

【講演録 20】

「平成7年地価公示について」

国土庁土地局地価調査課長

垣内 康孝

1. 平成7年地価公示に基づく地価動向の特徴

今日は、3月24日に官報で公示された、平成7年地価公示についてお話したいと思います。

地価公示は昭和45年に第1回目を実施されてから、今回で26回目になりますが、今回の結果の前にまず、地価公示の制度について簡単にご説明いたします。まず、地価公示は、標準地を選定し、その土地について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、地価公示法ではこれを「正常な価格」と言っていますが、そのような価格を公示する制度です。

公示価格は、一般の土地取引に対して指標を与え、また、公共用地の取得価格を算定する際の規準となるもので、適正な地価形成に寄与することを目的としています。

さらに、国土利用計画法で、土地取引についての規制の措置がありますが、公示価格はその際の価格審査の規準としての役割も果たしています。また、最近になって、土地の相続税評価、固定資産税評価についても地価公示価格を基準として均衡化が図られてきています。このように税評価の基準ともなるということで、地価公示の役割が一層重要となってきたと考えております。

地価公示の標準地の数も急速に拡大が図られており、平成7年の公示では、平成6年の公示に比べて4,000地点を増加させて、3万地点になっております。この3万地点について、全国で2,156名の不動産鑑定士の方により、1地点について2人の鑑定評価を求め、その結果を土地鑑定委員会において審査し、価格の判定をした結果を公示しています。

特に今回の地価公示については、鑑定評価のとりまとめ中に阪神・淡路大震災が発生して、被災地内の標準地について、地価公示が可能かどうか、かなり危惧されたのですが、不動産鑑定士の方にも、懸命の努力をしていただき、阪神・淡路地域についても、ほかの地域と一緒に公示することができました。

また、震災の発生が1月17日ですが、地価公示は1月1日時点の価格を公示するものなので、マスコミ等でも、「被災前の1月1日の価格を公示することに意味

があるのか」という意見もありましたが、地価公示が全国一律に一定の基準日を定めて公示する制度であり、また、被災後の地価を考える際には、被災前の地価から発想せざるを得ないという意味で、被災前であってもそれは必要な価格であり、阪神・淡路地域についても他の地域と同様に公示いたしました。

それでは、「平成7年地価公示に基づいた平成6年1年間の変動とその特徴」についてご説明いたします。

平成6年の全国の地価を概観すると、住宅地について「三大都市圏平均」は、平成7年の公示の結果で、前年との変動率がマイナス2.8%と「わずかな下落」になっています。前年のマイナス7.3%に比べると4.5ポイントと、かなり下落幅が縮小しています。ここで「わずかな下落」という表現を使用していますが、これは年間の変動率でマイナス3%未満の場合に使っています。

次に地方圏ですが、平成7年の公示の結果では、1年間の変動率がマイナス0.3%ということで、ほとんど横這いです。都道府県別に見ても、三大都市圏ではいずれの都道府県もマイナスですが、地方圏ではマイナスの県もあれば、プラスの県もあるという状況です。プラスの県を数えると23県あり、前年の平成6年がプラスまたはゼロの県が20県ですから、若干プラスの県が増えているということです。

また、商業地については、全国値で前年のマイナス11.3%から今回マイナス10%ということで、下落幅の縮小はあまり見られていません。三大都市圏については平均でマイナス14.8ということで、若干ですが、下落幅は縮小していますが、住宅地ほど大きな縮小にはなっていません。

さらに地方圏は、前年比で殆ど下落幅は変化していません。

各都道府県別に見ても、いずれの都道府県もマイナスになっていますが、1割以上の下落の地域が、平成6年では12都府県あるのですが、平成7年では7都府県になっており、1割以上大きく下落している県が減少してきています。

続いて、圏域別に説明していきます。まず、東京圏の住宅地の変動率ですが、前年のマイナス7.8%からマイナス2.9%と、圏域全体ではわずかな下落になっています。

東京圏の中では、東京都区部がマイナス6.8%、特に区部都心部ではマイナス15.3%と、未だに大きく下落しています。千葉市を含む千葉県の東京近接地域ではマイナス3.7%となっていますが、区部と千葉の東京近接地域を除けば、他の地域はいずれも3%未満の下落ということで、わずかな下落に留まっています。

