地理学文献における地価の取扱いについて

河　井　みどり

1．はじめに

一般的に地価というと，経済学や都市工学の分野で扱われており，地理学とは無縁の存在であるかのように思われがちである。しかし地価というものは，その土地が含まれている地域の社会的，経済的，行政的要因と，自然条件との相関結合によって形成されているものであり，地理学とは本来深い関係があるものである。もちろん，地理学においても，都市地理学，経済地理学において地価を取り上げた文献が見られる。しかし，一口に地価の資料と言っても，売買価格，公示価格，固定資産税評価額，路線価格，不動産鑑定による評価額等種々ある。また地価を単なる分析手段として用いた文献や，地価形成要因等，地価そのものを研究対象としたもの等様々である。本稿においては，幾つかの例を取り上げながら，地理学文献における地価の取扱いについて，比較検討したい。

2．賃貸価格を用いた文献

現在のような課税用の土地の評価が地価に統一されたのは，1951（昭和26年）年からのことであり，それまでは賃貸価格での表示であった。従って1951年以前の地価分布や地価変動を扱った研究においては，この賃貸価格や，併せて表示されている土地等級が用いられている。また，この賃貸価格が研究に用いられている理由としては，単に地価に代る資料としての希少性だけでなく，「地代を利子率で割り，資本還元した金額をもって地価とみなす。」という経済学上の原則から，「地代と地価は一般に比例するもの」という考え方が生まれ，それを背景としている。

田辺健一[1]は，仙台市の内部地域構造を明らかにするため，土地台帳[2]に表示されている賃貸価格の等級を使い，地価分布図を1910年，1931年，1936年と作成した。分布図の作成方法としては，すべての地割（地番）をとらず，10000分の1の地図上に東一番町，大町5丁目角を中心に，その網目の交点に落ちる地番の坪当り賃貸価格の等級をもって，その周囲を代表するものとしている。その等級をもとに等地価線が描かれ，地価分布図が作成されている。これら3つの分布図から，仙台市の内部機能分化の過程が調査・考察されている。さらにこの分布図を基礎とし，1901年と1931年の都心を通る道路沿いの4方向別地価断面図が作成されており，断面の変化から都心の移動と拡大の方向が明らかにされている。

こうした地価分布図や地価断面図については，現在では固定資産税評価額を用いれば，都市分析の一方法として位置付けることが出来ると考える。ただし当然の事ながら，地価分布図を作成する上で，網目の面積をどうするか，また地価そのものを使うのか，地価を整理した等級や指数を使うのかについては一考を要するところである。筆者の考えでは，前者の点については，分析する都市の規模並びに地価分布の状況によって判断すべき事と考える。後者については，地価そのものを使って等地価線を描くことは煩雑であるので，その都市の地価分布の状況を的確に表現出来るよう，分布している地価を等級化した方が簡便であると考える。

3．固定資産税評価額を用いた文献

固定資産税評価額は，地価の資料として多くの文献で使われているものである。まずこの評価額について説明しておく。

固定資産税は，毎年1月1日現在に所在する固定資産に対し，その所在の市町村により課される地方税である。固定資産とは，土地・家屋および償却資産の総称である。そして評価額というのは，課税するについて，その基礎となる固定資産を各市町村が評価し公表している価格である。ここでいう土地は，田，畑，宅地，塩田，鉱泉地，池沼，山林，牧場原野その他の土地を指し，公共用地，墓地，宗教法人用境内地，その他の非課税の

土地は除外されるが，研究対象となるような土地については，日本全国ほとんど評価額が存在するわけである。この点が地価の資料として研究に多く使われている理由である。しかし，固定資産税は，毎年経常的に課税が行われる租税であり，その対象は全国で数百万筆にものぼるため，納税者の税負担の安定と評価事務の簡素化を図る見地から，3年ごとの基準年度[3]にしか評価替えを実施しておらず，経済的変動を敏感に反映している地価とは言い難い。また地方税であるため，市町村の財政事情により，本来であれば税率で調整すべきところを，評価額について実質的な軽重の差をつけている場合がある。したがって，同一市町村内の研究資料として使う場合には有用であるが，他の地域との比較において用いる場合には注意が必要である。

