

【研究ノート2】

土地基本調査結果を用いた土地資産額推計

後藤 隆昭

I はじめに

日本の土地資産額の総計は、バブル全盛期にはアメリカ全土の4倍とも言われたが、10年以上に及ぶ地価下落の過程で大幅に減少しているものと考えられる。この土地資産額を推計したデータとしては、内閣府の国民経済計算（SNA）があるが、日本の土地資産額を部門別、業種別、地目別等より詳細に把握するための手法として、今回、平成10年土地基本調査結果を用いて土地資産額の推計を行ったものである。なお、土地基本調査結果を用いた土地資産額推計は、同調査の統計的な制約から政府部門が除外されているなど、日本全体の推計値を算出するものとしては不完全ではあるが、全国約49万法人、約60万世帯から得られた膨大な統計調査結果をもとにした推計値であり、我が国の土地資産の概況を明らかにする上での貴重な資料となり得るものとする。

（注）土地基本調査とは

平成5年より5年毎に国土庁（現国土交通省）が実施している、土地・建物の所有及び利用状況に関する基本的な統計調査。平成10年は、法人については「法人土地基本調査」（指定統計）、「法人建物調査」（承認統計）を実施し、世帯については総務庁（現総務省）が実施した「住宅・土地統計調査」（指定統計）の結果の一部を転写・集計して、「世帯に係る土地基本統計」を作成している。この土地基本調査では、法人、世帯の所有する土地・建物の所在地、所有形態、所有面積、取得時期、利用現況等を調査している。

II 推計手法

1. 総論

(1) 資産額推計の基本的考え方

土地資産額は、各法人が所有する土地について、「宅地など」「山林」「農地」等の土地の種類別に、各々の土地面積に、それに対応する地価を乗ずることによって推計した。なお、各々の土地に対応する地価は、公示価格等の既存の地価データを用いて重回帰分析により設定した以下の地価関数に、当該土地区画の属性を説明変数として入力すること等によって推計した。また、説明変数に代入するデータは、推計単位区（大字・町丁目レベル。後述。）等毎に既存の行政情報等を活用して算出した。（世帯の土地資産額についても法人と同様の手法を用いて推計しているため、ここでは法人について説明する。）

地価関数の関数形

$$(\text{地価}) = \sum B_i X_i + c$$

$$(\ln \text{地価}) = \sum B_i X_i + c$$

(X_i : 各変数、 B_i : 各変数の係数、 c : 定数 (切片))

(2) 土地基本調査から得られる所在地情報

地価の推定にあたっては、それぞれの土地の種類について、土地基本調査結果から面積情報の得られる地域単位に合わせて地価データを用意した。

法人土地基本調査における土地の種類毎の所在地情報は表1のとおりである。

表1 法人土地基本調査における土地の種類及び所在地情報

調査票	土地の種類	所在地情報
調査票A	棚卸資産 (宅地・その他、農地、山林)	市区町村コード
	農地、山林	市区町村コード
	宅地など	郵便番号コード+丁目
調査票B	電気業における送配電施設用地等	都道府県コード

(3) 地価データ

地価関数設定に用いる地価データとしては、利用可能な全国ベースのデータとして表2のとおりである。

表2 地価関数設定に用いた地価データ

土地の種類		対応させた地価
農地		田畑売買価格 (全国農業会議所)
山林		地価公示 (国土庁) 都道府県地価調査 (都道府県)
宅地など		地価公示 (国土庁) 都道府県地価調査 (都道府県)
棚卸資産	宅地・その他	「宅地など」の地価の市区町村平均値
	農地	「農地」の地価
	山林	「山林」の地価
調査票B用地		「宅地など」「農地」「山林」地価の都道府県平均値

2. 宅地などの資産額推計

(1) 地価関数設定の基本的考え方

宅地などの地価関数については、利用現況別 (住宅地、商業地、工業地の3区分)、都道府県別 (一部例外あり。(3)参照) に推定することとし、平成10年の地価公示及び都道府県地価調査データを用いて、地積、交通条件等を独立変数、各土地区画の地価単価を従属変数として、重回帰分析により推定した。

地価関数の設定に際しては、全変数から多重共線性に留意しつつ重回帰分析を実施し、変数の取捨選択を行った。関数形については、線形、片対数線形の両方で設定を行い、適合度の高い方を採用した。

(2) 利用現況の区分

地価関数を設定する上での「住宅地」「商業地」「工業地」の区分については、土地基本調査の調査項目中、「土地利用の現況」について、以下に基づいて分類している。

表3 土地利用の現況と地価関数の区分の対応

調査票中の「土地利用の現況」の区分	地価関数の区分
4 社宅・宿舍、5 福利厚生施設、6 賃貸住宅、8 文教用施設、10 その他の建物、11 駐車場、13 グランド等、16 文教用地	住宅地
1 事務所、2 店舗、7 ホテル・旅館、9 ビル型駐車場	商業地
3 工場・倉庫、12 資材置場	工業地
14 ゴルフ場・スキー場・キャンプ場	山林
15 貯水池・水路	農地と山林の平均
17 その他、18 空き地、利用現況不明	住宅地、商業地、工業地、農地、山林の平均

(3) 地価関数を設定するエリア区分

地価関数を設定するエリアとしては、基本的には都道府県別に区分しているが、例外として以下を採用している。

ア) 大都市圏

大都市圏は人口流動等の観点から同一エリアとして設定した。

- ・東京圏：東京都、茨城県、千葉県、埼玉県、神奈川県
- ・名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県
- ・大阪圏：大阪府、滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、兵庫県
- ・福岡圏：福岡県、佐賀県

イ) 北海道

北海道は広域であるため、道庁が設定する「地域生活経済圏」をもとに分割した。

- ・道南圏：渡島支庁、檜山支庁
- ・道央圏：石狩支庁、後志支庁、空知支庁、胆振支庁、日高支庁
- ・道北圏：上川支庁、留萌支庁、宗谷支庁
- ・オホーツク圏：網走支庁
- ・十勝圏：十勝支庁
- ・釧路・根室圏：釧路支庁、根室支庁

ウ) 工業地

工業地については、地価公示、都道府県地価調査のサンプル数が少ないため、地域ブロック毎の設定を行った。ただし、沖縄県については、工業地のサンプルが少ないため、

ダミー変数をおいた上で住宅地と合併した。

(4) 地価関数の説明変数

宅地などの地価関数を構成する説明変数は表4のとおり。

表4 地価関数の説明変数一覧（宅地など）

区分	説明変数	備考
区画条件	前面道路幅員	
	不整形ダミー	不整形=1、整形=0
	地積	地積の過大又は過小による評価の低下があり得るため、変数形は「二次」「対数」「逆数」のうち適合度の高いものを採用。
交通条件	最寄り駅からの距離	地価関数設定の際は地価公示等データに記載された実際の道路距離。
	インターチェンジからの距離（工業地のみ）	地価公示等データの座標から最寄りのインターチェンジまでの直線距離。
都市計画	用途地域ダミー	住専系（第1種低層、第2種低層、第1種中高層、第2種中高層）、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業系（工業地域、工業専用地域）、市街化調整区域それぞれにダミー変数を採用。
	容積率	該当する=1、該当しない=0
生活環境	都市ガスダミー	
自地域の集積条件	従業者密度	事業所統計のサービス業従業者密度データを使用
その他	地価調査ダミー	地価公示=0、都道府県地価調査=1
	都道府県、北海道圏域ダミー	
アクセシビリティ指標	人口アクセシリティ指標	アクセシリティ指標は、当該土地が属する市区町村について、相手先地域を全国の市区町村とし、以下の式により設定。 $\sum(\text{相手先地域の集積度}) / (\text{時間距離})^\alpha$ ただし、 α は0.2~2.0の0.2刻み10パターンで検証し、最も適合度の高いものを採用。
	従業者アクセシリティ指標	
	小売業アクセシリティ指標	
	大規模店舗アクセシリティ指標	

