

【研究ノート2】

「土地取引金額推計の検討」

酒 井 守
田 中 宏 三 郎

1. はじめに

土地取引金額の推計は、土地資産額の把握とともに土地に係わる基本的な情報の一つということができ、過去においても様々な手法での推計がなされているが、推計に際しての基礎的なデータの制限等により、推計方法の確立は未だなされていない状況にあるといえる。そこで、当研究所においても、既存の推計方法を比較分析しながら、土地取引金額の推計について検討を行ってみた。

2. 平成2年度土地取引金額推計

(1)推計方法

ここでの推計方法は、購入側の取引主体を民間・公共部門に分け、民間部門については、不動産取得税における土地に関する地目別の取引面積に地目別単価を乗じることにより算出している。公共部門については国土庁において参考推計として算出された金額を引用している。

●民間部門における推計方法

基本的には、都道府県別の土地にかかる不動産取得税の土地種類別面積に、これに対応する土地種類別単価を乗じることにより推計している。なお、算定基礎となる不動産取得税の面積は、課税面積・取得価格が地方税法第73条の14並びに法附則第11条の規定に全額該当したもの・取得価格が法第73条の15の2の規定による免税分以下のもの・取得価格が法第73条の24（第73条の27を含む）の規定に全額該当したものの合計面積としている。

なお、不動産取得税の課税資料上の土地種別は、「宅地」「農地」「山林」「その他」の4種類となっており、各々の適用土地単価は以下の通りである。

【宅地】

宅地については、地価公示価格の都道府県別平均単価を採用した。

但し、商業地価格を含めた単純平均単価を採用すると、全体価格が引き上げられ取引価格が過大に評価されることとなるため、ここでは、各都道府県の都市計画区域における用途地域総面積に占める商業系（商業地域・近隣商業地域）割合により、宅地取引総面積を商業系宅地取引面積とその他の宅地取引面積に分けて推計している。商業系宅地、その他の宅地の適用土地単価は次の通りである。

(商業系宅地)

商業系取引面積×商業地平均単価

*ここでの「商業地」とは、市街化区域内の近隣商業地域及び商業地域並びにその他の都市計画区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

(その他の宅地)

その他の宅地面積×その他の宅地平均単価

*その他の宅地平均単価＝(住宅地平均＋宅地見込地平均＋準工業地平均＋工業地平均＋調整区域内宅地平均)／5

【農地】

農地については、「田畑価格及び小作料調べ」(財団法人日本不動産研究所)における普通田・普通畑価格の単純平均価格を適用した。

【山林】

山林については、「山林素地および立木価格調べ」(財団法人日本不動産研究所)における用材林地・薪炭林地価格の単純平均価格を適用した。

【その他】

その他については、塩田・墓地・溜池・原野等の雑種地がこれにあたるが、ここでは、田畑価格の2倍を当該土地種別の価格として適用した。

●公共部門

公共部門の平成2年度の購入金額については、国土庁の取引金額調査において、参考推計として「国等の土地購入額」を調査しており、ここでは当該金額を引用した。

国有財産	1, 500億円(大蔵省/財政金融統計)
都道府県	18, 800億円(自治省/都道府県決算状況調べ)
市町村	28, 400億円(自治省/市町村決算状況調べ)
全国土地開発公社	28, 500億円(自治省/土地開発公社決算調べ)
政府出資法人	10, 700億円(国土庁調べ)

合 計 87, 900億円

(2)推計結果

上記のような推計方法により得られた結果は次の通りである。

民間部門	宅地	616,692億円	}	646,203億円
	農地	10,422億円		
	山林	3,057億円		
	その他	16,031億円		
公共部門				87,900億円
				734,103億円

(3)推計上の問題点・留意点

①そもそも土地は個別性が強く、実際の取引価格は、その土地の個別的要因・取引に係る事情等が反映されるものである。そこで、実際の取引価格が把握できない以上、筆毎の評価がなされている不動産取得税の課税標準である固定資産税の評価額を基に推計する方法が考えられるが、これは、一般に時価に比しその評価は低く、また各市町村毎にその評価割合がバラバラであることから、これを基にした推計は困難である。従って、宅地の取引金額推計における価格資料としては、国土庁において実施されている地価公示価格を採用することとしている。これは、代表性・中庸性・安定性・確定性に留意して選定された一般の土地の取引価格に対して指標を与えるものとされている。

一方、取引面積の資料である不動産取得税の土地面積は、宅地については用途別の数値の把握はなされていない。従って、地価公示価格の全用途平均単価を適用すると、単価の高い商業地価格に平均価格が引き上げられる傾向となり、取引価格が過大に評価されることとなる。そこで、宅地の取引面積を一旦、商業地面積とその他の用途の面積に分けて推計することとしたが、この場合、各都道府県の都市計画区域内の用途地域総面積に占める商業系（商業地域、近隣商業地域）面積の比率でもって面積を按分している。つまり、ここでの前提は、商業系と商業系以外の宅地の取引比率が、静的な指定用途地域面積比率と同一であるということになる。

