

【講演録4】

「平成5年地価公示について」

国土庁土地局地価調査課長
藤 田 博 隆

1. 地価公示の指標性

3月26日金曜日に平成5年の地価公示を公表しましたので、これに関連しましてお話したいと思います。

公示価格の指標の性格は、地価公示法で定められていますように、毎年1月1日における標準地の1平米当たりの正常価格を出しています。平成5年について申しますと、全国で2万0555の地点において、その地点ごとの具体的な価格を公示しているものです。「正常価格」とは何かというと、地価公示法に「自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」と書いてあります。自由市場を前提として、その自由市場が成立している場合の市場価格と言ってもいいかと思えます。より具体的に申しますと、売り急ぎとか買い進みなどの特殊事情は排除した上で判断されたその土地の客観的・普遍的な交換価値を出しています。例えば、投機的な取引であるということが明らかに認定される場合においては、そのような取引事例は排除するという形で取扱っています。

公示価格の法制度上の役割については、地価公示法に掲げられた一般の土地取引価格に対する指標という機能、それに、売手にも買手にも偏らない正常価格として公共用地の取得価格等の規準となる機能があります。その後、昭和49年に国土利用計画法が成立し、その価格審査の規準という位置付けもされました。現在、監視区域の届出制度が動いていますが、そこでの権利の相当な価格というものも、この地価公示価格を鑑として、その土地ごとの権利の相当の価格を出した上で、あとは著しく適正を欠くかどうかという判断での国土法の審査がなされているわけです。

その他に課税評価の基準という役割があります。平成元年に土地基本法ができ、公的評価の均衡化適正化ということが同法の16条でうたわれました。さらに、平成3年に定められた総合土地政策推進要綱において、それを具体的に推進するという方向が閣議決定されました。相続税の評価については、平成4年の評価から公示価格の8割程度ということで評価がなされています。固定資産税についても、平成6年度の評価替えが平成4年7月1日を基準日にしており、地価公示価格の7割程度を目標として評価を行うことで実務運用が始まっています。このような社会的ないしは法制上の機能が、地価公示制度が昭和45年に発足して以降いろいろ付け加わってきました。地価公示価格が、様々な土地評価の中で最も信頼される指標であることで、このような様々な機能がその後も付け加えられてきたものだと考えておりま

す。また、私どもの立場としては、このような機能を果たすための重要な社会的な役割に十分に応えるべく地価公示の実施を行っております。

地価公示価格については、業界の方々、学者、評論家の方などから、いろんな指摘をいただいております。端的に申しますと、地価高騰期においては、公示価格は非常に低すぎるという指摘が多かったことは事実です。今回の下落期においては、地価公示価格は高すぎる、実勢はもっと下がっているのだという指摘が新聞記事等に出ております。その外にも、古い取引事例を使って公示価格を出しているから、上がるときは低いし下がるときは高いというタイムラグが出るのだという批評もあります。また、税の評価基準となった以上、収益価格で出さない税の基準としては不適當ではないかという指摘もあります。このような指摘は、公示価格の性格等から申しまして、基本的には当たらないのではないかと考えております。

まず「実勢」価格と称されるものと地価公示価格というのは、ある部分につきましては差異が出て当然であると考えております。「実勢」価格というのは、評価基準日（1月1日）以降の市場の動向が当然反映されます。昨年のように地価が大幅に下落するという状況の中では、11月においては1月時点の価格で取引が成立することがないというのは当然です。「実勢」価格は評価基準日以降の市場の動向を反映するわけですが、地価公示制度というのは1月1日時点の価格を出します。それ以降の動向は、短期の地価動向とか、7月1日時点の都道府県地価調査等で、比較的新しい地価の動向というのを国民の皆様方に提供させていただいております。