(5) 宅地などの地価の推定

以上によって設定された宅地などの地価関数に、説明変数データを入力して各土地区画の地価を推定した。なお、説明変数中、地積については土地基本調査結果から得られる当該土地区画の地積を、それ以外の説明変数については、当該土地区画の属する地区（法人土地基本調査においては、土地の所在地を「郵便番号（7桁）+丁目（2桁）」で把握しているため、地価推計に当たっては、地価関数の説明変数に代入するデータを整備する地区の単位として、「郵便番号+丁目」で区分される地区の概念を導入した。以後、これを「推計単位区」と呼ぶ。）のデータを入力した。詳細は表5とおり。

表5 宅地などにおける各説明変数データの整備方法及び出典

区分	説明変数	データの整備方法	データ出典
区画条件	前面道路幅員	推計単位区内の平均	・(財)日本デジタル道路地図協会の道路データ
	不整形ダミー	地価公示、地価調査データに基づく都道府県別の不整形率	・地価公示、都道府県地価調査
	地積	各土地区画の地積	・法人土地基本調査
交通条件	最寄り駅からの距離	推計単位区を中心座標からの直線距離を補正	・国勢調査「町丁・字等別地図データ」
	最寄りのインターチェンジからの距離 (工業地のみ)	推計単位区を中心座標からの直線距離	・日本デジタル道路地図協会の道路データ(インターチェンジ)
都市計画	用途地域ダミー	推計単位区内の国勢調査調査区別の用途地域の加重平均	
	容積率	推計単位区内の国勢調査調査区別の用途地域に対応する容積率の加重平均(地価公示等データから都道府県別・用途地域別の平均容積率を算定して利用)	
生活環境	都市ガスダミー	整備区域を町丁目ベースで把握し、推計単位区と重ね合わせて加重平均	・各ガス会社データ
自地域の集積条件	従業者密度	推計単位区内の国勢調査調査区別の面積加重平均	・事業所企業調査
その他	地価調査ダミー	0を代入	
	都道府県、北海道圏域ダミー	当該都道府県の値を代入	
アクセシビリティ指標		当該推計単位区の値を代入	<ul style="list-style-type: none"> ・(財)日本地図センター「役所・役場経緯度一覧データ」 ・日本デジタル道路地図協会データ ・運輸省「フェリー・旅行船ガイド」 ・総務庁「国勢調査」 ・通商産業省「事業所企業統計」「商業統計」 ・東洋経済調べ第一種大規模店舗面積

3. 山林の資産額推計

(1) 地価関数設定の基本的考え方

山林の地価関数については、宅地などにおける工業地と同様に地域ブロック別に推定することとし、平成10年の地価公示及び都道府県地価調査データを用いて、交通条件等を独立変数、各土地区画の地価単価を従属変数として、宅地などと同様に重回帰分析により推定した。

(2) 地価推計のエリア区分

山林の地価推計は市区町村別に行った。(土地基本調査では、調査客体の山林の所有面積は、市区町村別の合計値として把握されている。)

(3) 地価関数を設定するエリア区分

山林の地価関数を設定するエリア区分としては、宅地などの工業地と同様に地域ブロック単位とした。

(4) 地価関数の説明変数

山林の地価関数を構成する説明変数は表6のとおり。

表6 地価関数の説明変数一覧(山林)

区分	説明変数	備考
交通条件	最寄り駅からの距離	地価関数設定の際は地価公示等データに記載された実際の道路距離。
都市計画	用途地域ダミー	市街化調整区域=1、指定なし=0
その他	地価調査ダミー	地価公示=0、都道府県地価調査=1
	都道府県ダミー	
	用材林ダミー	用材林=1、雑木林他=0
アクセシビリティ指標	人口アクセシリティ指標	宅地などと同様
	従業者アクセシリティ指標	
	小売業アクセシリティ指標	
	大規模店舗アクセシリティ指標	

(5) 山林の地価の推定

以上によって設定された山林の地価関数に、当該土地区画の属する市区町村の説明変数データを入力して各土地区画の地価を推定した。詳細は表7とおり。

表7 山林における各説明変数データの整備方法及び出典

区分	説明変数	データの整備方法	データ出典
交通条件	最寄り駅からの距離	都道府県別に地価公示、都道府県地価調査データの平均を代入	地価公示、都道府県地価調査データ
都市計画	用途地域ダミー (市街化調整区域)		
その他	地価調査ダミー	0を代入	
	都道府県ダミー	当該都道府県の値を代入	
	用材林ダミー	都道府県別に地価公示、都道府県地価調査データの平均を代入	地価公示、都道府県地価調査データ
アクセシビリティ指標		当該市区町村の値を代入	宅地などと同様

4. 農地の資産額推計

農地の資産額については、農地を田畑と牧場に分けて推計した。それぞれの都道府県別面積は、農林業センサスに基づいて算出した牧場率により、農地のうち一定割合を牧場と仮定して求めた。

田畑については、各法人の所有する市区町村別の田畑面積に、その市区町村が属する都道府県の田畑平均地価を乗じて推計した（任意の地点の地価を推計する地価関数は設定していない。）。なお、都道府県別の田畑の地価は、田畑売買価格（都道府県別、制度別の田畑の平均価格。全国農業会議所による。）をもとに、各都道府県別の農業振興地域の整備に関する法律（農振法）及び都市計画法の制度別地価を各都道府県の制度別面積（農林業センサスを利用）で加重平均し、都道府県別の田畑地価を推計した。

牧場については、固定資産の価格等の概要調書より都道府県別の牧場地価を推計した。

5. その他

(1) 棚卸資産の資産額推計

棚卸資産の資産額については、宅地・その他、山林、農地別に市区町村別の合計として調査されている各法人の合計所有面積に、対応する地価を乗ずることにより推計した。この場合の地価は、それぞれ宅地・その他の地価の市区町村別面積加重平均値、山林の市区町村別地価（3と同様）、農地の都道府県別地価（4と同様）を採用した。

(2) その他の土地の資産額推計

その他の土地（土地基本調査調査票Bの土地。電気業、鉄道業など。）の資産額については、都道府県別の合計値として調査されている各法人の用途別面積に、対応する地価を乗じて推計した。

