

「市街地価格指数」

～市街地の宅地価格の動きを示す代表的な指標～

木村俊文

把握するのが難しい地価動向

土地の価格は「一物四価」あるいは「一物五価」などと言われ、同一地点で複数の価格が付けられている。実際の取引価格である「時価」のほかに、国土交通省が実施し公的な指標となる「地価公示価格」、相続税などの評価に用いられる「路線価」、

固定資産税の評価の基となる「固定資産税評価額」、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（図表1）。

こうした土地の価格の違いは、各省庁がそれぞれの目的で調査していることや、たとえ時価であっても不動産業者によっては価格が異なるなど、実態を把握するのが困難であるからと考えられる。

したがって、地価動向を把握する際にも、利用目的ごとに指標の使い分けが必要となる。

宅地価格の動向を示すマクロ統計

一般に全国や地域ごとの地価の動きを総合的にみる場合には、地価公示価格や基準地価が用いられることが多い。

一方、市街地の宅地価格の動向については、今回紹介する「市街地価格指数」を見るのが便利である。同指数は、1936年に日本勧業銀行により発表されたものであり、56年からは財団法人日本不動産研究所が発表している。地価指数としてはわが国で最も古く、地価の動向を長期的に把握するのに適している。

同指数は、全国の主要223都市を調査対象として、毎年3月末および9月末の年2回調査し、翌々月下旬に発表している。調査は、まず対象都市の市街地を実際の利用形態にしたがって、商業地・住宅地・工業地の3つの用途的地域に分類。さらに各用途的地域を社会的環境・同一需給圏内の地位・繁华性の程度等それぞれの地域要因に

図表1 地価のおもな種類

	地価公示価格	路線価	固定資産税評価額	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	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
調査主体	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。	・国の「固定資産税評価基準」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 ・地価公示価格と違い、都市計画区域外の林地なども含む。

筆者作成

したがって上・中・下の3つに分類。そして分類された各地域ごとに、その中位に位置する標準的・代表的な宅地を調査地点として選定。なお、このほか最高価格地を1地点調査しており、調査地点数は1都市10地点となる。

宅地価格の評価は、不動産鑑定士が全国主要223都市の約2,000地点(定点)を鑑定評価(更地としての評価)し、調査時点における調査地点の1平方メートルあたりの価格を求める。そして各調査地点の宅地価格の前期比変化率を前期の指数に乗じて、今期の指数を計算する。現在は2000年3月末を100として指数表示している。

物価指標として見る場合には注意

消費者物価指数や企業物価指数で物価の動きを見るのに比べて、地価の場合には幾つかの注意が必要である。

まず、物価指数が品目別の価格指数に、取引量に応じたウエイトを付けて「加重平均」することにより算出しているのに対し、地価指数はウエイト付けされておらず、継続調査地点の価格変化率に基づく価格指数の「単純平均」となっている。このため、たとえば1平方メートル当り100万円で1,000平方メートルの土地の価格が5%上昇するのも、同10万円で100平方メートルの土地が5%上昇するのも、指数計算上は同じということになる。

また、東京区部のウエイトは、六大都市市街地価格指数の6分の1、全国市街地指数では223分の1に過ぎない。つまり、土地の価格が似た動きをする時期にはあまり支障がないと考えられるが、異なる動きをする場合には地価動向判断を誤る可能性

があり、都市別にきめ細かく見るなど注意が必要である。

さらに、調査地点は、工業地から住宅地へ用途変更が行われた場合など、特別な場合を除き変更されることはない。したがって、中心市街地の衰退が進行するなど、都市の構造変化を踏まえた地価動向を捉えるには限界があると考えられる。

ひるがえって考えてみれば、頻繁に取引される一般のモノやサービスと異なり、土地は取引頻度が少なく、かつ極めて個別性の高い財であるため、価格動向を把握するには困難を極めるとみられる。

