計画街路予定地に係る減価補正

### 1.3.2争点（裁判で検討された論点）

①法349条1項の「価格」の意義について

◆ 法341条5号の「適正な時価」の意義について

②「適正な時価」の基準日について

③7割評価通達と適正な時価について

# 1. 事案の概要

## 1. 事案の概要

### 1.3.3 双方の主張

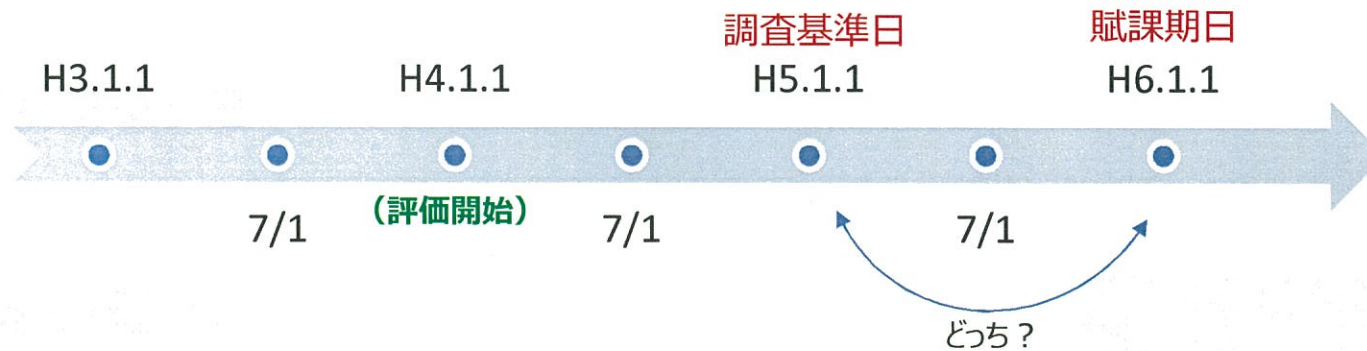
論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
① 適正な時価について （算定の基礎）	被告は適正な時価に合致しているか否かについても審査しなければならない	合理的な理由（手続き、基準等）に基づいて求められたものである

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.3双方の主張

論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
②算定基準日について	賦課期日とすべき (H6.1.1)	評価事務に要する合理的な 期間を遡った時点とすべき (H5.1.1)





# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.3双方の主張

論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
③7割評価通達の妥当性について	租税法律主義に反する (※)	妥当である

(※) 法律の根拠に基づかずに、租税を賦課、徴収することはできない

憲法84条：あらたに租税を課し、法律又は法律の定める条件によることを必要とする



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.4各争点（論点）に関する見解

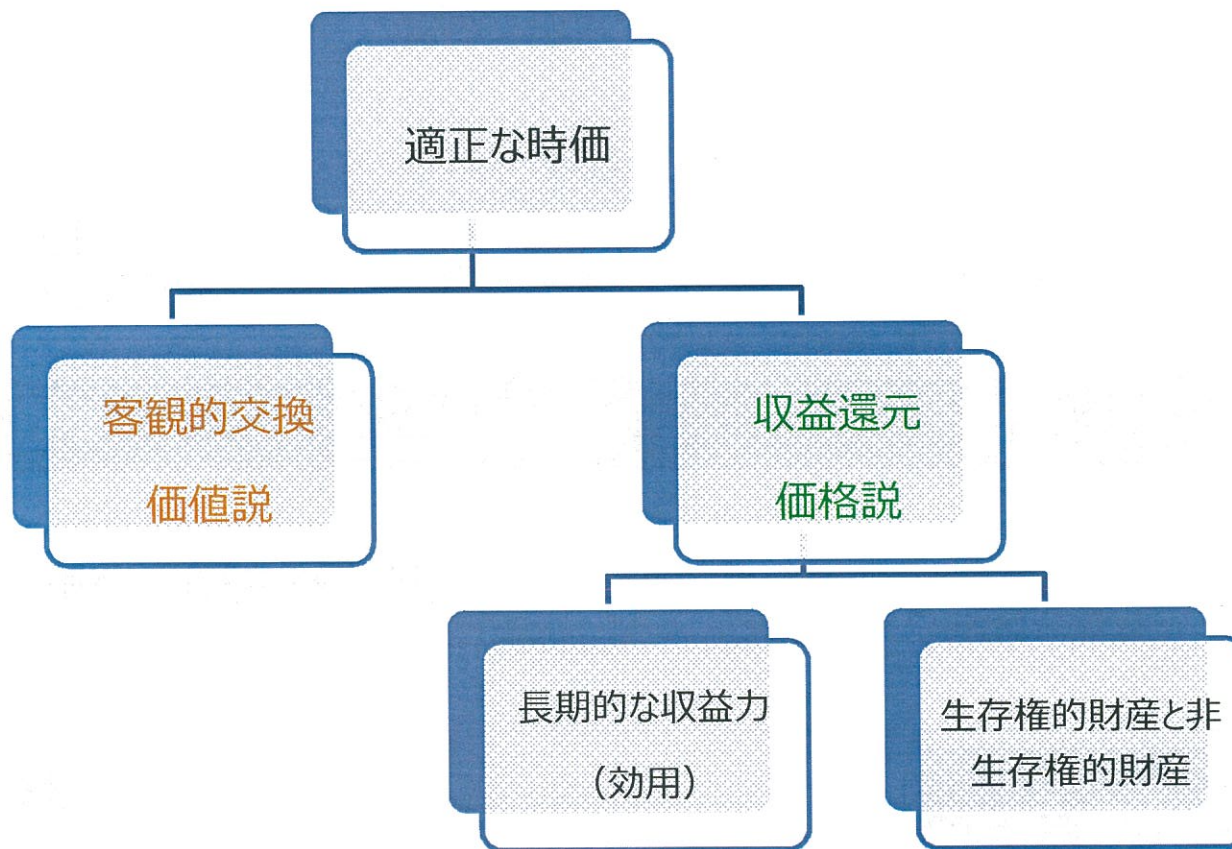
論点	多数説	少数説
①適正な時価について (算定の基礎)	交換価値説	利用価値説
②算定基準日について	賦課期日とすべき	調査基準日とすべき
③7割評価通達の 妥当性について	妥当である	租税法律主義に反する

