

## 【講演録 53】

### 平成11年地価公示について

国土庁土地局地価調査課  
課長 町田 秀一

ご紹介をいただきました町田でございます。

日ごろから国土庁の行政、特に地価公示、地価調査、あるいは短期地価動向調査などで、大変皆様にはお世話になっておりまして、この機会をお借りいたしまして御礼を申し上げる次第でございます。

それでは、早速入らせていただきますが、事前に幾つかお断りをさせていただきますが、まずこれから話させていただきますことは、私の私見でありますので、その点をひとつご理解いただきたいというのが第1点目であります。

それから、地価公示制度につきまして基本的なことを申しあげますが、これは毎年でございますけれども、1月1日現在の地価を土地鑑定委員会、国土庁の附属機関でございますが、全国で今回ですと3万800地点の地価を判定して公示すると、そういう制度でございます。

この地価公示を何のためにやっているかということにつきましては、おおむね次のような使い方がされております。

一つは、公示いたしまして広く一般の方々の取り引きの参考にしていただくということとであります。

二点目は、これは公的機関が土地を買収するときに補償をするわけですが、その補償額を算定するときの規準となる。規準というのは「規準」と書くんですが、要するに地価公示と均衡のとれた価格で買わなければならないということとでございます。

三点目は、不動産鑑定士が鑑定をするときに、地価公示を規準にしなければいけないということになっております。

四点目は、固定資産税評価額と相続税評価額につきましては、それぞれ地価公示を標準にしまして固定資産税評価額は7割、相続税評価額は8割というような評価をするということが決められているわけでございます。

それから地価公示に類似の調査としまして7月1日時点の地価を都道府県知事が調査する、これは国土利用計画法に基づいてやっているものでございますけれども地価調査があります。これも大体全国3万地点ぐらいで調査をされておりまして、それを国土庁が9月にまとめて発表しております。地価公示と地価調査の相違でございますが、もちろん時期が違うということのほかには地価公示は、都市計画区域内だけでやるということ

で法律上決められております。地価調査の方は特にそういう制限はございませんので、都市計画区域外につきましても約7,000ヶ所の調査ポイントを置いてございます。逆に地価公示は、都市計画区域内におきましては、非常に密度の高い調査をしているということでございます。

それから、もう一つの違いは、地価公示は二人鑑定ということで、地価調査の方は一人でやっておりますが、慎重を期して二人で鑑定をしているということで価格の信頼度が高いということがございます。

それから、今年度選定替え率は1.3%ということです。昔、地価が高騰した時期に選定替えが非常に多くて、ご批判をいただいたことがあるんですが、最近是非常に少なくなっております。土地の利用状況が変わりまして、標準地としてはふさわしくないというところに限ってやっております。

それからもう一つ、地価公示の価格につきましてご説明をさせていただきますが、これは更地の価格でございます。しかも更地が最も有効に利用されたということを想定したときの価格ということでございます。現実の標準地の利用状況は、それぞれいろいろな建物が建ったりしてそれぞれの使われ方をしておりますが、地価公示価格はその標準地の今建っている建物を前提にした価格ではなく、最も有効使用の建物を前提とした、価格であるということでございます。土地の利用の仕方、され方によりましてこれより高かったり安かったりということは当然あることであります。地価公示は地域の標準的な使われ方をしている標準的な土地の値段を示すというものです。この点はしばしば誤解を受けますので、ご説明をちょっとさせていただきました。以上が前提でございます。

それで、今年度の調査の内容につきましてご報告をさせていただきますが、大きく資料を3つ準備させていただいております。まず最初に、資料2を中心に数字をざっと見ていただきまして、その後でほかの資料をまた見るというようなやり方で進めたいと思っております。それから資料2は、これはすべて変動率で資料が構成されております。実際の地価公示はご覧になった方もあるかと思いますが、分厚い資料でしてその中で3万800カ所の地点を一覧表にしたものでございますが、それを見ててもなかなか余りに全体的な動きがわかりにくいので、地域別、用途別に変動率を計算いたしまして、昨年1年間の地価全体の動きを見てみたいと、そういう意図でつくったのが、ここに出しております資料です。

