

## 平成10年地価公示について

国土庁 土地局  
地価調査課長 坂山修平

3月26日に、平成10年地価公示を発表しました。そのときの資料を、今日、資料1、資料2ということでお配りさせていただいておりますので、それに沿って平成10年地価公示の中身について概略説明をさせていただきたいと思っております。

地価公示については、皆さんよくご存じのとおりですので別段ご説明いたしません。第1回目が行われたのが昭和45年で、高度成長期と安定成長期への転換点に当たるような時期でした。それから今年でちょうど29回目になりまして、あと1年頑張つて30回を目指そうというのが、現在の地価公示室職員のキャッチフレーズになっております。発足当初以来、一般の土地取引価格に対して指標を与えるという役割で、正常な価格を出すということや、公共用地の取得価格についての規準になるという役割を担っていましたが、列島改造ブームのときに、国土利用計画法ができて、そのときから国土利用計画法の価格審査の基準としても使われるようになりました。それがいま、最近の様な地価動向を踏まえて国会に国土利用計画法の改正案を出しておりますが、価格審査については原則としてやらないといったような方向での改正案を出しています。

それから、土地の相続税評価額とか、固定資産税の評価額についても、平成2年の総合土地政策推進要綱で、公的評価の均衡を図るということで、地価公示を1とすれば、路線価を0.8、固定資産税の評価額を0.7くらいになるように調整しようということも行われています。ごく最近では、国会の衆議院は通ったようなのですが、参議院でまだ審議中と聞いておりますが、土地再評価法などの動きもあります。まだ審議中ですが、3月31日公布施行を旨として審議が進んでいるというふうに聞いておりますが、そういうところにも地価公示といったものが入ってまいります。

それから、まだ法案しか出ていませんが、SPC法などでも、おそらく一定の役割を果たすことになるのではないかと考えております。地価公示は、調査地点が1万地点以下、エリアも大都市に限られた所から始まったのですが、今は都市計画区域全体についてやるようになっておりますし、調査地点数も3万600ポイントということで、去年より300ポイント増えています。それから来年は、いまの予算が通ると、3万800ポイントと、さらに200ポイント増えるという予算案を国会に提出しております。鑑定士さんも2,352名で鑑定をしていただいております。それぞれ各ポイント2人ずつお願いしてやったものです。

資料1の1頁、「平成10年公示の特徴について」ということで1枚にまとめてございます。これは、今回の地価公示の結果を一言で言ったものです。この1頁、それから4頁の表1について、説明させていただきます。表1の下のほうに注が書いてありますが、三角印はマイナス、それから表の標題が「変動率」となっておりますが、これは前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均です。継続する標準地、標準地というのは、地価を調査するポイント、地価公示の調査ポイントを選ぶときに、標準性とか代表性とか、そういういろんな基準があつて、それに沿つて標準地を選んでいますが、例えば準工業地域の、倉庫みたいなものに使われる所かなと思つて標準地を選んでるうちに、いつの間にかその倉庫がなくなつてしまつたとか、それがマンションに建て替つてしまつたとか、そういうものを標準地から外して、その地域にふさわしいようなものに拡充変更する、そういうものを選定替えといいますが、この平成10年地価公示では、457地点で選定替えをしております。ですから、選定替えの率は全調査地点の1.5%でございます。ちなみに昨年が1.9ということでした。

ですから、今年新規の300ポイントと、選定変えした457ポイントを除いた数字で、対前年変動率を計算しています。

各都道府県毎の変動率と、全国の数字が出ていますが、これは各都道府県のものをして合わせて平均を出したのではなくて、約3万ポイントの平均を全国の数字として出しております。三大圏については、この資料1の最後の3枚、東京圏、大阪圏、名古屋圏と、それぞれ順番に書いてございますが、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏整備法、それぞれの法体系に基づいての既成市街地と近郊整備地帯です。それから太線で示してあるのが、19頁では東京圏です。ですから東京都などはほとんど全域が入っているのですが、それでも島嶼分はもちろん入っていませんし、多摩の奥のほうも入っていません。逆に、茨城県というのが後ほど出てきますが、茨城県はほとんど東京圏に入っていないくて、東京に近い所しか入っていません。

