地価をどう見る

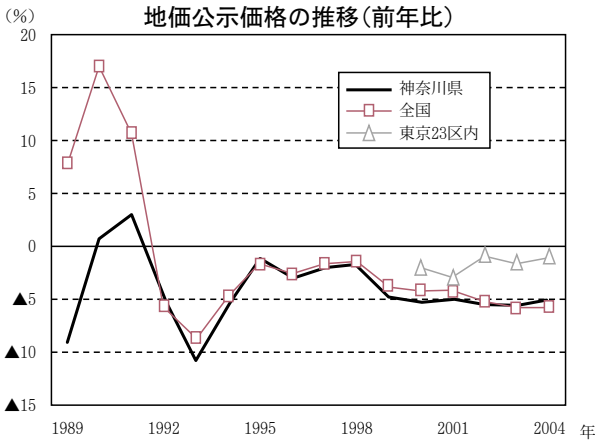
土地の価格は「一物四価」あるいは「一物五価」などと言われ、実際の取引価格である「時価」のほかに、①国土交通省が実施し公的な指標となる「地価公示価格」、②相続税などの評価に用いられる「路線価」、③固定資産税の評価の基となる「固定資産税評価額」、④地価公示価格とならび公的指標として用いられる「基準地価」の4種類がある（表1）。

土地は、道路一本へだてただけでも価格が変わってしまうなど物件ごとに条件が異なるため、価格の同じ物はない。これらの4種類の地価について、東京都中央区銀座8丁目6番（資生堂本社近く）（2003年現在、1㎡当たり）を例にとり比較してみると、公示価格：8130千円、基準地価：7860千円、路線価：5900千円とそれぞれ異なる。

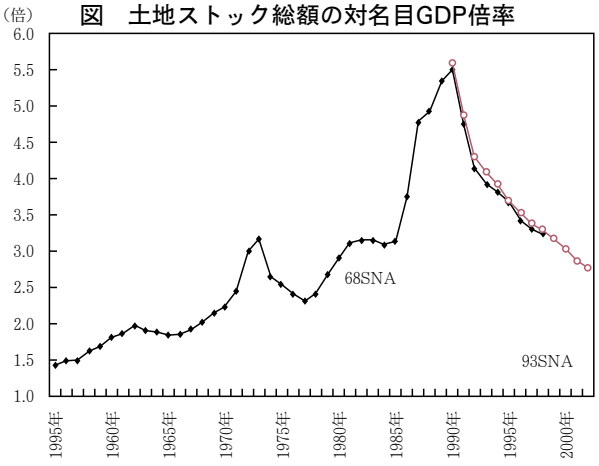
2004年の全国の地価公示価格は前年比で▲5.7%下落し、1992年から13年間連続して前年を下回って推移し、その水準はバブルがおこる直前の1987年とほぼ同じとなった（図1）。

内閣府「国民経済計算」に基づいて地価下落の度合いを把握してみよう。わが国の土地総額はピーク時の1990年末には名目国内総生産（GDP）の5.5倍あったが、2002年末には2.7倍にまで低下した（図2）。02年までの過去10年間を見ると、毎年平均69.4兆円の土地資産額が目減りしている。バブル崩壊が始まった90年以来、日本経済の資産デフレはいまだに続いているのである。ただし、土地総額の対名目国内総生産比率が1980年代の水準に戻ってきており、バブル期の地価高騰の調整がかなり進展してきた。

今後の地価について注目される点を2つ指摘



国土交通省「地価公示」より農林中金総合研究所作成



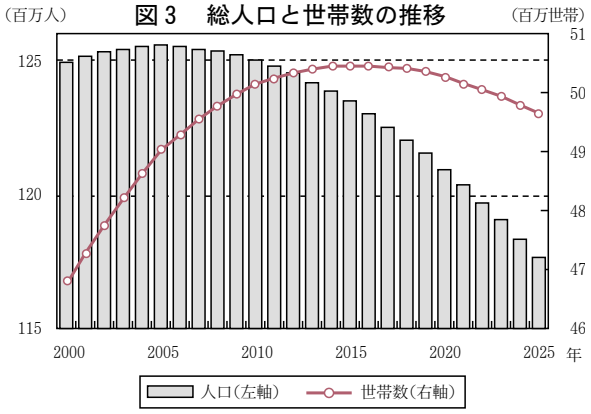
（資料）内閣府

表１　地下のおもな種類

	①地下公示価格	②路線価	③固定資産税評価額	④基準地価
評価基準日	毎年１月１日	毎年１月１日	３年ごとの１月１日 現在の評価基準は平成15年	毎年７月１日
発表時期	（３月下旬）	（８月中旬）	（４月初旬）	（９月下旬）
主体	国土交通省	国税庁	市町村	都道府県
特徴	・取引事情や収益性なども加味され、土地取引の公的な指標 ・相続税評価、固定資産税評価の算定基準にも使われる。	・相続税、贈与税などの評価に用いられる。 ・路線価方式をとらない地域では、固定資産税評価額に一定倍率を乗じて算出。 ・税務署で閲覧可能。	・国の「固定資産評価基準」に基づき計算。 ・公示価格の70%が目安。 ・固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税の算定に利用。	・土地取引の公的な指標 ・地下公示価格と違い、都市計画区域外の林地なども含む。