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.4①「適正な時価」について

法349条1項の「価格」=「適正な時価」と規定





# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.4①「適正な時価」について

客観的交換価値説	収益還元価格説
資産の所有という事実に着目 (財産税)	使用価値に着目 (収益税)
対象不動産の最有効使用を前提 (値上がり期待利益等が含まれている)	対象不動産の「通常の使用」または 「通常可能な使用」を前提 (保有の継続を前提：値上がり期待利益等を 取り込むことは許されていない)

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3.4①「適正な時価」について

客観的交換価値説	収益還元価格説
資産の所有という事実に着目	使用価値に着目
対象不動産の <u>最有効使用</u> を前提	対象不動産の「 <u>通常の使用</u> 」または「 <u>通常可能な使用</u> 」を前提

(指示する見解)

- ✓ 収奪的機能であってはならない
- ✓ 課税標準の適正さを維持できる
- ✓ 生存権的財産と非生存権的財産に区別すべき  
(憲法の生存権保障および応能負担の原則の観点)



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

(収益還元価格説を支持する裁判例)

H14.10.29 東京高裁判決（上告）

※収益還元価格説をとることを鮮明にした判決であり、収益還元価格の計算方法等も詳細に判示

控訴人（都固定資産評価審査委員会）の主張	裁判所の判断
固定資産税の登録価格の上限は、 収益還元価格に制限されない	<u>値上がり益や将来の現在価値を含まない当該年度の</u> <u>収益を基準に資本還元した価格によって</u> 算定されなければならない
手続き面において、簡易および客観的であるべきであり、 収益還元法で求めるのは困難	取引事例比較法に比べて複雑でもなく、困難でもない

『固定資産税の評価の上限は、その年度の標準的にあげうる収益（年間賃料）  
をもとに資本還元した額、すなわち直接法による収益還元価格である』

## ※ (前回の早わかりまとめ)

➤背景 H6度 固定資産税評価替え 不服申出 約22,200件 (全国)

✓H4バブル崩壊 地価大幅下落 ↓

✓固定資産評価額 大幅上昇 ↑

➤「適正な時価」について議論が活発化、裁判が多数

✓最高裁判所の初判断

➤論点 (≡争点)

- ① 地方税法341条5号の「適正な時価」の意義について (前回9/20)
  - a. 客観的交換価値説
  - b. 収益還元価格説
- ② 「適正な時価」の算定基準日について
- ③ 7割評価通達と適正な時価について

# 1. 事案の概要

## 1. 事案の概要

(各見解を支持する裁判例)

### 客観的交換価値説

(本件裁判)

H8.9.11 東京地裁判決 (控訴)

客観的交換価値説を支持

H10.5.27 東京高裁判決 (上告)

客観的交換価値説を支持

H15.6.26 最高裁判決 (棄却)

客観的交換価値説を支持

### 収益還元価格説

(固定資産税の評価の上限は、その年度の標準的にあげうる収益 (年間賃料) をもとに資本還元した額、すなわち直接法による収益還元価格である)

H13.3.30 東京地裁判決 (控訴)

収益還元価格説を支持

H14.10.29 東京高裁判決 (上告)

収益還元価格説を支持

H18.7.7 最高裁判決 (破棄差戻し)

H15.6.26判決を支持



## ■ (追加) 収益還元価格説の補足

(収益還元法についての、補足説明)

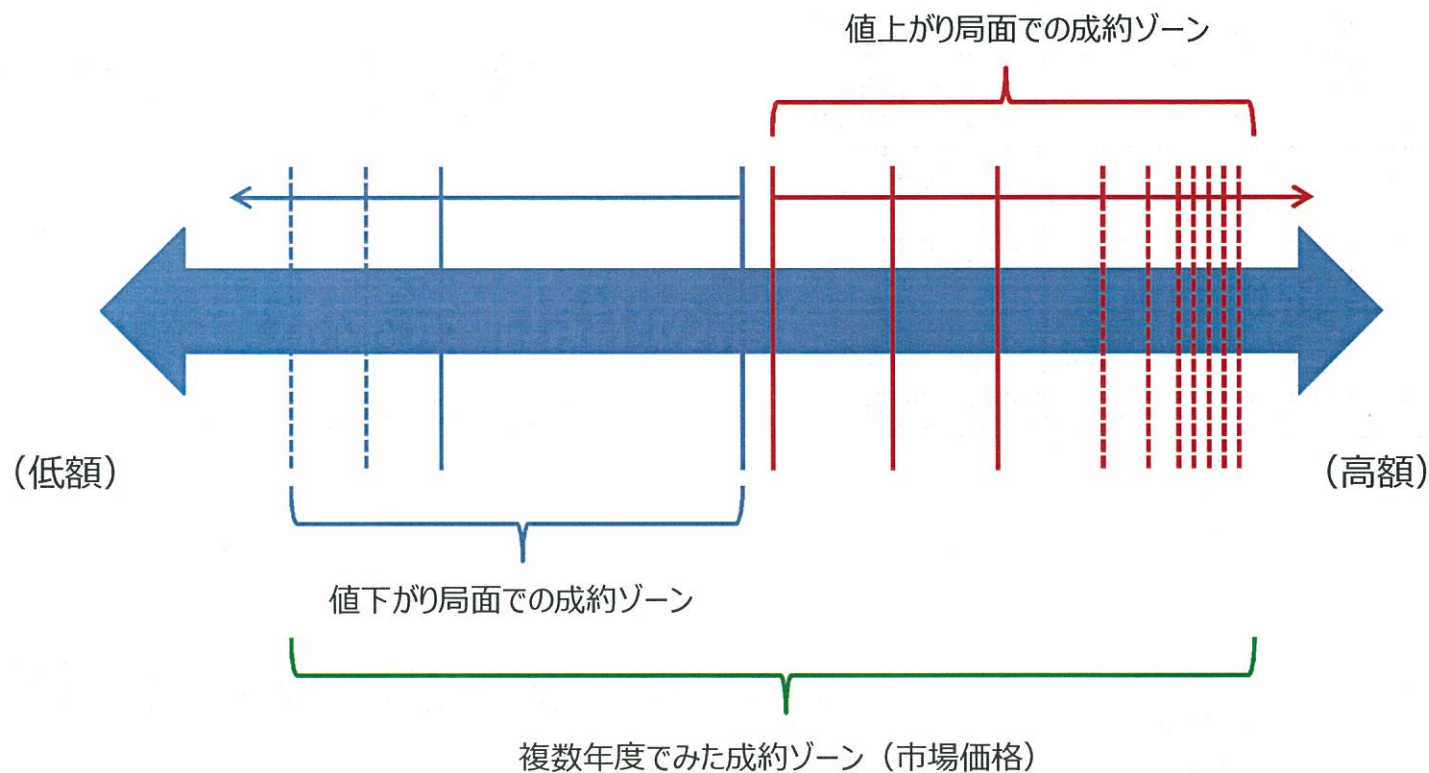
- |                 |   |                             |
|-----------------|---|-----------------------------|
| ① 値上がり益や        | ➡ | ① 市場価格は値上がり期待（値下がり不安）を含んだもの |
| ② 将来の現在価値を含まない  | ➡ | ② 今後複数年度の収益性は考えない（DCF法ではない） |
| ③ 当該年度の収益を基準とは？ | ➡ | ③ 単年度（今年度のみ）の収益性を考慮         |