その次が大阪ですが、大阪圏にも和歌山県は入っていません。名古屋圏はその次の頁です。元に戻つて表1ですが、このいちばん上に全国の数字が出ております。地価公示の資料は全部そうなのですが、左側が住宅地で右側が商業地になっております。左側の住宅地のほうは、全国で昨年1年間で、「平成10年」という所に書いてありますが、1.4%下落したということです。昨年1年間で1.6%、これは「平成10年」という所に、平成9年1年間の変動率、それから「平成9年」という所に、平成9年公示による変動率ですから、平成8年1年間の変動率が書いてあります。

そのすぐ下に、三大圏の平均で2.8が2.2に、それから地方平均は0.4が0.6にということでございます。0.2ポイント、若干拡大しております。これは、例えば各都道府県ごとにご覧になっていただくと、すぐわかるのですが、上のほうですと、例えば秋田などが2.0が1.4に、山形も2.2が1.9にというふうに、岩手などもそうですが、こういうプラスの所が落ちています。それから、新潟などでは0.3が三角0.4。

プラスだった所が三角が付いて下落に転ずるといったようなことで、「平成9年」という所に書いてある、平成8年1年間の変動率で見ると、上昇しているのが18、下落が29だったのが、下落の29が4県増えて33県で、14勝33敗になったということです。

地方の住宅地は、若干下落幅が拡大ということですが、それも0.6ですから、あまり大きな下落ではない。それに対して三大圏はそれは2.8が2.2になっているということです。

右のほうの商業地は、これも一行目ですが、7.8が6.1に縮小、三大圏平均で見ると11.5が7.5に縮小ということで、こちらのほうはだいぶ縮まっています。それから、地方平均では5.4が5.1に縮小ということです。プラス・マイナスという観点で見ると、これは大変数えやすく、全部下落ということです。半年前に発表した都道府県地価調査ですと、島根県が若干のプラスになっていたのですが、今回、ポイントも違いますので、単純に比較はできませんが、その島根県も含めて全部下落という結果になっております。

その辺のところについて、もう一遍1頁に戻っていただきますと、「大都市圏においては」という所の3行目ですが、「住宅地はほぼ横ばいとなっている」と。この「ほぼ横ばい」「横ばい」というのにも定義があります。2、3年前から言葉を統一して使うことにしていて、この1枚目の全国概況のときには、「横ばい」というと、年間、プラス・マイナス3%未満の変動率を指しているものをいいます。それから「1割以上の下落」「1割未満の下落」ということを言うておりますが、1割以上の下落は、そのまま日本語どおりの意味ですが、1割未満の下落というのは、先ほどの「横ばい」でない1割未満の下落ですから、3%以上、10%未満の下落をいうというようなことになっております。その次に、「商業地は1割以上の下落が6年連続していたが、今回は1割未満の下落となった」という、この1割未満の下落というのは、先ほどの3から10までの7%の範囲内におさまっていたという趣旨です。

1割以上の下落が6年連続していたというのは、この資料の15頁で、昭和46年から平成10年まで、並べたものですが、上から順番に、大きな区切りの所で「住宅地・商業地・全用途平均」というその3段階になっていて、真ん中の「商業地」のさらに真ん中に「三大圏平均」という欄がございます。昭和50年に一度、三角9.9ということで、2桁近い下落を示しましたが、62年に30%、63年に46.6%と急激な上昇を示した後、プラスが続いていたのですが、平成4年にバブルがはじけて、それから2桁の下落が続いていて、平成9年公示でも11.5だったのが、今回はじめて7.5と、1桁の下落率まで縮小してきたということです。ちなみに、上のほうの住宅地の三大圏平均では、こちらのほうも昭和50年に三角10.4、これは商業地よりも大きな下落率を示しております。