2番目に、「実勢」価格は投機的取引を含んでいます。仮に、公示ポイント周辺の取引事例が土地転がしといったような投機的な取引である場合には、地価公示価格には理論上反映され得ません。あくまでも正常価格を出そうという狙いです。逆に、商業地等で系列間取引として、非常に高額で取引されることが最近行われている状況もあるようです。そうした明らかに金融関係の処理などを背景とした異常な事情が含まれている取引については、鑑定評価基準上の「事情補正」という項目により、それを排除した形で取引事例として扱う、ないしは、取引事例から排除することで正常価格を出すようにしております。その外に、実勢価格との差異を言われる方々は、例えば呼び値、風評などを判断要素に含んで言っているケースも相当多いのではないかと思います。私どもが行う鑑定評価基準に基づく土地の評価では、試算価格を出す前に、実際に成立した取引価格を取引事例としてそのポイントと比較するという、取引事例比較法という作業をやっていきます。この辺でも違いが出てくるわけです。もちろん、鑑定評価基準上も、具体的に成立した価格だけではなく、例えば、売り希望価格の動向とか買い希望価格の動向についても、市場動向をつかむ場合に非常に重要な情報として時点修正の根拠データとして用いています。

公示価格が課税評価の基準になったことで、収益価格に基づいて評価すべきではないかという指摘があります。しかし、公共用地の取得価格の規準、一般土地価格に対する指標、国土法の価格審査の規準、という基本的な性格がありますので、収

益価格そのものを地価公示価格で出すことは、今申しました地価公示の役割を果たせなくなる恐れがあります。「収益価格」とは、土地の利用価値に相応した価格だとも見れます。平成3年1月に定められた総合土地政策推進要綱においても、土地の利用価値に相応した価格にまで地価を引き下げることが政府の基本的な目標になっています。これは、土地政策の目標として認識されているあるべき価格です。現在、このような状況が現出しているのかというと、実現はしていないわけです。

ちなみに、平成4年公示について行った、公示価格と収益還元法での試算価格との関係を紹介しますと、東京の比較的高度な商業地においては80%ぐらい、大阪の比較的中心部に近い商業地においては6割台というのが、当時の状況でした。その価格では、公共用地の取得ができない価格です。そのようなものを直ちに公示価格にすることは現状ではあり得ないし、また鑑定評価の基準から言っても、収益価格ないし取引事例比較法での試算価格は、あくまで試算価格であり、不動産鑑定士が様々な土地に関する価格形成要因を総合的に分析、勘案した上で、そのポイントの価格を定めていますので、収益価格との差異が出てくることは当然であります。

今申し上げたような社会的・制度的な要請から、最近の地価公示においては、最新・直近の土地取引情報等の収集・活用を精一杯やっております。土地鑑定委員会から鑑定評価員として任命されました不動産鑑定士が、アンケートとか足で稼いで取引事例カードを作るといったベーシックな土地取引情報の収集作業をやっています。大都市圏においては、指定流通機構（REINS）のデータを活用させていただいています。その外、市場動向の的確な把握のため、売り希望価格、買い希望価格等の収集も、市場実勢の把握の観点から行い、時点修正等に活用しております。

また、地価公示を担当している鑑定士は、各ポイントを担当地点として与えられており、その地点の価格だけを狭い範囲で考えており、だからズレるのだという指摘もあります。これについては、平成5年地価公示の場合、全国で1,939名の鑑定評価員が任命されていますが、各地域ごとに190の分科会を組織しています。さらに、都道府県単位で分科会幹事会を作り、この分科会の中で、土地取引情報・市場動向等の意見交換、価格動向の共同検討、都道府県内の都市間での価格水準バランスの共同検討などを行っています。非常に狭い範囲の情報に基づいて判断しているのではなく、そうした広がりをもった地域の情報を頭に入れた上で、各鑑定士が責任担当地点の鑑定評価を行っていることをご理解賜りたいと思います。

短期地価動向検討委員会では、不動産業界関係の方々も含めて市場動向等の意見交換をさせていただいておりますし、市場動向ヒアリングとして、関係業界団体の方々から様々な生の情報もお聞かせいただきながら作業を進めております。このようにして出したのが、取引事例比較法に基づく試算価格です。これにビル賃料等の動向を踏まえた収益還元価格による検証を行った上で、鑑定評価員による鑑定評価を実施しています。このビル賃料等についても、収益還元価格を出す場合の分子の部分に大きく影響してきますので、これも関連の業界団体の皆様方のご協力を得て

