

【講演録 29】

「平成8年地価公示について」

国土庁土地局地価公示室長

岡 宣 也

私、ただいまご紹介いただきました国土庁の岡でございます。本日は、去る3月22日に公示されました平成8年の地価公示についてお話しさせていただきます。

地価公示は、昭和45年に第1回目が実施されましたので、今回で27回目になります。けっこう回数を重ね長い間には色々な批判もあったようですが、それなりの役目も果たしてきたと思っています。まずはじめに地価公示の概要について簡単にご説明いたします。ご存じのとおりとは思いますが、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いて通常成立すると認められる価格、すなわち「正常な価格」を公示することになっています。これによって、一般の方々の土地の取引価格に対して指標を与えるあるいは公共用地の取得価格の算定に資し、これによって適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

そして、都道府県でやっておられます国土利用計画法の価格審査の規準としての役割も果たしています。最近になっては、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・適正化が図られております。こうした事情によって、最近は地価公示の役割が一層重要となってきております。重要さと一緒に公示価格が適正であるかどうかについて当然に世間の見る目も厳しくなっていると思っています。

以上、述べましたほかに、今回の地価公示は全国の1,999市区町村の都市計画区域を対象としています。標準地は昨年と同じ3万地点です。これは、毎年7月1日を価格時点として行っている地価調査と同じ地点数です。そして、地価公示は、1地点について2人の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼して実施しておりまして、今回の地価公示では、約2千2百人の不動産鑑定士に依頼しました。以上が地価公示の概要でございます。

それでは用意しました資料をもとにして、今回の地価公示の中味についてお話しいたし

ます。その後で現在の地価水準あるいは今後の地価の動向なんかを話してみたいと思います。

まず、資料①の都道府県別の地価変動率から説明致します。

左の欄が住宅地、右の欄が商業地です。まず住宅地ですが、下の方をごらんください。全国の変動率が△2.6%、前回は△1.6%でしたので、下落率が少し強まっています。これを圏域別に見てみますと、三大圏が△4.6%、前回は△2.8%でしたので下落率が若干強まっています。地方圏では△0.6%、前回は△0.3%でした。△の数を見ていただきますと、去年は24でしたが、今年は28ということで4つの県で△が増えております。したがって、総じて住宅地については下落が強まっています。

右の欄の商業地は、全国平均が△9.8%、前回は△10.0%でしたのでおおむね前回と同程度の下落になっています。圏域別にみますと、三大圏が△16.0%、前回は△14.8%でした。地方圏では、△5.8%、前回は△5.5%でした。ここで、商業地について三大圏と地方圏を前回と比較するといずれも下落率が拡大していますが、全国平均を見ますと、下落率が縮まっていて、奇異に感じられるのではないかと思います。平成7年、8年では地価公示のポイントが3万ポイントでしたが、平成6年は2万6,000地点でした。平成7年の地価公示では主として地方圏で地点を増加しました。このためにこのような結果になっておりまして、数字の間違いではありません。

以下、資料②からは三大圏域別に少し詳しく載せてありますので、そちらの方で説明いたします。

資料②を見ていただきますと、まず東京圏です。一番下が東京圏全体の変動率ですが、住宅地は△5.0%、前回は△2.9%でしたので下落率がやや大きくなっています。商業地は△17.2%、前回は△15.4%という数字でした。住宅地から申し上げますと、東京都区部は概ね去年と同程度の下落率ですが、東京の外周部のうち東京の近接地は特に下落率が強くなっています。埼玉県、千葉県がそうです。たとえば埼玉県では志木市、上福岡市、新座市、朝霞市といった地域の下落率が強まっています。これは都内の板橋区、練馬区なんかがここ数年相当下落したためにこれらの地域での割安感がなくなってきたことが影響しているようです。特に志木市では△13.4%下落しています。千葉県では東京近接地域だけではなく、東京への通勤圏の全域で下落しています。これは、マンション価格が昨年1年間で相当下落したと同時にこれと代替関係にある新築の小規模戸建住宅等の価格が非常に下落したことが原因と思われます。