住宅地の上昇も、昭和62、3年頃から出ておりますが、商業地ほど大きな上昇ではない。平成4年にバブルがはじけるのは同じタイミングなのですが、三大圏平均で見ると2

年間、2桁の下落を示しておりますが6年に1桁になっております。今日、昨年に引き続いて、平成7年もそうなのですが、3%未満の下落率まで下落幅を縮小してきている状況です。

ここで、地方圏のいちばん下の所も見えていただきたいのですが、住宅地は横ばい、商業地は6年連続して1割未満の下落、こちらのほうも、先ほどの4頁の表を見ていただくといいのですが、0.6ですから、我々の言葉でいうと横ばいですし、それから6年連続して1割未満の下落というのは、先ほどの15頁の表をご覧になっていただければわかります。「横ばい」といっても、マイナス2%台ということで、3%に近いという意味での横ばいだということ。それから、地域別に見ても、3%を超えているような下落を示している地域も、大都市にはまだあるという両方の意味で、住宅地のほうについては「ほぼ横ばい」と「ほぼ」を付けております。

地域ごとの動向については、2頁以下でもう少し説明しますが、この1頁の「大都市圏」の(2)の「地域ごとの動向」の所だけちょっと読んでいただくと、「住宅地はほとんどの地域で下落幅が縮小しております。特に東京都区部都心部、それと大阪市の中心6区において下落幅が著しく縮小しております」。

「商業地も、ほとんどの地域で下落幅が縮小しております。特に東京都区部都心部において下落幅が著しく縮小していて、一部の高度商業地では7年ぶりに上昇に転じる地点が現れた」ということです。

次の資料の2枚目と、先ほどの4頁の次の5頁と併せてご覧ください。この2頁以降の圏域の概況でも、「わずかな下落」とか「横ばい」といった言葉が出てきます。ここで「横ばい」というのは、年間でプラス・マイナス1%未満を言うことにしております。

それから、1%以上、3%未満の所の上昇なり下落なりを、「わずかな上昇」「わずかな下落」という言葉で表現しております。それ以外の表現は全国概況と同じで、年間1割未満の下落・上昇、年間1割以上の下落・上昇ということで言っております。

まず東京圏の地価ですが、5頁の表で、ここも左のほうが住宅地で、右のほうが商業地になっております。それから平成9年というのは、ここに書いてありますが、8年の1年間の変動率です。ずっと見ていただくと、全部三角が付いておりますから、全部水面下ですが、区部都心部、上から3つ目ですが、7.8が2.6ということで、5ポイント、5.2%、下落幅が縮小しています。これが非常に目立っております。下落幅が縮小せずに拡大しているものも、東京圏では3地域あります。多摩地域が0.1、埼玉県の、その他地域、これは後ろのほうの地図を見ていただければわかりますが、浦和、大宮よりもちょっと遠い所ですが、こちらが3.4が4.3というふうに拡大しております。東京圏全体では、いちばん下にあるように、3.4が3.0というふうに下落幅が縮小しているわけですが、平成10年のほうの、住宅地の右のほうをずっと見ていただくと、東京とか神奈川の下落の水準のほうがずっと小さくなってきていて、どちらかというと埼玉県とか千葉県、それから茨城県の、東京圏内の3県の下落幅がわりに大きくなってきているというようなこと

が言えます。

いままで都心回帰といったようなことを、特に東京圏の住宅地について言っておりまして、マンション立地が東京の都心部にずっと入ってきて、それを反映した地価だということで、都心部の下落率の縮小幅が非常に大きいというようなことを言っていたわけです。マンションの供給戸数は、東京都は増えていない、平成9年1年間を平成8年と比べてみると、ほとんど同じくらいで、東京都、東京都区部で見ても大体同じくらいです。神奈川県がシェアを増やして、その分埼玉県が減らしているといった。そういう状況です。