なお、それぞれの用地に対応する地価は、表8のとおり土地の用途毎に各都道府県に属する住宅地、商業地、工業地、農地、山林の地価の面積加重平均値を採用した。

表8 調査票B用地の用途と地価の対応

調査票B用地の用途	対応する地価
送配電施設用地（電気業）	宅地など・山林・農地の地価の面積加重平均値
変電施設用地（電気業）	宅地などの地価の面積加重平均値
発電所用地（電気業）	山林の地価の面積加重平均値
ガス供給施設用地（ガス業）	工業地の地価の面積加重平均値
通信施設用地（電気通信業）	宅地など・山林・農地の地価の面積加重平均値
放送施設用地（放送業）	宅地などの地価の面積加重平均値
停車場用地（鉄道業）	宅地などの地価の面積加重平均値
鉄軌道用地（鉄道業）	宅地など・山林・農地の地価の面積加重平均値
鉄道林用地（鉄道業）	山林の地価の面積加重平均値
道路用地（未供用）	宅地など・山林・農地の地価の面積加重平均値
道路用地（供用済）	宅地などの地価の面積加重平均値

III 推計結果

以上により土地資産額を推計した結果は以下のとおりである。（「土地基本調査総合報告書」（国土交通省土地・水資源局）より引用）

1. 法人所有の土地資産額

(1) 概況

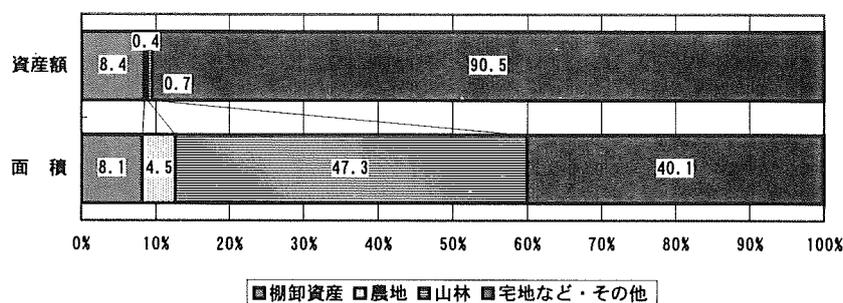
法人が所有する土地資産額をみると、総額約617兆円となっている。

土地の種類別にみると、棚卸資産が約52兆円（土地全体に占める割合8.4%）、農地が約3兆円（同0.4%）、山林が約4兆円、宅地など・その他が約558兆円となっている。土地の種類別の面積割合と比較すると、面積では47.3%を占めている山林が土地資産額では0.7%であり、また、面積では40.1%である宅地など・その他が土地資産額では90.5%を占めている。

表9 法人の所有する土地の種類別資産額

	資産額（十億円）	割合（%）
土地全体	616,540	100.0
棚卸資産	51,896	8.4
その他	564,643	91.6
農地	2,681	0.4
山林	4,030	0.7
宅地など・その他	557,933	90.5

図1 法人の所有する土地の種類別資産額割合



(2) 業種別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を業種別にみると、製造業が約163兆円と最も多く、全業種の26.4%を占めており、サービス業（約155兆円、25.1%）、運輸・通信業（約91兆円、14.7%）が続いている。また、金融・保険業は、面積割合では0.7%であったが土地資産額では2.7%と割合が高くなっており、逆に、農林漁業は面積では11.1%を占めていたが土地資産額で

は0.8%と低い割合となっている。

業種別に土地の種類別の資産額割合をみると、総じて宅地などの割合が高いが、不動産業、建設業などでは棚卸資産の割合が高くなっている。また、電気・ガス・熱供給・水道業や運輸・通信業などではその他（鉄道・送配電施設・道路など）の土地の資産額が高い割合を示している。

