

## I. 地価の動向

9月21日に2021年の「都道府県地価調査」が公表されました。土地の取引価格の目安となるように、利用状況・環境・地積・形状等についてその地域の標準的な画地を選定し、毎年7月1日時点の1㎡当たりの土地の価格を調査します。全国およそ21,000地点の地価が公表されるため、景気の動向を示す指標としても注目されます。

全国的には、新型コロナウイルス感染症の影響等により、前年比▲0.4%と2年連続の下落となりましたが、下落率は前年の▲0.6%より縮小しています。

地域別にみると、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）が全用途で上昇しています。東日本大震災の復興需要や大型商業施設の開業が相次いだ2013年に上昇に転じ、

コロナ禍にあっても堅調なオフィス需要が全体を牽引したことで9年連続で地価が上がり続けています。この9年間の上昇率は累計で40%にのぼります。特に福岡市では、天神地区の「天神ビッグバン」と博多駅周辺の「博多コネクティッド」という2つの再開発事業が進行しており、商業地7.7%、住宅地4.4%と高い水準のプラスを維持しています。実際に、商業地の上昇率トップ10に福岡市から7地点がランクインしています。

また、三大都市圏のうち東京圏と名古屋圏も地価は改善傾向にあります。コロナによるインバウンド減退により、飲食店やホテルが集積する地域では地価の下落がみられるものの、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地は上昇が継続したことで、住宅地は前年のマイナスからプラスに転じました。名古屋圏では、自動車産業をはじめとする地域経済の回復も地価上昇に寄与しています。

|       | 全用途平均 |      |      | 住宅地  |      |      | 商業地  |      |      | 工業地  |      |      |
|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       | 2019  | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 全 国   | 0.4   | ▲0.6 | ▲0.4 | ▲0.1 | ▲0.7 | ▲0.5 | 1.7  | ▲0.3 | ▲0.5 | 1.0  | 0.2  | 0.8  |
| 三大都市圏 | 2.1   | 0.0  | 0.1  | 0.9  | ▲0.3 | 0.0  | 5.2  | 0.7  | 0.1  | 2.9  | 1.2  | 1.9  |
| 東京圏   | 2.2   | 0.1  | 0.2  | 1.1  | ▲0.2 | 0.1  | 4.9  | 1.0  | 0.1  | 3.2  | 1.7  | 2.3  |
| 大阪圏   | 1.9   | 0.0  | ▲0.3 | 0.3  | ▲0.4 | ▲0.3 | 6.8  | 1.2  | ▲0.6 | 3.4  | 1.2  | 1.7  |
| 名古屋圏  | 1.9   | ▲0.8 | 0.5  | 1.0  | ▲0.7 | 0.3  | 3.8  | ▲1.1 | 1.0  | 0.7  | ▲0.6 | 1.2  |
| 地方圏   | ▲0.3  | ▲0.8 | ▲0.6 | ▲0.5 | ▲0.9 | ▲0.7 | 0.3  | ▲0.6 | ▲0.7 | 0.4  | ▲0.1 | 0.4  |
| 地方四市  | 6.8   | 4.5  | 4.4  | 4.9  | 3.6  | 4.2  | 10.3 | 6.1  | 4.6  | 5.5  | 5.3  | 7.4  |
| その他   | ▲0.5  | ▲1.0 | ▲0.8 | ▲0.7 | ▲1.0 | ▲0.8 | ▲0.2 | ▲1.0 | ▲1.0 | 0.3  | ▲0.2 | 0.3  |

※地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

一方で、地方四市を除く地方圏は、バブル崩壊以降、地価の下落が続いており、都市部と地方の二極化が進んでいます。観光関連施設への投資や移住希望者の増加により、住宅地としての上昇率が22.9%と全国トップとなった宮古島などがあるものの、多くの地域で慢性的な人口減や空き家の増加がみられ、今後もこの傾向は続く可能性があります。

地価下落の波は三大都市圏の1つである大阪圏にも及んでいます。大阪の繁華街や京都の観光地では、コロナによるインバウンド需要の激減や外出自粛により、飲食店舗やホテルが大きな打撃を受けたことが響きました。商業地の下落率1位と2位は大阪であり、トップ10には大阪3地点と京都1地点を含んでいます。中でも道頓堀にある下落率トップの地点「中央5-3」は、インバウンド需要絶頂期の2019年に上昇率45.2%と全国3位を記録したものの、コロナ以降の2020年に▲4.5%、2021年に▲18.5%と激変しており、近年急上昇していた地点が一気に下落していることが分かります。

用途別にみると、ECの拡大で物流施設需要が旺盛となっていることを背景に、工業地が全国平均で唯一プラスとなっています。上昇率1位は沖縄県豊見城市の28.9%で、これは2位の宮古島（前掲）を6%引き離して全用途でも全国トップです。空港・港湾が集中する那覇市との交通の便が良く、商業施設の建設などで人の流れが多くなったことが要因です。全国的にもインターチェンジ周辺の大規模用地などは地価が高騰しています。

住宅地は、全国平均で▲0.5%であったものの、下落率は前年より縮小しました。コロナ禍で密を避ける、あるいはテレワーク用の書斎を求めて郊外の中古マンション・戸建てへの住み替えが増えるなど、新たな需要が喚起されたことが要因と考えられます。