それから右の商業地のほうを見ていただくと、これも東京区部都心部が、17.6%が6.9%、これも10.2%と、急激に下落率を下げております。こちらのほうは下落幅が拡大した地域もありません。東京圏全体で見ても、13.2%が8.2%ということで、ちょうど5%、下落率が縮小しております。

こっちのほうでも、茨城県が6.3%と下落率は低いのですが、千葉、埼玉のほうが2桁の下落率で、特に千葉市などでは16.4%の下落を示しているのに対して、東京、神奈川などの下落率が相対的に少ないということがいえます。

5頁の下のほうに、この東京圏のエリア内の市町村ごとに、下落率の上位の市区町村を並べてございますが、左の住宅地のほうを見ていただくと、これは茨城県の利根町を除くとずっと千葉県で、宅地開発の最前線というか、そういう所で需要が弱くなってきているのに対し、住宅地の供給圧力が強いということで、こういう地価状況になっているのではないかというふうに考えております。

それに対して、地域別に住宅地で、多摩地域の下落幅が若干拡大しているのですが、これは優良な住宅地での地価の下落幅が拡大したといったことがあったというふうに聞いております。

もう1枚めくっていただくと大阪圏ですが、こちらのほうもいまと同じ表形式になっております。左のほうの住宅地を見ていただくと、やはり東京と同じように大阪市の中心6区が6.4%が2.8%というふうに、大きく下落幅を縮小しております。兵庫県の神戸市は0.5%ということで、1%を切るような下落幅になっております。それに対して京都市の中心5区は、1.1%が1.3%に拡大しておりますし、奈良も2.4%が2.7%と、若干拡大しております。トータルで見ると、2.2%が1.5%ということで、大阪圏の住宅地も、ほぼ横ばいのような状況になっております。右の商業地を見ても、大阪市の中心6区が14.9%が10.3%ということで、ここは唯一、2桁で10%ですが、これも10%、1割といった感じです。こっちのほうは、水準的に見ると、やはり大阪の中心6区、それから兵庫県では神戸市の東部4区、京都では京都市の中心6区の下落率が、幅としてはわりに大きいというようなことが言えます。

6頁の下のほうに、やはり東京圏と同じように書いてありますが、もちろん住宅地は、東京圏と若干傾向が違って、先ほどの多摩のような感じで、近畿圏では高級住宅地といわれているような地域を、行政エリア内に含む市の下落率がわりに高いというようなことが

言えようかと思えます。

それから7頁は名古屋圏です。こちらのほうも、住宅地のほうは名古屋圏全体で0.8%で、すべての地域で下落幅も縮小しています。もう地方都市並みの地価動向になっているかと思えます。ただ、商業地のほうは、大都市としては下落率は少ないほうですが、名古屋圏全体で6.2%です。ただ、三大圏の中で唯一下落幅が拡大しているのが三重県四日市で、この地域だけが下落幅を拡大しております。これは、四日市の業務機能というか、商業機能といういったものが名古屋市に吸い取られているような傾向があって、ビルとか商業地についての需要がなかなか無いというのが、四日市の下落幅拡大の理由だと聞いています。

資料2の1頁をご覧くださいと思います。これが昭和58年からの1年ごとの大都市圏の地価の変動率をグラフにしたものですが、先ほどグラフでずっと見ていただきましたが、住宅地のほうは平成4年、5年と2桁だったものがすぐ1桁になり、商業地のほうは平成10年になって初めて1桁になったということです。それから次の2頁ですが、こちらは東京圏の住宅地を距離帯別に変動率を平成8年、9年、10年と3本書いたものです。横軸には東京駅からの距離を5キロ刻みで取っておりまして、縦軸ではいちばん上の所がゼロですから、全部水面下ですが、平成8年、9年、10年と、ずっと5キロ未満のいちばん都心部の所の下落率の縮小が非常に大きくて、この平成10年公示では3%くらいのところをずっと横に行っています。ただ、50キロを超えると、今度の平成10年の公示の下落率が8年、9年の下落率よりも大きいという状況になっております。

