

【講演録 6 2】

「平成 12 年地価公示について」

幾 度 明

ただいまご紹介いただきました国土庁地価調査課長の幾度でございます。

本日は、先般発表しました平成 12 年地価公示の概要等についてご説明いたします。

地価公示については、毎年、年 1 回実施をしております。土地の価格に関する調査の結果は、国民の皆様方の関心が非常に高く、政府が発表いたします各種調査結果などの中でも、関心度の高い調査の一つではないかと思っています。

しかしながら、一方で地価公示で示されている価格が、どういう性格の価格であるかということについては、必ずしも皆様方のご理解をきちんといただけていない面があるように思います。地価公示の性格というものが、必ずしも浸透していないということについては、昨年の 1 月の土地政策審議会の提言でも、地価公示制度に対する正確な理解を深めるべく努力すべきという提言をいただいたところです。

そこで、まず、地価公示の基本的な仕組み、性格をご説明させていただきたいと思います。

地価公示は、毎年 1 月 1 日現在の地価を、国土庁に設置されております土地鑑定委員会、この委員会は国家行政組織法第 8 条機関ですが、この土地鑑定委員会が全国の標準地の土地の価格の判定をして、これを公示しています。今回の地価公示では、全国の都市計画区域内の 3 万 1,000 地点で実施をいたしました。この地点数は、年々増加をしております、今回は前年に比べまして 200 地点増加をして、3 万 1,000 地点ということになっています。

実際の評価は、今回の場合、2,419 人の不動産鑑定士に鑑定評価をお願いをしています。できる限りの確で客観的な評価を行うため、一つの地点について 2 人の鑑定士による評価、いわゆる二人鑑定を行っています。現在、我が国の不動産鑑定士は約 6,000 人ですので、ほぼ 4 割の方がこの地価公示の鑑定評価に携わっていただいているということです。

こうした全国的な地価の調査については、もう一つ、毎年 7 月 1 日の時点の地価を調査する都道府県地価調査があります。都道府県地価調査の実施主体は、各都道府県となっており、調査地点も都市計画区域の中だけではなくて、都市計画区域外も対象としておりま

す。基本的な評価の方法は地価公示と同様ですが、都道府県地価調査は一人鑑定で実施しています。

平成11年都道府県地価調査では、2万8,120地点で調査を実施しており、したがって地価公示とあわせて、1年間に延べ約6万の地点での土地の価格を評価して公表をしているということです。

次に、地価公示の目的ですが、第一は一般の土地の取引価格に対する指標の提供ということです。土地の価格というのは、非常に個別性の高いものであり、また、日々取引がなされているものではなく価格に関する情報を十分得ることが難しい状況の中で、一般の方々の取引指標となるものが必要となるということです。

第二に、不動産鑑定士が様々な不動産の評価を行う場合の鑑定評価の規準になるということです。

第三に、公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の規準並びに収用する土地に対する補償金の額の算定の規準ということで、地価公示と均衡のとれた価格でなければならないということでもあります。

第四に、相続税評価、固定資産税評価の目安としての役割です。これは公的評価の均衡化、適正化という観点で、現在は相続税評価が地価公示のおおむね8割、固定資産税評価が地価公示のおおむね7割ということで、地価公示がこうした課税評価の目安として活用されているということです。

次に地価公示の価格の性格ですが、地価公示の価格は更地の価格です。その更地が最も有効に使用されたとしたときの価格、すなわちその土地のいわば本来有している「実力」を評価する、そういう価格でございます。現実には、それぞれの標準地とされている土地の利用は様々であり、平屋の建物が建っていたり、逆に、非常に高度な利用をされていたり、色々なケースがあるわけですが、地価公示の価格は、現実には、建っている建物を前提として価格の評価をしているということではなくて、その土地がその地域の一般的な利用の形態から見て、最も有効に使用されている、すなわち最も有効使用を前提とした価格ということでもあります。

公示価格が、現実に存在している土地と建物の状況を前提としたものではない、というところが、一般の方々には必ずしも理解が浸透していないところがございます、いろいろ誤解をされるような面もございます。この点は、私どもも地価公示の性格がきちんと理解をされていくように、努力をしなければならないと痛感しているところです。