②宅地のうち商業系以外の宅地については、各用途（住宅地・宅地見込地・準工業地・工業地・調整区域内宅地）の平均価格の和を用途数(5)で除したものを価格として採用している。平均価格といった場合、総地点の価格の和を総地点数で除したものを採用することも考えられる。しかしながら、この場合には、用途別の取引数比率が地価公示の用途別地点数比率と同一であり、かつ取引面積は用途に係わらず同一であるという前提となり、地価公示価格の用途別地点数のうち住宅地の占める割合が大きく、一般に住宅地の取引面積よりも工業系・

調整区域内土地の取引面積が大きいという中で、結果的に金額が過大に評価されることとなる。厳密に言えば、この推計においても、実態の取引が反映されたものではないとは言え、取引面積資料の制限からやむを得ないものとする。

- ③不動産取得税は、交換・現物出資等の無償の取引にも課税されるため、土地取引金額を算出するにあたっては、この無償の取引部分は除外して算出しなければならないが、当該無償部分の比率が明らかではないため、ここではこれを含めた推計を行っている。
- ④農地の面積については、宅地見込地も含めたものとなっているが、適用単価は東京・神奈川・大阪を除いた道府県では普通田畑価格を適用している。
- ⑤不動産取得税は、取引されてから数カ月から1年経過してから課税・徴収されているのが実情であり、資料上の数値には過年度分の数値が含まれている。しかしながら、ここでは、資料上の年度数値が当該年度の取引面積として推計を行っている。

2. 過年度分の推計

1. で推計した平成2年度の土地取引金額をベンチマークとして、過年度分の推計を行ってみた。推計方法は、A. 不動産取得税の宅地評価額をベースに地価公示価格の年変動率を加味して行う。B. 不動産取得税の宅地評価額をベースに宅地評価率を加味して行う。C. 不動産取得税の面積を宅地換算した面積に地価公示価格指数・取引件数を乗じて行う、3通りの手法で試算してみた。

なお、この3手法での推計結果は別表の通りである。

●過年度推計A

(1)推計方法

不動産取得税の課税標準である固定資産税評価額が、評価自体は時価と比し低いとはいえ、取引された土地の個別性が反映された価格であるという点に着目し、年度別の不動産取得税の宅地評価額合計をベースとして、過年度分の推計を行ってみた。但し、固定資産評価は3年毎に見直されるものであり、3年間は評価額が固定されるため、評価替えの翌年、翌々年については、一定の調整が必要となる。そこで、新評価年度と前評価年度の宅地にかかる変動率を、地価公示の全国全用途平均変動率でもって調整している。（なお、評価額の変動率については、「土地税制の研究」田中一行他著、(財)日本住宅総合センター p.171 表6-5 「土地評価額の上昇倍率」から引用した。）

	評価額変動率	地価公示変動率	単年度評価額変動率
昭和63年	12 %	21.7 %	x
62年		7.7 %	y
61年		2.6 %	z

$$x = 12\% \times 21.7\% \div (21.7\% + 7.7\% + 2.6\%) = 8.1\%$$

$$y = 12\% \times 7.7\% \div (21.7\% + 7.7\% + 2.6\%) = 2.9\%$$

$$z = 12\% \times 2.6\% \div (21.7\% + 7.7\% + 2.6\%) = 1.0\%$$

以上で求めた評価額変動率を宅地評価額に乗じたものを調整評価額として、平成2年度取引価格をベンチマークとした過年度推計を行った。

$$X \text{ 年度取引価格} = \text{平成2年度取引価格} \times \frac{X \text{ 年度調整宅地評価額}}{\text{平成2年度宅地評価額}}$$

(2) 推計の問題点・留意点

- 本来であれば、宅地の評価額をもって推計できるのは、平成2年度の宅地の取引金額だけであるが、①田畑・山林は全体金額に占めるウェートが低いこと（民間部門の約20%）②公共部門については他に推計できる適当なデータがないことから、ここでは平成2年度の土地取引額総額を宅地評価額をもって過年度推計している。
- 固定資産評価については、過去時価に対してある一定の比率をもって評価されてきたものではなく、評価替え毎にその比率は変化している。ここでは、比率が一定であるということが前提となっており、推計に難がある。
- 固定資産評価替えは、評価替え年1月1日の1年半前がその価格時点となっており、評価替え年度の評価額と評価時点には1年半のタイムラグがある。従って、ここでの試算では、この評価額におけるタイムラグの調整と変動率におけるタイムラグの調整が検討されなければならない。

