

## 【講演録 37】

### 「平成9年地価公示について」

国土庁土地局地価調査課長

関川紳一郎

今回の地価公示の特徴として、新聞等でも商業地の二極化、都心回帰といったことが報道されておりましたが、本日は、地価公示の特徴をはじめ、その概要についてお話ししたいと思います。

今回の地価公示は、3万300地点について行っており、今年から300地点増えました。これは、都市計画法の改正によって、住居系の用途地域が細分化されましたが、地価公示についても、用途の細分化に伴う近隣地域の細分化ということから増やしていく必要があるためです。

まず、【資料1】ですが、これは今年の1月1日時点の価格を示したものです。「平成9年」という所が今回の地価公示の結果です。住宅地は今回全国で△1.6、商業地が△7.8です。前回は、それぞれ△2.6、△9.8ですので、全体として下落幅は小さくなっております。3大圏で見ますと、住宅地が△2.8、商業地が△11.5であり、前回は△4.6と△16.0でありましたので、3大圏はかなり下落幅が小さくなっております。地方は、住宅地は△0.4、商業地で△5.4と前回とそれほど変わっておりませんが、わずかに下落幅は縮小傾向になっております。

【資料2】は東京圏の地域別変動率です。住宅地は△3.4、商業地は△13.8となっており、前回より下落幅がかなり縮小しています。「区部都心部」の住宅地が△7.8、商業地が△17.1であり、前回の△14.0、△25.3から比べて、かなり下落幅が縮小しております。

それに対して、茨城県の住宅地では、前回よりむしろ下落幅が拡大しております。去年も同様だったのですが、周辺部は、都心部に比べて下落幅があまり小さくなっておらず、下落がまだ続いているということが見てとれます。このように、東京圏では都心部の下落幅の縮小が大きい傾向が見られ、基本的には都心回帰の現象を反映した地価動向になっていると考えております。

次に、【資料3】の大阪圏ですが、住宅地が△2.2、商業地が△9.9と、かなり大幅に下落幅は縮小しております。例えば「中心6区」では、住宅地が△6.4、商業地が

△14.9であり、かなり前回に比べて下落幅が縮小しています。周辺部も同じように縮小しており、例えば奈良市は住宅地が△2.4、商業地が△9.4で、前回より下落幅も半分以下になっております。大阪圏については、いわば圏域全体でおしなべて下落幅は小さくなっており、東京圏のような立地の都心回帰の現象は、大阪では見られないと考えております。東京では、都心が安くなったから職住近接ということで、近い所へ住んで、通勤時間を短くするというインセンティブはかなりあるようです。企業にしても、バブルのときに郊外に出ていったものが、都心が割安になれば都心に戻ってくるという傾向があるようです。しかし、大阪は必ずしもそういう傾向はなく、住宅地にしても、都心部が安いから都心に行くということではないようです。企業にしても、例えば神戸の企業が、大阪が安いから大阪へ行くかという、そういうことはあまりなく、企業にしても地域性が強いようです。このように、都心回帰の状況は、大阪ではあまり見られないようです。

名古屋圏も大阪と似たような傾向になっており、名古屋圏全体では、住宅地が△1.7、商業地が△8.5になっております。前回、住宅地が△3.6、商業地が△12.6ですので、下落幅はかなり小さくなっております。名古屋市、その周辺とも同じように下落幅が小さくなっており、特に地域的な特徴は見られません。

【資料4】は、地方都市の変動率です。ブロック中心都市とは、政令指定都市クラスであり、3大圏周辺都市、その他都市となるにしたがって、下落幅が小さくなっていくわけです。ここでは、政令指定都市は、いわば3大圏型の動きで、3大圏周辺都市になると、下落幅が小さくなっており、その他都市の住宅地では、プラスの所もかなりある状況です。地方都市でも3大圏型の所から、いわゆる地方都市型の所まで違いがあるということが見てとれます。

