

地価

～ 地価の種類と現状 ～

竹光 大士

公示地価とその他の地価

地価には実際の取引価格のほかに各省庁がそれぞれの目的で公表するものなど、複数存在することが知られている。代表的なものとして、公示地価がある。公示地価とは地価公示法に基づき国土交通省が適正な地価の形成に寄与することを目的として、毎年1月1日時点の鑑定評価をもとに3月に公表している。主な対象は全国2万3,380地点の住宅地、商業地、工業地等の都市計画区域である。

一方、都道府県が毎年7月1日時点の全国21,989地点の鑑定評価に基づき、国交省が9月に公表する「基準地価」がある。公示地価とは違い、都市計画区域外の林地等も調査対象に含んでいる。

これとは別に、国税庁が発表する相続税・贈与税等の評価に用いられる「路線価」等もある。

新たな指数も

米国のサブプライムローン問題等の教訓から、IMFは09年にG20各国に対して不動産価格の変動を国際指針のもとで迅速かつ的確に把握することが必要だとの勧告を出した。これに基づき、日本でも、国交省が年間30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に不動産価格を指数化した「不動産価格指数(住

宅)」を開発し、12年8月から試験運用を開始している。

地価の現状

図表1によると、14年1月1日時点での公示地価の変動率は全国平均で前年比0.6%と、前年の1.8%からマイナス幅が縮小している。また、東京圏の公示地価は前年比0.9%と6年ぶりにプラス圏へと上昇した。

一方、日本全体の土地の評価額である土地ストック額について、名目GDPと対比してみると、その割合は05年以降、2.4～2.5倍程度の水準で推移している。この割合が一定であれば、地価変動は名目GDP成長率に連動することになる。現在、日本の地価は名目成長率の回復とともに持ち直してきており、今後の行方が注目される。

(本連載「物価 古今東西」は今号を最終回とします。)