したい。第1に、少子高齢化である。少子化が進んでいることにより、住宅や宅地に対する需要は頭打ちになる可能性があるのは、今後においても地価下落要因である。人口は2006年から、世帯数は2016年から減少する見通しである（図3）。

図３　総人口と世帯数の推移



国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」2003年10月

第2に地価の動向は、今まで以上に個々の土地の特性を反映したものとなると予想される。近年、利便性の良い地域において地価の下落から値ごろ感が増し、「都心回帰」と呼ばれる現象が起きている。全国的にみて、東京、名古屋、大阪周辺や福岡、北海道など大都市を抱える地域で地価下落幅が小幅になっている。このような都心回帰の動きは住宅需要における構造変化の兆しとも考えられ、利便性の悪い地域の地価下落を招く可能性もあることから、今後の動向を注視していく必要がある。

過去には、土地神話により土地であればどのような土地であれ、将来値上がりが期待されていた。しかし、最近では「収益還元法」といって、その土地が将来にわたって生み出すであろう収益を現時点の価値に割り戻して土地の価値を評価する方法が導入されつつある。この方法を用いたREIT（不動産投資信託証券）という商品が登場し、金融商品として注目された。このような新たな不動産投資の動きが地価の下げ止まりを抑制する可能性も考えられる。

また定期借地権の創設や、企業が保有する固定資産の時価評価が導入されるなどの動きも、土地の所有形態を見直すきっかけとなる可能性もある。

個別の土地の収益性や利便性をより重視した土地の価格形成の考え方が広がれば、土地の有効利用の度合いが地価決定に大きな影響を持つようになるであろう。　（木村、田口）

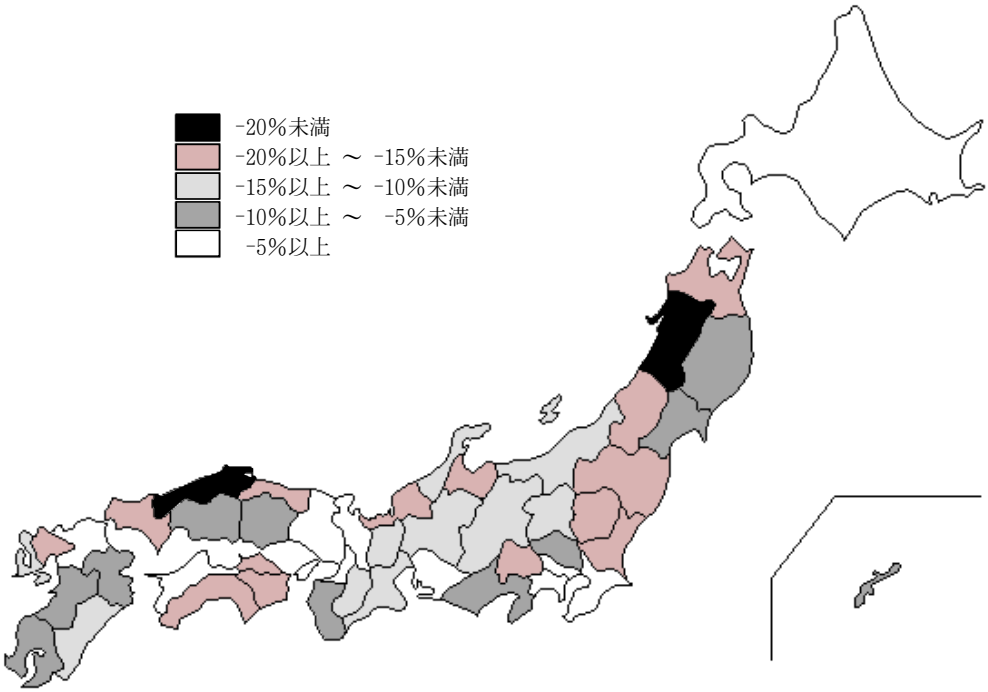



図４　地価公示　商業地最高価格2004年変動率（2003年比）