脇田武光[4]は，清水市の経済地誌的研究の中で，地域分析の手段として固定資産税評価額を使用している。1970年の土地利用別地価の分布図では，坪当り地価を5段階の価格帯に分け，土地利用図の上にポイント表示をし，清水市の地域構造を明らかにしている。また同様に，1963年～1970年の地価変動率を5段階に分け，土地利用図上にポイント表示しており，人口の変動率と併せて考察しながら，地域の動向，地域構造の変化を追求している。この2つの分布図は，地価を利用した地域分析の手段として有効なものであるが，ポイントの選択基準については何ら明示されておらず，問題を感じる。

次に清水市と全国市街地及び6大都市との地価変動率[5]の比較がなされている。全国市街地及び6大都市においては，売買価格についての日本不動産研究所調査から変動率を計算し，清水市については，固定資産税評価額から計算をしている。ここにおいて論文中でも指摘されているが，固定資産税評価額の難点が表面化している。つまり，固定資産税評価額においては，大幅な評価替えが実施されている基準年度を取って変動率を計算しないと，変動率として妥当性を欠く数値が出てきてしまうのである。従って，論文中では1964年～1970年の商業地・住宅地の6年間の変動率を計算し，人口の変動率と併せた考察によって，地域の変動を明らかにしている。

脇田武光[6]はまた，大都市への経済的価値の集中並びに，全国的規模における大都市の位置付けを検討する為に，固定資産税評価額を資料にして，全国の土地評価合計額に占める大都市の占有率を出し考察を進めている。占有率と面積，人口，所得とを比較検討し，6大都市の特色，地価と人口との関係を明らかにしている。しかし前述のとおり，固定資産税評価額を他の地域との比較において使用することはやや問題を感じるが，現在のところ，全国規模における人口統計のごとき地価の資料は他になく，脇田氏のこの研究においては，目的を達していると考える。

4．路線価格を用いた文献

路線価格とは，相続・贈与によって取得した宅地[7]に対し，相続税・贈与税を課税するために，宅地の面する路線ごとに付された標準価格（標準的な形状の宅地の単位当り価格が同一であると認められる街路ごとに付された単位当りの価格）である。ただし，この場合の宅地とは，主な都市の市街地にある宅地を指している。国税である相続税・贈与税の路線価格は，毎年評価替えを実施しており，また全国の税務所が一体となって同一水準で評価を行っていることから，市街地に関しては，全国規模の資料として貴重なものである。しかし固定資産税評価額とは異なり，路線ごとに付された標準価格であるので，一筆ごとの評価額を算出するについては，その土地の形状等，色々修正をしなければならない。したがって，路線価格を使用するについては工夫を要する。

杉村暢二[8]は路線価格の特徴を利用し，巨大都市と地方の小都市を除く，全国60の都市についてＣＢＤ（業務中心地区）を比較検討し，ＣＢＤの類型と構造（配置，規模，機能）について考察した。

具体的には，ＣＢＤの範囲を確定するために路線価格を利用している。彼はまず，各都市内の路線価格の最高を100として，地価の指数を10段階に区分した。そして最高価格に対する通りの地価の指数を，各々の通りごとに記入した地価分布図を作成し，地価分布の特色から指数の高低の著しいところでＣＢＤの範囲を限った。この論文中，地価分布図は掲載されておらず，具体的にどのような分布図かがはっきりしていない。また，ＣＢ

Dの範囲を限る作業過程も説明されておらず不明瞭である。しかしながら，多くの都市のＣＢＤを比較する上で路線価格に着目している点は，意義あることと考える。次に彼は，これらの都市のＣＢＤ面積を算出し，４段階に区分，この２つの指標によって60の都市を11の類型に分類した。この11の類型を基礎として，ＣＢＤの配置，規模，機能について研究を展開している。

５．売買価格を用いた文献

脇田武光[9]は，金沢市の中心商店街の地価と土地利用の実態について分析するため，売買価格を使っている。資料としては，地元不動産業者（１社の資料）のものである。これは実際の取引事例と，不動産業者の長年の経験に基づく適性売買価格とでも言うべき価格の資料と考えられる。