図2 業種別の土地資産額

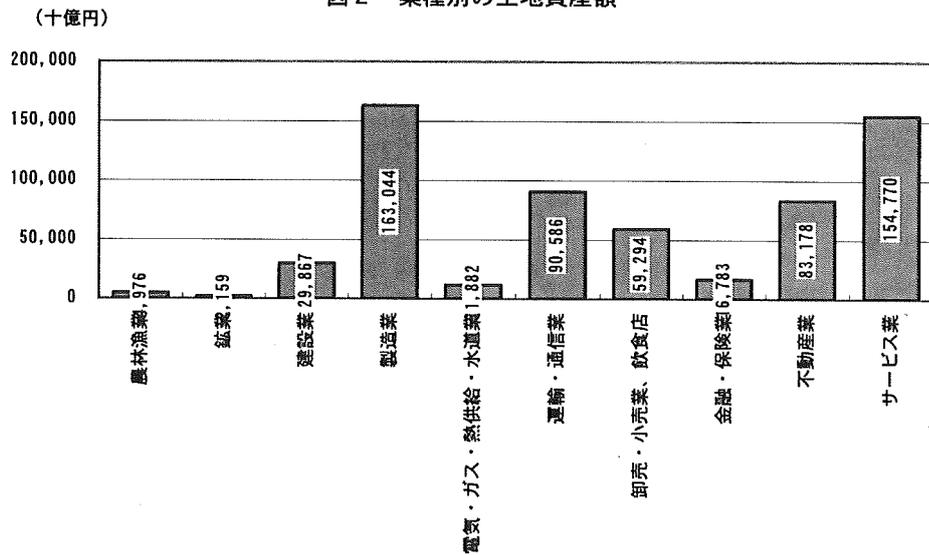


図3 業種別の土地資産額割合

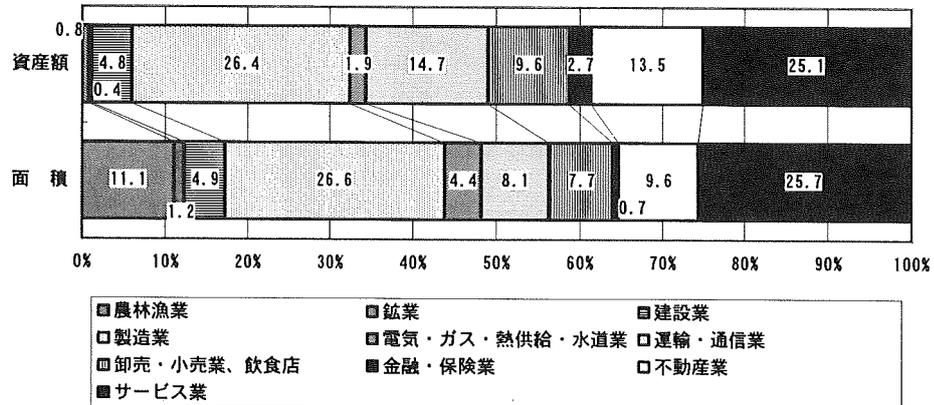
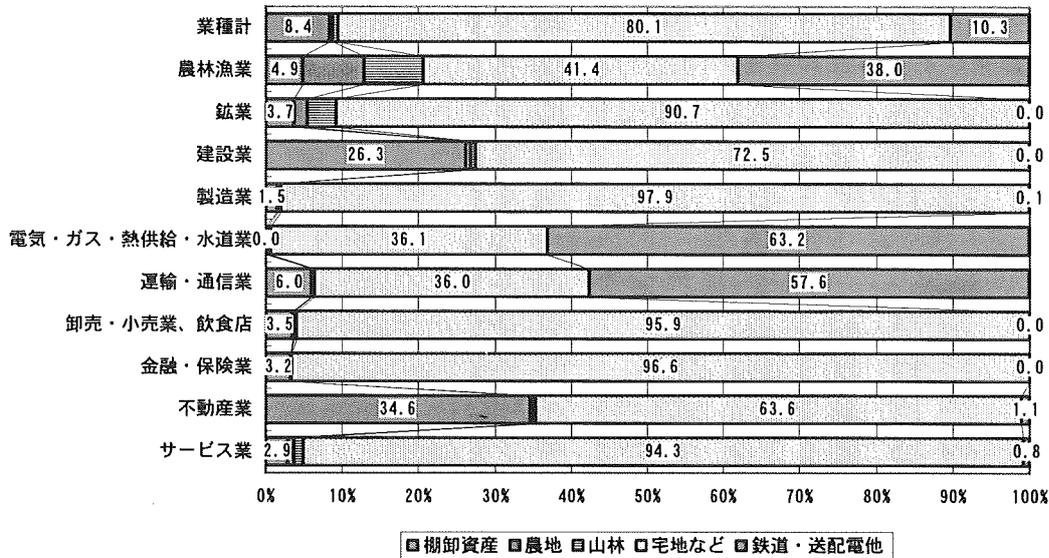


図4 業種別の土地の種類別資産額割合



(3) 組織形態別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を組織形態別にみると、会社法人の所有する資産額が約430兆円（69.8%）、会社以外の法人の所有する資産額が約186兆円（30.2%）となっている。会社法人の内訳をみると、株式会社・相互会社が約411兆円（66.7%）と占めており、会社以外の法人では、特殊法人などが該当する「その他の会社以外の法人」が約78兆円（12.7%）、宗教法人が約53兆円（8.6%）、学校法人が約37兆円（6.1%）となっている。

業種別に土地の種類別の資産額割合をみると、総じて宅地などの割合が高いが、特殊法人などが該当する「その他の会社以外の法人」で棚卸資産、その他（鉄道・送配電施設・道路など）の割合が高くなっている。

図5 組織形態別の土地資産額

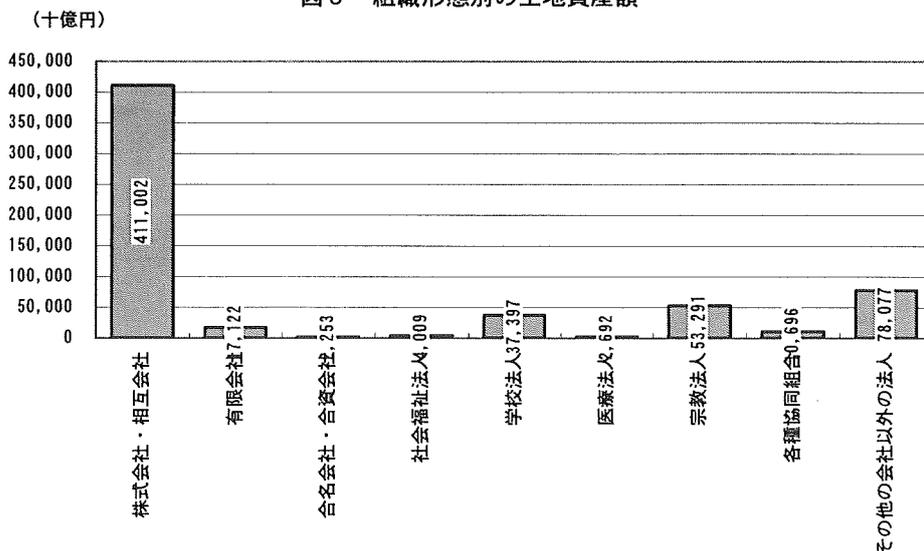
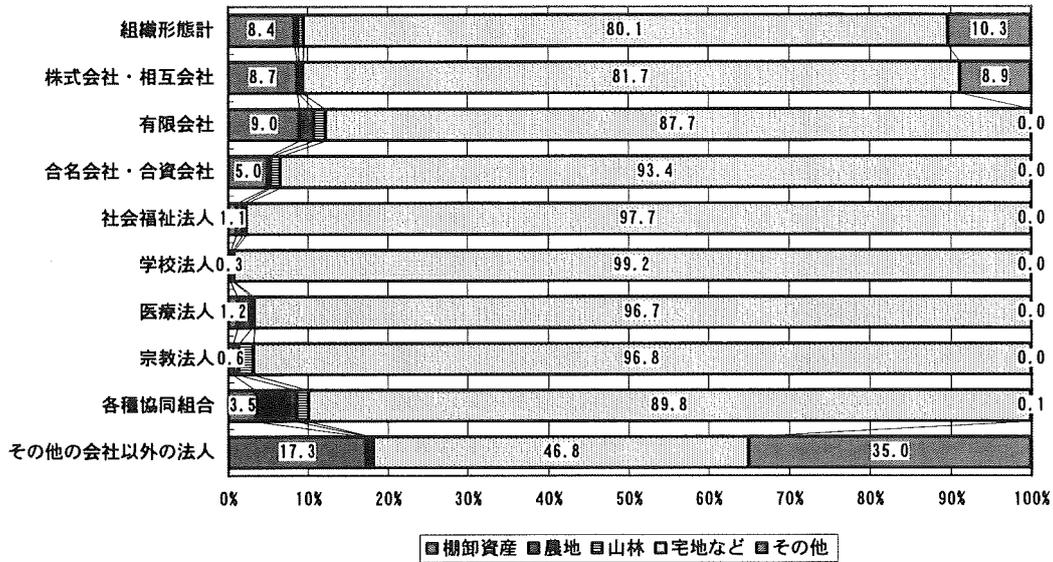


図6 組織形態別の土地の種類別資産額割合



(4) 都道府県別の土地資産額

法人の所有する土地資産額を都道府県別にみると、東京都が面積では全国の1.2%（約271km²）であるが、土地資産額では約132兆円と全国の21.4%を占めており、埼玉県、千葉県、神奈川県を合わせた東京圏の1都3県で約249兆円と全国の約4割（面積割合では6.4%）を占めている。

また、都道府県別に土地の種類別割合をみると、東京都、福岡県、香川県などで宅地などの割合が高く、長野県、群馬県などでは農地の割合が、滋賀県、栃木県などでは山林の割合が高くなっている。