全国的に下落幅が縮小

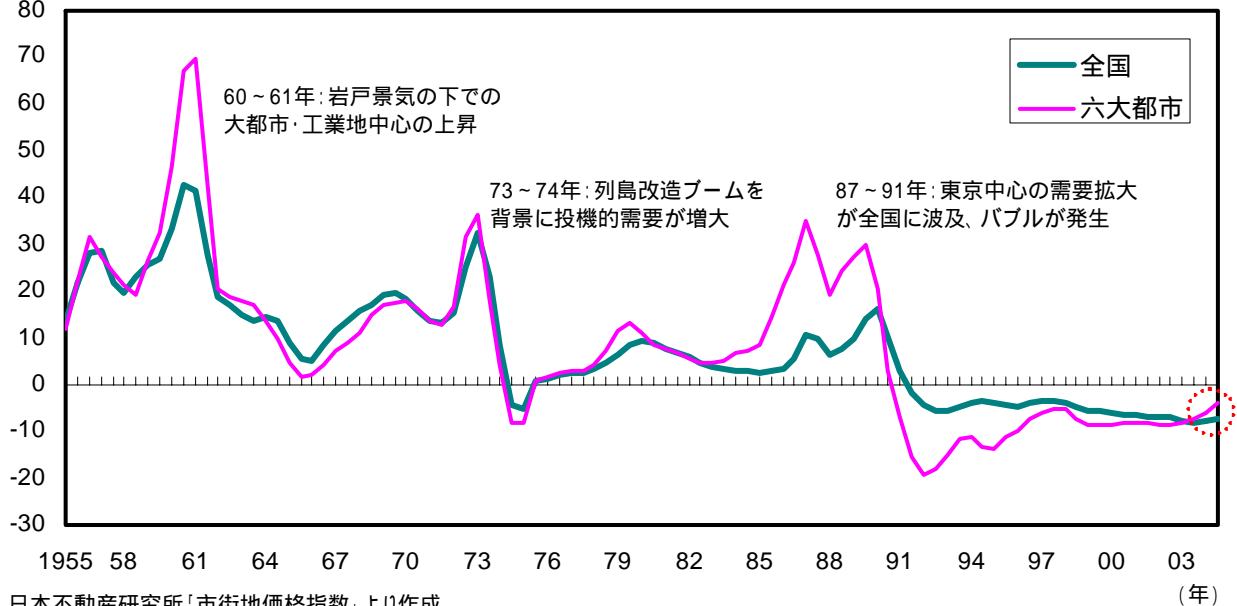
図表2のとおり、市街地価格指数(全国・全用途平均)の推移を長期的にみると、地価の上昇期は1955年以降では、60~61年：岩戸景気の下での大都市・工業地中心の上昇、73~74年：列島改造ブームを背景に投機的需要が増大、農林地を含め全国的に上昇、87~91年：東京中心の需要拡大が全国に波及しバブルが発生、と大きく3回観測される。

一方、地価の下落期は、74~75年：第1次石油ショックとそれに伴う不況、92年以降：バブル崩壊後の長期的な調整、の2回があり、現在でも緩やかな下落基調が続いている。

しかし、05年3月末現在では、全国・全用途平均が前年同期比7.1%と2期連続してマイナス幅が縮小し、全国的に下落幅の縮小傾向が観察される。とくに六大都市(全用途平均)では、同3.7%(3期連続)と下落幅の縮小が著しい。ちなみに東京区部(全用途平均)では同+0.8%と、04年9

(前年同期比%)

図表2 市街地・地価の推移



日本不動産研究所「市街地価格指数」より作成

(注) 各年ともに3月末および9月末。全用途平均。最終は05年3月末。六大都市とは(東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸)

月末以降 2 期連続して上昇幅が拡大している。

一方、北海道、東北、九州・沖縄地方では、下落幅の拡大または横ばいの用途的地域があり、未だに調整局面が続いている地方都市もある。こうした大都市の上昇・地方都市の下落という「地価の二極化」の現象が今後も続くのか注目される。