【資料5】は、過去からの変動率を並べたものです。今回3大圏平均の住宅地で△2.8、地方平均が△0.4となっております。商業地はそれぞれ、△11.5、△5.4となっており、商業地の3大圏平均は、これで6年連続して2桁の下落が続いています。地方都市の商業地は、5年連続して5%台のマイナスが続いています。

ところで、3大圏平均の住宅地の△2.8をほぼ横這いと表現しております。例えば四半期ごとに「短期地価動向調査」を行っておりますが、四半期でプラスマイナス1%の範囲に入ってきたものを横這いと表現しています。年率にすると、単純に4倍して年間でプラスマイナス4%ぐらいの範囲に入れば横這いと発表するわけです。地価公示も△2.8になりますと、横這いの範疇に入ってくるわけです。ただ、いつも機械的に「横這いです」とか、「大幅な下落です」としてきますと、非常に硬直的な表現になり、実感に合わなくなるところがあります。そこで、今回、「横這い」でなくて、「ほぼ横這い」という言い方をしました。数年来ずっと下落が続いていたことも考えて、より実感に合う言い方であるという意味でこういう表現をしたわけです。一部「マイナスなのに横這いというのは意図的ではなかるうか」という書かれ方をしたのは大変残念ではありますが、私どもはこのような基準に基づき、それを実感に合うように修正しつつ書いている状況です。

次に、【資料6】は東京圏の住宅地で、下落率の大きいポイントトップ10です。千代田区がずっと並んでおりますが、8位、9位、10位が一転して茨城県藤代町になってお

り、極端な対比になっています。単価が高く、かつ面積も広くて、総額が高くなる住宅地の下落が大きい傾向がありますが、千代田区は単価も高く、総額も非常に高いということで、下落幅が大きくなっています。都心回帰の傾向はあるにしても、やはり都心部の高い所はまだかなり下がっているということです。その傾向は、大阪圏でも同様です。

それに対して茨城県藤代町は、都心回帰の影響が大きく出て、都心部へ需要が戻ってしまった影響を受けています。通勤限界地的な性格を持つ藤代や、その他千葉、埼玉の通勤限界的な所の下げ幅が大きくなった。これが、東京圏の下落幅の大きい所の特徴です。

次は商業地です。【資料7】を見ていただきますと、千葉市が多くなっています。千葉は東京に比べると、遅れてバブルが始まり、しかも上がり方が大きかった所です。この結果、東京に比べればまだ相対的に割高感が残っているために、全般に下落幅が大きくなっております。それから、千代田区、中央区については、いわゆる大手町や丸の内といった高度商業地ではなくて、その外側に位置する所が多くなっています。

一方、プラスのポイントについては、それぞれ個別の地域の特別な事情でプラスになっており、例えば都心回帰というような共通した理由があるわけではなく、全く個別事情によるものと考えられます。住宅地では、鹿児島が6ポイント入っており、多くなっておりますが、これは数年前に大きな水害があり、住宅地の需要が高台の水害のおそれのない所にシフトしているという状況があるようです。ところが、高台の住宅適地が非常に少なく、供給不足となっている。そういう事情を受けて、上昇率の高いポイントに鹿児島が多くなっているようです。

今回、地価公示に当たって、特徴的なことは4点あります。まず、率の所で申し上げたマイナス何パーセントというのは、去年1年間の変動率ですが、その1年間の中でも、年前半と後半とでは動きに差があり、年後半にかけて、だんだんと下落幅が縮小してきたという傾向があります。このように、1年の中でも年後半のほうが下落幅が縮小するという傾向が、1点目の特徴です。

2点目は、東京圏においては、立地の都心回帰の動向を反映した地価の動きになっているということです。

3点目は、下落幅の減少の仕方についてです。去年の都道府県地価調査、地価公示などでも、都心部の下落幅が縮小する傾向にはあったわけですが、それ以外の地域については、ほぼ全面的に下落幅が拡大をしておりました。それに対して、今回は下落幅の縮小した地域が広がっているということです。