さて彼は，この資料をもとに中心商店街の地価分布図を作成している。10の価格帯に区分し色分け表示をしており，中心商店街における地価分布の概要と，商店街の構造が明らかになっている。本来，地価分布をこのように面的に表現するのは大へん難しい。たとえ隣り合う土地と言えども，様々な要因で地価が大きく異なる場合がある。ポイント表示であれば問題ないが，面的な表現となると境界線を引くのが難しくなってくる。しかしこの分布図の場合，表現してある地図が縮尺約１/14,000であり細かい点まで表現できること，また商店街の地価だけに限定してあるということから，意義ある分布図となっている。

次に各価格帯別に，業種別の商店街に対する間口割合を出し，各業種の経済力及び商業機能の分析をしている。さらに金沢駅を中心として，北西・南東方向の商業地地価断面図を作成し，歩行者数のグラフと対応させ，商店街の地価形成要因を検討している。

タイムリーな売買価格を使っての研究というのは，地価を扱う研究においては理想とするところである。しかしながら，そうした資料は，誰でも，どこでも簡単に手に入る形には整備されてはいない。不動産業者が業務用に整理したものや，業界の各団体が資料として持っているものを発掘してゆかねばならないのが現状でる。

前項の売買価格に関連して，公示価格について説明したい。

公示価格は，毎年，国土庁内の土地鑑定委員会から発表される。全国の都市地域における標準地の正常な価格である。一般の土地の売買価格に対する指標となり，公共事業用地に対する補償金の算定基準を与え，適性な地価の形成に寄与することを目的としている。しかし，公示価格と売買価格とは同じものではない。というのは，公示価格で示されている価格は，取引における売主・買主間の特殊事情を取り除いた価格であり，標準地に建物が付着している場合や，地上権，賃借権等，その土地の使用収益を制限するような権利が付着している場合には，建物や権利が存在しない「更地」としての価格を言うのである。この公示価格は昭和46年から発表されており，年々標準地数も増加し，充実したものへと改善がなされている。しかし，そもそも標準地というのが，その地域における標準的な用途，面積の画地とされているために，毎年標準地の見直し作業が行われ，そのために標準地が移動してしまい，場所によって同じ地点での地価変動を追跡出来ないことがある。また，標準地数も狭い範囲での地域調査に使える程の密度にはなっていない。しかし大規模地域での地価分布の概要を把握したり，全国比較をする場合には便利な資料である。

６．理論的地価を使った文献

現実の取引における売買地価や，各種課税の基礎となる評価額を分析の手段として用いた研究ではなく，地価をどのようにとらえるか理論的に整理した上で，ケーススタディとして具体的な地域を取り上げた研究がある。地価のとらえ方については，土地経済学者，経済地理学者らによる数多くの研究があるが，未だ定った理論はない。またその考え方の基礎にまで溯ると，各種の地代論にまで行き着く。本稿において，そうした理論を一つ一つ紹介するわけにはゆかないが，最近の地理学者による考えと，その理論的な地価の使われ方について述べる事とする。

實清隆[10]は，都市が発達するに従い，土地利用の変換と高度化が進む原動力の分析から出発した。彼は地価を「その土地を使用する事によって生じる超過利潤を利子還元したものが地価であ

り，同時に地価負担能力となり，これが土地利用変換の源である。」としている。そして，企業の超過利潤を粗収益より賃金・配当・金利・税・減価償却費を差し引いた残りとし，宅地の超過利潤には貯蓄を代用データーとして採用した。農地の場合には純益として，単位時間当りの家族労働報酬を算出し，勤労者の単位時間収入との比較から貯蓄額を算出し，超過利潤としている。

次に具体的に札幌市の例を取り上げて，現実の地価と理論上の地価とを比較分析し，札幌市の市街地形成のメカニズムを明らかにしている。まず，現実の地価の都心から郊外への地価曲線を描いた。そして商業・工業地では，そこに立地する代表的企業の超過利潤より理論的地価を算出し，住宅地，農地では前述した通りの代用データーから，同様に理想的地価を算出して地価曲線と重ね合わせている。この図から，理論上の地価が現実の地価を超えている場合には，さらに都心へ立地しうる地価負担能力を持ち，逆に理論上の地価が現実の地価を下回っている場合には，そこに立地する企業や人々は地価負担に耐えかねており，その地点でのそれ以上の発展は難しく，都心から郊外へ移動することになってゆくと分析している。