まず、資料2の表1でございますけれども、これが総括表に相当するものでございませぬけれども、全国を住宅地と商業地というふうに分けて表示をしております。

まず住宅地は、三大都市圏でいいますとマイナス5.7%ということでございます。昨年がマイナス2.2%でございますので、少し下落幅が大きくなっています。地方圏の方は、マイナス0.6%からマイナス1.9%ということで、これも下落幅は拡大しておりますが、水準自体がマイナス1.9%ということでそんなに大きな数字ではありません。

それから商業地の方は、三大都市圏がマイナス7.5%からマイナス10.2%に拡大をしたということでございます。それから、地方圏の方もマイナス5.1%からマイナス6.8%に拡大をしたということでございます。

あと、その下に都道府県別にずっと書いておりまして、ごらんになってわかりますように、住宅地は県によってはプラスのところも結構ございます。ただ、商業地につきましては、すべての県でマイナスであります。

ちょっと飛びまして、12ページをごらんいただきたいと思います。それから資料3の最初のページ、1ページも見比べていただければと思うんですが、これは地価の暦年の動きを表にしているものでございます。12ページの表の今回の調査は一番右端でございまして、先ほどご紹介した数字が右端に載っております。ずっとさかのぼりますと、平成5年に大きく落ちまして、地方と三大都市圏で若干動きは違いますが、その後はずっと下落幅が住宅地でも商業地でも基本的には縮小してきたという経過をたどってきましたが、今回11年調査では下落幅が住宅地、商業地ともまた拡大をしたということでございます。資料3の1ページのグラフをごらんいただきますと、そのことが視覚的にもよくわかります。何でこういうことになったかということにつきましては、また後ほどご説明をしたいと思いますと思いますが、基本的には景気の影響を受けたということが非常に大きいというふうに思っております。

それから、ちょっとまた戻りまして、次は資料2の2ページで各地域別の状況の概観をしたいと思いますが、表2の1というのは東京圏でございまして、これも住宅地、商業地と、それから10年11年ということで比較できるようになっておりますが、住宅地につきましては、全地域で下落幅が拡大をしております。

中身を見てみますと、東京都区部の都心部とか、あるいは区部南西部といったところはそれぞれマイナス4%程度でございまして、昨年と比べまして、もちろん拡大はしているんですが、大体マイナス1.5%からマイナス2%ぐらいの拡大で、それほど大きく拡大をしているわけではありません。しかし、東京都の中の多摩地域はマイナス7.4%で東京都の中では非常に下落幅が大きくなっております。また千葉県でありますとか、あるいは埼玉県といったようなところを見ますと、千葉県が特に下落幅が大きかったのでございますけれども、かなり下落幅が拡大をしています。平たく言いますと、都心部では下がってはいるもののそんなに大きな下がり方ではないが、郊外部ではかなり下落幅が大きかったというのが特徴かと思っております。

それから、商業地の方でございまして、商業地の方は東京都の区部南西部というところ、これがマイナス7.3%でほぼ横ばいですが、若干ではあります昨年より下落幅が縮小しております。千葉県の中の千葉市ですが、これはマイナス14.8%で絶対値としては大きいのですが、これも昨年がマイナス16.4%ということで少し下落幅が縮小しております。それ以外のところは、すべて下落幅が拡大であります。

商業地でございますけれども、商業地は全体的に下落幅が大きいのでございますけ

れども、特に千葉県、それで次いで埼玉県といったようなところの下落率が大きくなっています。

千葉市につきましては、千葉市の中心部にあります既存の商業地（京成の中央駅近辺）が地盤沈下し、JRの千葉駅の方に商業地の中心が移動しつつあるというような状況がございまして、この数年ずっとかなり大幅な下げをしてきたわけですが、今回は昨年よりはその下げ幅が下がったということです。