4点目が商業地の二極化という傾向です。この4点が今回の地価公示の結果から読み取れる特徴です。

これらの特徴に関しての資料について説明いたします。まず、1点目の特徴に対応するのが【資料8】の、四半期ごとの地価動向です。住宅地は、平成7年は、1年を通した特徴は見られませんでした。平成8年の1-3月以後については、年後半にかけて下落幅が徐々に縮小してきており、横這いの傾向が強まっています。商業地でも基本的に同様で、下落幅は商業地のほうがやや大きいわけですが、それでも去年の初めに比べて徐々に小さくなってきているということが特徴です。

【資料 9】は、地域別マンション供給戸数比率の推移で、2点目の特徴である、東京圏における都心回帰に応じた地価動向に関連する資料です。マンションの供給は、都内23区の割合が93年辺りは低かったのですが、年々その率が増えてきて、現在では3割近くになっています。住宅金融公庫でも同じ立地動向の調査をやっており、全く同じ傾向が出ており、マンションはかなり都心回帰していると考えられます。これは、東京都区部の地価は早く上がり、また、下がり方も大きくて、いまでは周辺部に比べてむしろ割安になってきており、このことが、都心部にマンション立地が戻ってきている理由の1つと考えられます。

事務所についても、東京都主要5区の空室率は下がってきており、順調に入居率が回復してきています。周辺部も回復傾向にあります。まだ入居率は低いという状況です。賃料も東京都主要5区は、ほぼ下げ止まったと言われていています。周辺部も、だいぶ下げ止まってはきていますが、まだ少し下がる傾向と思われれます。事務所も都心部の需要が堅調であり、都心部に需要が戻ってきているということです。

このように立地動向として、住宅も事務所も都心部に戻ってきている傾向がありますが、それが地価動向にどう影響したかを見たのが【資料 10】です。平成8年、9年の2年間の、地価公示下落率の絶対値の差を棒グラフにしております。例えば、東京駅から5キロ圏では、7%程度小さくなっており、距離が遠くなるにしたがって、下落幅縮小の絶対値は小さくなって、40から45キロで去年と変わらなくなっています。絶対値の差は棒グラフですが、去年の下落率を今年の下落率で割ったのが折れ線グラフです。大体5キロから30キロぐらまでは1.6から1.7になっています。これは、去年のほうが1.6~1.7倍多く下落していたという意味のグラフです。それが40キロから45キロに至るまでずっと率が下がって、去年と今年があまり変わらなくなっており、やはり都心部の下落幅の縮小が大きいということが率で見ても言えます。東京圏に限った現象とは思いますが、このように、立地の都心回帰を反映した地価の動きになっており、これが2点目の特徴になっています。

3点目の特徴は、3大圏すべてについて、下落幅が縮小した所がかなり地域的に広がったということでしたが、それに関する資料が【資料 11】です。上にある平成8年地価公示では、都心部と東京都の北東部だけ下落幅が小さくなって、それ以外はすべて下落幅が拡大しております。中央が去年の都道府県地価調査の結果ですが、これも都心部と南西部だけ下落幅が縮小して、その他は下落幅が大きくなっています。今回の地価公示では、茨城県を除いてすべて下落幅は小さくなっており、下落幅の縮小した地域が今回相当拡大したということが見てとれます。商業地でも同じ傾向で、今回川崎だけ下落幅が拡大しておりますが、それ以外は縮小傾向です。大阪でも全く同じ傾向であり、住宅地で、前回の地価調査でかなり多くの下落幅の縮小地域が出てきましたが、今回はほぼ全面的に下落幅が縮小し、商業地も同じ傾向が出ています。

4点目の商業地の二極化について、【資料 12】をご覧ください。東京駅を中心にして、大手町、八重洲、丸の内、銀座、そして芝、虎ノ門、赤坂といった辺りに下落幅の小さい地域が集まっております。それに対して日本橋、神田方面は、まだ下落幅が大きい地域が