●過年度推計B

(1) 推計方法

前述の通り、固定資産評価は時価に対し一定の比率で評価されているものではなく、評価替えの度にその比率は変動している。そこで、年毎の時価に対する評価率を基に、不動産取得税の宅地評価額を調整して過年度推計を行ってみる。この際の年毎の評価率は、宅地評価額を宅地資産額で除して求めた宅地の評価率（「土地税制の研究」田中一行他著、(財)日本住宅総合センター p.179 表6-7 「宅地の評価、軽減および課税標準」より引用した。）を採用している。

$$X \text{ 年度調整宅地評価額} = X \text{ 年度宅地評価額} \div X \text{ 年度宅地評価率}$$

$$X \text{ 年度取引価格} = \text{平成2年度取引金額} \times \frac{X \text{ 年度調整宅地評価額}}{\text{平成2年度調整宅地評価額}}$$

(2) 推計の問題点・留意点

- 全土地種別の取引金額を、宅地評価額÷宅地評価率でもって過年度推計しているが、宅地評価率についても土地種別によってその評価率は異なっている

ものと思われる。

- 固定資産評価時点と課税時点での評価額とのタイムラグの問題は、この推計においては当該年初の宅地評価率で割り戻すことにより修正されていると見れるが、この宅地評価率は、取引された土地の評価率ではなく、宅地全体の評価率であり、この点で推計の限界がある。

●過年度推計C

(1)推計方法

経済企画庁「経済分析」第122号における土地取引金額推計手法（詳細は後述）を参考として、地価公示価格指数×宅地換算取引面積でもって過年度推計を行ってみた。

地価公示価格指数については、これが全国平均の指数であれば、地域毎の地価変動の実態を反映できないという問題が生じるため、ここでは、東京圏・大阪圏・名古屋圏・地方圏に分け、各々の昭和48年を100とした地価公示価格指数を算出し、これに当該ブロック毎の不動産登記の土地所有権移転件数比（対全国）を乗じることにより各地域の地価上昇率を加重平均することとした。また、宅地換算取引面積については経済企画庁「経済分析」において求められているものを引用しており、これは「宅地」「農地」「山林」「その他」の年度別土地取引面積を、各地目別の（不動産取得税課税）評価額の㎡当たり単価で宅地以外の土地を宅地面積へ換算したものである。

X年度地価公示価格指数＝

$$\begin{aligned} & \text{東京圏地価公示価格指数} \times \text{東京圏土地所有権移転件数比} \\ & + \text{大阪圏地価公示価格指数} \times \text{大阪圏土地所有権移転件数比} \\ & + \text{名古屋圏地価公示価格指数} \times \text{名古屋圏土地所有権移転件数比} \\ & + \text{地方圏地価公示価格指数} \times \text{地方圏土地所有権移転件数比} \end{aligned}$$

X年度取引金額＝

$$\text{平成2年度取引金額} \times \frac{\text{X年度地価公示価格指数} \times \text{宅地換算面積}}{\text{平成2年度地価公示指数} \times \text{宅地換算面積}}$$

(2)推計の問題点・留意点

- 宅地換算面積は、不動産取得税課税資料を基に求めたものであり、非課税となっている公共部門のデータは入っていないが、これをもって公共部門を含めた取引金額を推計していることとなる。
- 地価公示指数での圏域と土地所有権移転件数での圏域では、次の通りその範囲が異なっている。

	地価公示価格指数	土地所有権移転件数
東京圏	首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯の全域	東京都、神奈川県 千葉県、埼玉県
大阪圏	近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備地帯の全域	大阪府、京都府 兵庫県
名古屋圏	中部圏開発整備法による都市整備区域の全域	愛知県

2. 既存の推計方法

土地取引金額推計については、既に幾つかの試算がなされており、以下にこれらの概要と推計値の比較を行ってみる。

(1)国土庁（平成2年）

基本的には、市区町村別、地目別（宅地、田、畑、山林、その他）に取引面積を求め、これに対応する価格を乗じて、積み上げ推計している。

ここでの面積は、監視区域内については監視区域詳細調査（悉皆調査）、監視区域外については取引規制基礎調査（抽出調査）により把握した市区町村別の取引面積を活用し、価格については、宅地は都道府県地価調査による市区町村別の宅地平均価格を、田畑は田畑価格および小作料調べ（財）日本不動産研究所）上の都道府県別平均価格を、山林については都道府県地価調査における林地平均価格を、その他については田の価格に調整計数を乗じて算出している。

従って、宅地の取引価格推計においては、住宅地・商業地・工業地の分離はなく単純平均価格を適用しており、市街化区域内の田畑・山林については、市街化区域外と同一の価格を適用している。