その下に市町村別で住宅地と商業地に分けまして、下落幅の大きいところを順番に五つ並べております。

住宅地の方は、埼玉県の毛呂山町（もろやま）、あとは千葉県が三つ続きまして、東京都の青梅市が一つあるということで、先ほどの平均値で見たときの概況と非常に合っているわけですが、毛呂山町というところは通勤の限界地みたいなところでございまして、都心と比べて割高感が出てきたというようなことで需要が減少したというように言われております。

それから、千葉の市川市とか浦安市というのは、これは比較的東京から近いところですが、一つは市川市の場合には、バス便等で不便なところが落ち方が大きかったということと、もう一つは、駅から近くても非常に画地が大きくて総額が大きいところが落ち方が大きかったということです。昨年の不況にありまして高額の住宅の需要層が減少してしまったということで、結果的に総額が大きいもの下落が大きくなったということです。そういう二つの要素があるようでございます。

それから、袖ヶ浦市とか青梅市というのも毛呂山町と同様でございまして、通勤限界地的なところにありまして、需要が住宅の都心回帰といったような現象の裏返しとしまして需要が減ったといったようなことが言われております。

それから商業地でございますが、東京の清瀬市というのが一つありますが、ほとんどが千葉県でございます。

市原市、袖ヶ浦市、君津市、木更津市とこれはみんな共通でございますけれども、郊外に大規模のいわゆるショッピングセンターができて、既存の市街地の中の中心商業地のお客さんが相当、郊外のショッピングセンターに流れてしまい中心市街地の商店の収益性が低くなってしまった。したがって、中心市街地の商業地に対する需要というのもまた減ってしまったと、いうことが原因であるというふうに聞いております。

次に大阪圏の方、次のページでございますけれども、まず、住宅地でございますが、全地域で下落幅は拡大をしております。これも東京圏と割と似た特徴でありますけれども、大阪の中心6区とか、あるいは大阪市とかこういうところは大体マイナス4%台ということで、昨年と比べるともちろん下落幅は拡大しておりますけれども、それほど大きく下落しているわけではありません。

ただ一方、大阪府の一番下にあります南大阪というところの下落幅が相当拡大をして

います。それから、京都市の中心5区とかといったようなところが下落幅が大きゅうございますが、概して大阪市の中心部はそれほど大きくなくて、周辺で下落しているという状況でございます。

それから、商業地の方ですが、これは大阪市もマイナス10%以上の下落でございますが、特に下落幅が大きいのは京都市の中心5区というところでございます。昨年のマイナス9%から今回マイナス14%に下落幅が拡大しています。京都市につきましては、京都特有の事情と申しますか、最近の不況のせいで観光客が減って地域経済が他地域に比べても悪いとか、あるいはもう旧聞に属しますけれども、JRの京都駅ビルができていわゆる河原町とか、烏丸といった中心商業地が地盤沈下しておりテナントビルの空室率が非常に高くなったというようなことが言われております。

大阪圏につきましても下に下落率の大きい市町村をそれぞれ掲げておりますが、住宅地につきましては、先ほどちょっとご指摘いたしました南大阪の富田林市、岸和田市、忠岡市、泉大津市といったようなところが軒並み並んでおります。

それから、商業地につきましては、いずれも既存の中心商業地が地盤沈下している地域です。

次に、名古屋圏の区域でございます。名古屋圏は、住宅地は昨年よりは下落はしているんですが、どこをとりにしてもそんなに大きく下落しているという感じではございません。平均でマイナス3.3%という下落幅でございます。

商業地の方は、名古屋圏全体でマイナス11.2%ということでございますが、特に下落幅が大きいのは名古屋市区域、これがマイナス14.9%と非常に大きく下落となっています。

名古屋市につきましても、若干、名古屋特有の事情がありまして、一つはトヨタ自動車の城下町的なところがございまして、トヨタ自動車自体そんなに悪いということではないんですが、車の生産高自体はかなり昨年は減ってしましまして、下請け企業などに影響がでて地域経済の状況が悪いということがあります。それから支店経済的なところがございまして、昨年のリストラで相当支店のリストラが行われたといったことで、空室率が高くなっています。