逆に商業地の下落率は▲0.3%から▲0.5%へ拡大しました。前掲のとおり、一部の地域では大規模再開発や景気回復により地価の上昇がみられるものの、やはりコロナの影響が大き

く、物販や飲食店の収益性が大きく低下したことが地価に響きました。オフィス需要は店舗に比べて安定的とみられていますが、テレワークの普及もあり、先行きは不透明です。

このように、地域や用途によってある程度の地価の動向は把握することができます。大雑把に言えば、主要都市以外の地方や大阪圏の商業地もしくは住宅地を保有している企業は特に決算への影響を検討していただくと良いでしょう。

## II. 決算への反映

企業決算において不動産の評価が必要となるのは主に次の領域です。

- 販売用不動産の評価
- 固定資産の減損会計の適用
- 担保価値の評価

保有不動産の価値を精緻に評価するためにまず思いつくのは鑑定評価を取得することです。ただし、決算ごとに鑑定評価を依頼するのはコストがかかりますし、必ずしも精緻な評価が要求されない局面も存在します。例えば、次のような状況下では、①不動産の価値や相場を大まかに把握したり、②不動産の取得時または精緻に評価した時点からの地価動向を把握することで十分と考えられます。

| 領域           | 精緻な評価が要求されない局面  |
|--------------|---|
| 販売用不動産の評価    | 取得時から決算日まで地価が上昇傾向にあり、時価が簿価を下回る可能性が著しく低い   |
| 固定資産の減損会計の適用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 兆候判定において、大まかに把握した価値や相場が簿価の50%を下回る可能性が著しく低い</li> <li>・ 認識において、大まかに把握した価値や相場が簿価を大きく上回っている（2期連続赤字や経営環境の悪化で兆候に該当した場合）</li> </ul> |
| 担保価値の評価      | 大まかに把握した価値や相場が債権金額を大きく上回っている  |

上記①は選定した地点の地価（合理的に調整した価格を含む）に対象地の面積を乗じて、②は取得価額または直近の精緻な評価額に地価の変動率を乗じて算定します。詳しくは [Vol.15「地価等を利用した簡便的な不動産評価」](#)に掲載しています。地点の選定方法なども紹介しているので、ぜひ参照ください。

このように鑑定評価を取得しなくても大まかな不動産の評価は可能です。ただし、公的な地価が公表されるのは年1回であり、しかも公表されるタイミングは基準日から早くも3ヶ月近く経ってからです。必ずしも適時に把握できる状況とはいえないため、

公表から決算日までの地価変動を可能な限り把握する試みも大切となります。

| 地価の種類    | 評価時点 | 公表時期 | 評価地点    |
|----------|------|------|---------|
| 地価公示     | 1月1日 | 3月下旬 | 約26,000 |
| 都道府県地価調査 | 7月1日 | 9月下旬 | 約21,000 |
| 相続税路線価   | 1月1日 | 7月初旬 | -       |

なるべく決算日に近い時点までの地価動向を把握する方法には次のようなものがあります。

- 地価公示と都道府県地価調査の両方に選定されている地点の利用

都道府県地価調査と1月1日を基準日とする地価公示は相互に補完関係にあり、共通の地点が約1,600あります。保有不動産がこの共通地点の近くにある場合、半年ごとに地価動向を把握できます。たとえば12月決算企業がX1年12月末に取得した鑑定評価額をX2年12月末まで時点修正したい場合、X3年3月下旬に公表されるX3年地価公示は利用できませんが、X2年1月1日の地価公示と同年7月1日の都道府県地価調査の結果を把握することで、決算日6ヶ月前までの変動率を算定することができます。

- 四半期ごとに公表される「地価LOOKレポート」の利用

評価損や減損を計上しなければならないリスクが低く、大まかな地価の動向を把握できれば十分な場合、四半期ごとに公表される「[地価LOOKレポート](#)」が便利です。都道府県の主要都市ごとに9つに区分した地価変動率や地価動向に関する不動産鑑定士のコメントが掲載されています。

| 行政区 | 区分 | 地区    | 圏域 | R2.7/1~<br>R2.10/1<br>総合評価 | R2.10/1~<br>R3.1/1<br>総合評価 | R3.1/1~<br>R3.4/1<br>総合評価 | R3.4/1~<br>R3.7/1<br>総合評価 |
|-----|----|-------|----|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 港区  | 商業 | 虎ノ門   | 東京 | →                          | →                          | →                         | →                         |
| 新宿区 | 商業 | 新宿三丁目 | 東京 | →                          | →                          | →                         | →                         |
| 新宿区 | 商業 | 歌舞伎町  | 東京 | →                          | →                          | →                         | →                         |
| 渋谷区 | 商業 | 渋谷    | 東京 | →                          | →                          | →                         | →                         |
| 渋谷区 | 商業 | 表参道   | 東京 | →                          | →                          | →                         | →                         |

(国交省公表の第55回「地価LOOKレポート」から抜粋)

公的な地価は無料で簡単に把握できます。精緻な評価が求められない局面で費用と時間をかけず効率的に保有不動産を評価するために、公的な地価を上手に利用してください。

ご質問等は下記までお願いいたします

メール : [research@seiwa-audit.or.jp](mailto:research@seiwa-audit.or.jp)

ウェブサイト : <http://www.seiwa-audit.or.jp/contact/>