

土地取引情報と地価公示

国土庁土地局

土地取引情報の収集・活用	
取引事例の収集・採用	市場動向の的確な把握
<ul style="list-style-type: none"> ○鑑定評価員による取引事例カードの作成 ○指定流通機構（REINS）データの活用 ○最新・直近データの把握の徹底 	<ul style="list-style-type: none"> ○売り希望価格、買い希望価格等の収集による市場実勢の把握



情報交換・検討の体制
<p>(分科会等組織)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鑑定評価員(1939)を分科会(190)及び都道府県単位の分科会幹事会に組織化 ○分科会で土地取引情報、市場動向等の意見交換、価格動向の共同検討 ○分科会幹事会で都道府県内都市間の価格水準バランス等の検討 ○ブロック別代表幹事会でブロック(8)内の価格水準・変動率バランス等の検討
<p>(短期地価動向検討委員会等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○不動産関係業界、代表幹事、都道府県土地対策部局が地価動向、市場動向等の意見交換
<p>(市場動向ヒアリング)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)日本高層住宅協会、(社)不動産協会、(社)全国住宅地協会連合会等の団体から意見聴取

ビル賃料等の動向を踏まえた
収益還元価格による検証

鑑定評価員による鑑定評価の実施

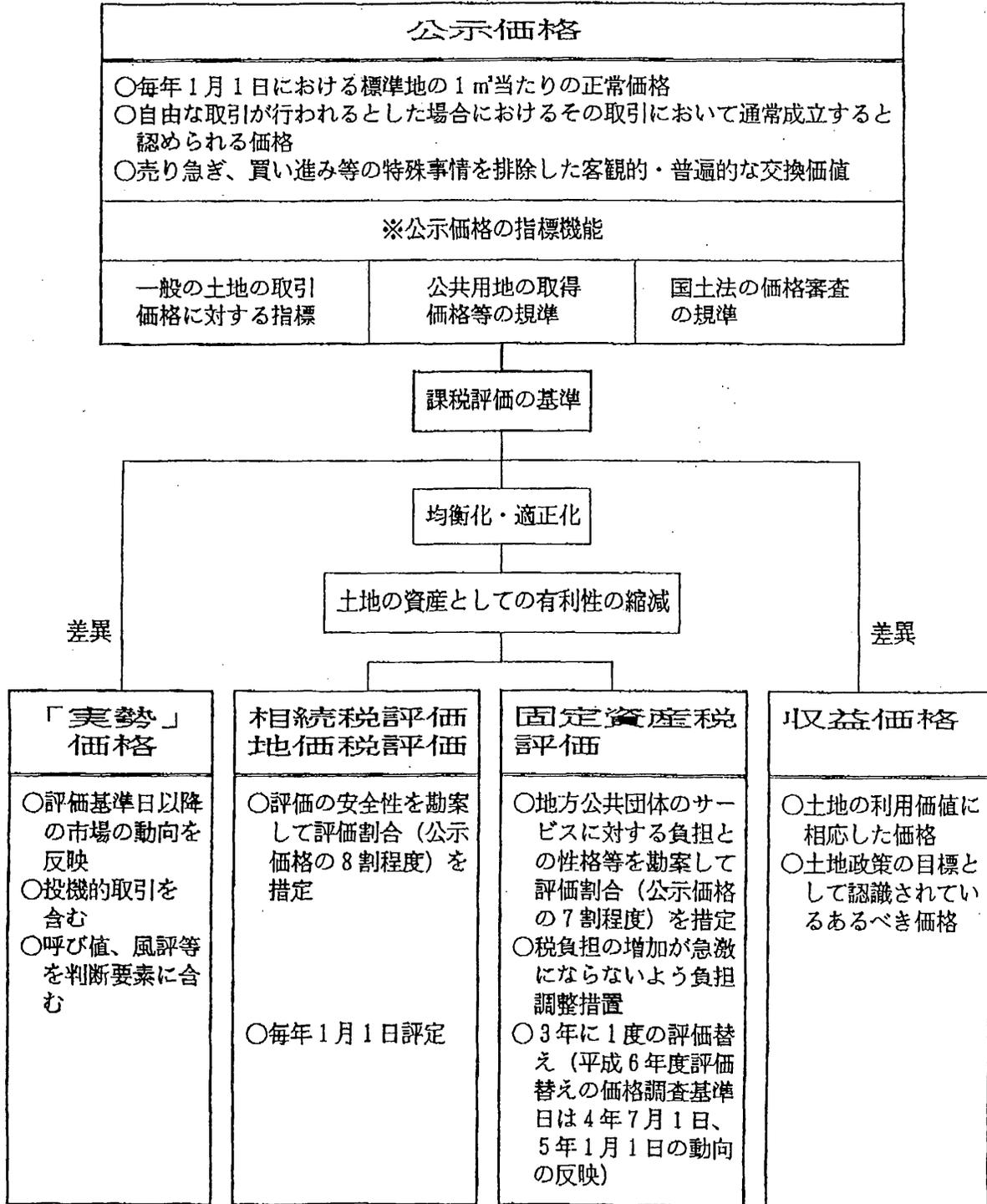


地価公示価格	(1月1日)	土地鑑定委員会	[20,555地点]
都道府県地価調査価格	(7月1日)	都道府県知事	[25,788地点]
短期地価動向調査	(毎四半期)	国土庁	[804地点]