最新の事例をいただき、作業をやらせていただいております。

2. 平成5年地価公示に基づく地価動向の特徴

平成4年1年間の全国の地価の状況ですが、概観しますと、大都市圏における地価は顕著な下落を示し、地方圏においても総じて横ばいまたは下落という状況です。

圏域別に申しますと、東京圏の地価は、平成4年の地価公示で見られた下落が昨年の後半に更に拡大し、東京都区部では、ほぼ全域で年間2割を超える大幅な下落という状況です。このうち東京都は、年間2割前後の下落であり、特に区部では、年間2割を超える大幅な下落になっています。この下落幅は、昨年後半から年末にかけて全域で拡大しており、この傾向は特に区部都心部の商業地で顕著です。東京都では昭和62年の秋頃がピークでしたが、このピークに対し、港区とか渋谷区辺りの住宅地では累積で5割を超える下落となり、ピーク時の半分以下になっています。神奈川県、埼玉県、千葉県では、ほぼ全域で年間2桁の下落になっています。

大阪圏の住宅地については、平成4年に比べ、下落幅は縮小しています。前年が非常に大きな数字でしたので下落幅は縮小していますが、全域で年間2桁の下落になっています。一方商業地は、ほぼ全域で年間2割を超える大幅な下落という状況です。大阪府では、住宅地は全域で年間2桁の下落です。商業地については、ほぼ全域で年間2割を超える大幅な下落になっています。昨年後半から年末にかけて、北大阪の住宅地では下落幅の縮小という傾向が見て取れる状況です。大阪府では、平成2年の夏頃がピークでした。これに対して累積で、吹田の住宅地では5割を超える下落、豊中市、池田、岸和田、和泉などの住宅地では4割を超える下落という状況です。兵庫と京都では、住宅地で2割前後の下落、商業地は2割を超える下落になっています。特に京都市の中心5区の商業地では、年間3割に達する著しい下落で、ブロックの中では非常に大きな数字になっています。

名古屋圏では全域で下落し、名古屋市では年間2桁の下落という状況です。商業地については、名古屋市のほか、尾張、西三河で年間2桁の下落になっています。

地方圏は、全体的に、総じて横ばいまたは下落という状況であり、下落に転じた地域が大幅に拡大している状況にあります。地方圏をいくつかの視点で見ると、まず、ブロック中心都市である札幌、仙台、広島、福岡といった所では全地域で下落しており、特に広島市とか福岡市の商業地では、年間2桁の下落になっています。三大圏の周辺地域では、東京圏周辺の宇都宮、高崎、甲府等で、平成4年の公示まではプラスだった所ですが、下落に転じています。大阪圏周辺では、大津市などで年間2桁の下落であり下落幅が深まっている状況です。名古屋圏周辺では、岐阜とか豊橋といった辺りで、やはり下落に転じたことが特徴として挙げられます。

その他の地方中心都市では、総じて横ばいまたは下落の傾向にあり、下落に転じた地域が大幅に拡大しています。この中で特徴的な所は、地方都市では地価高騰が目立った都市として挙げられていた函館とか郡山といった辺りでも、平成4年まではプラスだったわけですが、今年度の地価公示で下落に転じています。

平成4年中の地価下落の要因としては、大都市圏を中心として、地価が土地の利用価値ないしは中堅勤労者の住宅の取得能力等を上回る高い水準に達しているという状況があったわけですが、このような状況の中で、各般にわたる土地対策が着実に実施されたことで、仮需要が姿を消したことがあろうかと思えます。これに加えて、昨今の経済状況の落ち込みを背景として、土地取得意欲が減退したということが挙げられるのではないかと考えております。