## ■ (追加) 収益還元価格説の補足

(収益還元法についての、補足説明)

- ① 市場（成約）価格は、値上がり期待（値下がり不安）を含んだもの



# ■ (追加) 収益還元価格説の補足

## 1. 事案の概要

(収益還元法についての、補足説明)

② 今後複数年度の収益性は考えない (DCF法ではない)

(DCF法)

毎期の純収益の  
割引現在価値合計

+

復帰価格の  
割引現在価値

=

DCF法による  
収益価格

DCF法査定例 (DCF表)

DCF法による査定例

対象不動産の状況		期日	面積	用途	延床面積	賃貸可能面積	評価年月日
土地	所在地及び用途	期日	面積	用途	延床面積	賃貸可能面積	評価年月日
建物	所在地	築年数	構造	用途	延床面積	賃貸可能面積	評価年月日
	東京区〇〇区〇〇丁目2番地3	2層3	鉄筋コンクリート造半地下2階建	事務所・飲食店	4,800㎡	4,600㎡	平成5年6月1日

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
収入											
貸料収入	183,800	183,800	183,800	182,600	181,518	180,441	179,366	178,293	177,221	176,150	175,081
共同費収入	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094	50,094
(a) 総収益 [(a)+(b)]	233,894	233,894	233,894	232,694	231,612	230,535	229,459	228,382	227,305	226,228	225,151
支出											
水道光熱費収入	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840	24,840
駐車場収入	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720	6,720
その他収入 (雑利金等)	1,500	0	785	3,060	1,838	3,761	0	3,133	788	1,876	1,788
その他収入 (雑利金等除く)	500	500	800	500	500	500	500	500	500	500	500
(c) (a)-(b)+(d)+(e)+(f)	265,284	266,214	266,519	266,814	267,110	267,406	267,702	268,000	268,296	268,592	268,888
(g) (d) 控除等損失	15,694	0	7,779	31,391	15,659	31,616	0	32,671	7,947	18,341	15,964
(h) (e) 控除等損失	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166	2,166
控除等損失合計	17,860	2,166	9,945	33,587	17,815	33,782	3,166	34,837	10,113	18,107	18,130
貸料損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
運営収益 (2)-(3)	247,424	264,048	256,574	233,227	249,301	226,724	226,291	233,463	217,183	208,191	207,000
維持管理費	22,880	22,280	22,060	22,060	22,060	22,060	22,060	22,060	22,060	22,060	22,060
水道光熱費	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110	25,110
修繕費	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
プロパティマネジメントフィー	6,774	7,152	8,964	6,391	6,801	6,441	7,253	6,133	7,127	6,933	6,933
テナント募集費用	1,478	0	742	2,490	1,449	2,720	0	2,774	765	1,682	1,478
土地	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
建物	12,000	12,000	11,400	11,400	11,400	10,800	10,800	10,200	10,200	9,600	9,000
償却管理	800	800	500	500	500	500	500	500	500	500	500
損害保険料	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
その他費用	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
運営費用 (4)-(5)-(6)-(7)-(8)-(9)-(10)-(11)-(12)-(13)-(14)-(15)-(16)-(17)-(18)-(19)-(20)-(21)-(22)-(23)-(24)-(25)-(26)-(27)-(28)-(29)-(30)-(31)-(32)-(33)-(34)-(35)-(36)-(37)-(38)-(39)-(40)-(41)-(42)-(43)-(44)-(45)-(46)-(47)-(48)-(49)-(50)-(51)-(52)-(53)-(54)-(55)-(56)-(57)-(58)-(59)-(60)-(61)-(62)-(63)-(64)-(65)-(66)-(67)-(68)-(69)-(70)-(71)-(72)-(73)-(74)-(75)-(76)-(77)-(78)-(79)-(80)-(81)-(82)-(83)-(84)-(85)-(86)-(87)-(88)-(89)-(90)-(91)-(92)-(93)-(94)-(95)-(96)-(97)-(98)-(99)-(100)	85,832	84,792	84,746	86,124	85,286	85,831	85,283	85,785	86,311	84,344	84,344
運営純収益 (NOI) (2)-(3)	161,592	179,758	171,834	147,103	164,000	141,714	141,291	148,693	137,073	123,847	122,656
一時金の費用	3,452	3,872	3,452	3,231	3,452	3,232	3,451	3,232	3,452	3,486	3,486
資本的支出 (2)-(3)	15,000	10,000	30,000	3,000	18,000	20,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
純収益 (2)-(3)-(4)-(5)	143,140	165,886	138,382	141,072	143,548	118,712	127,890	135,410	124,641	113,847	112,650
(参考)											
OER (運営費用/運営収益)	34.4%	32.2%	33.9%	36.0%	34.1%	36.1%	31.3%	35.2%	32.0%	33.1%	33.1%
償却一時金 (税金・保証金等) 残高	153,600	183,600	183,600	183,600	183,600	183,600	184,000	184,000	185,174	185,452	185,452
運用利回り	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
権利残存率	0.9004	0.9036	0.8889	0.8165	0.7761	0.7377	0.7013	0.6666	0.6337	0.6025	0.5714
現在価値	144,600	181,842	124,873	120,323	119,171	99,235	124,292	85,119	117,810	68,197	68,197
(a) 額合計	1,184,292										