それからもう一つ、JR東海ビルというのが名古屋駅にできておりまして、今年から入居が始まるようですが、非常に巨大なビルでございまして、賃料相場等々が軟化しているというようなことがあるようでございます。

それから、下に下落幅の大きい上位市町村を掲げておりますが、名古屋圏の場合、特にほかのところと違いますのが南知多町で、ここはリゾートブームで地価が上がったところでございます。そういうリゾート部分が終えんしたというようなことで地価の下げ幅が大きくなっております。これは住宅地も商業地も両方とも出てまいります。

あと、商業地でいうと四日市市でありますとか、あるいは桑名市といったようなところは、やはり中心商業地の地盤沈下ということが大きく影響しているというように聞いて

ております。

次に、地方都市ですが、次の5ページでございますけれども、まずブロック中心都市というところがございます。札幌市が住宅地も商業地も下落幅が昨年と比べてたいへん大きくなっています。これも札幌市の地域経済の悪さといったものが反映しているものでございます。それ以外の政令市は、ほぼ昨年と同様でございます、広島市でありますとか、あるいは福岡市などは商業地はむしろ昨年よりも少し下落幅が縮小しております。

次に6ページ、人口10万以上の地方都市の変動率というのをごらんいただきたいと思いますが、まず住宅地の方でございますが、これはちょっと先ほどご紹介しましたように、住宅地は個々の都市を見ますとプラスになっているところもかなりございます。たまに先ほどご紹介しました札幌市でありますとか、ここで言いますと土浦市、左の欄の一番下から三つ目か四つ目でありますつくば市とか、ぼつぼつと割と高いところがございますが、概してそれほど下落幅は大きくはなく、おおむね横ばいといったような感じでございます。

商業地の方は下落幅が大きいところが多うございます。順番に見ていきますと、例えば福島県の福島市、同じく郡山市、それから茨城県の土浦市、右の欄にいけますと群馬県の前橋市とか、真ん中から下の方にいきまして長野県の長野市とか、マイナス15%を超えるような下落率を示しているところがございます。それから、マイナス10%ぐらゐの下落率になりますとあちこちにあるという感じでございますけれども、これはいろいろな要素がありまして画一的に説明することはなかなか難しいんですが、県庁の所在地レベルの都市、あるいはそれに準ずるくらいの地方の大きな都市というのは、軒並み下落率が大きくなっている傾向があります。これもここ何年か続いている傾向で少しその傾向が顕著になっているということでございますけれども、やはり既存の中心商業地の地盤沈下といったことが主要な原因でございまして、中心市街地活性化などをいろいろとやっておりますけれども、まだなかなかその効果があらわれていないという状況でございます。景気の悪さということに加えて、地方都市の構造的な問題もあるような気がいたしております。

それから8ページ以降は、四半期別にとっている数字で、これは後ほどもう一度別の表で説明をさせていただくことにしまして、13ページまで飛ばさせていただきます。ここでは年間の上昇率の上位ポイントというのを住宅地と商業地で整理をしております。御覧になってわかりますように、ほとんどが地方でございまして、基本的には個別の事情と申しますか、区画整理が行われたとか、あるいは新しくバイパスが通じて便利になったとか、そういうことでその地域の利便性が向上したというところがございます。

それから、次の14ページでございますが、これは住宅地の下落率の上位ポイントです。左上が東京圏でございます。東京圏では成田市、これは通勤限界地ということですから、あとは市川市、木更津市、市原市等々で青梅市以外は全部千葉県ということでござい

す。

それから、右上が大阪圏でございます、これも10ヶ所のうち6ヶ所が河内長野市、富田林市等々6ヶ所が南大阪のポイントでございます。南大阪も大阪から見ると少し遠いところで通勤には不便なところでその割に供給が多いところであるというふうに聞いております。これも住宅の都心回帰といったものの裏返しで、比較的利便性の劣るところの住宅地の値段が下落が大きかったということです。

