

# 地価相場を知る方法

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 副会長



山内 博人  
(やまうち はやと)

那覇市に所在する住宅地を購入しようと考えております。購入を考えている住宅地の地価相場は、どのように知ることができるのでしょうか。また、相場（価格水準）を知るための一般的な情報を教えていただけますでしょうか。

## 地価相場の決まり方

一般的に地価相場と呼ばれているのは、地域ごとに広く認知されている標準的な土地価格で、角地や形状が悪い、道路がない等の土地の個別事情を考慮していないものだとお考え下さい。このため地域の標準的な土地価格と、購入を考えている土地価格は必ずしも一致しないことに注意しなければなりません。世間一般に不動産の価格は、代替・競争関係にある他の資産と異なり、その性格から価格は4つあるといわれております（1物4価）。1. 不動産は需要者（買手）の安く買いたい、供給者（売手）の高く売りたいなど当事者の合理的意志決定に基づく市場価格（実勢価格）のほか、周辺近傍の公的指標（2. 地価公示および地価調査価格、3. 相続税路線価価格、4. 固定資産税評価額）を参考とした価格などです。売り希望および買い希望の少ない地域、所有権異動が相続、贈与が支配的な地域など市場性の低い地域においては、取引先例が少ないため、前記公的指標は価格判定にあたり重要となります。不動産関連業界において広く認知されている相場の大まかな目安としては、都市部において前面路線価の8割戻し、固定資産税評価額の7割戻しがあります。不動産は他の不動産と結合して有機的に効用を發揮しているため、用途的に同一の地域を形成しております。

地域の地価相場を把握するためには、まず土地が所在する地域の道路状況、駅・バス停・小中学校・スーパー等の利便施設からの距離、眺

望・景観の良否、インフラ整備状況、用途地域、などの要因の把握する必要があります。

## 那覇地域の地価相場

近年、新都心地区及びその周辺は、核店舗の集積から車両通行・客足の流れ等を反映した繁華性の高い商業地域が形成されており、その隣接・背後地域は良好な住環境を形成する区画整然とした住宅街が広がり、戸建住宅および分譲および賃貸マンション需要は旺盛でステイタスシンボル・ネームバリューは強く、地域的指向性による売手市場が継続しております。

他方で那覇市北東方から南方の市境界かけては、地縁的選好性が比較的高い既成住宅地域が多く、需要者は地域事情に精通した個人需要者等が主で買手市場の下、市場参加者の属性を背景に地価は底値を探る動きが継続しております。

地域の地価相場は、売物件先や地元業者等への照会、前記路線価および固定資産税価格、インターネット等を利用した不動産情報により大まかに知ることが出来ますが、地価は景気や地域環境の動向に大きく左右されるため、地域の地価変動率を把握することが重要であります。

最終的に土地価格は、具体的・個別的な情報を考慮しなければならないため、面積や地形、権利関係などが確認できる個別資料（登記簿、地図等）も必ず入手しなければなりません。

今後、面倒な手続きや専門的な知識が必要となるケースがあると思うので、関係する専門業者等への相談を、まずはお勧めいたします。