収益価格 (a)-(b) 円	2,735,459
----------------	-----------

※ 千円未満四捨五入

(a) 復帰年限	2,651,937	復帰年限 (1) 年間の純収益を一時金に換算し、その総額を運用利回り (2) によって算出する。
(b) 売却費用	79,549	売却費用 (6) の 2% とする。
(c) 戻り価格 (a)-(b)	2,572,388	
割引率	0.6623	割引率 (7) は、評価時点までの割引率 (7) とする。
(d) 復帰価格現在価値	1,649,187	復帰価格 (c) × 割引率 (7)
(e) 割引率	6.2%	
(f) 最終還元利回り	6.0%	
権利金償却率 (2019年)	0.111327	11年間の純収益、権利金の償却化。

## ■ (追加) 収益還元価格説の補足

(収益還元法についての、補足説明)

## ③ 単年度 (今年度のみ) の収益性を考慮

(直接還元法)

1年間の純収益  
(総収益 - 総費用)

÷

還元利回り

=

直接還元法による  
収益価格

(対象不動産の「通常の使用」または「通常可能な使用」を前提)

## ■ (追加) 収益還元価格説の補足

(収益還元法についての、補足説明)

※全戸に収益還元法を適用することは無理？

- (間接的に) 可能
  - 標準宅地に適用 (状況類似地域ごと)
  - 全戸に反映



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

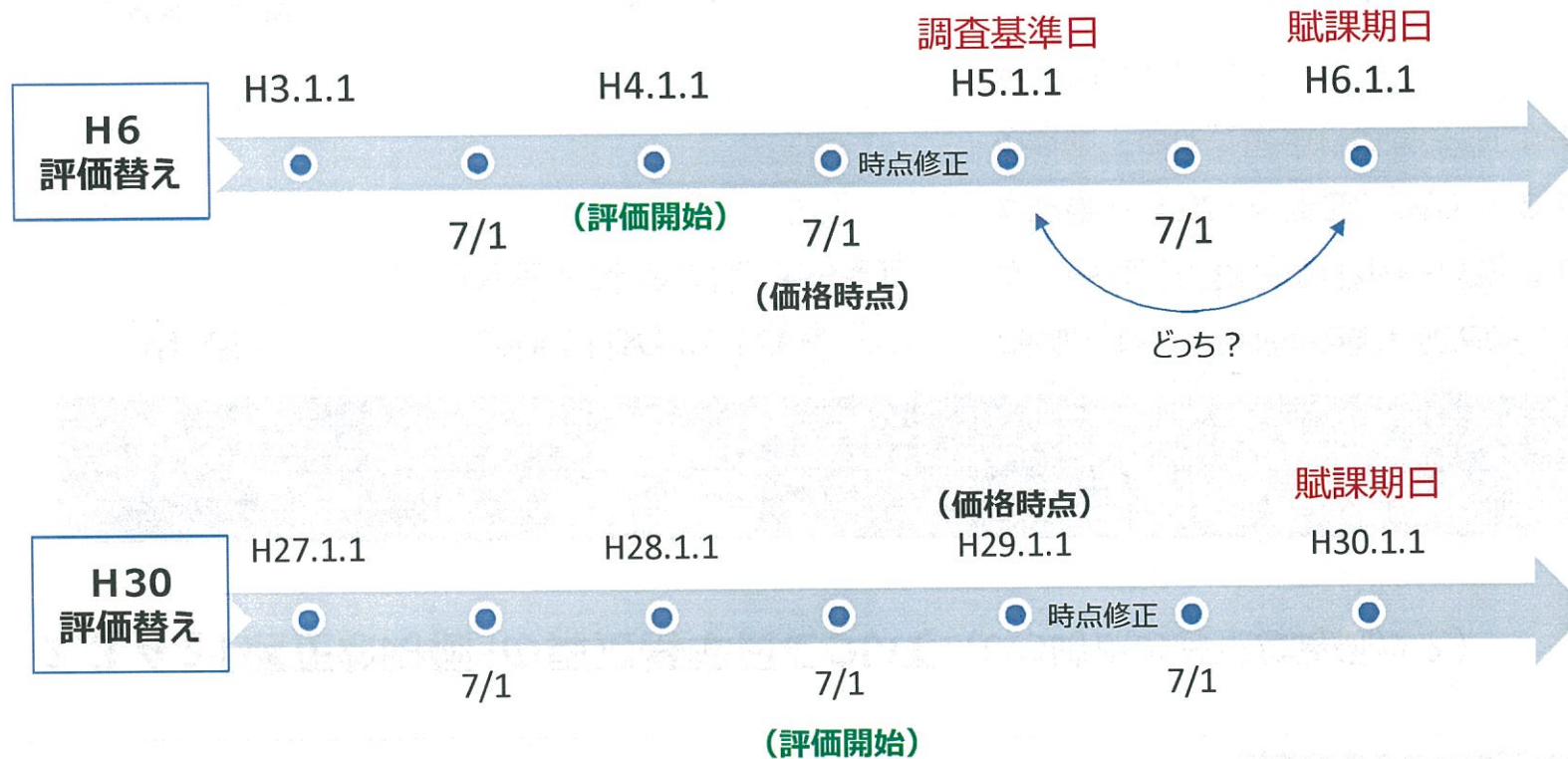
### 1.3.4②「適正な時価」の算定基準日について（いつ時点の適正な時価か？）

	賦課期日説 (多数説)	価格調査基準日説 (少数説)
内容	法律で明文化されている (地方税法349条1項、359条)	評価には相当の期間を要することから、法は価格調査基準日の価格をもって「 <b>適正な時価</b> 」とすることを許容しており、その後の地価下落は登録価格の適法性に影響を与えない(※)
支持する裁判	本件裁判 (地裁・高裁・最高裁)	・H2.9.27福岡地裁 ・H7.12.21新潟地裁 ・H8.9.10前橋地裁

(※) 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて 自治省 税務局固定資産税課長通知「評価替えに関する疑義について」(H6.6.24)

# 1.事案の概要

## 1.3.4②「適正な時価」の算定基準日について（いつ時点の適正な時価か？）





# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### (7割評価通達の発出の経緯)