ただ、芦屋市というのが二つ出てきますが、芦屋市は高級住宅地でありますけれども、宅地規模も大きくて地価の単価も高いというところで、総額が非常に高額になるということで、昨年のような不況のときに高額の宅地の需要者が少なかったということが下落幅が拡大した原因です。

それから左下、これは名古屋圏でございますけれども、これは10ヶ所のうち8ヶ所が名古屋市のポイントでございます。東区とか西区とか市中心部で、やはり地価自体が非常に高いところでありまして、景気の悪かった中で高額物件に対する需要が減少したといったことが原因だというふうに聞いております。

それから地方圏でございますが、地方圏は札幌市が中心で10ヶ所のうち7ヶ所までが札幌市でございます。あとは長野県の長野市とか軽井沢町、千葉県の上野市も入っております。札幌市の話は先ほど申し上げたとおりでございますが、軽井沢町はリゾートブームが終わって、別荘などの値段が下がっているといったようなことが原因だというふうに聞いております。

それから、長野市が非常に下落率が大きいということでございます。長野市では昨年オリンピックがございましたけれども、それまでオリンピック景気ということで非常に景気がよかったですのですが、その反動で昨年はかなり景気が悪かったということが原因であるというふうに聞いております。

それから次に商業地でございますが、まず左上が東京圏でございます。これも10ヶ所のうち9ヶ所が千葉県のポイントであります。中身は千葉市中央区と書いてあるのは3カ所ほどございますが、これはちょっと先ほどご説明しましたように、千葉市の中で商業地の核が移りつつあるという現象の反映でございます。それ以外のところは、基本的には郊外型量販店によって既存の中心商業地が地盤沈下しているということが原因です。

それから大阪圏ですが、これは10ヶ所のうち6ヶ所が京都市のポイントでございます。京都市につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。

それから左下ですが、これは名古屋圏であります。名古屋圏も下落率の高いのはすべてが名古屋市のポイントであります。名古屋市が悪い状況と申しますのも先ほどご説明したとおりであります。

それから右下が今度は地方圏ですが、これも10ヶ所のうち9ヶ所が札幌市の中心部のポイントでございます。これも先ほどご説明したとおり、地域経済が非常に悪かった

ということが原因でございます。

資料2の方は以上でございますが、次に大体今申し上げたことと少し重複しますが、もう一度資料1と資料3によりまして整理をさせていただきます。資料1の方ですが、全体の傾向を一言で言うと全国の地価は下落幅の縮小傾向にあったけれども、昨年1年間は住宅地・商業地ともその幅を拡大したと。その傾向は地方圏よりも大都市圏で大きく、大都市圏の商業地の下落幅は再び2けた台になったということでございます。

資料3の2枚目をごらんいただきたいと思いますが、これは地価公示と地価調査をそれぞれ1月と7月にやっておりますけれども、共通ポイントというのが1,600ございまして、この1,600につきましては、四半期でデータをとっております。それによりまして、ずっと下落率は縮小してきたわけでございますが、平成9年の7月-9月ぐらいを境にいたしまして、10月-12月からずっと下落幅が拡大をしてきて、昨年1年間は下落幅が傾斜の角度が大きくなったと、ということがはっきりわかります。下の表をみていただきますと、これは経済状況と対比をさせたいということでGDP、これは経済企画庁が四半期ごとに発表しております数値のグラフでございますが、棒グラフで書いてあります。折れ線グラフは目盛りの取り方が違いますが、地価の変動率です。

それで、地価の下落が10月-12月ぐらいから始まったというのが、ちょうどGDPが前期比でマイナスになったのとほぼ歩調を合わせているところを指摘したかったということでこういうグラフをつくったわけでございますが、平成9年10月と申しますとちょうど拓銀、あるいは山一の破綻が表ざたになったというそういう時期でございまして、それから実態経済の方がぐっと悪化してきたと。それに合わせまして地価も歩調を合わせて下落をしてきたと、そういうことが読み取れるわけでございます。

