

法人土地基本調査の SNA(System of National Accounts)統計への利用可能性

麗澤大学国際経済学部 清水千弘

1.SNA(民有地)土地資産額と法人土地基本調査の統計的特徴

SNA(民有地)土地資産額(1970 年以降)

$$\text{土地資産額} = \sum_{j=1}^J (LP_{ij} \times Area_{ij})$$

LP_{ij} : i 地域 j 用途の土地価格

$Area_{ij}$: i 地域 j 用途の土地面積

LP_{ij} : 都市計画区域内については「公示地価」「都道府県地価調査」を利用。その他の地域については、固定資産評価額等を利用。1970 年以前は、財団法人 日本不動産研究所「市街地価格指数」を活用。

$Area_{ij}$: 「固定資産の価格等の概要調書」。ただし、宗教法人、社会福祉法人などの非課税法人分については、「法人土地基本調査」を利用。

誤差構造.

- a) 土地価格選定誤差. 都市計画用途地域と固定資産評価における用途地域が異なるため、選定される用途別土地価格と実際の土地利用との間に乖離が発生する確率が高い。
- b) 面積推定誤差. 固定資産の価格等の概要調書に集計されている面積は、公表レベルでは都道府県単位、集計単位の最小地域は市町村である。しかし、地域単位で選定される面積は、その内部をさらに分割する場合もある。その場合には用途地域別面積を推定することとなるが、その推定において誤差が発生する。もし、そのような推定をしていないのであれば、さらに問題は大きくなる。わが国における土地価格構造の特性。
- c) 固定資産台帳に記録されている面積の誤差。登記簿面積の誤差

法人土地基本調査の総資産額推計

$$\text{土地資産額} = \sum_{k=1}^K (HP_{jk} \times LA_{jk})$$

HP_{jk} : j 用途 k 画地のヘドニック推定価格. 地価データは公示地価を利用

$Area_{jk}$: j 用途 k 画地の土地面積

HP_{kj} : 公示地価データに基づく j 用途別ヘドニック関数の推計 .

$Area_{kj}$: 「法人土地基本調査」による個別画地データ . j 用途別・町丁目単位で地域特性を加味することが可能 .

誤差構造.

- a)ヘドニック関数推定誤差.ヘドニック関数の関数選択及び推定誤差 .
- b)予測誤差.推定された関数から各画地への予測誤差

その他.

- ・ 面積誤差は , 法人土地基本調査は小さい . 実測値 , ない場合は登記簿面積 . また , 面積推計誤差はない .
- ・ 土地価格の用途選択誤差はない . 実際の用途を利用 .

2. 固定資産の価格等の概要調書の利用可能性

- ・「固定資産の価格等の概要調書」の利用可能性
- なぜ , 固定資産税の価格データが利用されてこなかったか?

固定資産評価の市場価格からの乖離

*1989 年に制定された「土地基本法」, 1991 年に閣議決定された「総合土地政策推進要綱」に基づき , 各公的土地情報間の整合性を確保することの必要性が指摘され , 相続税路線価は 1992 年以降公示地価の 8 割を目途に , 固定資産税路線価は 1994 年評価替え以降では公示地価の 7 割を目途に評価が行われている .

地価評価データの精度は , 公示地価と同じ . 加えて , 固定資産土地評価(土地)の方が , 公示地価と比べて調査密度が高い(サンプル数が数倍) .

固定資産・決定価格の利用 . 固定資産(土地)・決定価格 \times (10/7)

用途別面積との整合性が担保されている

調査頻度が 3 年に一度 . 宗教法人 , 社会福祉法人などの非課税法人分が存在 .

3. 法人土地基本調査の SNA(System of National Accounts)統計への利用と問題点

- ・ 推計精度としては , 法人土地基本調査のほうが高いであろう .
 - 1) 面積データを利用できないか
 - 方法 1.調査区単位での用途別面積集計(面積データの直接利用)
 - 方法 2.固定資産台帳面積の修正として , 上記用途別集計を利用できないか(面積データの間接利用)
 - 2) 土地資産額の推計値を直接利用
 - 法人土地基本調査は , 5 年に一度しか推計されていない . その間を埋める形で , 現在の SNA データで補完する形で利用できないか .

- 3) 固定資産の価格等の概要調書・土地決定価格の利用可能性の検討
3年に一度のため，補完指標として利用できないか

法人土地基本調査・固定資産決定価格(土地)の利用可能性を検討すべきである．

- ・ヘドニック法の利用への批判.

国際的な動きとの整合性の確保

The Paris OECD-IMF Workshop on Real Estate Price Indexes2006:

Erwin Diewert(2007)

Fenwick also argued that various real estate price indexes are required for deflation purposes in the System of National Accounts:

.....

- the capital formation in buildings, again as opposed to land, is part of gross fixed capital formation, depreciation, and the measurement of the stock of fixed capital,
- and land values are an important part of the National stock of wealth.”

参考文献

(地価データの誤差)

- Shimizu, C. and K.G.Nishimura, (2006), “Biases in Appraisal Land Price Information: The Case of Japan”, *Journal of Property Investment and Finance*, Vol.26, No.2, pp.150-175.
- Shimizu, C. and K.G.Nishimura, (2007), “Pricing structure in Tokyo metropolitan land markets and its structural changes: pre-bubble, bubble, and post-bubble periods”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol.35 (4), pp.475-496.

(不動産価格指数)

- Diewert, Erwin (2007), “The Paris OECD-IMF Workshop on Real Estate Price Indexes: Conclusions and Future Directions”, University of British Columbia Discussion Paper 07-1.
- Diewert, Erwin (2003) , “The Treatment of Owner Occupied Housing and Other Durables in a Consumer Price Index”, University of British Columbia Discussion Paper 03-08.
- Shimizu, C., H.Takatsuji, H.Ono and K.G.Nishimura, (2007), “Change in house price structure with time and housing price index”, RIPESS (Reitaku Institute of Political Economics and Social Studies) Working Paper, No.25.
- Shimizu,C.,K.G. Nishimura, and T.Watanabe(2007) “Hedonic Estimates of Housing Services Inflation in the Tokyo Metropolitan Area”,(Mimeo).