- S 50年代以降 地価が高騰、しかし固定資産税の土地評価額は実勢価格ほど上昇しなかった
- H 3度の土地評価替え時、地価公示価格に対する水準が4割弱にまで低下
- H 2.10.29土地政策審議会答申「公的土地評価相互の均衡と適正化の必要性」
- H 2.12.19政府税制調査会答申「地価公示価格の一定割合を目標に」
- H 3.1.25閣議決定 土地政策推進要綱
- H 3.4 (財) 資産評価システム研究センターに土地研究委員会が設置
- H 3.11同センターが研究結果公表
  - 研究の結論：当面は地価が安定的に推移するとの前提に立って、地価公示価格の7割水準を目途にH 6度の土地評価替えを行うのが妥当
- H 4.1自治事務次官通達『いわゆる7割評価通達』発出

## 1.事案の概要

## 1.3.4③7割評価通達の妥当性について

多数説	少数説
<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価の前提が異なる               <ul style="list-style-type: none"> <li>地価公示：最有効使用</li> <li>固定資産評価：通常の使用等</li> </ul> </li> <li>・排除されるべき「不正常要素」がある</li> </ul> <p>(前記土地研究委員会の調査結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①代表的な141地点               <ul style="list-style-type: none"> <li>収益価格÷公示価格≒7割</li> </ul> </li> <li>②県庁所在地の基準宅地について               <ul style="list-style-type: none"> <li>固定評価額÷公示価格≒7割</li> </ul> </li> <li>③県庁所在地H2建築家屋について               <ul style="list-style-type: none"> <li>再調達価格÷取得価格≒6～7割</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の国民には確認手段がないので、理論的合理性のみで適法されるべきではない</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・7割は現実的ではない (東京高裁H14.10.29)</li> <li>・納税者間の課税の公平を維持できない</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全度をみた固めの評価</li> <li>・不均衡評価に対する納税者保護</li> <li>・価格下落期における安全率の役割</li> </ul>	<p>租税法律主義に反する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・7割評価通達が法的措置を要する</li> <li>・制度の基本に関わる転換が法律の改正なくして通達のみでよいのか</li> </ul>



## 2.裁判所の判断

## 2.判断

### 2.1 判断

論点	東京地裁	東京高裁 最高裁
①適正な時価について (算定の基礎)	客観的交換価値	同 左
②算定基準日について	賦課期日とすべき (H6.1.1) (納税者主張)	同 左
③7割評価通達の 妥当性について	妥当である	同 左

## 2.判断

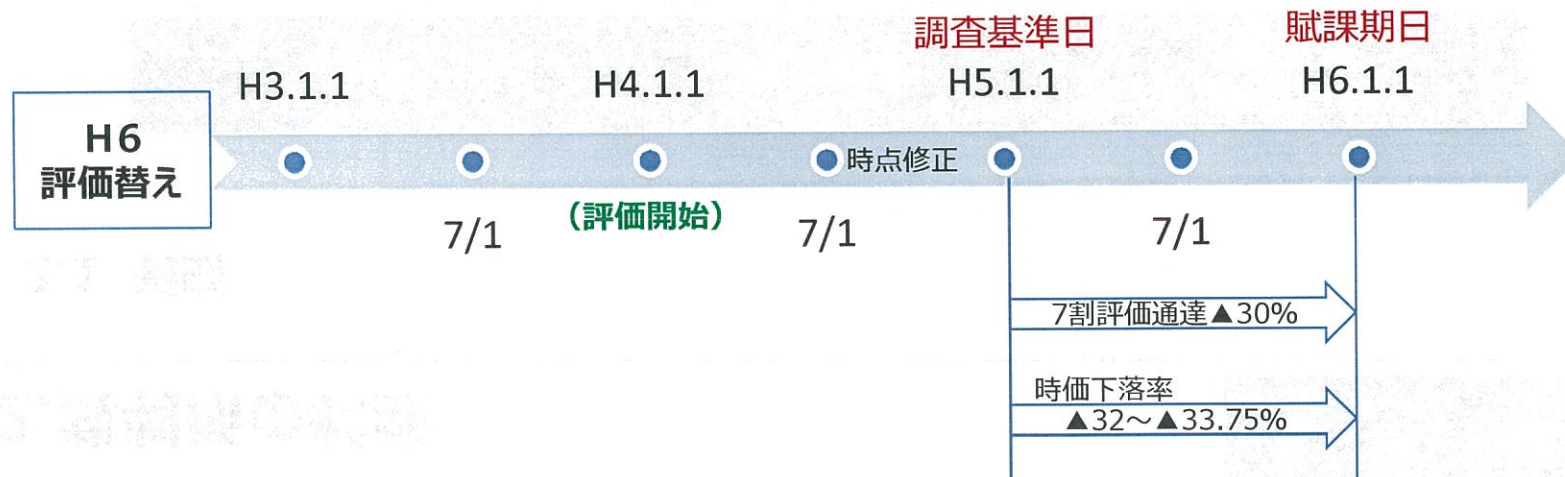
## 2.判断

### 2.2 結論

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

- ① 7割評価通達及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと

(地方税法上の「適正な時価」の解釈)



## 2.判断

## 2.判断

### 2.2 結論

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

#### ② 都市計画街路予定地に係る減価補正

### ①法349条1項の「価格」の意義について

◆ 法341条5号の「適正な時価」の意義について

### ②「適正な時価」の算定基準日について

✓実務上はどうか

### ③7割評価通達と適正な時価について

✓理論的には収益還元価格説か

### ④本判決の意義について

✓適正な時価の意義、その算定基準日等の各論点について

最高裁の初判断



# 全国・東京都

## ◆1年間の地価動向

- 全国平均 : 全用途平均は、下落幅が縮小。用途別では、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏 : 住宅地は前年並みの小幅な上昇。ただし、名古屋圏は、上昇基調の鈍化が見られる。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方圏 : 地方四市では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

(単位:%)

	全用途					住宅地					商業地				
	24調査	25調査	26調査	27調査	28調査	24調査	25調査	26調査	27調査	28調査	24調査	25調査	26調査	27調査	28調査
全 国	▲2.7	▲1.9	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0
三大都市圏	▲1.0	0.1	0.8	0.9	1.0	▲0.9	▲0.1	0.5	0.4	0.4	▲0.8	0.6	1.7	2.3	2.9
東京圏	▲1.0	0.1	0.9	1.0	1.1	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	0.5	▲0.9	0.6	1.9	2.3	2.7
大阪圏	▲1.1	▲0.3	0.4	0.6	0.8	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	0.0	▲1.0	0.4	1.5	2.5	3.7
名古屋圏	▲0.3	0.7	1.0	1.1	1.1	▲0.2	0.7	0.9	0.7	0.5	▲0.5	0.7	1.5	2.2	2.5
地方圏	▲3.4	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲4.1	▲3.1	▲2.2	▲1.6	▲1.1
※地方四市	▲1.2	0.8	1.7	2.4	4.0	▲1.0	0.4	1.3	1.7	2.5	▲1.2	1.5	2.6	3.8	6.7
その他	▲3.5	▲2.8	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲3.2	▲2.6	▲1.9	▲1.6	▲1.4	▲4.2	▲3.3	▲2.5	▲1.9	▲1.5