ちなみにご存じかと思いますが、昨年1年間でのGDPというのは、速報ベースでマイナス2.8%ございました。

それから、次の4ページでございますが、これは資料3の4ページでございますけれども、それと資料1のこれから読みますところを見比べていただきたいのでございます。各景気ごとの状況を概観しますと、大都市圏においては住宅地ではすべての地域で下落幅が拡大しており、東京都多摩地域、千葉県、それから南大阪等の地域で大きな下落が見られたというふうにまとめてございます。6ページが東京圏の住宅地でございますけれども、一番上が今年の1月1日の地価公示、それから真ん中が今年の7月1日の地価調査、一番下が今回の地価公示でございますが、こう見ますと今年の1月1日が下落幅が小さかったのですが、地価調査、地価公示といくにしたがってだんだん周辺の色が黒くなっております。凡例につきましては、右上の方に載っておりますが、こういうことで中心部が比較的堅調で周辺が落ちてきているというような状況が出ております。

それから、7ページが大阪圏の住宅地でございますが、これも同じようにして見たのですが、東京圏ほどははっきり出ませんが、今回は南大阪が特に黒くなり中心部も東京圏に比べると下落幅が大きかったと、いうことでございます。

それから、資料1の方の次のパラグラフでございますが、商業地ではほとんどの地域で下落幅が拡大しており、千葉県、京都市、名古屋市等で大きな下落が見られたということでございます。これも資料3の方の6ページを御覧いただきたいのですが、東京圏では都心部も今回の地価公示では少し灰色になってしまったんですが、千葉県の方が特に下落幅が大きかったというような状況が出ております。

それから、7ページですが、これは大阪圏であります。一番下の今回の地価公示では京都市の中心5区及び京都市の地域では黒くなっておりまして、下落幅が大きかったというような状況が出ております。

それから、また資料1の方に戻りますが、前回上昇または横ばいを示した東京区部、都心部の一部の高度商業地の多くは引き続き安定基調で推移しているということでございますが、昨年の地価公示ではプラスポイントのところは20ヶ所ございました。これが資料3の15ページに整理をしておりますけれども、平成9年の前半は景気が比較的よかったとかそんなに悪くはなかった。それで昨年の地価公示も東京の一等地と言われているところではプラスポイントが20ヶ所出たわけでございます。これが今回どうなったかということ整理したんですが、20ヶ所のうち6ヶ所が0、横ばいでありまして。マイナス2%以下の下落率のものが8ヶ所ございます。それ以外にマイナス3%を超えるものが2ヶ所、マイナス4%が1ヶ所という状況であります。昨年1年間マイナス2.8%の経済成長だということを勘案しますと、その影響を差し引いて考えますと地価としては、安定基調と言いますか、もう余り下がらない、そういう状況になっているんじゃないかというふうに評価ができると考えております。

それから、地方圏におきましては、住宅地は横ばい。商業地ではやや下落幅が拡大したと。これは先ほどちょっとご説明したとおりであります。

ただ、場所によりましては、県庁の所在地でありますとか、あるいはそれに匹敵するような大きな地方都市の商業地といいますのは、その中心市街地の地盤沈下といったようなことが影響して下落幅がかなり高くなっていると、そういう状況があるということばちょっと付言をさせていただきます。

あと、実は私どもこの地価調査があった後、何か特徴がないかということで随分研究をしたわけでありまして、なかなかその断定的に言えるようなことがございまして、どうも推測的なことが多くなってまことに恐縮でございますが、二、三ご紹介をさせていただきます。

一つは、東京都では住宅地について多摩地域などが下落幅が大きく、都心は下落幅はそれほどでもなかったということですが、それをどういうふうに説明をしたらよいかということいろいろ資料をつくってみたのをに入れておりますので、ちょっとそれにつきましてご説明を申し上げます。

