

〔第71回講演会〕

平成13年地価公示について

国土交通省土地・水資源局
地価調査課長 幾度 明

先般私どもの方で公表いたしました、平成13年の地価公示の結果の概要につきまして、別紙の資料に沿いまして、ご説明を申し上げたいと思います。

資料1-1は平成13年地価公示に基づく平成12年の地価動向の特徴について、取りまとめた資料を用意をさせていただいております。

それから、資料1-2は都道府県別変動率の生の数字でございます。それから、平成13年地価公示参考資料というものをお配りいたしております。

最初に、数字に基づいて今回の具体的な結果の概要をご説明いたしたいと思いますが、地価公示は、地価公示法に基づきまして毎年1月現在の、全国の地価を公示をするということございまして、今回の平成13年の地価公示というのは、平成13年1月1日現在の全国の地価の状況を発表したものでございます。

この地価公示は、国土交通省にございます土地鑑定委員会という、行政組織上は審議会に当たる委員会でございますけれども、独立性、中立性の高いところで厳正な判定をするということで、こうした委員会がその実施を担うという枠組みになっておりまして、この委員会が全国3万1,000地点で実施いたしました結果でございます。

価格の判定につきましては、全国の不動産鑑定士2,485人の方々に鑑定評価に携わっていただいたということございまして、全国で不動産鑑定士は大体6,000人ぐらいでございますので、4割強の方に参画をさせていただいてこの評価を行っているというものであります。

地価の調査については、もう一つ都道府県地価調査というのがございまして、これは実施主体は都道府県知事でありますけれども、これは毎年7月1日現在の地価を調査するというもので、平成12年の地価調査では、2万7,725地点で実施をしております。当然、地価公示と地価調査とは評価地点も違いますから、単純に連続性を持って見るわけにはいかないのですが、一応全国ベースの地価に関する調査というのは年2回、半年置きに行われているとご理解いただければと思います。

まず先ほどの資料1-2で全体的な動向を概観していただければと思います。

表1に、都道府県別変動率というものがございます。ここで平成12年、13年という欄がございますが、平成13年の欄といいますのは、平成12年1月1日から今回の平成13年1月1日の時点の変動率を示したものでございまして、要すれば、平成12年の1年間、地価がどういう方向で変動したかというものを示したものでございます。その左側に平成12年という欄がございますが、これはそのまた1年前でございまして、平成11年1月1日から平成12年1月1日、つまり平成11年の1年間の変動の状況を示したものでございまして、平成13年の状況がどうであるかということと同時に、1年前の地価公示の結果と比べてどちら向きに動いているかということを見比べていただくというような表でございます。

これを見ていただきますと、表の一番上に全国という数字がございます。全体の3万1,000地点のうち、多くが住宅地、商業地というところに地点を置かれていますので、住宅地、商業地の動向についてご説明をした表になっておりますけれども、住宅地につきましては平成13年の全国の動向が平均値で見ると-4.2%ということで引き続き下落をしているということでございます。商業地の方は-7.5%ということでございましていずれも下落でございます。1年前と比べますと、住宅地はほぼ同じような下落幅で下落が続いております。商業地の方は、住宅地よりも絶対値としては下落の幅は大きいのですが、1年前と比べるとやや下落幅が縮小というような状況が全体的な平均値としての姿であります。

これを三大都市圏と地方圏で見比べていただきますと、三大都市圏では住宅地については平成12年は-5.9%が平成13年では-5.6%になっておりまして、商業地では平成12年は-9.6%が平成13年は-8.3%ということで、引き続きもちろん下落はしているのですが、下落の幅は住宅地、商業地とも縮小の方向にあるということでございます。一方、地方圏の方は住宅地が平成13年は-2.8%ということで、下落率そのものは三大都市圏に比べると小さいのですが、下落の幅ということで見るとやや弱含みで若干拡大の傾向にあります。商業地の方は平成13年は-7.0%ということで、1年前とほぼ同じような下落幅で下落をしているという状況であります。

その下に各県別の状況がございますが、一々の説明は省きますが、例えば、東北地方の住宅地等ではほとんど下落していないというようなところもありますし、県によっても大分状況は違っているということでございます。

表2の1, 2, 3が三大都市圏の中の圏域別な状況を見たものでございまして、表2の1というのが東京圏の地域別の変動率であります。東京圏の中を地域区分してデータを分析して集計をしてお示しをしておりますけれども、一番下に東京圏全体の数字が出ておりますが、住宅地については1年前-6.8%でありましたのが今回は-5.8%の下落ということです。それから商業地については、1年前-9.6%だったのが、今回-8.0%ということで、いずれも下落は続いておりますが、下落幅は縮小という方向に来ているということであります。

住宅地の欄を各地域別のところを見ますと、ほとんどのところで下落幅は縮小しておりますが、茨城県が－6.4%から－8.4%と下落幅が拡大しております。千葉県、その他地域というのは、これは資料の後ろの方に地図をつけておりますが、千葉市よりも以遠の成田市とか、内房の方ですと木更津市とかそういうところですが、そこが去年と同じ－11.9%とかなり大きな下落になっておりますが、それ以外のところは下落幅が縮小してきていると。特に、東京都区部都心部というところが－1.6%ということで、これは私ども発表した後もマスコミ等でも都心部の下落がかなり下げどまり傾向というようなことが報じられておりますが、平均値としてみても－1.6%というところまで縮小してきておまして、下げどまりに近づきつつあるというような形ではないかというように見ております。

一方、商業地の方も地域別に見ていただきますと、これも茨城県が若干拡大していますが、それ以外のところではすべての地域で下落幅が縮小しております。ただ、下落率そのものはやはり地域によって大分差がありまして、東京の都心部23区内というところは大体－6%とか、区部南西部は－4.7%というぐらいに下落率も大分小さな数字になってきておりますが、例えば千葉県等につきましては、依然として下落幅は縮小しているけれども下落率はかなり大きいというような状況になっているということでございます。ということで、東京圏は全体としては下落はしているけれども下落幅は縮小しつつあるという状況だと思います。