続いて今回の地価公示の結果の概要についてご説明をいたします。

まず資料1-2の表2の1「東京圏の地域別変動率」に今回の地価公示の全体的な変動率の状況を示しております。平成11年、平成12年の欄がありますが、平成12年の変動率のところは、平成11年の1月1日、前回の地価公示のときの価格と、今回の平成12年1月1日時点の価格の各地点の変動率の平均をとったものです。

また、地価公示はそれぞれの用途ごとに評価をしておりますが、その中の代表的な用途で

あります住宅地と商業地についてこの表は取りまとめをしております。

まず、全国の数字ですが、住宅地の今回の値が△4.1%、商業地が△8.0%ということで、ともに下落をしております。1年前の地価公示のときの数字が、住宅地が△3.8%、商業地が△8.1%ということですので、1年前とほぼ同様の下落幅で引き続き下落が続いているということです。

これを、三大圏と地方別に見ると、三大圏の住宅地は△5.9%で、前年とほぼ同じ下落幅、また、商業地は、△9.6%で、昨年の△10.2%と比べますと、やや下落幅が縮小をしております。

地方は、三大圏と比較すると下落率は小さい値ですが、住宅地、商業地とも下落をしております、住宅地が△2.3%、商業地が△7.0%となっております。

参考資料の「昭和58年以降の全国の地価の推移」に、バブル前の昭和58年を初年に以降の変動率を示しています。全国では、住宅地、商業地とも平成4年以降連続して下落が続いており、今回で9年連続の下落ということになっております。

これを大都市圏、地方圏別に見たものが次のページの図で、大都市圏は全国と同様、平成4年から連続して下落が、また、地方圏は、平成5年から8年連続の下落というような状況になっております。この間、常に大都市圏の方が地方圏よりも下落幅は大きいという状況が続いております。

このように、全体としては下落が続いていますが、次に参考資料の「平成12年地価公示 対前年変動」を見ていただきたいと思います。これを見ていただきますと、1年前に発表した前回の地価公示では、平成10年の下落率との比較で、全国、三大圏、地方とも、また、住宅地、商業地ともいずれも下落幅がかなり拡大をしたという状況でありました。例えば、住宅地の三大圏平均は平成10年が△2.2%、平成11年が△5.7%というように、下落幅が拡大しており、前回の地価公示では、下落幅の拡大が大きな特徴でありました。これと比較しますと、今回は、下落は続いているものの、下落幅は1年前とほぼ同様の幅で推移をしております、下落基調の中でも状況には変化が見られている、というように見ております。

こうした様子を大都市圏について示したのが、次のページの色刷りの表です。私ども、大都市圏における地価の動向を分析する際に、通常、ここに示した27の地域に区分をして整理をしております。このページは住宅地ですが、1年前の地価公示のときには、大都市圏の27の地域すべてで下落幅が拡大しておりましたが、今回の公示では、引き続きすべての地域で下落はしていますが、下落幅は地域によって動向が異なってきており、下落幅が縮小したところが13地域、下落幅が拡大したところが14地域と、ほぼ半々の状況となっており、下落幅が拡大する方向で地価が下がっているところと、地価は下がっているが、下落幅としては縮小したところが出てきております。

次のページが商業地の状況です。これも同様の傾向になっていまして、1年前の地価公示の場合には、東京都区部南西部が下落幅縮小ということになっていますが、それ以外の

地域は下落幅拡大という状況でしたが、今回の地価公示では、下落幅が縮小している地域が 16 地域と多く見られております。一方で下落幅が拡大している地域も 10 地域あります。今回の地価公示では、地価動向の二極化がいろいろな局面で見られますが、今申し上げたこともその一つと見ております。