この推計結果では、平成2年は59兆1千億円となり、本推計の73兆4千億円と約24%の開きがある。これは、年度計数と歴年計数の違い・公共部門を独立に推計するかどうかという違いはあるものの、基本的には、取引面積の把握に大きな相違がある結果と思われる。国土庁推計では、平成2年の取引面積は228千ヘクタールであるが、本推計では278千ヘクタール（しかも民間部門のみの数値）と約22%の開きが生じているのである。

(2)国土庁（平成元年以前）

まず、購入主体を法人・個人・公共部門に分け、各々の購入額の積み上げで推計を行っている。法人については、国土庁にて実施されている資本金1億円以上

企業に対する土地取得状況等に関する調査結果を基に、全企業ベースへ類推推計し、個人については、企業の購入額推計をベースに、国土庁にて実施している土地保有移動調査結果から得られる法人・個人の土地購入金額比でもって推計している。公共部門については、各決算報告等から積み上げて算出している。

〔法人〕

$$\text{資本金1億円以上企業の購入金額} \times \frac{\text{全法人の購入金額（土地保有移動調査）}}{\text{資本金1億円以上法人の購入金額（土地保有移動調査）}}$$

(企業の土地取得状況等に関する調査)

〔個人〕

$$\text{上記法人購入額} \times \frac{\text{個人の購入金額（土地保有移動調査）}}{\text{法人の購入金額（土地保有移動調査）}}$$

なお、昭和60年以前は、推計にあたって土地購入面積比を用いており、また、昭和48年の推計においては、売却ベースでの取引主体別取引金額の積み上げで推計を行っており、上記推計とは手法が相違している。

(2) 国民経済総取引の推計（経済企画庁経済研究所編集「経済分析」第122号、平成3年4月）

国土庁の昭和48暦年の取引金額推計18兆8千億円をベンチマークとして、市街地価格指数（財団法人日本不動産研究所）×宅地換算取引面積で前後に延長する方法である。

ここでの地価指数は、地域的な地価上昇率・土地取引面積増加を反映させるため、六大都市・除六大都市別の市街地価格指数を当該エリアの不動産登記の土地所有権移転個数比で加重平均して求めている。しかしながら、市街地価格指数は各都市の地価上昇率の単純平均値である点、ウェイトに地価水準の差が反映されていないという問題点は残り、近年の地価上昇パターンである東京圏から近畿圏・中部圏へと順次跛行的に急騰した部分が反映されず、結果として全国の地価上昇率を過少に算定し、取引高の過少推計をもたらしていると筆者自身が指摘しているところである。

なお、宅地換算取引面積とは、不動産取得税の宅地・農地・山林・その他の年度別土地取引面積を、各地目別の不動産取得税課税評価額の㎡当たり単価比で宅地以外の土地を宅地面積へ換算したものである。

$$\begin{aligned} X \text{年地価指数} &= \text{六大都市市街地価格指数} \times \text{六大都市土地所有権移転個数比} \\ &+ \text{除六大都市市街地価格指数} \times \text{除六大都市土地所有権移転個数比} \end{aligned}$$

$$X \text{年取引金額} = S48 \text{年取引金額} \times \frac{X \text{年地価指数} \times X \text{年宅地換算面積}}{S48 \text{年地価指数} \times S48 \text{年宅地換算面積}}$$

(3) 財団法人日本不動産研究所「不動産研究」第35巻第2号

まず、民有地（民間部門）・公共部門に分け、民有地については、不動産取得

税の地目別土地面積に、これに対応する単価を乗ずることにより算出し、公共部門については、経済企画庁「国民経済計算年報」における政府・公的企業・非営利団体の土地純購入金額（購入金額から売却金額を控除したもの）によるものとし、これらの合計を全体の土地取引金額としている。

民有地における単価は、経済企画庁「国民経済計算年報」の民有地（地目別・地域別）資産額を基に推計しており、農地については、純農地・市街化区域農地に分けて各々推計している。なお、不動産取得税においては、交換・現物出資・親子間贈与等の無償の取引が含まれているため、推計結果に一定の調整率（有償取得面積比率）を乗じることとし、また不動産取得税の課税時点と実際の取引時点とのタイムラグを1年弱あるものとして、不動産取得税の面積を当該年度の統計に比べ1年ずつ繰り上げて計算している。

なお、この推計においては、不動産取得税の課税時点と取引時点とのタイムラグ及び有償取得面積比率、面積統計は年度で対応する単価は歴年である点での単価の年度変換、国・地方公共団体等の土地総購入額については今後の検討が必要と筆者自身が指摘しているところである。

以上のような推計方法の結果、平成2年度は58兆5780億円となり、本推計金額73兆4千億円とは約25%の開きが生じている。これは、この推計が、民有地の土地単価を土地資産額を基に導いている点、公共部門において売却金額を考慮していない点に主な要因があるものと思われる。