商業地は、千葉県が特に下落していて、県全体では△19.2%となっています。特に、千葉市、船橋市、市川市、柏市あるいはその周辺の都市の下落が目立っています。これはビルの供給過剰による入居率の低下なんかが大きく影響しているとも聞いています。千葉県に続いて茨城県の首都圏隣接部の下落が目立っています。茨城県南部の地域については最近まで下落率が微少のまま推移してきましたが、相対的に割高感が目立つようになって下落に弾みがついたと聞いております。

最近よく新聞等で都心回帰という言葉が使われますが、ここ数年、都心部はかなり大幅な下落を示してきたということで、都心部にかなり割安感がでてきたということは事実だろうと思います。ということでマンションの立地なり、事務所の立地が都心部に戻ってくる傾向があるようです。このため周辺部の下落が強まったともいえるようです。

続いて資料③の大阪圏です。資料の見方は東京圏と同じでして一番下が大阪圏全体の変動率です。住宅地は△4.3%、前回は△1.9%、商業地は△15.8%前回は△15.3%でした。ここでは住宅地が前回と比較して下落率が相当強まっています。住宅地は、大阪市で中心6区で前回よりも下落率が縮小していますが、周辺部の下落が目立っています。また奈良県の下落が目立っています。商業地は、大阪ではここ数年梅田から難波にかけての御堂筋沿いの一等地が急激な下落をしてきたのですが、今年は御堂筋沿いから一步入ったところというか、少し奥まった地域の下落が目立っているようです。バブル期にビル用地として高収益性が期待され、急激に上昇した地域ですが、景気の低迷によってなかなか予想どおりにはビルが出来ないということで、当初の価格に回帰してしまったようです。まあ東京圏と同じように大阪圏でも中心部より周辺部で下落幅が拡大しているという傾向がみられます。それから兵庫県でございます。特に神戸を中心とした地域ですが、実は地価公示の基準日は1月1日でございますが去年の1月17日に震災が発生しました。したがって去年の地価公示は震災がない状態での地価公示であったわけです。制度の趣旨から当然そうになりました。これに対して、震災がない状態で地価公示を行っても現場の地形が変わってしまっているので使い物にならないという批判がありました。その意味では、今回の地価公示は時の経過はありますが震災のあった状態での地価公示になっております。ただ、住宅地、商業地ともに言えることですが、地震から既に1年以上たっていることです。震災直後はある人の言葉を借りれば、電気もない、ガスもない、水道もない、電車もない、バスもない、何もない。従って、地価がものすごく下落しているという話があったわけです。瞬間的にはそういった意見もある程度受け入れられたかもしれませんが、その

後、著しく復興しておりまして、もう現地に行きましても神戸に地震があったと言わない限り、初めて神戸に行った人はおそらく分からないのではないかとこのまでに綺麗になっております。ビルもそのものはまだほとんど建っていませんが、瓦礫の山ということでは決してございませんので、家が建っていなければ建っていないで綺麗なフェンスで囲んであります。綺麗な街になっておりまして、下落の原因として地震の影響が大きく及んでいるかといえば、そうではないというのが実感でございます。いくらかは地震の影響が及んでいるようですが、その分を考慮して、この数字を眺めていただきたいと思います。

次の資料④は名古屋圏です。住宅地も商業地も、大きな変動率の変化はない状況で、前回並みとなっております。

次の資料⑤は地方都市ですが、傾向を申し上げますと、一般的に三大圏に近いほど、あるいは大都市ほど大都市圏型の下落傾向を示しており、地方都市だと下落率が小さくなっています。地方都市の住宅地ではわずかながら上昇のところもあります。

資料⑥には公示価格年別変動率を掲げています。住宅地、商業地ともに平成4年の地価公示からずっと下落が続いており5年連続して下落しています。資料にはつけておりませんが、これらの変動の結果、東京圏の地価とGDPの比をみますと、昭和58年を100とした場合、平成8年では住宅地が165.2、商業地が147.2であり、名目GDPは173.1となっています。