図7 都道府県別の土地資産額

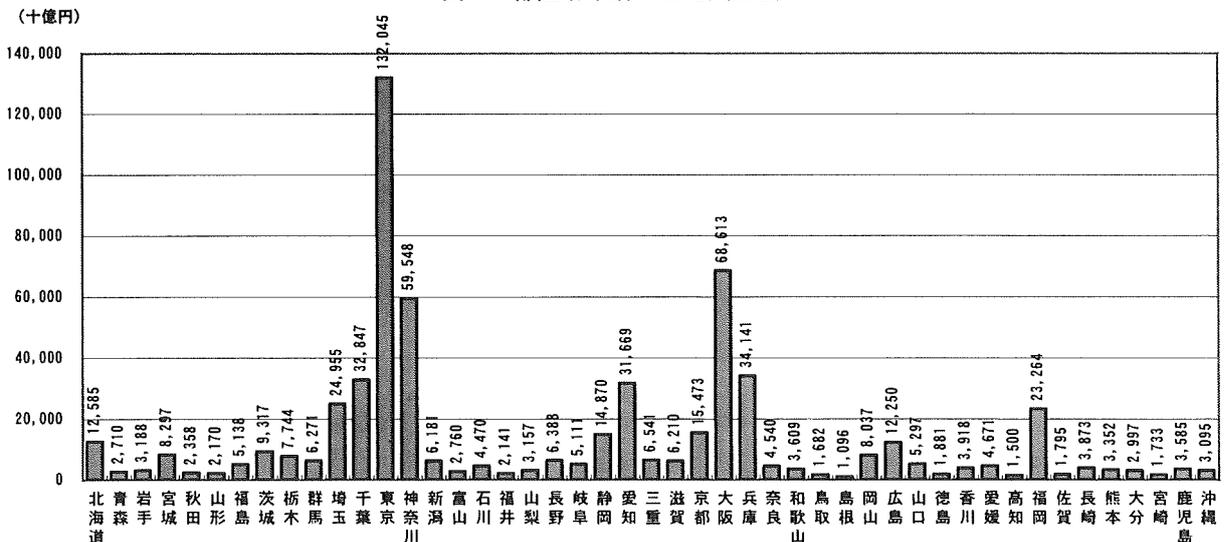
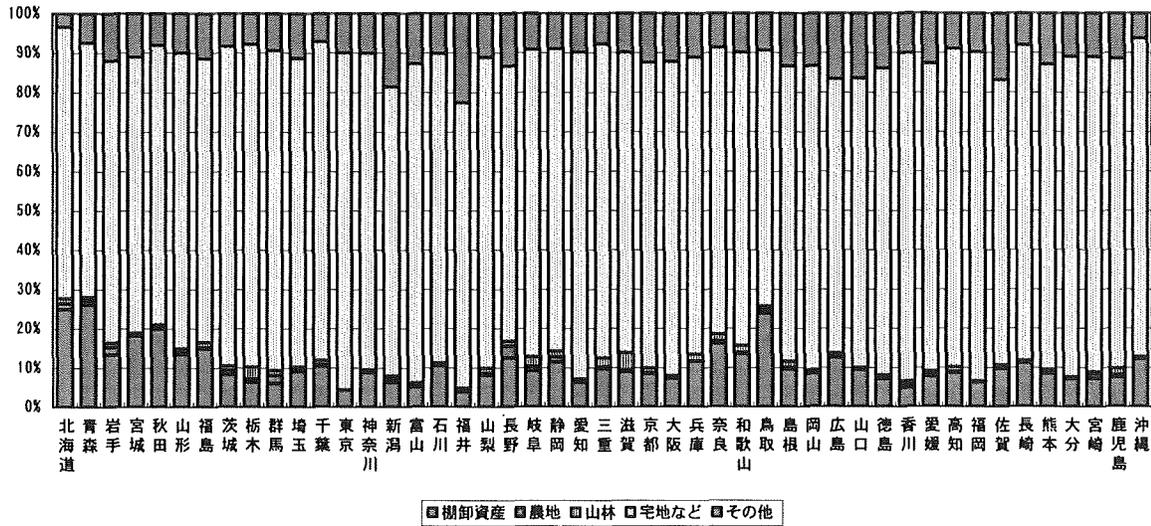


図8 都道府県別の土地の種類別資産額割合



(5) 利用現況別の土地資産額

法人の所有する宅地などの土地資産額を利用現況別にみると、建物用地として利用されている土地資産額が84.9%（約420兆円）と、面積割合の58.4%と比べ高い割合を占めている。また、面積割合では34.3%を占める建物用地以外に利用されているものは土地資産額割合では11.9%（約59兆円）、面積割合では6.4%の空き地は土地資産額割合では2.4%（約12兆円）となっている。さらに、建物用地の内訳をみると、工場・倉庫が27.8%（約137兆円）、賃貸用住宅や文教用施設などを含む「その他の建物」が24.6%（約122兆円）、事務所が19.3%（約95兆円）などの割合が高くなっている。

業種別に宅地などの利用現況別の土地資産額割合をみると、製造業では工場・倉庫の占める割合が高く、卸売・小売業、飲食店、金融・保険業では事務所、店舗の占める割合が高くなっている。

都道府県別に法人の所有する宅地などの利用現況別の土地資産額割合をみると、鹿児島県、高知県などで事務所の割合が高く、長崎県、香川県などで事務所の割合が、和歌山県、富山県などでは工場・倉庫の割合が高くなっている。また、沖縄県、滋賀県などでは空き地の割合が高くなっている。

2. 世帯所有の土地資産額

(1) 概況

平成10年世帯に係る土地基本統計の結果を用いて、法人土地基本調査と同様の手法により世帯所有の土地資産額の推計を行った。(なお、平成10年世帯に係る土地基本統計の調査時点は平成10年10月1日であるが、法人と同様の手法で行っているため、世帯に関しても平成10年1月1日時点の価格となっている。)

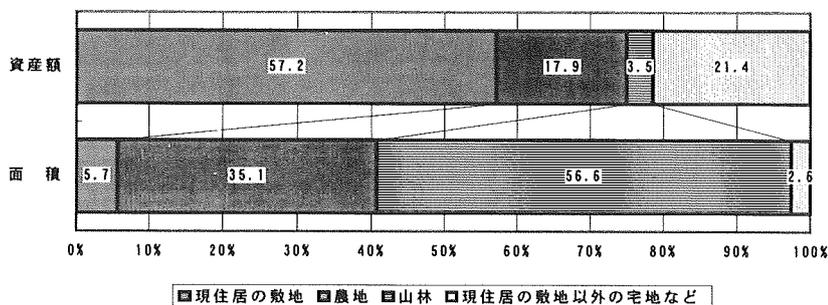
世帯の所有する土地資産額をみると、総額約1,042兆円となっている。

土地の種類別にみると、現住居の敷地が約596兆円、農地が約186兆円、山林が約37兆円、現住居の敷地以外の宅地など約222兆円となっている。土地の種類別の面積割合と比較すると、面積では5.7%であった現住居の敷地が資産額では57.2%を占めており、面積では56.6%を占めている山林が資産額では3.5%、面積では35.1%を占めている農地が資産額では17.9%となっている。

表10 世帯の所有する土地の種類別資産額

	資産額 (十億円)	割合 (%)
土地全体	1,041,798	100.0
現住居の敷地	595,960	57.2
現住居の敷地以外の土地	445,838	42.8
農地	186,416	17.9
山林	36,979	3.5
宅地など	222,443	21.4