次の3頁が、同じものを大阪圏で見たものですが、こちらのほうも東京圏と似ているといえば似ているのですが、この10年の変動率のグラフを見ても、やはり都心のほうが比較的大きい下落を示しております。50キロを超えた辺りでも、逆転現象などは起こしていないといった状況です。都市構造が違うので、一概には言えないかと思えますが、都心が大きく落ちていて、下落率の逆転現象みたいなものは、出ていないといったことがわかります。

その次が商業地ですが、これは平成6年、7年、8年と横軸に、平成6年から今回の平成10年公示までの対前年変動率を縦軸にとっているわけですが、都心3区と横浜、川崎、千葉の政令3市の商業地の変動率を見たもので、都心3区の下落率がグッと縮まってきています。平成8年までは、いちばん大きく下落していたものが、昨年の平成9年段階で、千葉市よりも小さい下落率になり、今回は横浜、川崎よりも下落幅が小さくなったということを示したものです。

次の6頁ですが、「平成10年地価公示による都心3区の地価動向」と書いてありますが、これは右下のほうに凡例が書いてありますが、前回よりも価格が上昇した地点を黒丸、それから変動率ゼロというのが横向きの矢印、それから小さな下向きの矢印が下落率10%未満、それから10%以上を大きな矢印にとっております。

新宿以外の15上昇ポイントが出ております。皇居の東側、東京駅の周辺に、そのうち

の14ポイントが出ております。残りが真ん中の左のほう、溜池ですが、これは地下鉄南北線の駅開業の効果などを反映したものだろうと思われませんが、東京駅周辺では大手町から丸の内から八重洲、銀座、新橋の辺りまで来ております。

実は、この東京の中心部で上昇ポイントが出たのが、半年前の前回の都道府県地価調査でも同じような傾向が出たのですが、そのときは東京駅周辺でも、今日の溜池と同じように、上昇ポイントのすぐ近くで、大きな下落を示していたという状況だったのですが、今回、東京駅周辺から新橋までのエリアは、これは全ポイントに印を付けておりますので、そういう表通り、裏通りに関係なく、このエリアの地価公示ポイントは全部上昇したということがいえます。

この理由は何かということですが、この東京駅周辺、銀座地区は、ビルの新規供給が減少して、空室率が低下する余地がないくらいのところまで下がってきている。そういう低い空室率の中で、オフィス賃料の下げ止まり傾向、これは、はっきり下げ止まっているところまではいきませんで、空室率が下げ止まる余地がないところまで下がっているにもかかわらず、オフィス賃料が下げ止まらないといほうが、むしろ不思議なのかもしれませんが、そういう、かなりタイトなビル賃貸の市場状況にある。それから、我が国を代表する高度商業地、高度業務地ということが言えるわけで、そういう所での収益性、これは並木通り、ファッション街としての色彩をかなり強めているという、そういう所でかなり高い収益が見込めるような業態もある、それからネーミングといったことも含めた立地条件が優れているということで、国内の優良企業とか、外国企業による事務所とか商店などの根強い需要が存在するためではないかというふうに考えております。

新宿のほうは、JRの新宿駅の乗降客数がまだかなり増えています。そういうことで、高島屋の出店効果とか、埼京線の延進、そういうこととか、都営12号線の開通などで、新宿の交通条件が、よくなってきていますし、今後もよくなることを見込まれるというようなこともありまして、商圈が拡大傾向にあるということで、駅から至近距離にあって、主要街路に面する等、顧客の増加が見込まれるようなポイントが上昇しています。