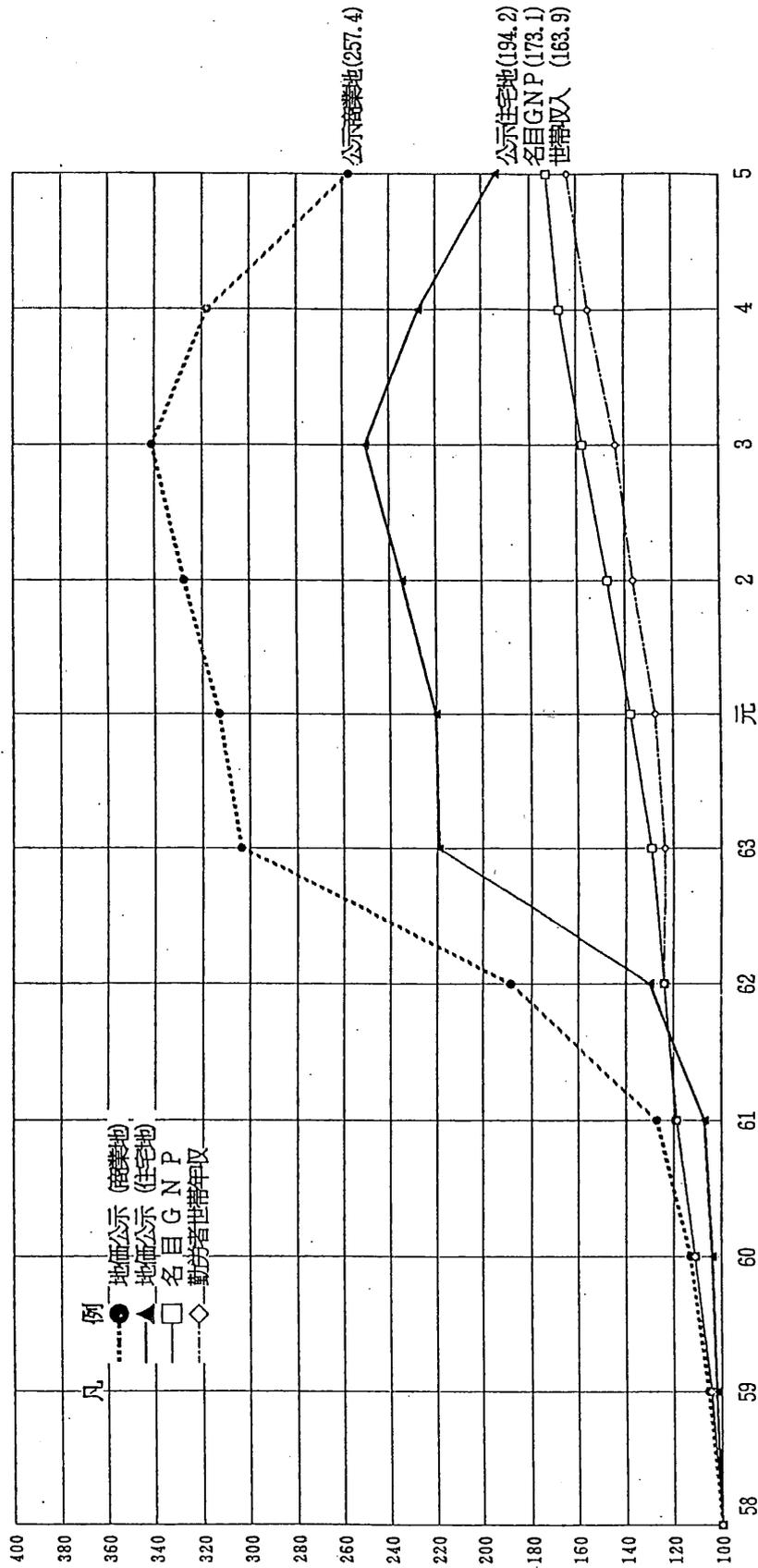
※注 本表中の数値は、平成4年度(平成5年地価公示)の数値である。

公示価格の指標性について

国土庁土地局



東京圏の地価とGNP、世帯収入の動き



資料
勤労者世帯年収：「貯蓄動向調査」(総務庁)の京浜大都市圏の勤労者世帯の平均年収
注1：地価公示は、昭和58年地価公示を100とし各年の数値を指数化したもの。
注2：名目GNP及び世帯収入は、昭和57年を100とし各前年の数値を指数化したもの。

首都圏における新規売出しマンション価格等

	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4
年収 (万円)	560	600	630	660	660	680	730	770	830	875
価格 (万円)	2,600	2,600	2,700	2,800	3,600	4,800	5,400	6,100	5,900	5,066
年収倍率	4.6	4.3	4.2	4.2	5.4	7.0	7.4	8.0	7.1	5.8
床面積 (㎡)	60	61	63	65	65	68	68	66	65	63
70㎡ 価格 (万円)	3,000	2,900	3,000	3,000	3,800	4,900	5,600	6,500	6,400	5,600
換算 年収倍率	5.4	4.9	4.7	4.5	5.8	7.2	7.6	8.5	7.7	6.4
70㎡ 資金調達可能額 (万円)	2,400	2,600	2,900	3,200	3,700	3,800	4,000	3,800	4,500	4,900

(備考)

1. マンション価格、床面積は、㈱不動産経済研究所の調査による首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の新規売出しマンションの平均値（概数）である。
2. 年収は総務庁「貯蓄動向調査」の京浜大都市圏勤労者世帯の平均値（概数）。
3. 資金調達可能額は、貯蓄（貯蓄性保険を除き、年収と同様に算出）による自己資金のほか、持家償還金負担率を25%として、住宅金融公庫及び民間住宅ローンを利用し、さらに住宅取得促進税制による効果を加えたもの（概数）。平成3年度までは各年度の平均金利、平成4年は12月現在の金利を使用。