その状況でございますが、資料3の10ページをごらんいただきたいと思いますが、これは平成8年以降、一番下に東京駅からの距離帯別の各沿線の駅周辺の標準地につき

まして、その平均値をこういうふうにしてプロットをしてみたわけですが、平成8年では中心部が非常に下落幅が大きくて、外へいくに従って下落幅が少なくなるという、そういう傾向があったわけでありまして。それが平成9年、これが□であります。これは同じ傾向であります。少し中心部の下落幅が少なくなっている。それから、△が平成10年で昨年でございますが、これはもうほぼ東京駅からの距離帯から関係なくほぼどの地域も似たような下落幅になっている。今回はと申しますと、この×印が今回なんです。これはまだそれほどはっきりしていませんが、今度は中心部の方が下落が少なくて、だんだん外へ離れるに従って下落幅が拡大し、大体30kmから40km圏当たりが一番下落幅の高い地域があって、それ以降はまたちよつと戻している。(このあたりになりますと余り住宅地としての市場ではないということなのかもしれませんが)平成8年の状況なんかと比べると少し逆の現象が出てきているということになります。

もう一つ、今度は9ページをごらんいただきたいと思いますが、これは特に多摩地域が下落幅が大きかったということで、多摩の青梅市と八王子市をとりまして下落幅が大きいところの大から順番に拾っていってみまして、それと最寄りの駅からの距離との間に何か関係があるかというようなことをちよつと調べてみたんですが、一番右端が1.5km以上というところは○をつけてあるところでございますけれども、○をつけてあるのはこういう条件に該当するということでもあります。大体徒歩圏とバス便の限界ということで、1.5km以上のところは大体バス便になるだろうというようなことで、そういう意図で1.5kmという数値を設定したんですが、大体全部ではございませんが、下落幅が大きいところは、かなり遠いところが多いということがわかります。

それから逆に今度は、下の表ですが、余り下落しなかったところをまた同じように駅からの距離を調べてみたところ、一つ1.5km以上のところもございましたが、概して近いところが多いということで、それも余り下落していないところというのは、大体数%の下落で、上の表で大きく下落したのは十数%ということで、下落しているところしていないところで10%ぐらいの差が出ているというようなことがございまして、一つには駅からの距離というのは多摩地区の場合には一つ効いているのかなという気がいたします。

ただ、実は千葉県の子なんかでも同じようなことを試みてみたんですが、余りそういうはっきりした傾向が出ませんで、必ずしも全般的にあてはまる状況ということではございません。

それから、こういうことの背景に何があるかということ、これは本当に推測でございますけれども、やはり住宅の需要者というのは、都心で近くて利便性が高い、そういう要素と、郊外で環境がよくて広くてという要素を常に天秤にかけてまして、一方が有利な状況になるとそっちの方に需要が向いて、また他方の方がよりいわゆるコストパフォーマンスがいいということになるとまたそっちの方にぐつと向く、どうもそういうこと

を繰り返しているのではないかと推測しております。需要者は常にそういう物差しを持って住宅市場に参加しているのではないかというようなことを考えるわけでございます。

今回、資料3の12ページでございますが、これはマンションの供給戸数というのを地区別にどういう地区に供給しているかということ構成比で見てもたんですが、やはりこのところ23区内の供給というもののシェアがふえてまして、それ以外で余り細かいことまでなかなかこのグラフで言えないんですが、少なくとも都心へのマンション供給というのは非常に進んでいるということがあります。近畿圏の場合は非常に核が多くて京都市とか神戸市とかといったところもそれぞれの都市の中核でありましてなかなかはっきりしていないんですが、少なくとも大阪市の区域の中ではマンション供給シェアはかなりふえているといったようなことがいえます。

先ほど平成8年でぐっと都心の下落率が大きかったということを申し上げましたけれども、都心の方が早く下落したために、やはりそちらの方に相対的な価格優位性が出て、マンションの供給もそちらの方に需要が向かった。今後また揺り戻しと申しますか、郊外が今度は大きく下がってきて、今度は郊外の住宅地としてのコストパフォーマンスがよくなってくるというようなことであれば、次は今回と逆の現象が出るのかもしれない。