3. 結び

以上のように、本推計においても、検討すべき課題、改善すべき問題点は多々指摘されうるものである。従って、基礎資料等の制限により一定の限界があるとはいえ、その中でよりベターな方策をさらに模索する必要もあるであろう。

なお、現在平成6年度固定資産評価替えの作業が行われており、その中では、土地に対する評価を地価公示価格の7割水準に合わせることとなっている。地価公示価格の性格を考慮すると、この評価作業が完了すれば、評価額をベースとした土地取引金額の推計がより正確になるものと思われる。

さ かい ま も る
土地総合研究所 研究員
た な か こうざぶろう
土地総合研究所 研究員

税の地目別土地面積に、これに対応する単価を乗ずることにより算出し、公共部門については、経済企画庁「国民経済計算年報」における政府・公的企業・非営利団体の土地純購入金額（購入金額から売却金額を控除したもの）によるものとし、これらの合計を全体の土地取引金額としている。

民有地における単価は、経済企画庁「国民経済計算年報」の民有地（地目別・地域別）資産額を基に推計しており、農地については、純農地・市街化区域農地に分けて各々推計している。なお、不動産取得税においては、交換・現物出資・親子間贈与等の無償の取引が含まれているため、推計結果に一定の調整率（有償取得面積比率）を乗じることとし、また不動産取得税の課税時点と実際の取引時点とのタイムラグを1年弱あるものとして、不動産取得税の面積を当該年度の統計に比べ1年ずつ繰り上げて計算している。

なお、この推計においては、不動産取得税の課税時点と取引時点とのタイムラグ及び有償取得面積比率、面積統計は年度で対応する単価は歴年である点での単価の年度変換、国・地方公共団体等の土地総購入額については今後の検討が必要と筆者自身が指摘しているところである。

以上のような推計方法の結果、平成2年度は58兆5780億円となり、本推計金額73兆4千億円とは約25%の開きが生じている。これは、この推計が、民有地の土地単価を土地資産額を基に導いている点、公共部門において売却金額を考慮していない点に主な要因があるものと思われる。

3. 結び

以上のように、本推計においても、検討すべき課題、改善すべき問題点は多々指摘されうるものである。従って、基礎資料等の制限により一定の限界があるとはいえ、その中でよりベターな方策をさらに模索する必要もあるであろう。

なお、現在平成6年度固定資産評価替えの作業が行われており、その中では、土地に対する評価を地価公示価格の7割水準に合わせることとなっている。地価公示価格の性格を考慮すると、この評価作業が完了すれば、評価額をベースとした土地取引金額の推計がより正確になるものと思われる。

さ かい ま も る
土地総合研究所 研究員
た な か こうざぶろう
土地総合研究所 研究員

【別表】

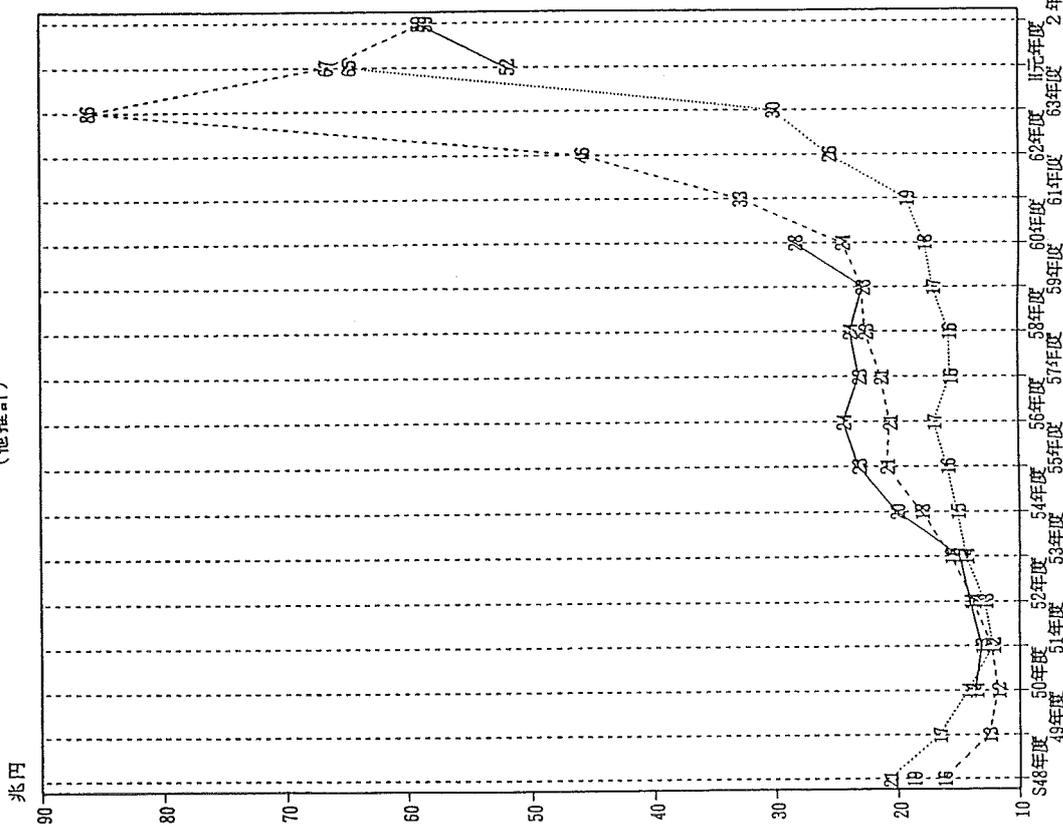
(単位：百万円)