赤坂溜池の所は、先ほど申し上げた地下鉄の開業効果だろうというふうに考えています。

次の9ページですが、これも先ほど申し上げましたが、「地域別のオフィス入居率の推移」ということで、上のほうは生駒データサービスシステムさんのデータを使わせていただいておりますが、ずっと空室率が上がってきております。東京都の主要5区で見ても95%というところまできている、下のほうの、私どもの「事務所賃料調査」、上のほうが募集賃料で、下のほうが契約賃料ですが、下げ止まり傾向になってきている。

次に10ページで、「四半期ごとの地価の推移」です。これは平成7年から平成9年10月～12月期、今回の地価公示までですが、これは、代表標準地というものをとって、資料1の11ページですが、都道府県地価調査という7月に行う調査と、この地価公示とが半年ズレているのですが、そこのポイントをダブらせているところがあります。住宅地で1,171ポイント、商業地で462ポイントで、全国で1,633ポイントあるわけですが、

それについて、四半期毎に鑑定評価して、そのデータをまとめたものです。11頁から14頁までは、東京・大阪・名古屋について、最近直近の四半期のデータを整理したものでございます。それを、先ほどの資料2の10頁のほうが三大圏について、住宅地、商業地ごとに名古屋・大阪・東京ということで、四半期の変動率をグラフにしたものです。

10頁のグラフを見ていただきたいのですが、上の3本が住宅地で、前後していますが、いちばん右の最近時点では、上から順番に名古屋・大阪・東京というふうになっています。平成7年頃は四半期で1%、年率で4%、2%で8%くらいだと考えていますが、それが平成8年くらいから1%圏内に3圏とも入ってきて、特に名古屋では、最近、マイナス0.2といったところをずっときています。

それに対して下のほうの3本が商業地ですが、こちらのほうも3%を超えて2桁くらい下落率が続いてきたのですが、それが平成7年10月～12月期くらいから、ずっと下落幅が縮小してきております。ずっと見ていると、最近の足元の所が若干、首折れしております。これも名古屋の住宅地では横ばい、それから商業地では7月～9月期をピークに、最後の10月～12月期だけ、ちょっと下落幅が拡大しているのですが、それ以外の東京・大阪は、住宅地、商業地とも4月～6月期が下落幅がいちばん小さかったのですが、7月～9月期、10月～12月期と、2期連続で下落幅を若干拡大してきております。

ですから、平成10年公示と平成9年公示を比べると、下落幅は縮小してきているけれども、昨年後半の2四半期、去年の年後半については、若干下落幅が拡大しているということです。

この年後半に下落幅が広がった要因については、いろんなことが考えられるわけですが、景気の先行き不透明感が増してきたということで、需要層が買い控えるとか、模様眺めに転ずるといった傾向が強まったということです。それから、金融情勢が厳しくなったというのは、もう少し後のことかもしれませんが、そういう非常に厳しい金融情勢の中で、資金制約が強まって需要に力強さが失われつつある。そういう2つのことで、ニーズはあるけれども、そのニーズが顕在化しにくい状況になったということを反映した地価動向ではないかということです。現在、大都市の地価については、仮需ではなく実際の需要、需給の動向によって形成されるような状況になってきているのではないかと思うのですが、そういう状況にある中で、昨年後半以降、景気の不透明感とか、そういう厳しい金融情勢でニーズが顕在化しにくい状況になったことを反映した、短期的な変動ではないか。今後どうなるかということは、わからないことですが、先行き景気動向に影響を受けるという色彩を強めているので、今後の景気動向がどうなるかということも十分注意しながら見ていかなければならないというふうに考えております。

もう一度資料1の「地方都市」のほうに戻ります。8頁の資料と9頁以下の資料ですが、8頁が代表選手で、9頁以下が、それも含めた人口10万人以上の地方都市の変動です。

3頁の文章部分と、この8頁を併せて見ていただくとよくわかるわけですが、8頁の上4つ、これがブロック中心都市ですが、住宅地については広島市が3.3%、それ以外の