彼の理論は，都市の土地利用転換の原動力について明快にモデル化に成功しているが，その裏付けたる資料と計算過程とが，具体的に論文中示されていないのが残念である。

脇田武光[11]は，金沢市の経済地誌的研究の中で，理論的地価と現実の地価との差，つまり乖離率を用いて商業と工業の分析を行っている。彼は理論的地価の算出に当たり，ラトクリフ（R, U, Ratcliff）及びホイト（H, Hoyt）の諸説を参考にしている。

企業の土地純収益を経済地代とすると，この地代を算定するためには次のような計算式となる

総収益年額 −（総経費年額 ＋ 土地を除いた３つの生産要素・資本・労働経営の各貢献度の和 ）＝ 地代

彼は，「理論的地価は上記の地代を利子率で割った価格で示され，収益還元地価と呼ばれる。」としている。そして，商業地（20店舗），旅館・ホテル（10ヶ所），工業地（10企業）の具体的事例を上げて，収益還元地価と現実の地価，ここでは売買価格を採用しているが，それとの乖離率[12]を算出し，各企業の経営状態および立地条件について分析している。つまり，乖離率がプラスに大きければ経営状態は良く，マイナスになればなる程，経営効率は悪く地価負担能力も落ちる事を示している。また，他の都市における商業地・工業地の乖離率とも比較検討をしている。

彼は具体的に38の企業について実態調査をし，収益還元地価の算出過程が一つ一つについて明らかになっている。これは迫力のある資料と考えるが，取り上げた38ヶ所について，乖離率と地理的位置が何らかの形で図示されると，産業と地価との関係がより構造的に明らかになるのではないかと考える。

7．まとめ

地価を扱った文献を検討してきたが，いずれも都市とその周辺地域の地域分析において，地価が使われている。しかし使われている地価の資料は様々であった。

地価を扱う研究においては，売買価格を使うのが理想と考える。しかしながら，前述したように一般的な資料としては整備されてはいない。また，売買価格そのものの持つ取り扱いの難しさもある。つまり，公示価格の説明の中で述べたように，個別的な要因が価格に大きく影響しており，また他の諸財のように，コストと利潤，需要と供給といった明快な価格形成要因ではなく，誰から見ても理解できる価格ではない。こうした状況を背景に，固定資産税評価額や路線価格が研究において多く使われているのであり，また，「地価とは何なのか」という理論的追求がなされているのである。

各々の地価については，異なった特徴があり，研究の目的に応じて注意して取扱わなければならない。現在，一般的に使いやすい地価の資料としては，やはり固定資産税評価額と路線価格である。前者は，大概の地目の土地に評価額がついているという利点を生かした研究に，そして後者は，都心部の研究や，全国比較をするような研究内容に適している。しかし何と言っても，今後，地価に対する理論的研究をさらに進め，売買価格における整備された資料作りが望まれるところである。

注

1) 田辺健一（1971）：『都市の地域構造』大明堂 70～78
2) 現在の固定資産税課税台帳に相当する．
3) 昭和33年度から起算して3年目ごと
4) 脇田武光（1976）：清水市における地価の分布と変動，大東文化大学経済論集
5) 日本不動産研究所調査による全国市街地及び6大都市の地価指数による変動率（売買価格を基礎としている）
6) 脇田武光（1972）：土地評価額における大都市の占有率
7) 参考文献「相続税・贈与税の財産評価」税務経理協会編
8) 杉村暢二（1966）：路線価格の地理学的研究，地理学評論 39－7
9) 脇田武光（1984）：金沢市における産業・地価・地代の形成，経済地理学年報，30－1
10) 實 清隆（1974）：市街地形成理論に関する試論，経済地理学年報，20－1
11) 脇田武光（1984）：金沢市における産業・地価・地代の形成，経済地理学年報，30－1．
12) （収益還元地価－売買価格）／売買価格×100

（ 26 回生）

Book Review on Geographical
Studies on Urban Land Values.
Midori KAWAI