以上が全体の概括的なご説明で、以下、各地域ごとに、具体の数字に即して動向をご説明をします。

資料 1－2 の「表 2 の 1」が東京圏の状況です。住宅地については、東京圏全体で△6.8%で昨年の△6.4%に比べまして、やや下落幅拡大という状況です。これを各地域別に見ますと、東京都区部都心部、これは下の（注）にあるように、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島の各区を含む地域ですが、ここは昨年の△4.1%に比べまして△3.2%ということで下落幅が縮小しております。それから、区部南西部についても若干、下落幅が縮小しております。こうした都心部の状況と比較して、郊外部は総じて大きな下落を示しています。例えば、東京の多摩地域は△7.4%が△8.1%に、また、このところ下落幅が大きい千葉県では県全体で△9.1%が△9.8%と下落幅が拡大をしており、下落率そのものも大きい状況です。

したがって、概括的には、東京圏の住宅地については、都心部で比較的下落率が小さく、下落幅もやや縮小の方向にあるのに対して、郊外部は依然として大きな下落が続いているという状況にあると言えると考えております。

参考資料の「対前年変動率の推移（東京圏住宅）」にこの関連で図を示しております。これは、東京圏の住宅地について、1 年前の地価公示、半年前の都道府県地価調査、今回の地価公示の比較をしたものです。都心部が段々白くなっておりまして、ここ 1 年の傾向としては、都心部で下落幅が小さくなり、郊外部では、多摩地域、千葉県を中心に依然としてかなり大きな下落率になっているということがこの図からも読み取れます。いわば、都心部と郊外部という地域間での二極化が見られると考えています。

この要因ですが、少し前までは、都心部の価格水準の高いところが逆に大きな下落を示してきておりまして、その結果として都心部の住宅地で交通利便性や居住環境に優れたところで需要側に値ごろ感が出てきたことに加え、平成 11 年には住宅ローン控除制度等の一連の住宅需要喚起策が講じられたことから、マンションを中心に居住用不動産に対する需要が都心部で顕在化したことが地価の下落幅縮小に反映したものと見ております。

一方で、通勤遠隔地、あるいは、郊外部でもバス便という、交通や生活の利便性に劣るような地域は逆に供給過剰感、割高感が生じてきており、引き続き地価の下落が続いているということであると見ております。

これに関連して参考資料に「首都圏の地域別マンション新規供給戸数」のデータを載せております。平成 11 年は、一連の住宅需要喚起策が講じられたことから、非常にマンションの販売が好調で、全体の供給量も増加しました。その中でも東京都区部で非常に供給戸数が伸びていることがお分かりいただけると思います。

次のページには、距離圏別の対前年変動率の推移をお示ししています。これは、東京駅を中心に、距離圏別に地価の動きがどうなっているかということを時系列で整理したものです。これを見ますと、平成8年の時点では、価格水準が高い、いわゆる東京の都心部で大きな下落が見られ、距離圏が遠くなるほど下落率が小さくなるという傾向でしたが、今回の地価公示の傾向は全く逆で、都心部で下落率が小さく、郊外へ行くほど下落率が大きくなるという状況になっています。数年前とは逆の形の二極化が見られています。

次のページは、八王子を例に、郊外部の中でも、駅から近い比較的交通の便の良い利便性の高いところと、バス便で利便性が相対的に劣るところとの下落率の状況を比較したものです。これは最も近い駅からの道のりで整理をしていますが、平成5年の地価公示の時は、駅から近い価格水準の高いところで下落率が大きく、駅から遠くなると小さくなるという状況でしたが、今回は逆の傾向になっていまして、近くて利便性の高いところほど下落率が小さくなる傾向になっています。八王子は八王子駅を中心に比較的同心円的な地域構造で、こうした傾向が割と鮮明に出ていますが、それ以外の地域でも程度の差はありますが、同様の傾向の地域が多く見られています。

それから、東京の住宅地の需要と供給ということを考えると、供給サイドの一つの特徴としては、企業のリストラ関連の不動産売却ということで、例えば、企業の社宅、寮などが供給源となっているということがよく言われます。この点は、なかなか全体の定量的な資料がなく、データとしてお示しできないのですが、業界の皆様方の話などでは、やはりそういう物件はかなりあって、例えば、東京の区部都心部のマンションの素地として、今までなかなか出てこなかったような非常に立地条件が良い土地の供給源になっているという話があります。全体としては、こうした土地は増加をしており、今後ともまだ、売却の動きは続くのではないかと、ということが言われております。