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市



# ◆都道府県別の変動率と地点数

## 4. H28地価調査

(単位:%、地点)

	住宅地					商業地					工業地	
	27調査	28調査	上昇	横ばい	下落	27調査	28調査	上昇	横ばい	下落	27調査	28調査
1.北海道	▲1.9	▲1.7	72	198	924	▲2.1	▲1.0	42	47	171	▲1.7	▲1.4
2.青森県	▲2.8	▲2.0	4	33	225	▲3.2	▲2.3	0	10	79	▲2.5	▲1.7
3.岩手県	▲0.9	▲1.1	50	43	164	▲2.5	▲2.5	3	17	49	▲1.5	▲1.4
4.宮城県	0.6	0.6	96	47	110	2.1	3.4	64	9	23	0.5	1.9
5.秋田県	▲4.0	▲3.4	1	9	209	▲4.6	▲3.8	0	3	81	▲5.1	▲4.1
6.山形県	▲1.3	▲1.0	18	13	121	▲2.0	▲1.6	1	10	52	▲1.6	▲0.9
7.福島県	2.0	1.5	156	82	121	0.3	0.4	38	22	38	1.9	1.5
8.茨城県	▲1.3	▲1.1	19	59	302	▲1.8	▲1.2	6	14	67	▲1.1	0.2
9.栃木県	▲1.6	▲1.2	23	30	252	▲1.8	▲1.3	5	15	82	▲1.9	▲1.4
10.群馬県	▲1.4	▲1.0	29	36	209	▲1.1	▲0.6	14	19	57	▲2.0	▲1.3
11.埼玉県	▲0.2	▲0.1	151	217	245	0.2	0.2	33	48	33	0.9	1.8
12.千葉県	0.0	0.0	175	264	235	0.5	0.8	58	34	26	2.6	2.8
13.東京都	1.3	1.5	587	110	57	3.3	4.1	421	23	7	2.1	2.7
14.神奈川県	0.1	▲0.2	241	153	240	1.3	1.3	133	43	42	1.5	2.3
15.新潟県	▲1.8	▲1.7	25	22	343	▲2.4	▲2.1	9	3	97	▲1.7	▲1.5
16.富山県	▲0.5	▲0.5	8	68	65	▲0.1	▲0.1	11	34	27	▲1.3	▲0.5
17.石川県	▲1.1	▲0.9	40	34	101	0.0	0.6	21	3	65	▲1.7	▲1.8
18.福井県	▲2.0	▲1.9	5	14	107	▲2.3	▲1.8	3	10	63	0.0	0.0
19.山梨県	▲2.7	▲2.3	4	7	176	▲2.9	▲2.3	2	4	38	▲2.7	▲2.0
20.長野県	▲1.7	▲1.3	31	25	216	▲2.5	▲2.1	1	19	89	▲1.8	▲1.2
21.岐阜県	▲1.4	▲1.4	17	31	189	▲1.3	▲1.2	7	20	56	▲0.5	▲0.3
22.静岡県	▲1.2	▲1.1	61	96	242	▲0.9	▲0.7	44	24	79	▲0.9	▲0.7
23.愛知県	0.7	0.4	264	166	127	2.2	2.4	142	66	28	0.1	0.3
24.三重県	▲2.3	▲2.4	12	5	233	▲2.1	▲2.3	11	7	76	▲2.5	▲2.2
25.滋賀県	▲0.5	▲0.6	43	25	187	0.2	0.2	31	14	42	0.5	0.5
26.京都市	▲0.4	▲0.4	54	97	146	1.6	3.3	51	17	24	0.2	0.9
27.大阪府	0.0	0.0	115	213	150	3.6	4.7	104	42	13	▲0.2	0.1
28.兵庫県	▲0.9	▲1.0	144	100	341	▲0.8	0.0	58	34	70	▲1.8	▲1.5
29.奈良県	▲0.7	▲0.7	30	34	137	▲0.1	0.0	17	11	16	1.0	0.7
30.和歌山県	▲2.3	▲2.0	14	10	169	▲2.3	▲1.7	9	8	38	▲4.2	▲3.4
31.鳥取県	▲2.7	▲2.0	5	15	109	▲2.9	▲2.0	2	1	31	▲2.9	▲1.3
32.島根県	▲2.0	▲1.8	0	10	168	▲2.6	▲2.3	1	2	52	▲2.2	▲1.9
33.岡山県	▲1.4	▲1.4	36	17	200	▲1.0	▲1.0	24	12	58	▲1.1	▲1.4
34.広島県	▲1.7	▲0.8	82	20	177	▲0.7	0.3	54	9	54	▲0.9	0.4
35.山口県	▲2.5	▲1.9	2	28	242	▲2.9	▲2.1	1	4	79	▲2.4	▲2.0
36.徳島県	▲1.9	▲1.5	10	10	102	▲2.8	▲2.2	1	2	44	▲1.0	▲0.6
37.香川県	▲1.3	▲1.2	9	16	97	▲2.3	▲1.5	0	7	32	▲2.6	▲1.8
38.愛媛県	▲3.0	▲2.9	3	8	270	▲3.0	▲2.8	3	6	86	▲2.5	▲2.4
39.高知県	▲1.5	▲1.1	2	20	136	▲2.1	▲1.5	0	1	67	▲1.1	▲0.9
40.福岡県	▲0.5	0.0	211	68	336	▲0.2	1.1	91	23	114	▲1.2	▲0.9
41.佐賀県	▲2.2	▲1.7	14	9	109	▲2.6	▲1.7	7	7	48	▲1.3	▲0.5
42.長崎県	▲2.2	▲1.9	31	33	258	▲1.8	▲1.4	26	11	79	▲2.0	▲1.6
43.熊本県	▲0.8	▲1.1	40	93	188	▲1.1	▲1.2	18	26	62	▲1.2	▲1.4
44.大分県	▲1.4	▲1.1	10	36	156	▲1.9	▲1.5	4	12	63	▲2.4	▲2.1
45.宮崎県	▲1.2	▲0.9	14	47	99	▲2.4	▲1.9	0	10	74	▲1.9	▲1.7
46.鹿児島県	▲2.7	▲2.4	3	25	263	▲3.3	▲3.0	5	8	89	▲1.8	▲1.5
47.沖縄県	0.7	1.9	11	55	18	1.6	3.2	57	11	3	2.9	4.2
全国	▲1.0	▲0.8	3,077	9,751	8,871	▲0.6	0.2	1,633	782	2,670	▲0.9	▲0.6