地価公示は、昭和45年に始まり今回24回目の公示がされましたが、全国全用途平均が2年連続の下落というのは、地価公示が始まって以来というのが一番の大きな特徴です。ただ、全国全用途平均で見た場合、昭和50年、第1次オイルショック後の下落に比べるとやや小さかったといえます。商業地の全国平均は11.4%の下落であり、2桁の下落は、地価公示が始まって以来という状況です。住宅地については8.7%の下落で、昭和50年よりはやや小さいという状況になっております。

今回の地価高騰前の昭和58年を100として指数化してみると、住宅地では東京圏で194.2、大阪圏で189.3、名古屋圏で165.6、地方圏で147.7です。三つの圏域全てで2倍を割ったことが今年の特徴かなと見ております。商業地について昭和58年を100としますと、東京圏は257.4、大阪圏は237.2、名古屋圏は190.5、地方圏は160.5という状況です。三大圏で見ますと、2倍から2.5倍程度の水準に来ているということだと思えます。ただ、住宅地よりは、やや高い水準になっていると見ております。

個別地点毎に見た場合、まず住宅地ですが、東京圏で下落率が一番大きな地点は、渋谷区神宮前5丁目の38.9%です。これは、全国の住宅地のポイントの中で、最大の下落を示した地点です。この地点においては、低層マンションとか、住居併用の店舗用地として期待され上昇したが、その期待が大いに薄れたということです。

大阪圏では吹田の35.6%を筆頭にして、豊中、京都といった地点が出てきます。吹田は、大阪圏内における高級住宅地ですが、このポイントはやや混在地域的な所で、高級住宅地の上昇に連れて上がったけれども、その辺のメッキがはげて大きく下がったということなのかなと見ております。

商業地の下落率上位ですが、立川市栄町4丁目の33%が東京圏で一番大きな数字です。このポイントは、北口の再開発後の状況が期待していた程芳しくない、あるいはモノレール構想の進捗が若干遅れていることもあって、再開発期待で上がった部分が、若干反落したという事情だろうと見ております。

大阪圏で下落率が一番大きいのが北区中之島のポイントと、阪南市尾崎町のポイントで、37.5%の下落です。全国の商業地で、この37.5%が一番大きな下落率であり、同率1位です。北区中之島のポイントについては、阪大医学部の土地も含めた再開発の進捗が思わしくないこと、ビル賃料等が非常に崩れていることの2つが反映してこのような状況になったのかと見ております。阪南市尾崎町のポイントは、関西空港関連で上がった所の反落と見ているところですが、このポイントについて

のごく狭い地域の実情として、近くにショッピングセンターのようなものが出来、やや集客力が落ちたこと等が重なったものと見ております。

名古屋も、丸の内のポイント等を中心に、中心部が非常に大きな下落率を示したのが今回の特色です。4番目の金山のポイントを除いて、いずれも地下鉄の桜通線の関連で上がった所で、その反落があったということです。

上昇率の上位ポイントは、住宅地については、新潟の長岡のポイントの8.9%が最大です。一番上がったポイントでも2桁上昇した所はないということが、逆に今回の特徴なのかなと感じております。ここは、千秋が原開発という様々な機能集積がなされる開発地の近くの住宅地であり、基本的には地域の様々な機能集積、面的整備の影響による実力アップに伴う上昇だろうと見ております。商業地では、山口の3.9%を筆頭として、一番上がったポイントでも5%もいかなかったことが、今回の特色です。山口市内のポイントは、山口駅近くの古くからの商業地であり、若干衰退していたのが、駐車場整備によりやや客足が戻ったという、それなりの実力アップに伴う上昇だと見ております。

3. 地価公示結果をふまえた土地政策の方向

この地価公示結果を踏まえ、土地政策としてどんな取組みをしていくかについてお話いたします。資料2に、東京圏について昭和58年を100として、グラフ化したものがあります。商業地は257.4、住宅地が194.2という状況になっており、非常に顕著な下落を示しております。一方この間の名目GNPは1.73倍、取得能力を表現する京浜地区の世帯収入は1.64倍になっています。