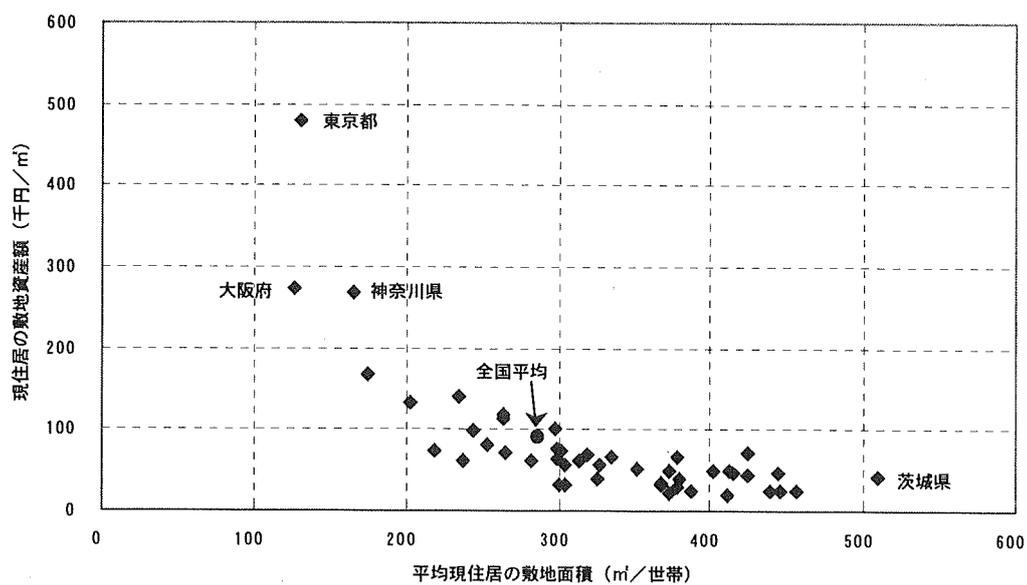
図12 世帯の所有する土地の種類別資産額割合



(2) 都道府県別の土地資産額

都道府県別に1世帯当たりの現住居の敷地面積と現住居の敷地の土地資産額をみると、東京都、大阪府、神奈川県などは現住居の敷地の平均面積が小さいものの、面積当たりの土地資産額は高くなっている。

図13 都道府県別の現住居の敷地面積と現住居の敷地資産額



(3) 利用現況別の土地資産額

現住居の敷地の土地資産額を利用現況別にみると、その殆どが一戸建住宅となっている。

また、現住居の敷地以外の宅地などの土地資産額を利用現況別にみると、一户建専用住宅の土地（約55兆円）が最も多く、次いで共同住宅・長屋建住宅（約52兆円）、屋外駐車場（約35兆円）となっている。

図14 現住居の敷地の利用現況別土地資産額

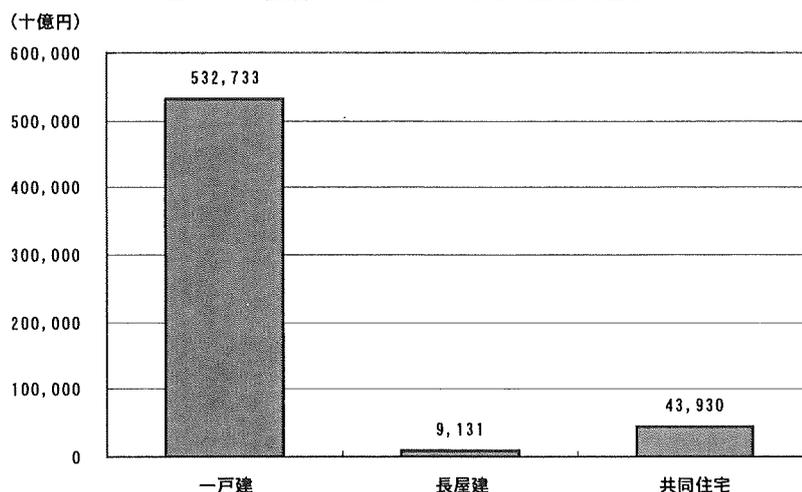
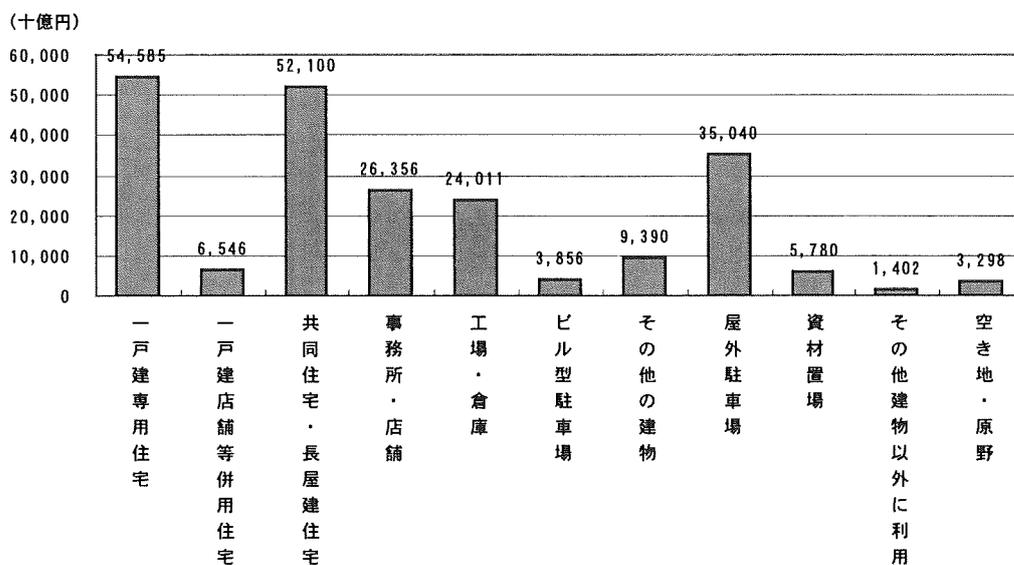


図15 現住居の敷地以外の宅地などの利用現況別土地資産額



3. 全国の法人及び世帯の所有する土地資産額

平成10年における全国の法人及び世帯の所有する土地資産額の総額は、約1,658兆円になると推計される。これを土地の種類別にみると、「宅地など」が86.0%を占めている。また、土地資産額のうち、法人が所有する土地資産額は約617兆円（37.2%）、世帯が所有する土地資産額は約1,042兆円（約62.8%）と推計される。

表 11 所有主体別の土地の種類別土地資産額

(単位：十億円)

	農地	山林	宅地など ・その他	合計
法人	(0.6) <1.8> 3,453	(0.9) <12.5> 5,276	(98.6) <42.6> 607,811	(100.0) <37.2> 616,540
世帯	(17.9) <98.2> 186,416	(3.5) <87.5> 36,979	(78.6) <57.4> 818,403	(100.0) <62.8> 1,041,798
合計	(11.4) <100.0> 189,870	(2.5) <100.0> 42,255	(86.0) <100.0> 1,426,213	(100.0) <100.0> 1,658,338