(凡例)

	下落率	上昇率
	縮小	拡大
	拡大	縮小
	同率	同率



# ◆全国上昇率順位表

## 4.H28地価調査

(価格:円/㎡、変動率:%)

住宅地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成27年基準地価格	平成28年基準地価格	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	俱知安-2	北海道	虻田郡俱知安町禰山65番132外	16,500	21,000	27.3
2	金沢-37	石川県	金沢市本町2丁目89番 『本町2-3-29』	160,000	185,000	15.6
3	いわき-2	福島県	いわき市四倉町字西4丁目7番14	32,500	36,500	12.3
4	福岡南-12	福岡県	福岡市南区高宮2丁目100番 『高宮2-10-25』	250,000	280,000	12.0
5	若林-2	宮城県	仙台市若林区裏柴田町29番5外	128,000	143,000	11.7
6	千代田-1	東京都	千代田区六番町6番1外	3,260,000	3,630,000	11.3
7	千代田-2	東京都	千代田区三番町9番4	2,380,000	2,650,000	11.3
8	若林-7	宮城県	仙台市若林区大和町1丁目205番48 『大和町1-17-5』	109,000	121,000	11.0
9	いわき-63	福島県	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	39,200	43,500	11.0
10	福岡早良-1	福岡県	福岡市早良区城西2丁目238番	235,000	260,000	10.6

商業地						
順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成27年基準地価格	平成28年基準地価格	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	中村5-4	愛知県	名古屋市中村区椿町109番1外 『椿町1番16号』	3,250,000	4,300,000	32.3
2	中村5-9	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2605番 『名駅三丁目26番6号』	3,030,000	4,000,000	32.0
3	中央5-6	大阪府	大阪市中央区南船場3丁目12番9外 『南船場3-5-11』	4,150,000	5,350,000	28.9
4	浪速5-1	大阪府	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5 『日本橋3-6-2』	663,000	849,000	28.1
5	中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1314番 『椿町13番16号』	1,000,000	1,280,000	28.0
6	中央5-14	東京都	中央区銀座六丁目4番13外 『銀座6-8-3』	17,700,000	22,500,000	27.1
7	伏見5-1	京都府	京都市伏見区深草福荷御前町89番	214,000	270,000	26.2
8	金沢5-21	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 『広岡1-1-18』	395,000	495,000	25.3
9	北5-12	大阪府	大阪市北区中之島5丁目2番1 『中之島5-3-81』	967,000	1,210,000	25.1
10	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外 『銀座2-6-7』	26,400,000	33,000,000	25.0
10	下京5-5	京都府	京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町92番	3,000,000	3,750,000	25.0



〔地区別・用途別対前年平均変動率〕

(単位：%)

項目 地区	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年
区部	2.7	2.1	4.9	4.0	4.4	2.3	3.8	3.0
多摩地区	0.6	0.7	1.7	1.4	0.8	1.7	0.8	0.8
島部	▲ 0.3	▲ 0.8	▲ 0.3	▲ 1.5	—		▲ 0.3	▲ 0.9
東京都全域	1.5	1.3	4.1	3.3	2.7	2.1	2.5	2.0

## ◆住宅地の動向

- 区部全域の平均変動率は2.7%となった。平成27年調査の2.1%に比べ上昇幅が拡大した。

## ◆商業地の動向

- 区部全域の平均変動率は4.9%となった。平成27年調査の4.0%に比べ上昇幅が拡大した。全23区で平均変動率がプラスとなった。

# 神奈川県





## 4.H28地価調査 概況報告

## 標準地別順位 (住宅地)

上昇率順	1	1	中 (県) -6	山手町247番6	530,000 (500,000)	6.0 (5.0)	80	1低専	元町・中華街	550m
	2	27	相模原緑 (県) -7	橋本1丁目381番25 「橋本1-15-15」	205,000 (194,000)	5.7 (3.2)	200	1住居	橋本	900m
	3	30	相模原緑 (県) -2	西橋本2丁目601番11 「西橋本2-19-17」	212,000 (201,000)	5.5 (3.1)	200	1住居	橋本	700m
	4	32	旭 (県) -13	二俣川2丁目32番64	247,000 (235,000)	5.1 (3.1)	80	1低専	二俣川	700m
	5	8	海老名 (県) -3	上郷1丁目237番1外 「上郷1-19-25」	165,000 (157,000)	5.1 (4.0)	200	1住居	小田急海老名	1.1km
	6	13	西 (県) -5	岡野2丁目8番22 「岡野2-8-15」	289,000 (277,000)	4.3 (3.7)	200	1住居	平沼橋	330m
	7	37	高津 (県) -10	下作延2丁目340番4外 「下作延2-13-10」	335,000 (322,000)	4.0 (2.9)	200	1中専	溝の口	300m
	8	6	港南 (県) -1	最戸1丁目206番1 「最戸1-20-20」	268,000 (258,000)	3.9 (4.0)	200	1住居	上大岡	650m
	9	2	港北 (県) -8	日吉本町1丁目1706番3 「日吉本町1-32-18」	515,000 (496,000)	3.8 (4.6)	100	1低専	日吉	500m
	10	35	神奈川 (県) -4	六角橋3丁目587番6 「六角橋3-15-17」	285,000 (275,000)	3.6 (3.0)	150	2中専	白楽	1km
下落率順	1	1	三浦 (県) -4	尾上町1210番74 「尾上町6-13」	65,200 (71,500)	△8.8 (△8.3)	200	1中専	三崎口	5km
	2	3	三浦 (県) -2	初声町下宮田字沓形1079番104	85,500 (92,000)	△7.1 (△6.7)	80	1低専	三崎口	900m
	3	2	三浦 (県) -1	南下浦町金田字水神1001番9	70,000 (75,000)	△6.7 (△7.1)	200	1住居	三浦海岸	3.1km
	4	6	横須賀 (県) -27	長井5丁目2840番1外 「長井5-8-9」	73,500 (78,500)	△6.4 (△5.4)	200	1住居	三崎口	5.5km
	5	20	横須賀 (県) -8	武5丁目1033番141 「武5-16-14」	91,000 (97,000)	△6.2 (△4.0)	200	1中専	衣笠	4.7km
	6	10	真鶴 (県) -3	真鶴字鴉1032番28	52,500 (55,900)	△6.1 (△4.6)	200	準工	真鶴	1.7km
	7	8	横須賀 (県) -23	武3丁目3669番5 「武3-4-23」	81,000 (86,000)	△5.8 (△5.0)	80	1低専	衣笠	5km
	8	15	真鶴 (県) -1	真鶴字天井555番4	64,000 (67,900)	△5.7 (△4.1)	200	1住居	真鶴	800m
	9	5	三浦 (県) -8	南下浦町松輪字谷戸1675番3外	33,000 (35,000)	△5.7 (△6.2)	100	調区	三浦海岸	6km
	10	13	横須賀 (県) -11	長坂3丁目790番117 「長坂3-17-6」	85,000 (90,000)	△5.6 (△4.3)	80	1低専	衣笠	7.5km