こうした動きは、基本的には供給を増やす方向に働くわけですが、一方で、住宅地として非常に立地条件の良い場所での供給というのは、スポット的には素地取得の際、競合するという状況も見られるようです。

次に東京圏の商業地の状況ですが、参考資料の「対前年変動率の推移（東京圏商業地）」が住宅地と同様の3時点の状況を示した図です。これを見ると、全体として色がやや薄くなっており、引き続き下落はしているけれども、下落幅はやや縮小の方向に向かっていることが示されています。その中でも都心部、東京都区部都心部での下落率が小さくなってきつつある様子がおわかりいただけると思います。

都心部の下落幅の縮小については、平成11年は全体として景気が悪い中でも、部分的には企業の景況感や企業収益という面でやや持ち直しの兆しも出てきたということで、そういったことが特に、都心部のオフィス需要というものに反映をされてきたということと外資系企業や情報通信系などのいわゆる成長産業と言われるような企業の都心部のオフィスに対する需要が根強く存在し、そうした需要が特に、優れた設備を有するいわゆる「近・新・大」といわれるオフィスを中心に顕在化したということがその要因と考えてお

ります。

関連資料として、参考資料の「東京主要5区の空室率及び賃料の動向」に空室率と賃料のデータを載せております。これは民間の三鬼商事がまとめた資料ですが、空室率については平成10年に少し上昇しましたが、11年は横ばいから、月次別のデータでは、年の後半にかけて少しずつ空室率が低下をしてきているということで、平成11年には新規供給が少なかったということもあって、空室率は上昇しなかったという状況です。

一方で、郊外の商業地の下落率というのは依然としてかなり大きい状況です。埼玉県、千葉県などは、オフィス需要というよりは、既存商業地の地価の下落が大きくなっており、その要因として、郊外部での大規模量販店の立地ということが指摘されています。こうした地域では、単に景気要因だけでなく、このような地域構造的な側面も商業地の地価に影響を及ぼしているということだと考えております。

次に、資料1-2の「表2の2」が大阪圏の状況です。

全体の傾向を一言で言うと大阪圏は厳しい地域経済の状況を反映して下落幅の拡大が目立っています。大阪圏全体の住宅地は $\Delta 6.1\%$ で、昨年の $\Delta 5.2\%$ に比較して下落幅が拡大しております。商業地は、より下落率が大きく、昨年の $\Delta 9.6\%$ から $\Delta 11.3\%$ ということで下落幅が拡大し、1割を超える下落率になっています。

地域別に見ると、大阪の中心部は東京都心部と異なり、下落幅の拡大が見られており、大阪中心6区では、住宅地で $\Delta 4.3\%$ から $\Delta 6.7\%$ と下落幅が拡大しています。大阪圏の中では、京都市だけがやや下落幅が縮小という状況です。

商業地も全体として下落幅が拡大しており、下落率もかなり大きな数字となっています。特に大阪市中心6区を見ますと、下落率は $\Delta 17.7\%$ と相当大きな下落になっており、また、下落幅もかなり拡大をしています。

まず住宅地ですが、参考資料の「対前年変動率の推移（大阪圏住宅地）」が大阪圏の住宅地のここ1年の状況です。徐々に色が濃くなって、全体として下落幅が大きくなっている様子が読み取れます。

特に、大阪市中心部の下落幅が大きくなってきており、東京都心部と状況が異なるようにも見えます。大阪圏でも一連の住宅需要喚起策によるマンションを中心とした居住用不動産の販売は好調で、このことと大阪市中心部の地価の動きとの関係はどうか、という点ですが、大阪市中心6区という地域は、余りまとまった住宅地がない地域で、むしろ、その外側の区、たとえば都島区、東成区、阿倍野区などでは、実は下落幅が縮小しています。例えば、都島区では $\Delta 5.2\%$ が $\Delta 4.3\%$ ということで下落幅が縮小しております。こうした地域では、マンションの新規立地もかなり見られており、一連の住宅需要喚起策の効果がこうした地域では、地価の動きにも反映しているのではないかと見ているところです。