1) 上段()内は所有主体毎の土地の種類別割合 (%) である。

2) 中段< >内は土地の種類毎の所有主体別割合 (%) である。

IV 取得価格の推計

土地基本調査においては、各区画毎の土地（宅地など）の取得時期を調査項目として設けており、この取得時期のデータ及び地価公示、市街地価格指数（(財)日本不動産研究所）による地価データを用いて、法人の所有する土地の取得価格（簿価）の推計を行った。

1. 推計方法

(1) 推計の基本的考え方

前頁までに述べたとおり、平成10年1月1日時点の法人の所有する土地資産額の推計値が求められているが、取得価格（簿価）の推計にあたっては、まず地価公示等をもとに、平成10年1月1日時点の地価水準を1とする各年の地価指数（都道府県別・用途別）を算出し、取得時期別に推計（取得時期別面積により比例配分して算出）した都道府県別・用途別の土地資産額にそれぞれの取得時期に対応する地価指数を乗ずることによって求めた。なお、今回推計を行ったのは、法人の所有する「宅地など」の土地のみである。

(2) 前提条件

本推計はあくまで試算として実施したものであり、以下の前提条件の下での推計値であることに留意する必要がある。

- ①土地の価格形成要因である属性（利用現況、交通条件、地積等の地価関数の説明変数となるもの）は、平成10年土地基本調査で得られたものが過去に遡っても変化しない。
- ②全ての土地区画の価格変動は、地価公示標準地の用途別都道府県平均変動率又は市街地価格指数と同じ動きをする。

(3) 推計に使用した地価データ

昭和49年以降については、地価公示標準地の都道府県別・用途別対前年変動率を用いて平成10年1月1日基準（＝1.00）の指数を作成し、昭和48年以前については、市街地価格指数（(財)日本不動産研究所。昭和29年以前は「戦前基準全国市街地価格指数」を使用。）の全国値・用途別の変動率により指数を作成し、昭和49年以降の指数に接続した。

各年の地価指数は、当該年と翌年の指数の単純平均により、その年1年間の平均値（中間値）を求め、これを使用した。

なお、取得時期が複数年にわたるもの（土地基本調査では取得時期の選択肢に幅を持たせているため）は、当該期間に属する年の指数を単純平均した。取得時期が終戦以前のは、全て昭和20年7月1日時点の指数を採用した。取得時期が不詳のものは、平成10年1月1日時点の指数を採用した。

(4) 用途区分

用途区分としては、住宅地、商業地、工業地及び全用途の4区分を採用した。土地基本調査により得られた利用現況の各用途への区分は以下のとおりである。

住宅地：4 社宅・宿舍、5 福利厚生施設、6 賃貸住宅、8 文教用施設、10 その他の建物、
11 駐車場、13 グランド等、16 文教用地

商業地：1 事務所、2 店舗、7 ホテル・旅館、9 ビル型駐車場

工業地：3 工場・倉庫、12 資材置場

全用途：14 ゴルフ場・スキー場・キャンプ場、15 貯水池・水路、17 その他、18 空き地、
利用現況不明

(基本的には地価関数設定の際の区分(表3)と同様だが、地価関数設定の際に農地、
山林に区分していたものをここでは全用途に区分している。)

2. 推計結果

(1) 概況

法人の所有する宅地などの土地資産額について、平成10年1月1日時点の価格で推計すると総額約494兆円であるが、取得価格ベースで推計すると総額約264兆円であり、平成10年価格は取得価格(簿価)の約1.9倍となっている。(調査票B分(電気業における送配電施設用地等)の除外などの理由により、Ⅲの推計結果とは必ずしも一致しない。)

表12 法人の所有する宅地などの土地資産額(取得価格及びH10価格)

取得価格(十億円)(a)	263,743
平成10年1月1日時点の価格(十億円)(b)	494,127
(b)/(a)	1.874

(2) 業種別の取得価格

法人の所有する宅地などの取得価格を業種別にみると、製造業が約83兆円と最も多いが、平成10年価格との比較でみると、電気・ガス・熱供給・水道業が約2.8倍と最も高く、次いでサービス業が約2.6倍となっている。

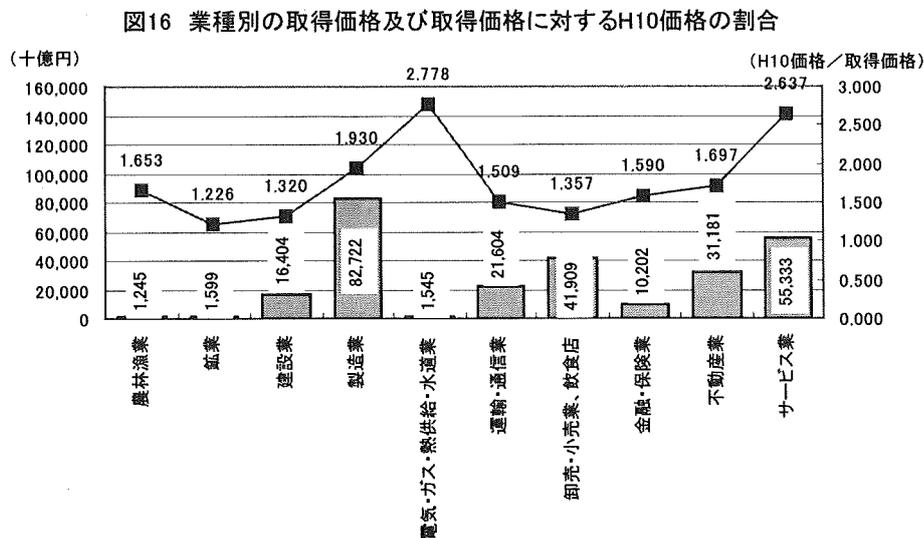
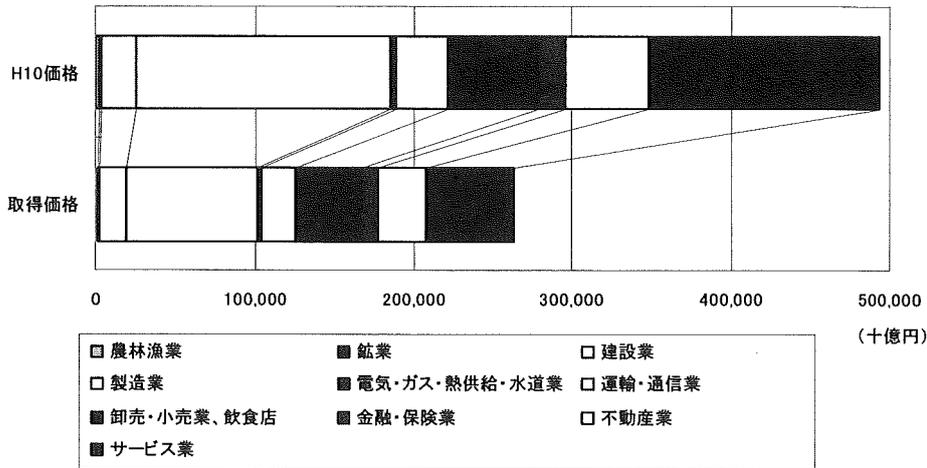