年度	本推計A	変動率 (%)	本推計B	変動率 (%)	本推計C	変動率 (%)
平成2年度	73,410,344	-8.1	73,410,344	1.0	73,410,344	7.4
元年度	79,883,023	7.7	72,683,119	11.8	68,370,664	96.6
昭和63年度	74,152,322	-6.5	65,030,409	16.5	34,776,440	26.6
62年度	79,326,773	22.0	55,798,493	53.2	27,476,762	21.5
61年度	65,040,679	14.1	36,429,198	21.9	22,617,346	1.2
60年度	56,986,574	13.5	29,890,901	2.4	22,355,430	1.5
59年度	50,209,639	2.7	29,184,894	8.9	22,020,795	7.8
58年度	48,871,307	14.5	26,803,853	10.6	20,426,258	0.6
57年度	42,699,453	4.2	24,237,789	0.4	20,299,119	-6.4
56年度	40,975,826	-7.6	24,140,352	10.6	21,690,251	7.5
55年度	44,346,096	6.6	21,829,360	16.5	20,168,033	6.2
54年度	41,612,059	17.0	18,742,388	17.7	18,990,332	2.4
53年度	35,555,549	8.3	15,929,992	12.9	18,536,336	10.3
52年度	32,828,407	8.5	14,111,497	10.1	16,812,964	3.9
51年度	30,248,228	26.1	12,822,618	-7.3	16,187,528	-15.4
50年度	23,981,671	-33.1	13,835,820	-1.2	19,136,193	-19.1
49年度	35,870,048	16.3	14,009,426	8.5	23,642,195	2.4
48年度	30,855,622		12,914,948		23,098,900	