多い。このように地域的に見ると、丸の内をはじめとする高度商業地の下落幅は小さくなっている一方で、立地条件で高度商業地よりやや劣る地域は、まだ下落幅が大きいということが、この地図から読み取れます。地価公示を出す途中経過として、収益還元価格を出しておりますが、【資料13】は収益還元価格の変動率の動向です。東京駅を中心にして、大手町、八重洲、丸の内、あるいは銀座辺りが小さい下落率になっており、その周辺の下落率が大きくなっています。資料12、13は重ね合わせるとかなり一致しています。

このように商業地の地価動向は、基本的に立地条件が良い所の下落幅は縮小してきているが、それ以外は引き続き下がっており、収益還元価格の動向で見たように、商業地の地価動向が、ある程度収益性に基づいた動きになってきていると考えております。

商業地の二極化について、もう少し詳しく見てみると、より個別的な立地条件でも、相当に地価動向に差が出てきており、より細かい要因による二極化もあります。一方、住宅地は、地価公示からは明確な二極化の傾向は出てきません。住宅地は、極めて個別的な条件で二極化が起きており、地価公示ではそれを反映しきれないためです。しかし、住宅地の個別的な条件による二極化、地価動向の違いがあるということは認識しています。以上、今回の地価公示の特徴として4点挙げますが、特に二極化に関しては、地価の形成のされ方について、ある程度基本的な変化が出てきていると考えております。

続いて、長期的な地価動向についてご説明いたします。【資料14】は、住宅地の地価の推移ですが、昭和58年を100とすると、東京圏の住宅地は平成3年がピークで、指数では250.2と、58年の2.5倍まで上がりました。それが平成9年には159.6まで下がっており、ピーク時からの累積の変動率では△36.2%と、約3分の2の価格水準になっています。都区部では、昭和63年がピークで300.5まで上昇しましたが、現在はほぼ半分の水準にまで下がってきているということがわかります。

もう少し極端な動きがあるのが商業地です。【資料15】をご覧くださいますと、東京都の都区部では、平成3年がピークで346.1になっており、今回は101.5と、ほぼ58年の水準にまで下がってきております。また累積の下落率は70.7であり、ピーク時の3分の1の価格になっています。これは平均で3分の1ですから、個別に見ればもっと下がっている所もあり、場所によっては、4分の1、5分の1という水準になっているところもあります。これは大阪でも同様です。

ところで地価の当面の見通しについて、国土庁では、できるだけ幅広い方面の方々から現状や見通しを伺うことにしております。今回もいろいろなお話を伺っており、それをまとめる形で、こういう見方がいちばん多かったということで申し上げます。いわば不動産関係の専門家の方々の、大方の見通しという意味でお受け取りいただきたいと思えます。

大都市圏の住宅地は、マンション用地の取得は立地条件が良い所を中心にして、かなり堅調に推移しており、取得価格は下げ止まる傾向を見せている。戸建て住宅も立地等の優れた物件については下落幅が縮小する傾向が続いている。そのような状況を受けて、大都市圏の住宅地は当面、ほぼ横這いで推移するのではないかと見通しです。当面とは、3カ月程度です。

大都市圏の商業地は、立地条件のいい優良なビルは、都心周辺部からの移転、あるいは

分散していたオフィスの集約化が進んでおり、現時点でも入居率が高く、賃料も下げ止まる傾向にあります。また、土地を自社ビル建設のために取得する需要は、比較的活発に続いてきている状況です。このように、立地条件がよい土地については、引き続き下落幅が縮小する傾向があり、それ以外については、まだ少し下がるようです。このため、大都市圏の商業地は、全体的には下落幅がやや縮小する傾向が続くというのが大方の見方です。