また、兵庫県で下落幅がかなり拡大をしています。これは芦屋や神戸の高級住宅地と言われるような地域で、画地規模が大きく総額がはる物件で下落率が大きいことと、東京

圏と同様、郊外部の利便性が比較的劣るような地域の住宅地の価格が下がっております。例えば、神戸市では、通勤遠隔地の北部地域で地価が下落していることが市全体の下落の大きな要因となっております。

次に大阪圏の商業地の状況を参考資料の次のページに示しています。大阪市中心部の下落幅が拡大している様子がおわかりいただけると思います。一方で、京都市が今まで非常に下落率が大きかったのが下落幅が縮小している状況です。

大阪市中心部については、特に、中心地の御堂筋や堺筋等の地点で、平均よりさらに下落率が大きく、20%程度の下落率となっているところが目立っています。これは一言でいうと、オフィス需要が減退しているということで、東京都心部での需要を支えている外資系企業や情報通信系企業といったタイプの需要が大阪ではあまり見られないということ、また、企業のリストラに伴うオフィスの統合や、より積極的な意味での業務の効率化に伴うオフィスの統合、移転などが大阪の中心部ではかなり顕著に見られ、金融機関を始め撤退、移転が相次いでいるという状況です。こうした状況が地価に反映し、大きな下落率となったものと見ています。

こうしたオフィスの閉鎖、統合、移転の動きは、ある意味、東京への集約というような形も出てきており、東京には需要の増大につながる側面もありますが、大阪の場合は、需要減に結びついてしまう、ということではないか、と考えています。

参考資料の「大阪主要6区の空室率及び賃料の動向」に大阪の主要6地区ということで、梅田、心斎橋、船場などの地区のオフィスの空室率と賃料の動向を示していますが、東京都心部とは異なりまして、平成11年に空室率が非常に上昇しており、10%近い空室率となっています。空室率がかなり上昇し、賃料はかなり下がっている状況が数字からも明らかです。

京都市の下落幅が縮小していますが、縮小とは言っても京都市中心5区の下落率が△11.1%ですから、依然としてかなり下落をしております。下落率が大きいのは、やはり地域経済が厳しい状況にある、ということの反映と考えられますが、下落幅の縮小については、昨年は、四条烏丸での大型オフィスビルの供給が地価の下落に反映したのに対し、平成11年は余りオフィスの新規供給がなく、オフィス需給のバランスが戻ってきた、ということだと見ています。ただし、依然下落率は大きく、下落基調には変わりはないということです。

次に、名古屋圏ですが、資料1-2の「表2の3」に数字が整理されています。名古屋圏は一言でいうと、全体に下落幅が縮小しており、大阪圏とは異なる動きを示しています。まず、住宅地では、全体で△3.3%から△1.8%に下落幅が縮小し、下落率そのものが小さくなってきています。すべての地域で下落幅縮小ですが、特に西三河地域では、△0.7%とほぼ横ばいというような状況にまでなっております。

商業地も同様の傾向で、名古屋圏全体で△11.2%から△7.3%へと縮小しています。住宅地に比べれば下落率は大きくなっていますが、下落幅はかなり縮小してきています。特に、

名古屋市は△14.9%から△8.6%ということで、かなり縮小をしてきています。全体として下落幅が縮小しているというのは、やはりベースになる地域経済そのものが、平成10年に比較すると改善した、ということがあると考えられます。また、特に商業地については、名古屋駅に昨年12月に竣工したJRセントラルタワーズという大規模オフィスビルが地価にも大きな影響を与えていると考えられています。このビルは現在、既にオフィスが入居していますが、一昨年は、その竣工がオフィス市況にどの程度影響を及ぼすのか、読めず、先行きの不透明感ということがかなりあって、地価が大きく下落するという結果になりました。結局、昨年の12月にほぼ満室の状況で竣工し、その結果、市内の既存オフィスビルからの移転が見られ、市内の空室率の数字そのものは上昇しましたが、JRセントラルタワーズの影響が見えたということ、また、12年は余り大きな供給が見込まれていないということもあって、昨年と比べると地価の下落幅は縮小したということと見ております。ただ、依然△8.6%の下落ですから、全体としてはまだまだ下落基調であるということには変わりがないということだと思います。