## 4.H28地価調査 概況報告

## 標準地別順位 (商業地)

上昇率順	1	5	相模原緑 (県) 5-1	橋本2丁目341番4 「橋本2-3-6」	425,000 (376,000)	13.0 (6.2)	400	商業	橋本	200m
	2	4	神奈川 (県) 5-8	鶴屋町2丁目16番6	1,900,000 (1,730,000)	9.8 (6.8)	500	商業	横浜	150m
	3	10	西 (県) 5-2	高島2丁目22番8 「高島2-14-11」	1,850,000 (1,690,000)	9.5 (5.0)	800	商業	横浜	200m
	4	6	西 (県) 5-7	北幸1丁目8番4外 「北幸1-8-4」	3,300,000 (3,020,000)	9.3 (5.6)	800	商業	横浜	330m
	5	2	西 (県) 5-5	南幸1丁目12番4 「南幸1-12-7」	5,900,000 (5,410,000)	9.1 (7.3)	600	商業	横浜	150m
	6	1	中原 (県) 5-3	新丸子東2丁目907番14	978,000 (900,000)	8.7 (10.3)	400	商業	武蔵小杉	250m
	7	3	中 (県) 5-8	山下町154番6外	2,510,000 (2,350,000)	6.8 (6.8)	500	商業	元町・中華街	380m
	8	23	神奈川 (県) 5-6	鶴屋町2丁目20番2外	1,070,000 (1,010,000)	5.9 (4.0)	500	商業	横浜	300m
	9	9	高津 (県) 5-3	下作延2丁目252番2 「下作延2-7-2」	444,000 (420,000)	5.7 (5.0)	300	近商	溝の口	400m
	10	22	川崎 (県) 5-3	砂子2丁目11番14外	1,910,000 (1,810,000)	5.5 (4.0)	800	商業	川崎	500m
下落率順	1	1	湯河原 (県) 5-1	宮上字道中371番12外	94,000 (99,000)	△5.1 (△3.9)	400	商業	湯河原	2.4km
	2	2	真鶴 (県) 5-1	真鶴字三枚畑404番4外	98,000 (103,000)	△4.9 (△3.7)	200	近商	真鶴	130m
	3	6	南足柄 (県) 5-1	塚原字竹ノ花2551番3	104,000 (109,000)	△4.6 (△2.7)	200	近商	塚原	140m
	3	4	二宮 (県) 5-2	二宮字西浜端208番1外	208,000 (218,000)	△4.6 (△3.1)	200	近商	二宮	駅前広場 接面
	5	3	山北 (県) 5-1	山北字田中1870番6	64,600 (67,400)	△4.2 (△3.7)	400	商業	山北	150m
	6	5	大磯 (県) 5-1	国府新宿字南台105番4外	123,000 (128,000)	△3.9 (△3.0)	200	近商	二宮	1.9km
	7	7	平塚 (県) 5-2	平塚1丁目9番6外 「平塚1-9-21」	192,000 (198,000)	△3.0 (△2.5)	300	近商	平塚	1km
	8	22	秦野 (県) 5-1	鶴巻北2丁目1176番1 「鶴巻北2-2-1」	198,000 (204,000)	△2.9 (△1.4)	400	商業	鶴巻温泉	駅前広場 接面
	8	22	湯河原 (県) 5-2	土肥5丁目1番5	132,000 (136,000)	△2.9 (△1.4)	400	商業	湯河原	280m
	10	11	相模原緑 (県) 5-4	与瀬字稲原411番2外	76,800 (79,000)	△2.8 (△2.0)	400	商業	相模湖	500m

# 4.H28地価調査 概況報告

## 4.H28地価調査

### 標準地別順位（工業地）

#### (3) 工業地

区分	順位		基準地 番 号	所在及び地番 「住居表示」	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	容積率 (%)	用 途 区 分	主要駅	駅距離
	当年	前年								
上昇率 順	1	4	厚木（県） 9-2	酒井字前田3142番外	114,000 (106,000)	7.5 (2.9)	200	準工	本厚木	2.8km
	2	3	厚木（県） 9-1	上依知字上ノ原3014番	56,400 (52,600)	7.2 (3.1)	200	工専	本厚木	8.9km
	3	—	茅ヶ崎（県） 9-1	萩園字下河原2658番1外	87,000 (82,000)	6.1 (選定替)	200	工専	茅ヶ崎	3.3km
	4	—	相模原南（県） 9-2	当麻字上河原2649番1外 (当麻宿2街区1画地外)	93,300 (88,000)	6.0 (選定替)	200	工業	原当麻	2.5km
	5	—	厚木（県） 9-3	下依知字稲荷上250番1外	93,700 (88,400)	6.0 (選定替)	200	工業	本厚木	4km



**本日のフィードバックをお願いします！**

**匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）**



**おつかれさまでした**

**忘年会へ行きましょう！**