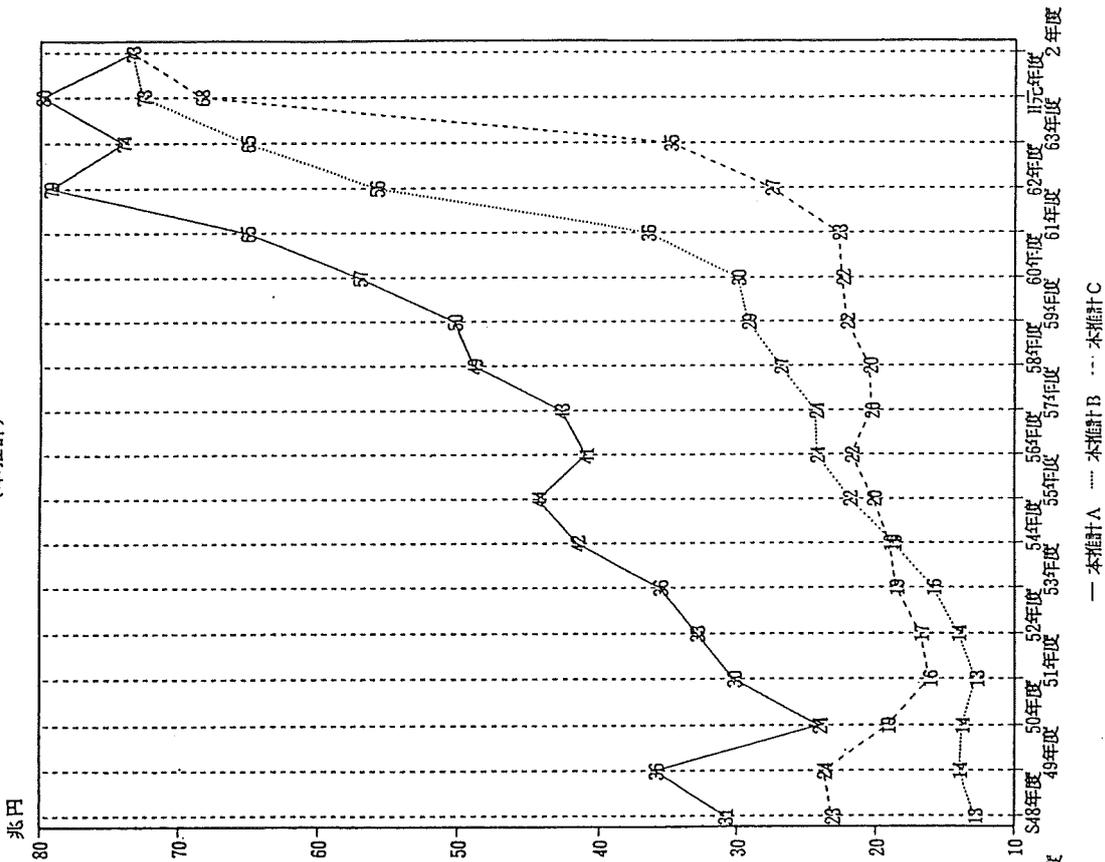
年度	国土庁	変動率 (%)	経済企画庁 「経済分析」	変動率 (%)	日本不動産 研究所	変動率 (%)
平成2年度	59,100,000	13.7			58,578,000	-12.3
元年度	52,000,000		64,797,200	114.8	66,782,000	-22.5
昭和63年度			30,162,800	18.3	86,168,000	87.5
62年度			25,501,100	32.2	45,949,000	39.5
61年度			19,292,400	8.3	32,935,000	34.8
60年度	28,300,000	24.1	17,817,700	4.2	24,428,000	6.8
59年度	22,800,000	-4.2	17,104,700	8.8	22,868,000	1.4
58年度	23,800,000	3.0	15,727,100	0.5	22,556,000	5.8
57年度	23,100,000	-5.3	15,651,800	-8.0	21,318,000	3.4
56年度	24,400,000	5.2	17,012,400	6.5	20,608,000	-1.2
55年度	23,200,000	15.4	15,969,800	5.1	20,865,000	15.3
54年度	20,100,000	34.0	15,188,500	5.1	18,100,000	15.5
53年度	15,000,000	6.4	14,456,800	12.0	15,677,000	12.9
52年度	14,100,000	6.8	12,904,800	5.4	13,880,000	12.4
51年度	13,200,000	-3.6	12,248,600	-14.5	12,353,000	4.3
50年度	13,700,000		14,318,000	-14.1	11,845,000	-5.9
49年度			16,675,600	-19.6	12,591,000	-23.0
48年度	18,800,000		20,746,900		16,357,000	

●なお、国土庁推計は、昭和48年、昭和50年～昭和60年、平成元年、平成2年における算出方法が各々異なっており、また全て歴年計数となっている。

土地取引金額推計
(他推計)



土地取引金額推計
(本推計)