また、三重県はこのところ大きな下落が続いていますが、特に、商業地は、名古屋にかなり引っ張られて、地域の既存商業地の活力が低下していることが地価にも反映していると考えられます。対照的に、名古屋の個別のポイントで、大須という地点が今回下落率ゼロでした。ここは、当初、パソコンショップの集積が見られ、若者が数多く集まるようになり、さらにその若者向けのリサイクルショップなどが集積し、栄地区とも一つの回遊ゾーンを形成するなどして、近隣の諸県からも若者を中心に人を集めるという状況になって、商業ゾーンとして非常に元気な地区になってきています。これらの状況を反映して、今回の地価公示で変動率0%という結果になっています。

以上、三大圏を見てきましたが、それぞれの地域経済、オフィス需給の状況、住宅事情などが異なっている中で、地価も下落している中で、その動向は、地域によってさまざまな状況になってきているといえます。

次に、地方圏について説明します。

資料1-2の「表3 地方都市の変動率」以降が地方の状況です。「表3」が地方都市の変動率です。いわゆる札幌仙広福と言われるブロック中心都市については、住宅地は、札幌と広島がやや下落幅が縮小して、仙台と福岡がやや下落幅拡大ということですが、それほど変動率に大きな変化はなく、ほぼ1年前と同様の下落ということではないか、考えています。

商業地は4都市ともまだまだ下落率が大きいものの、1年前と比較してやや下落幅の縮小が見られます。特に札幌市は、ここのところ下落率が大きく、特に、昨年公示では△17.8%の下落でしたが、今回は、△12.6%で依然大きな下落率ですが、下落幅としては縮小しました。これについては、平成11年は厳しい地域経済の状況の中でも、テナント企業の景況感がやや持ち直し、空室率もやや低下するなどの状況が地価の下落幅の縮小に反映してきているのではないかと見ております。

次の「表3 (1)、(2)」は、地方の人口10万人以上の地方都市の変動率です。

地方都市と一口に言っても、それぞれ地域の個性がありますので、なかなかトータルでは申し上げにくいところでありまして、下落幅が縮小して都市もあれば拡大している都市もあります。また、住宅地は東北地方などでは、上昇あるいは横ばいの都市もあります。ただ、総じていえば、住宅地はやや弱含みという状況が続いているということだと考えています。

商業地の方は、住宅地に比較しますと下落率が大きく、全ての都市で下落をしています。ただ、下落幅の観点から見ると、拡大しているところもあれば、縮小しているところもあり、様々です。これは、それぞれの都市の個別事情もかなりありまして、例えば、長野市では、今回△19.5%で、大きく下落していますが、オリンピック後の需要の減退ということが引き続き続いていると見られます。

また、地方都市の場合には、特に、大都市圏に比べ、車社会の浸透が顕著で、郊外に大規模量販店が出店するというケースがかなり見られます。そのことが中心部の既成商店街の活力の低下ということにつながっているということで、こうした地域構造的な面もこの地価にも反映しているということだと考えています。したがって、地域経済の動向の他に、こうした地域構造的な側面という要素というのがかなりあると思います。私どもが少し詳しく調査したところとして金沢市などもそうした状況が見られたところです。