商業地については、区部で20%、都心部では23.9%の下落ですが、それ以外の地域では1割台、周辺部、神奈川県その他地域、埼玉県その他地域、それから茨城県では、1割未満の下落ということで、住宅地と比較すると下落幅があまり縮小していないのが特徴です。

さらに、住宅地、商業地それぞれの下落率の上位市区町村をみると、住宅地については都の中心区が上位を占めています。かって、都の中心区の住宅地については

、商業的、あるいは業務的な利用への移行が期待できるということで高騰しましたが、その期待が剝落したこと、また最近、高額物件に対する需要が著しく減退していることが影響したものと思われます。

また、商業地についても、オフィスビル需給の不均衡から、やはり区部の中心区が下落率上位を占めています。

次に大阪圏についてですが、住宅地は圏域全体で、前年のマイナス6.8%からマイナス1.9%と、4.9ポイント下落幅が縮小しています。ただし、大阪市の中心6区では、マイナス16.3%と大きく下落しており、大阪市全体のマイナス幅を大きくしています。一方商業地は、圏域全体でマイナス15.3%の下落で、特に大阪市では、市全体でマイナス25.1%、中心6区では約3割の下落となり下落幅が大きくなっています。また、大阪圏の下落率上位を占める地域は、住宅地では、芦屋市、西宮市、大阪市、宝塚市、奈良市といったバブル期に価格水準の高騰した地域、価格水準の高い地域が上位となっています。

商業地における下落率上位を占める地域は、大阪市、吹田市等で、東京圏と同様に空室の増加、それに伴う賃料の低下が影響しています。

次に名古屋圏については、住宅地は、圏域全体で前年のマイナス6.1%からマイナス4%と下落幅の縮小はわずかで、名古屋市及び名古屋市の東側の地域の下落が目立っています。商業地については、圏域全体で、マイナス11.5%からマイナス12.7%と、下落幅が拡大しています。

名古屋圏の住宅地の地価については、名古屋市及び名古屋市の東側の地域で大規模な土地区画整理事業が進捗しており、潜在的な宅地供給圧力が強いという背景があります。また、商業地に関しては、経済企画庁で、地域経済動向を発表していますが、その中の指標で、去年の鉱工業生産指数、鉱工業出荷指数を見ると、全国値ではプラスで、関東もプラスなのですが、東海、近畿はマイナスになっております。

名古屋圏の場合は、製造業のウェイトが高く、日本の生産基地といわれるような地域的な特性がありますが、このような経済的状況が昨年における下落幅拡大の1つの背景になっていると見ています。

地方都市のうち（札幌、仙台、広島、福岡）の地価変動率については、住宅地では、若干下落幅が縮小して、3%前後の下落になってきていますが、商業地は1割前後下落しています。

商業地については、全国的に言えることですが、郊外型店舗の進展が著しく、駅前商店街といった旧来の商業地といった地域への投資意欲が減退しているということが下落の1つの理由として挙げられると思います。

続いて、全国の人口10万以上の地方都市について、変動率が突出している都市をピックアップすると、まず茨城県筑波市が挙げられます。住宅地商業地とも下落幅が拡大し、住宅地でマイナス4.2%、商業地でマイナス12.4%という状況です。また、埼玉県熊谷市等の地価高騰期には価格水準がかなり上昇した大都市圏

周辺都市の下落が顕著ですが、一次取得者層の需要を対象としたマンションが東京の近接地域において大量に供給されたことにより、50～60キロ圏の通勤限界地の住宅地の地価下落率が大きくなっていると考えられます。

地方における下落率上位の市町村をみると、住宅地では北海道の留辺蕊町が下落率の1位に挙がっていますが、これは製材等の家内工業が著しく不振であることが背景になっているようです。千葉県の大原町及び天津小湊町は、リゾート需要の著しい減退に伴って、町全体の住宅地の下落幅が大きくなっています。また商業地については、岐阜県が多治見市、千葉県銚子市では、地場産業の不振が下落の要因であり、札幌市では、企業リストラによる札幌支店の縮小等もあり、オフィスビルの空室の発生による賃料の低下が地価下落の背景となっています。