資料⑦-1、⑦-2が、住宅地と商業地の下落率上位の標準地です。住宅地から申し上げますと、東京圏では、中央区、千代田区、渋谷区のポイントが挙げられます。もともと中央区には住宅地の標準地は2ポイントしかありませんが、いずれも顔を出しています。千代田区のポイントはイギリス大使館からちょっと入ったところで、戸建住宅というよりも、マンション適地というような地域です。この地域は住宅地としては東京でも指折りの高価格地域でして、バブル期の上昇が強かった分下落も強いということになっているようです。大阪圏をみますと、下落率一番のポイントは、大阪の造幣局のすぐ近くで、これは大阪圏の住宅地の最高価格ポイントです。どちらかといえばマンションの適地です。奈良は、いずれも近鉄奈良線沿線のポイントです。この地域は一戸当たりの面積が広く、奈良でいちばん高価格帯です。名古屋圏では一つは東区の白壁と檀木町周辺のポイントです。このあたりは市役所等が立地する昔の武家屋敷の雰囲気をおもわせる地域です。もう一箇所は、地下鉄東山線沿線の地域のポイントです。これは、東区、名東区、千種区の高価格帯で優良宅地と言われている地域です。

地方圏に関しては、一概に地域を特定できませんが、四国の高松周辺が何箇所か挙がっています。これは、昨年の水不足になやまされ、観光客の減少も影響していると思いますが、まだ分析ができていません。

住宅地について全体を通してどういうことが言えるかといいますと、やはりそれぞれの地域での高価格帯であり、さらには宅地規模が大きいポイント、結果として総額がはるポイントはどうしても実需と結びつきにくいということで大きく下落しているようです。

商業地は、数年前まではいずれも高価格帯の地点が急激に下落しました。最近は三大圏とも、2番手、3番手の価格帯の地点の下落が著しいようです。東京圏では、墨田区、江東区、台東区のポイントが挙がっています。これらの地域は、バブル期に業務用ビルへの期待可能性から活気がありました。大阪圏もこれに似ています。神戸市のポイントはいくらかは震災の影響があったようです。名古屋圏も同じで、名駅、新栄等のポイントが挙がっています。名古屋圏のポイントは業務用地の需要が比較的弱い商業地で、そうかといってマンション用地にも騒音等で今一つということが下落の要因と思われる。

資料⑦-3は、年間上昇率上位ポイントについて掲げています。地価公示の全体をみますと、下落傾向ですがいくつかの地点では上昇しています。住宅地ではトップに、青森県三沢のポイントがあります。このポイントは区画整理の地域内にあり、仮換地も進み、徐々に街が整備され、地価が上昇したということです。商業地では長崎県の伊王島のポイントが挙がっていますが、ここは離島で最近高速艇が竣工し、近くにリゾートホテルが出来たということで、観光地としての街が整備されてきたことから地価が上昇したということです。このように上昇の地点はほとんどは地点特有の理由によるもので、その地域全体の地価が上昇したということではありません。

資料の説明は、以上で終わりますが、ここで今回の地価公示の資料の総括として申し上げたいと思います。それは今回の地価公示でさらに下落率が拡大したことです。去年の後半あたりから世の中の景気も緩やかながら少しづつ回復の基調にあり、特に今年に入ってから景気が悪いというような記事はほとんど目につかなくなった。にもかかわらず、今回の地価公示では下落率がさらに拡大している。これは一体どういう理由かということです。これについては色々な見方があるかと思いますが、まず、地価公示は1年分の下落率ということです。去年の1月1日から今年の1月1日までの変動率です。そういった意味から、私自身もそうですが、最近に受ける感覚と1年前なり半年前の感覚とは相当違うのではないかと思います。具体的に申しますと、去年は阪神・淡路大震災による影響が近畿圏

だけでなく、首都圏、名古屋圏にまで及びました。あるいは円高による景気の不透明感が広がったことが影響しているのではないかと考えられます。住宅地については去年の夏頃に、新聞紙上等でも取り上げられましたようにマンションの大量供給があったことから、マンション価格の先安感が漂い、マンション業者の用地取得が慎重になりました。そうしますと、マンションと代替関係にある戸建て及び中古物件についても影響を受けたのではないかと考えられます。また、高額物件についても以上のようなことが影響したのではないかと考えられます。商業地は、景気の不透明感から個別的にみると引き続き賃料の下落傾向が続き、商業地の収益性が低下したことが原因だと思われます。このため自社ビルを買うとか、賃貸ビルを経営しようという動きが少なく下落率が前回と同程度になったと思われます。本日出席されている方のなかには、金融関係や不動産に従事される方が多いと伺っていますが、皆様方の仕事上の感覚とあいますでしょうか。