次のページは「代表標準値における年後半の変動率」です。地価公示の調査地点3万1,000地点のうち、『一定の範囲で標準地をまとめた標準地群の中で、基準となる標準値』を代表標準地としていますが、この代表標準地では、年後半の3ヵ月ごとの地価動向をあわせて調査しています。また、都道府県地価調査でも、指定基準地といわれる地点で前半の3ヶ月ごとの地価動向を調査しております。この代表標準地と指定基準地の共通地点について四半期ごとの地価の動きを大都市圏で見たものが参考資料の「四半期ごとの地価変動率の推移」の図です。四半期の動きでは、平成10年の第4四半期が非常に景気が悪く、それを反映して地価が大きく下落をしております。その後の平成11年1年間の動きでは、前半は10年第4四半期の大きな下落率に比較して、三大圏の住宅地、商業地とも下落幅が縮小しました。その後の平成11年の後半はそれぞれの地域ごと、用途ごとに異なった動きになってきており、これまで、どこの地域や用途でも同じような傾向を示してきた状況に比較して、圏域ごとあるいは用途ごとに異なった動きになっていることが一つの特徴と見ています。住宅地については、一連の住宅需要喚起策の効果が依然として浸透していると私ども見ていまして、やや上下していますが、一昨年のかかなり下落した状況から昨年の前半で少し戻して、その縮小した下落率の水準が引き続き持続していると、このように見ております。一方、商業地は、やはり地域によって動きが異なっており、例えば、名古屋圏は、第4四半期若干下がっていますが、大体、△2%ぐらいのところ、かなり小さな下落率のところ、推移していますし、東京圏は大体△2.8%と、これも第4四半期ちょっと下がっていますが、大体2%台というところです。これに比べると大阪圏は下落幅

が拡大しており、第4四半期で△3.7%という状況です。

今後については、私ども予測をしているわけではないので難しく、少し状況を見る必要があるのではないか、と考えています。

以上、数字等の説明をさせていただきましたが、資料1-2の「公示価格年別変動率」は昭和58年以降の価格の変動率で、1番冒頭でグラフでお示ししたものの数字です。

それから、次ページ以降は、これは毎年出していますが、年間上昇率の上位10市町村、上位ポイント、各圏域ごとの下落率上位10地点等です。個別の説明は省きますが、上昇というのはこれは基本的には個別要因でして、今回特に目立つのは離島に橋がかかって地価が上がったという地点が多く見られます。そのほか、下水道の整備やバイパスの整備などが上昇の要因となっている地点です。

以上のことを簡単にいつも特徴文ということで1枚にまとめておりまして、それが資料1-1です。

『昨年1年間の全国の地価の状況を概観すると、大都市圏においては住宅地は前回公示とほぼ同じ下落幅であった。商業地は下落幅にやや縮小が見られ1割未満の下落となった。地域ごとの動向を見ると、住宅地は前回公示ではすべての地域で下落幅が拡大したが、今回は下落幅が拡大した地域と縮小した地域がほぼ半数ずつとなった。

商業地は、前回公示ではほとんどの地域で下落幅が拡大したが、今回は半数以上の地域で下落幅が縮小した』ということで、これは冒頭、参考資料でお示しした内容をまとめて記述しています。

「なお」以下の記述について補足的に説明します。東京都区部都心部の一部の高度商業地では、わずかな上昇又は横ばいで推移したところが見られたということで、いわゆる高度商業地と言われるところは全体が下落している中で、横ばいの傾向になっている、というような状況であるということです。参考資料の「東京都区部都心部の高度商業地の地点」ですが、この表は、東京都区部都心部の高度商業地の地点、これは注がございしますが、東京都区部都心部の代表的な高度商業地（東京駅周辺地区及び新宿地区）における高度利用（容積率700%以上）の地点ということで、そうした地域におかれた地点をすべてピックアップしたものです。全部で19地点ありますが、平成12年の変動率を見ると、プラスというところが中央5-2という銀座8丁目の地点です。ここがプラス1.3%ということで、三大圏の商業地のプラス地点はここだけあります。前回は1地点もありませんでした。

それから0%、全く変動なしというのが8地点ということです。△6.9%という昭和通り沿いの地点が少し大きな下落率になっていますが、それ以外のところはおおむねマイナスであっても0%に近いようなところで推移しているということで、こういった高度商業地では、地価は横ばいに近い状態で推移をし、いわば下げどまりに近い状況になっているということだと考えています。

こうしたところは、先ほども申し上げましたが、外資系の企業とか、あるいは、情報通

信等の成長産業などの需要があり、土地の有する収益力を反映した地価水準で推移していると考えられます。

参考資料の次とその次のページは、今回、地価が横ばい、あるいは、上昇したという地点を地図上に落としたものです。上昇した地点は銀座8丁目の河北ビルの場所です。冒頭申し上げましたが、地価公示は、現状の河北ビルを前提に評価しているわけではなく、その地点を最も有効使用した場合の更地の価格を評価しているということでもありますので、この点をご理解いただきたいと思います。この地点がプラス1.3%となっています。