次に、「代表標準地における年後半の変動率」についてみてみます。代表標準地とは、一定の範囲の標準地群の中で基準となる標準地であり、住宅地では、おおむね10から15の標準地に対して1地点、商業地では5から10の標準地に対して1地点設けられていて、住宅地では1,000地点ほど、商業地では440地点置かれています。これは都道府県地価調査と共通しているポイントがほとんどであり、その代表標準地によって昨年後半の4半期ごとの動きを調査したものです。東京圏の住宅地に関しては顕著な変化はありませんが、商業地は、埼玉県、千葉県でいずれも7～9月期に比べて、10～12月期で下落幅が拡大しています。

同様に大阪圏の住宅地についても、大阪市の中心6区と京都府では住宅地でも下落幅が10～12月期にかけて拡大しています。商業地については、大阪圏全域で7～9月期よりも10～12月期の方が下落幅が大きくなっています。10～12月期にそれまでの住宅地の下落率の縮小傾向が止まり、商業地の下落幅が拡大しているわけですが、昨年秋以降、住宅地では、それまでの市場の堅調さにやや翳りが見えてきたことが挙げられます。東京圏のマンションの月末の契約率では、夏までの高い契約率が、秋以降若干低下傾向を示してきています。さらに、経済企画庁発表の地域景況インデックスをみても、景況観は秋までにかかなり改善されてきたものが、秋以降年末にかけては、東北・北陸を除いて、いずれの地域も悪化しているという状況であり、このような動向と地価の動きが符合しています。

また、不動産業の業況調査をみても、不動産業の経営状況等は、本年1月1日時点では昨年10月1日時点より悪化している状況が出ており、昨年秋以降の不動産市況の軟化の状況が窺われます。

ここで、東京圏での住宅地の地価下落率の高い地域の変遷をご紹介しますと、平成4年の公示の時点では千葉市、平成5年では渋谷区、今年の公示の時点では渋谷区と港区、今回は千代田区のポイントが下落率上位を占めており、年々中心部に移ってきています。大阪圏でも、平成4年の時点では京都市、平成5年になり吹田市、豊中市、箕面市、平成6年になると神戸市と阪神間が上位を独占しました。今回は、大阪市内のポイントで、特に中心部、地価水準の高い地点が上位になっています。

次に、公示価格の年別変動率についてですが、昭和46年からの動向を見てみると、第1次オイルショック後の昭和49年に一度マイナスに転化し、それ以降は、上昇を続けていたのですが、昭和60年代のバブル期の高騰の後、大都市圏については、平成4年の地価公示から4年連続、住宅地、商業地ともマイナスになっています。

住宅地については下落幅が徐々に縮小してきています。商業地は、昨年と比べて三大都市圏、地方圏、いずれも下落幅は縮小していますが、住宅地ほどは縮小していないのが、全般的に見た特徴かと思えます。

今回の地価公示における土地の評価方法についてお話しします。従来から土地の評価は原則として、取引事例比較法と収益還元法と原価法という3つの方法により鑑定評価を行っていました。

しかし、収益還元法については、従来から理論的にも実務上も課題があり、昨年、土地鑑定委員会に収益還元法検討委員会を設置し、そこで収益還元法の改善についての検討を行った結果、平成7年の地価公示からは新しい手法によって収益還元法を適用していくこととなりました。

収益還元法は、その土地において将来にわたって得られる収益の現在価値の総和を求めるという考え方に基づいていますが、従来は賃料が将来にわたり一定という前提をおいていましたが、平成7年の公示に用いた手法は、賃料は将来にわたり変動するという前提に立ち、より実態を反映する還元方法に変更しました。また、更地に最有効使用の建物を想定するわけですが、現実には収益が得られるまでに、建築期間等が必要であること、経済的な耐用年数により建て替えを繰り返していくこと等をも考慮しています。

上記の内容で公示地価の試算価格としての収益価格の算定方法を変更したわけですが、変更前の平成6年の公示価格に対する収益価格の割合と平成7年の割合を大都市圏の商業地について比較してみると、平均値では、ほとんど変化がなく、分散の度合いは少なくなるという結果になっています。

