

地価の個別化・多極化傾向に関する 平成30年地価公示の検証

2018年7月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

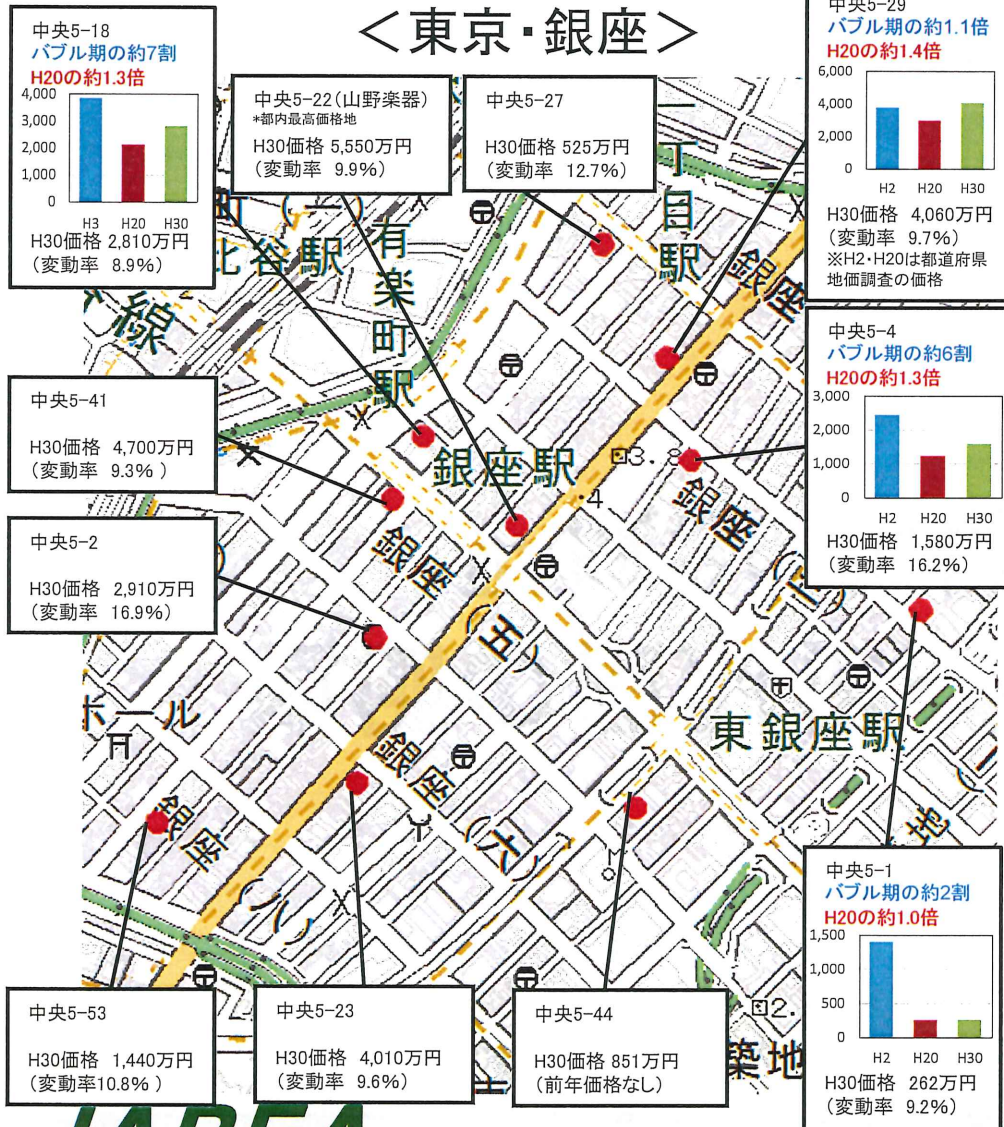
地価の個別化・多極化：平成30年地価公示の検証①

大都市部・地方部ともに、立地条件等に応じた地価の個別化・多極化傾向が強まっている。

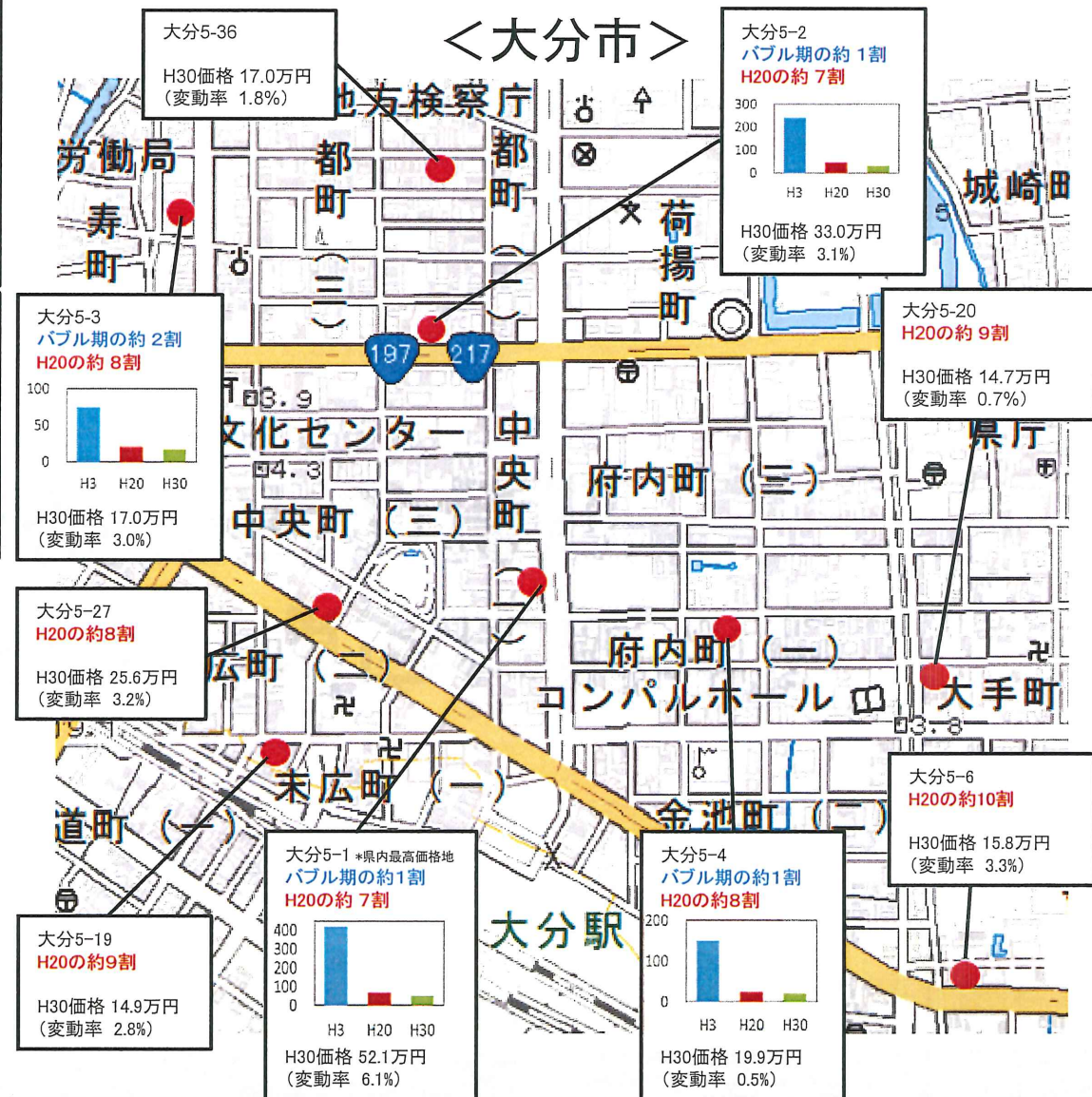
＜東京・銀座＞地点ごとにバブル期の2割～1.1倍水準

＜大分市＞地点ごとに平成20年の7割～10割水準

＜東京・銀座＞



＜大分市＞



地価の個別化・多極化：平成30年地価公示の検証②

個別地点ごとの地価は、取引事例比較法で収集・採用する、実際の取引事例の価格を反映。ただし、一等地や地方都市等、事例数が限られる場合もあり、他の様々な情報も収集・分析。

<東京・銀座>



<大分市>



地価の個別化・多極化：平成30年地価公示の検証②



地価の個別化・多極化：平成30年地価公示の検証③

個別地点の地価には、取引事例のみならず、想定建物の収益性から求める収益還元価格も反映。
ただし、地価上昇局面等、取引価格が収益還元価格を上回ることもあり、鑑定士が諸要因を分析・判断。

<東京・銀座>



<大分市>

