

「基準地価」

去る9月19日、国土交通省が基準地価を発表しました。それによると、商業地を中心として全国的に地価回復の動きが広がりつつあるようです。

1. 「基準地価」とは？

「国土利用計画法」を根拠法とし、土地取引の審査基準価格として設定されたもので、各都道府県が不動産鑑定士の評価を参考に、7月1日時点の住宅地、商業地及び工業地について調査し、同年9月に国土交通省が一括して発表します。

2. 福島県の基準地価概要

基準地価調査は原則として全市町村を対象としますが、福島県では東日本大震災における原発事故の影響で、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町及び飯館村が対象外とされ、県内54市町村524地点を対象に調査されました。平均価格は住宅地23,400円/㎡（前年23,000円/㎡）、商業地44,900円/㎡（同44,400円/㎡）でした。全用途（林地を除く）の平均変動率は0.8%（同1.3%）と4年連続のプラスとなりました。

福島県においても地価は上昇傾向にありますが、上昇率は縮小しており、原発事故等により避難を余儀なくされた方々の住宅需要などがピークを過ぎつつあるためと思われる。

図1 県内主要4市の平均地価（カッコ内は前年と比較した平均変動率） 福島県「平成29年度地価調査基準値の標準価格等」より

| | 住宅地 | 商業地 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 福島市 | 39,700円 (+3.0%) | 66,700円 (+1.5%) |
| 会津若松市 | 35,500円 (+1.1%) | 46,000円 (+0.6%) |
| 郡山市 | 45,700円 (+2.1%) | 84,800円 (+2.1%) |
| いわき市 | 38,400円 (+3.4%) | 57,900円 (+1.4%) |

3. 土地の価格は3つある？！

公的機関が公表する地価については、今回の「基準地価」の他に「公示価格」「路線価」があります。それぞれ調査主体や調査地点などが異なります。いずれも実際の土地売買時における価格とは乖離する場合がほとんどですが、年ごとの数値を比較することで、地価の上昇あるいは下落の傾向をつかむことができる重要な指標であると考えます。

図2 主な公的地価指標の概要

当研究所調べ

| | 基準地価 | 公示価格 | 路線価 |
|-------|-------------|-------------|--------------|
| 根拠法 | 国土利用計画法 | 地価公示法 | 相続税法 |
| 調査主体 | 都道府県 | 国土交通省 | 国税庁 |
| 調査地点数 | 全国約22,000地点 | 全国約26,000地点 | 全国約325,000地点 |
| 調査時点 | 7月1日 | 1月1日 | 1月1日 |
| 発表時期 | 9月20日ごろ | 3月中旬 | 7月1日（原則） |
| 活用目的 | 土地取引の価格の目安 | 同左 | 相続税・贈与税の算定 |

※ 「福島の進路」2015年8月号「税務・財務相談 Q&A」に地価についての記載記事があります。当研究所ホームページ「福島の進路 過去の税務・財務相談」にてご覧いただけます。

[福島の進路](#)

閑話ひとつ

- ▶ 日本語が乱れていると言われてから久しいですが、「ら抜き言葉」から始まった言葉の乱れは、「若者言葉」「ギャル語」「バイト敬語」など、様々なものが誕生しています。
- ▶ 「ら抜き言葉」とは、「食べられる」が「食べれる」のように「ら」が抜けてしまう言葉遣いです。さらに、「的を得る」「愛想を振りまく」など、誤った言葉もあります（正しくは「的を射る」「愛嬌を振りまく」です）。
- ▶ そして、最近よく耳にするのが「バイト敬語」です。例えば、「お席のほうにご案内します」「500円からお預かりします」などですが、これも正しくは、「お席にご案内します」「500円をお預かりします」となります。
- ▶ 言葉は時代とともに変化するものですが、気にする方もいらっしゃいますので、これらの言葉は、あまり使わない方がよいでしょう。
- ▶ さて、今回初めて「閑話ひとつ」を担当しましたが、私では「役不足」だと感じました。実はこれも誤った言葉ですが、賢明なる読者の皆さんは正解をもうお分かりですね。それでは、また。 (KW)