2. 地価公示の指標性等

地価公示の指標性についてですが、地価公示価格は、従来より一般の土地取引価格に対する指標、公共地取得価格の規準、国土法の価格審査の規準として使われています。さらに、公的土地評価の均衡化、適正化が進められる中で、土地の相続税評価の場合は、平成4年より公示価格の8割程度に、固定資産税評価については、平成6年度の評価替えから、公示価格の7割程度に評価されています。もちろん、土地の固定資産税の課税標準は、各種負担調整措置により、このような評価額により相当低く押さえられているわけですが、公示地価がこのような税評価の基準としても用いられるようになり、公示地価の役割は一層重要なものとなってきています。

次に、土地取引情報の収集から地価公示に至るまでの過程を、平成7年地価公示

で具体的な例を挙げて説明すると、各鑑定評価員が最新、直近の取引事例の収集に努めていることはもちろんですが、全国の193の分科会が、分科会ごとに土地取引情報や市場動向に関する意見交換等を行いその結果を踏まえて、各都道府県の分科会幹事会で都道府県内都市間の価格水準バランス等についての広域的な検討を行い、さらに全国8つのブロックから成るブロック別代表幹事会でブロック単位の検討を行うという過程を経て鑑定評価書が作成されているのです。併せて短期地価動向検討委員会等における検討や、不動産関係業界団体から市場動向等についての意見聴取も行っていきます。

従来、公示価格が市場の実勢価格と乖離しているというご指摘がありましたが、最近では市場動向を的確に反映するための上記のような手続きを踏むことで、実態に則した公示価格になっていると考えておりますし、一般にもそのような評価をいただいています。

3. 地価公示結果を踏まえた土地政策の方向、及び今後の地価動向の見方

次に、去年の土地取引等、地価に関連する指標をご紹介します。全国では土地取引が4年連続前年比マイナスという状況でしたが、平成6年において5年ぶりに増加に転じました。東京・大阪圏については、去年は東京圏で9.8%増、大阪圏で16.2%増と土地取引が増加していますが、一次取得者層向けマンションの好調な販売も寄与したものと思われます。新築マンションの供給については、平成6年は東京圏で約8万戸弱という、かつてない大量の供給がなされ、年間を通じての契約率も85%という高水準を維持したということです。大阪圏についても同様に、供給戸数で4万戸弱、契約率が83%という高水準となっています。

最近の東京圏における新規発売マンションの価格は、生活大国5カ年計画で、述べられている勤労者世帯の平均年収の5倍程度が目安というレベルにかなり近づきつつあります。具体的には、マンションの価格を70平米に換算して算出した価格を貯蓄動向調査による京浜大都市圏勤労者世帯の平均年収で除した数値が、平成2年時点のピークで8.5倍であったものが、去年1年間では5.6倍という数値になっています。住宅地価格の4年連続の下落ということもあり、マンションの年収倍率については、低下してきているのですが、遠距離通勤、供給される物件の平均床面積の減少等、質の面では未だ満足できる状況にはありません。

「地価公示を踏まえた土地政策の方向」についてですが、上記のような状況を踏まえて、引き続き良質な住宅の確保、社会資本整備の推進ということを通じて、豊かで住みよい社会を築いていくといった観点から、総合的な土地対策を着実に実施していくこと、特に、「所有から利用へ」という観点から、住宅供給、「まちづくり」といったことをはじめとする、土地の有効利用対策を今後とも推進していきたいというのが、国土庁の土地政策に関する基本的な考え方です。

最後に、今後の地価動向の見通しについてですが、不動産業界団体その他、不動産

関係者のヒヤリングの結果を総合しますと、大都市圏において、住宅地については優良で値ごろ感のある物件については引合いが多いというような状況が一方にはあるものの、マンションの供給過剰感等から弱含みで推移し、商業地については、立地条件の良い優良ビルには空室率の低下の兆しもありますが、全般的にはオフィス需給の不均衡から、下落幅は縮小するものの引き続き下落するというのが、大方の見方でありました。以上で本日の説明を終わらせていただきます。

◆ 第20回講演会 1995年 3月29日 於：氷川会館