地方圏は、基本的に地価の急激な上昇や下落はなく、当面安定的な状況が続くということです。

また最近、汐留をはじめとして、品川、大阪、札幌、東京駅南口と、国鉄清算事業団の土地の落札がありました。この落札価格が地価公示に比べて非常に高いといわれております。しかし、その近くにある地価公示、あるいは都道府県地価調査のポイントと単純に比較することは適当ではありません。例えば汐留の場合、近くに地価公示、あるいは都道府県地価調査のポイントがありますが、例えば容積率は、汐留では恐らく1,200%を前提とした価格になっており、それから、地下鉄の開通等、将来の公共施設の整備構想が前提となっております。地価公示ですと、容積率は800%程度で、容積率だけでも、1.5倍ありますので、地価水準が相当違って当然と考えられます。個別のいろいろな条件、あるいは将来に対する見通しを踏まえないと、単純に比較できません。特に汐留や品川は、都心に残された貴重な大きな土地ですから、例えば汐留が将来、丸の内のような高度商業地になるという前提があるとすれば、相当高い価格になるでしょう。将来性も含めて、そう単純には比較できないということです。

しかし、東京駅南口は、今度の地価公示で、いちばん近い所は、1,100万ぐらいで、落札価格が1,800万弱です。収益性で見ても、いまの水準よりはかなり高めで、逆算すると大体坪6万円ぐらいの賃料でないといふと1,800万という価格が出てこない。しかし、やはり表面上の違いだけでは比較できない。容積率も八重洲は1,000%を前提にしており、公示地点は800%程度です。また、駅へのアクセスをどう見るかといった問題もありますので、確かにやや高めという感じはしますが、表面を見て単に1.5倍高いということにはならないと思います。このような落札価格をふまえて、今後の動向をどう見るのかとよく聞かれます。先ほど、二極化との関連でも申しましたが、立地条件の優れた所については、かなり下落幅が縮小してきています。今回の落札結果も、そういう流れに沿ったものであると考えております。いずれも落札された所は大阪、札幌等を含めて、立地条件の優れた所であり、立地条件のよい所は下落幅が縮小してきているという傾向を反映したものです。今後に対する影響としては、立地条件がよい所の取引事例として、1つの目安となっていくということは当然考えられます。しかし、これで商業地は下げ止まりかというところまでは言えません。二極化とはいいい所がある一方、よくない所もある。下落がまだ大きい所もあるという意味の二極化ですので、立地条件がやや劣るような所までも、今回の結果から、下落幅が縮小する、あるいは下落が止まるとまでは言えないと思います。

また、最近、容積率の緩和について話題になっています。これはまだ法律が国会に出ておりませんが、この法律が地価にどのような影響を与えるのでしょうか。例えばいまだこ

かの地点で、容積率を緩和したとすると、街区の一部だけの緩和ということなら、容積率の上昇を反映してその地点の地価は上がるでしょう。いわばピンポイント的な容積率の緩和であれば、その部分だけ捉えてみれば地価が上昇するということは当然です。しかし実際は、地域を指定してかなり大幅に容積率を緩和し、日照の問題も外す等の、かなり大幅な、地域的にも広がりを持った緩和をしていくようです。その結果、住宅がたくさん建てられるということは、土地の供給が増えたということと同じであると思います。緩和が行われた地域は容積率が増すわけですから、当然地価は上がる方向になる。ただ、圏域全体として見れば、土地の供給が増えたということと同じ効果があり、新しく供給される所に周辺部等から人が移り住み、逆に需要が減った所の地価は当然下がるはずです。都心回帰と同じような話です。ですから、必ずしも圏域全体として地価水準が上がるということにはならない。場合によれば、土地供給が増えた効果で、地価水準が下がるということもあり得ます。例えば、都心部でたくさん住宅が供給されて、賃料、あるいは分譲価格もかなり下がってくるようなことがあれば、圏域全体の地価水準も下がるということも、理論的にはあり得ます。必ずしも全体として上がるということにはならないと思っています。

以上で、本日の講演を終わらせていただきます。

◆第37回講演会 1996年3月27日 於：日本消防会館