



生活経済ジャーナリスト
和泉昭子

日本FP協会CFP認定者。OLからアナウンサーを経て、現職へ。各種メディアで、お金とキャリアに関する情報を発信中。近著に「シングルのための夢をかなえるマネー作法」(日本経済新聞社)

OL economic terms 経済用語事典

地価が下げ止まり、景気回復の兆し？

先日、2005年の基準地価が発表された。それによると、地価の全国平均は、前年比マイナス4.2%と14年連続で下がっているが、下げ幅は縮小している。東京・大阪・名古屋の三大都市圏も、全体的には下落しているものの、上昇地点は急増。特に東京23区では、住宅地で0.5%、商業地では0.6%上昇している。大都市圏の地価は下げ止まり、反転傾向にあるといえそうだ。

「基準地価」とは、都道府県が毎年7月1日時点で調査する土地の価格。全国2万6521地点の1㎡当たりの地価を、不動産鑑定士の評価を参考に判定する。よく似たものに、「公示価格」があるが、こ

ちらは国(国土交通省)が1月1日時点で約3万地点を調査し、3月ごろに発表するものだ。

公的機関が、このような調査を行うのには理由がある。土地は、同じ条件のものが二つとない上、当事者の事情で取引価格が大きく左右されてしまう。そのため、一般の人には適正な価格がいくらなのか分かりにくい。そこで、客観的な地価を発表することで、土地の取引や資産評価をする目安としてもらおうというわけだ。毎年、エリアごとに基準となる土地を決めて調査するので、地価の動向もとらえることができる。

地価に関する公的な指標はほかにもある。相続税や贈与税算出

の基準となる「相続税評価額(路線価)」(毎年8月ごろに発表)、固定資産税や都市計画税などを算出する基礎となる「固定資産税評価額」(3年ごとに発表)だ。路線価は公示価格の約8割、固定資産税評価額は約7割の水準となっている。

さらに土地の価格には、実際の取引価格である実勢価格(時価)もあるため、「一物四価」といわれている。ややこしい…。

それにしても、地価は底入れ、株式相場も上昇局面で、ようやく景気も本格回復ということか。私たちのマネープランも、「守り」から「攻め」へ、スタンスの変えどきなのかもしれない。

▶この記事に関する意見・問い合わせ シティ編集部☎03(5208)4520