それからもう一つ、毎回作成しているのですが、資料3の16ページ以下でございますが、これは昭和58年の、これはバブルが始まる前の年という位置づけでございますが、58年の地価あるいはGDPを100として指数化をして、ピーク時と比較したり、あるいはGDPと地価の関係を見るということで、毎回恒例的につくって出しておるのでございます。

17ページに三大都市圏のものがございまして、これを見ますと商業地は今回の地価公示は、58年を100とすると106ということで、ほぼ58年と同じ水準になっているということでございます。ピーク時が336ということでございますので、ピーク時の約3分の1になったということでございます。それから、住宅地の方は58年と比べると1.5倍ぐらいになっているという状況です。

東京圏、大阪圏、名古屋圏、それから地方圏というふうにつくっておりますが、これだけでは現在の地価が適正だとか、あるいは下げ過ぎだとかというようなことは言えないということでございまして、あくまでも参考ということで御覧いただきたいと思えます。

よく私どもも今の地価水準を一体どう考えたらいんだというようなことを聞かれるのですけれども、バブル期にはキャピタルゲインねらいで投機的な取り引きがあつて高騰をしたというようなことがございまして、こういうのは国土利用計画法で届出制等々をやりまして、投機的な取り引きにつきましては、抑えるというようなことをやったわけでございますけれども、現在の地価の状況と申しますのは、そういうバブルというのはなくて、まさに需要と供給で決まっている地価でございます。

ただ、ずっと景気が悪いものですから、需要が減少しており、需要が少ない中で決まっている地価だということではないかと思っております。

ただ、土地政策的な観点からは、土地の有効利用が図られなければいけないということが別途ございます。日本では良質な住宅・宅地に対する潜在的な需要は強いというふうに考えておりますが景気のせいでこの需要が顕在化しない。これは土地の有効利用ということからみても問題でしたが昨年秋、経済対策で住宅金融公庫の金利を改善するか、あるいは税制、いわゆるローン控除とか、あるいはいわゆる損失繰越等の一連の措置がとられました。これは基本的に住宅需要を喚起するというところでとられた政策でございますけれども、そういう政策によって、需要者に住宅や宅地を渡して使ってもらおうと、そういうことは土地政策として重要な政策だというふうに考えているところでございます。昨年その住宅需要喚起策というのをやりまして、最近は非常に状況が変わってきております。

最近の住宅市場の資料を2ページほどつけさせておりますが、これは首都圏のマンションの需給動向で不動産経済研究所の毎月発表されるものでございますけれども、昨年の11月に緊急経済対策のアナウンスがあって以降、契約率というのはぐっと高まりまして、最近はまだ80%を超えるような状況になっておりまして、契約率が80%を超えるというのは業界としては好況であるということだというふうに聞いております。それから、黒い棒がこれは在庫量であります、これは昨年からぐっと12月から減少しております。それから、白い棒がこれは供給量であります、供給量はぐっとふえております。

それから下段は、近畿圏で同じことですが、近畿圏では12月からもう80%をはるかに超える契約率になっておりまして、1月はちょっと下がり、また2月には80%を超えております。それから、在庫量が減って供給量がふえていると、この状況も同じでございます。

それから次のページは、東日本のレイズ、宅建業者の方がつくっております情報機関であります、ここでは中古の戸建てとマンションの成約件数をまとめてますが、やはり昨年の12月以降、数字がプラスになってきてまして、中古もよく動いているという状況がございます。中古が動くということは、買い替え層みたいな人も動いているということの一つのあかしではないかというふうに考えられますので、住宅需要自体は昨年の経済対策で相当持ち直しているということが言えると思います。この地価公示は、昨年1年間の地価の変動率を見ているわけですが、昨年の12月以降のこの変化はほとんど反映できておりません。