参考資料の「97年度都道府県別外資企業新規設立企業数」は、やや古いデータですが、外資系企業の新規立地の状況ということで、通産省が平成11年の7月に公表した外資系企業動向調査に基づくものです。見ておわかりのように、新規立地は圧倒的に東京ということでもあります。大阪は、ほとんど新規立地がないということで、立地については極端な一極集中状況ということではないかと考えられます。したがって、大阪の中心部でなかなかこういった外資系といったものが新しいオフィス需要として出てくるという状況がないのではないかと見ております。

参考資料の次のページは、よりミクロなレベルでの二極化の状況を示したものです。すなわち、都心部の商業地でも立地条件の良い地点と、立地条件の劣った地点では、同じ町内でも地価の動きに違いが出てきているということです。例えば神田地区の神保町の中でも、前面の道路幅員が33メートルと広く、容積率も700%と大きく、駅からも近いBのような地点と、そうでないAという地点では、ともに下落はしているものの、下落の状況には違いが出てきているということで、こういったレベルにおける二極化というものも見られてきています。

全体としては、所有から利用へ、という意識の変化が見られる中で、その土地からどれだけの収益なり効用が得られるかということを需要側が厳しく見ながら、土地の評価なり取引をしている、という状況が見られてきているということだと思います。

資料1-1の最後に地方圏について、「住宅地は横ばい、商業地は前回公示とほぼ同じ下落幅であった。」ということで整理をさせていただいております。

以上の地価公示の結果からも、土地や不動産については、右肩上がりの地価上昇時代のキャピタルゲインを求めるという意識から、その土地なり不動産からどれだけの収益が得られるかということが、強く意識をされるようになってきているのではないかと思います。二極化といわれる状況もそうした動きを反映をしてきていると思いますが、こうしたことを背景に、不動産の鑑定評価につきましても、不動産の有する収益力とよりの確に反映させた、いわば収益を重視する方向での評価が求められてきているものと認識をしております。

昨年1月の土地政策審議会の提言でも不動産の鑑定評価について、収益を重視した鑑定評価手法の確立ということで、収益還元法の精緻化等の提言をいただきました。現在、提言で示された課題について、鋭意検討を進めているところであります。

ただ、収益還元法が万能というような議論も見られますが、それぞれの不動産の価格形成要因や得られるデータの状況などを踏まえた上で、適切な評価手法による鑑定評価が必要であるということだと考えています。

また、収益還元法については、賃料等の収益情報が必ずしも十分に把握ができないという状況や還元利回りの的確な設定が難しいといった状況を踏まえ、必要な情報の整備や手法の精緻化に取り組んでいかなければならないと考えています。

すでに、不動産の収益力を重視した、不動産の評価ニーズは、様々な分野で具体化してきておりまして、私どもも一昨年には、不良債券担保不動産の適正評価手続について、また、昨年は不動産の証券化に関連してSPC法における不動産の評価について、それぞれ不動産の収益性を厳格に評価するということを基本に、評価の実務指針を日本不動産鑑定協会と協力してまとめたところです。また、その内容を不動産鑑定士の皆さんに周知徹底する研修にも取り組んできています。今後も、今国会に提出されている投資信託及び投資法人に関する法律に係る不動産の評価、国際会計基準に基づく時価会計における不動産の時価評価などのニーズが具体化するものと考えられ、こうした評価でも不動産の有する収益性を重視した評価が求められることとなります。

国土庁としてもこうした状況を踏まえ、平成12年度予算で土地政策審議会の提言で示された課題に取り組むための予算措置を講じたところであります。21世紀へ向けた不動産鑑定評価に対する社会のニーズに的確に対応していくことができるよう、皆様のご理解を得、また、色々のご意見をいただきながら取り組んでいきたいと考えております。

[きど あきら]

[国土庁土地局 地価調査課長]

◆第62回講演会 2000年3月29日 於：氷川会館