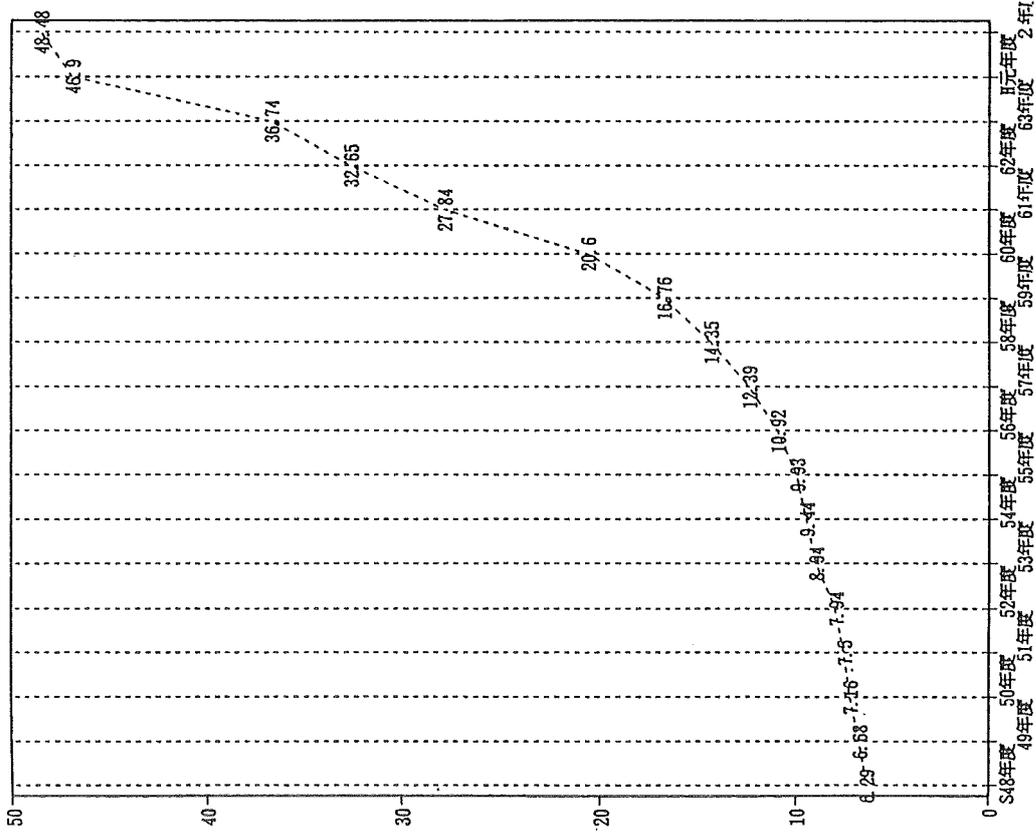


— 国土庁 …… 経済企画庁 …… 日本不動産研究所
— 本推計A …… 本推計B …… 本推計C

●なお、国土庁推計は、昭和48年、昭和50年～昭和60年、平成元年、平成2年における算出方法が各々異なっており、また全て歴年計数となっている。

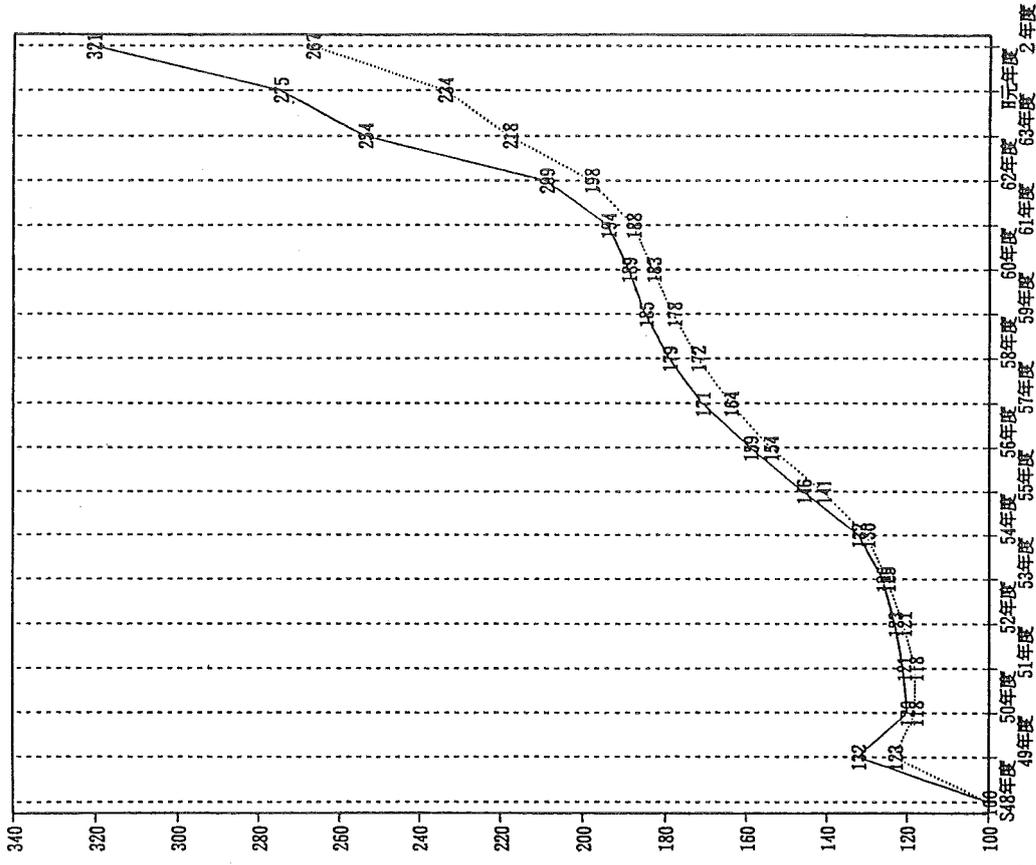
不動産業向け貸出残高の推移

兆円



● 不動産業向け貸出残高に関する銀行勘定、信託勘定の合計金額
(日本銀行「経済統計年報」より作成)

地価公示指数・市街地価指数の推移



● 地価公示指数は、全国全用途平均価格について、昭和48年地価公示を100として各年の数値を指数化したものである。
○ 市街地価指数は、昭和48年市街地価指数を100として指数化したものである。(財団法人不動産研究所「市街地価指数」より作成)

- ① 地価公示指数は、全国全用途平均価格について、昭和48年地価公示を100として各年の数値を指数化したものである。
- ② 市街地価指数は、昭和48年市街地価指数を100として指数化したものである。(財団法人不動産研究所「市街地価指数」より作成)