次にこれらの地価公示の結果をもとに、現在の地価水準はどうだろうかということについて、私なりの考えを述べてみたいと思います。実は、今回の地価公示の公表時にも、現在の水準をどう思うかといった質問が多くありました。水準に対する見方は色々ではないかと思われます。例えば、景気回復には、土地の流動化が何よりも重要である。地価が5年連続下落した現在、さらに下落するのは、不良債権問題の解決をさらに困難にするとの意見もあります。これに対して、居住という面から考えますと、大都市圏の周辺で、従来なかなか手の届かなかった層も一次取得者向けマンションの大量供給で何とか手が届くようになってきたが、まだまだ地価は高いとの意見もあります。このように種々の意見がありますように、そもそも物の適正な価格水準を表すことは極めて困難なことだと思われます。特に地価については、あくまで土地の需要と供給との関係において決まるものであって、その水準について、高い、低いと一概に評価することはとてもできないと思われます。結局は一定の指標でとらえ、あるいは何かと比較して水準を判断するより他にないのではないかと思うのです。このための検討の素材としていくつか申し上げますと、名目GDPと地価との比較では、先程申し上げたとおりですが、名目GDPとの対比でみる限り地価はバブル期以前の水準に戻ったものと考えられます。そうは言ってもこれだけでは比較の実感がわいてきません。そこで参考までに申し上げますが、国土庁と日本不動産鑑定協会が共同で調査しました「世界地価等調査」（平成7年）によりますと、平成6年1月時点で、東京の高度商業地の地価は、ニューヨークの約8.9倍、ロンドンの約5.2倍となっています。国際水準から見ればとても比較するのが大変です。そしてまた別の指標です

が、資料⑦の首都圏におけるマンション価格の勤労者世帯平均年収倍率をみていただきますと70㎡換算でピーク時の8.5倍から5.1倍へと低下しています。数字だけをみると、年収の5倍以内で中堅の勤労者が住宅を取得できるようにしたいという生活大国五カ年計画の政策目標にはおおむね到達しました。しかし、遠距離通勤の問題はいっこうに解決されていません。これ以外にも色々な比較の指標があると思いますが、要は、これらをどう評価するかということにつきるように思われます。それぞれその人の置かれた立場によって地価水準の価値判断は全く違うのではないかと考えるわけです。むしろ多くの人達はどちらかといえば、現在の水準よりも今後の動向に関心があるのではないかと思われます。

そこで、最後に、今後の地価動向の見通しはどうだろうかということについてふれてみたいと思います。これは、独自の判断というよりも主に関係団体にヒアリングを行った結果を私どもなりに集約したものです。すなわち、大都市圏の住宅地については、マンション業者が用地取得を積極的に行う姿勢もみられ、マンション用地の地価は好立地のものを中心に下げ止まる傾向を見せている地域もあるようです。また戸建てについても成約件数がやや増加の傾向がでています。この結果全体的には横ばいしないしわずかな下落で推移するものと思われます。

大都市圏の商業地についてはどうかといいますと、立地条件のよい優良ビルについては入居率が上昇し、空室率が下げ止まる傾向にあります。一方で賃料は依然として低下傾向にあります。つまり物件毎の賃料格差が明確に出てきているようです。地価は、好立地の優良な物件については下落幅は縮小するが、全体的には下落を続けるというのが大方の見方です。ただ、今後の動向は、まだはっきりとしない状況が続くものと思われま。地方圏では、住宅地は大幅な下落はなく安定的に推移するようです。商業地については、弱含みで推移するようです。

地価公示のPRも兼ねまして、今年度の地価公示の概要等についてお話しさせていただきました。なかなか皆様方に満足なお話しができませんでしたが、これをもちまして終わらせていただきます。