昨年6月、宮沢内閣が「生活大国5カ年計画」を策定し、大都市圏においても年収の5倍程度で良質な住宅が取得できるようにというのが、現在の政府の基本的な目標計画になっております。その後の経済企画庁、建設省、国土庁の調整により、通勤時間は1時間から1時間30分ぐらいで、70㎡程度の新築マンションを、年収の5倍で取得できるように、という具体像になっているようです。

マンションの場合で申しますと、地価だけで話が決まるわけではなく、目標を達成するには、建築費の上昇を抑える、取得能力を向上させる、所得の向上とともに金融面での様々な施策を実施する等があらうかと思っております。そのような三つの柱を合わせた形で実現していく事柄だと思っておりますので、地価だけが下がればいいという話ではないわけです。昭和61年頃までは、東京圏で70㎡程度のマンションが年収の大体5倍程度で一応取得出来ていたという状況がありますが、地価公示の住宅地と世帯収入を、名目GNPも若干横目でにらみながら、比較してみますと、平成4年は、大体3割ぐらいの乖離がありました。今回、大幅に縮小しましたが、1割強ぐらいの乖離があるかなということです。

次の「首都圏における新規売出しマンション価格等」ですが、70㎡換算をしてこれをみますと、昭和61年頃までは、大体5倍を切った状態です。一番のピーク時は平成2年で8.5倍です。これが、平成4年では6.4倍です。この倍率は首都圏全体

の数字ですが、おそらく、1時間から1時間30分圏だけ取ってみても、5倍は超える状況にあると見ています。大都市圏の地価は顕著な下落を示しており、勤労者世帯の年収とか、名目GNPなどの諸指標との乖離も縮小はしてきているものの、勤労者世帯が年収の5倍程度で良質な住宅を確保できるためには、地価はなお高い水準にある、と現状では言わざるを得ません。一方、地方圏の地価は、大都市圏の地価高騰が波及した一部地域を除き、おおむね安定的な推移をしているというのが、今回の地価公示の受止め方です。

このような状況を踏まえ、宮沢内閣が掲げている生活大国の実現を図るため、引き続き総合土地政策推進要綱に従い、土地取引の適正化とか、土地利用計画の整備・充実とか、土地税制の活用、住宅・宅地供給の促進などの構造的かつ総合的な土地対策を引き続き着実に実施するというのが、現段階での基本的な構え方です。

4. 今後の地価動向に関する見方

最後に、今後の地価動向について触れてみたいと思います。今回、1月1日時点のものを地価公示としてまとめたわけですが、次の国土庁で行う公の調査は、4月1日現在の短期地価動向調査になります。1月1日以降現在までの公のデータがないという制約がある中で、日常的に土地対策をやられている自治体の方々、鑑定士の方々、不動産関連団体の方々など第一線に立たれている方の情報をいただいて、その辺を総合して、大方の見方としてご紹介させていただきます。

今年に入ってから状況ですが、大都市圏の住宅地は全体に下落幅が縮小しており、商業地は、昨年後半と同様の下落傾向を示しているという認識です。今後の動向は、景気の先行きが不透明であり、高価格帯の物件ないし商業地の取引は、低調なまま推移すると思われまます。1次取得者層の取得能力に見合った価格帯のマンション（東京圏で4,000万円から5,000万円まで）の分譲は一層活発化すると思われ、既にこれは相当活発化しています。このような不動産市場の状況から見て、それ程先のことはわかりませんが、当面、今年の夏から秋口頃まで、大都市圏の住宅地は、引き続き下落傾向が見られるものの下落幅は縮小する。商業地は、昨年同様の下落傾向を続けるというのが大方の見方です。1次取得者層の取得能力に見合った価格帯のマンションが供給される地域などについてはマンション用地の取得意欲が高まりつつあるということで、そのようなエリアについては下げ止まるという見方も示されています。

もちろん、今後の動向の予測は非常に難しい事柄であり、様々な地価調査とともに、今後の景気動向ないしは社会的な動向等も十分見つめていかなければならないわけですが、現段階で紹介できる範囲で認識を示すとすれば、以上のような見方が多いということで紹介させていただきました。ご静聴ありがとうございました。