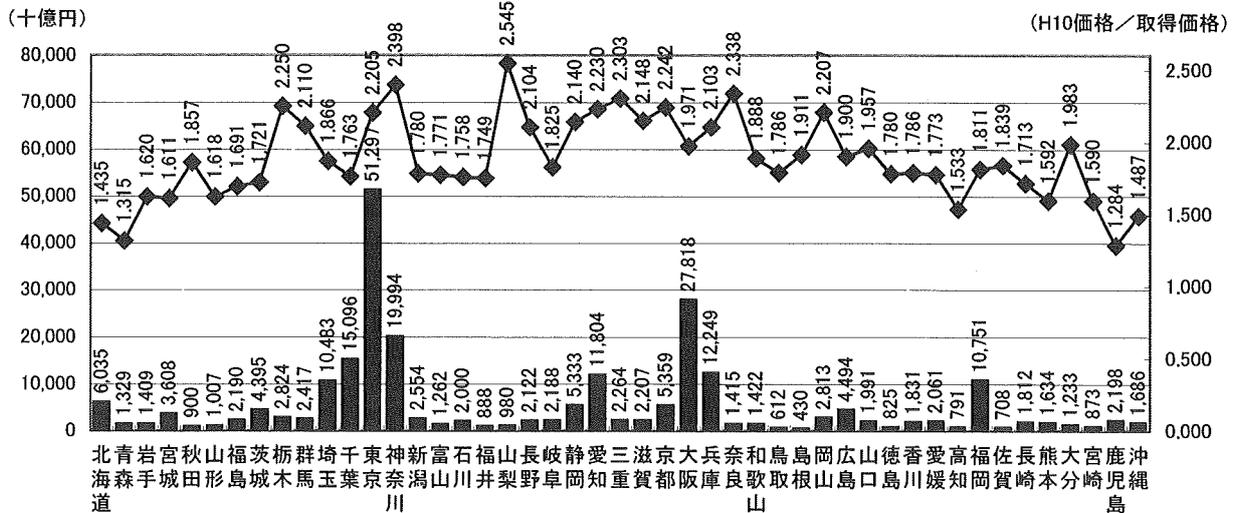
図17 業種別の取得価格とH10価格



(3) 都道府県別の取得価格

法人の所有する宅地などの取得価格を都道府県別にみると、東京都が約 51 兆円、大阪府が約 28 兆円と多くなっているが、平成 10 年価格との比較で見ると、山梨県が約 2.5 倍、神奈川県が約 2.4 倍、奈良県が約 2.3 倍と高くなっており、逆に青森県と鹿児島県が約 1.3 倍と低くなっている。

図18 都道府県別の取得価格及び取得価格に対するH10価格の割合



(4) 利用現況別の取得価格

法人の所有する宅地などの取得価格を利用現況別にみると、事務所が約 69 兆円、工場・倉庫が約 60 兆円と多くなっているが、平成 10 年価格との比較で見ると、その他の建物が約 2.4 倍と高くなっている。

図19 利用現況別の取得価格及び取得価格に対するH10価格の割合

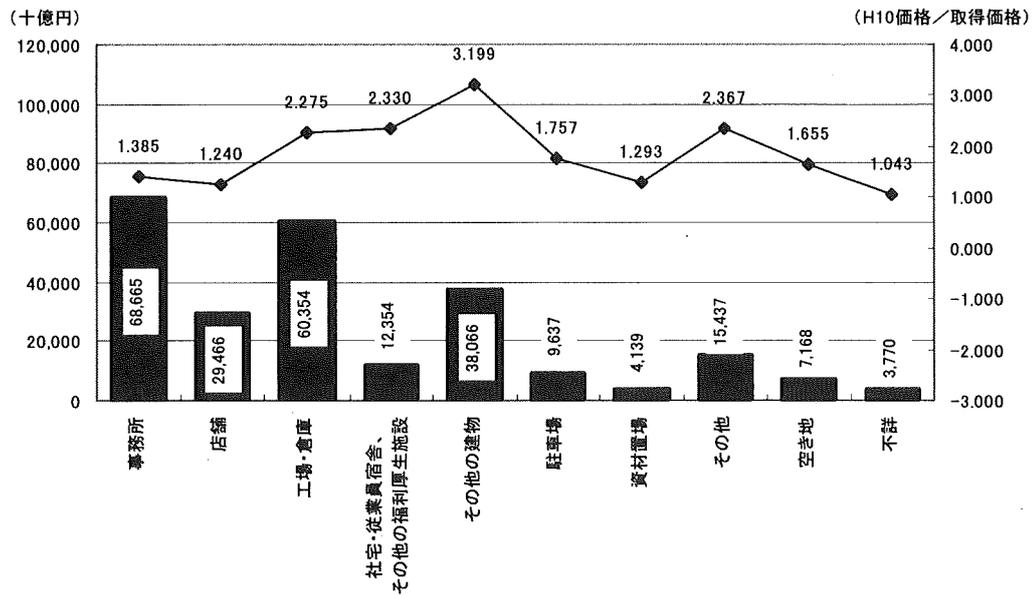
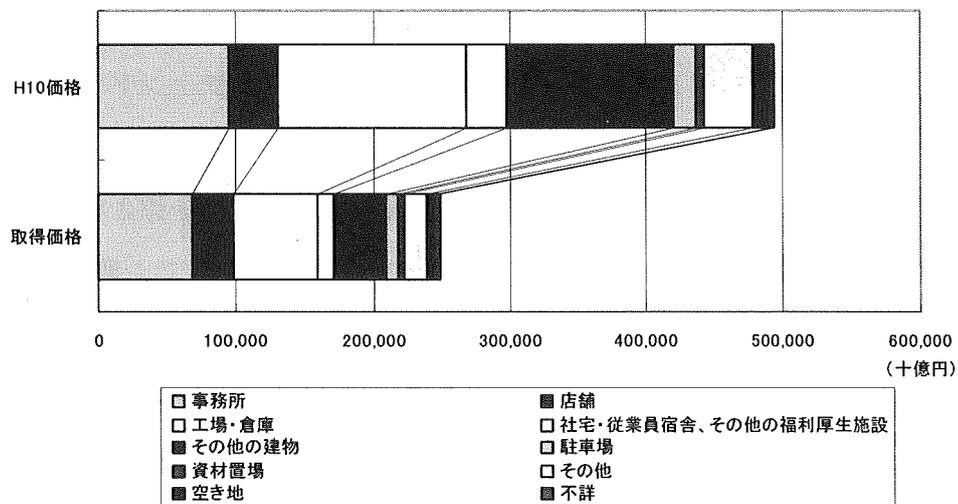


図20 利用現況別の取得価格とH10価格



[ごとう たかあき]
[(財)土地総合研究所 主任研究員]