一方で、大阪圏は同じ大都市圏でも大分様相は違っておまして、表2の2に大阪圏の状況が出ておりますが、一番下にやはり圏域全体の数字が出ていますが、住宅地が平成12年－6.1%でありましたのが、平成13年には－6.7%ということで、こちらは東京圏と異なりまして下落幅がやや拡大というような状況でございます。

圏域別に見てみましても、多くのところで下落幅が拡大する傾向にあるという状況であります。そうした中で大阪市中心6区というところがございまして、中心6区というのは下の脚注に書いてあるような区を指すのですが、中心6区では－5.2%ということでまだ下落はもちろんしていますし、東京圏の都心部のように下げどまりとかそういう状況にはまだほど遠いのですが、下落幅そのものは縮小の傾向にあるという状況でございます。

それから、商業地の方は一番下の欄を見ていただくと、昨年の－11.3%が－11.0%ということで、若干わずかに下落幅は縮小はしているのですが、下落率そのものがまだ非常に大きな数字で、10%を超えていると、2けたの数字だということで、かなり大きな割合で下がり続けているというのが実態ではないかというように見ています。

圏域別に見ましても、大阪市の中心部なども去年に比べると下落率は少し小さくなっていますが、それでもまだ15%とか、そういった非常に大きな下落が続いているということで、東京の都心部とはやはり状況が違っているということではないかと思えます。

兵庫県は下落幅そのものがまだ拡大をしておまして、2けたの非常に大きな下落が続いているというような状況でございまして、東京圏と大阪圏では大分様子が違うというこ

とであります。

表2の3が名古屋圏でありまして、名古屋圏は住宅地はもともと下落率そのものは大きくないという状況でございまして、平成12年の-1.8%が今回-1.9%ということで、同じような比較的小さな下落率で推移しているということでもあります。若干下落幅が拡大0.1ポイントほど拡大したというのは、名古屋近接地域というところがございまして、ここが去年の-2.2%からことし-3.0%というようなことで下落幅が拡大していきまして、これが影響しているのですが、これは実は東海地域の水害がありまして、ちょうど名古屋近接地域で西枇杷島町とか、新川町とか、非常に水害の影響の大きかったところでありまして、こういうところは現実取引が非常に細って、取引価格そのものも弱含みというようなことを反映して、少し下落幅を拡大させておりまして、これが全体にやや影響してほんの少し下がっているというようなことではありますが、総じて住宅地については-1%台ということで、そんなに大きな下落にはなっていないということでもあります。

商業地の方は全体として平成12年の-7.3%が今回-5.6%ということで、下落幅が縮小してきております。特に名古屋市の中心部を見ていただくと、去年の-8.6%が今回-5.1%ということで、かなり下落幅が縮小しているということでありまして、名古屋圏もどちらかという下落幅が縮小という方向にきているということでもございまして、それぞれの圏域ごとに一様ではないということが概括的には見てとれるということでもあります。

以上が大都市圏になりますが、地方圏では全体的な状況を見ていただくとどういふことになるかというのが表3以降ですが、地方圏はそれぞれの地域ごとにかなり個性がありますものから、大都市のように一律的にものを言えるという状況では必ずしもないのですが、例えばブロック中心都市の、札幌市、仙台市、広島市、福岡市と言われる地方の大都市の様子を見ても、表3のブロック中心都市の欄に各都市の状況が出ておりますが、これを見ていただくとこれもその都市によっていろいろでありまして、下落は下落でみんな下落していますが、縮小したり拡大したりまちまちであります。

特に今回非常に目立っているのは、札幌市が1年前と比べるとかなり下落幅を縮小させているという状況がございまして。札幌市は北海道拓殖銀行の破たん以来、非常に地域経済が厳しい状況でありまして、その過程で昨年ぐらまでは非常に大きな下落がずっと地価にも見えておりまして下がり続けているという状況があるのですが、ある程度下がるころまで下がってしまったというようなことと、それから、そういうことで住宅については札幌市の中心部でかなりマンション需要というものが顕在化してきているというようなことで、値ごろ感も出てきたということで需要が出てきて、少し下落の中でも落ちつきを見せてきているというような状況があるということと、それから商業地の方もかなり下落幅を縮小させていますが、これは札幌バレイといろいろマスコミなんかでも言われていますが、ITとか、ネットベンチャーとかそういうような企業が少しずつ芽を出してきて、そういうものがオフィス需要という形でオフィス需要の顕在化ということをもたらししている

というようなこととか、あとコールセンターというような新しいオフィスの需要の形態というものが非常に出てきているというようなことで、そういうことを反映して下落幅が縮小してきているというような状況があるようです。そういうことで、それぞれの都市ごとのいろいろな個別事情というものもありまして、なかなか一様には言えないというようなことであります。

次に、表3(1)、(2)に人口10万人以上の地方都市の変動率ということで、これは全部で109の都市があります。これをざっと眺めていただくと、やはり都市ごとにそれぞれ個性があるのでなかなか一口には言えないのですが、住宅地の方は若干弱含みです。先ほど地方の平均値でも平成12年は-2.3%、今回が-2.8%ですから若干弱含みではありますが、そんなに大きな下落率ではないと思います。特に東北地方とか、北海道地方では、ほとんど横ばいに近いようなところもあるというような状況ではありますが、商業地の方は割と下落率が大きいということが目立っておりまして、2けたを超えるような下落率のところは109都市のうち35都市、ありまして、3分の1ぐらいはそういうようなところであると思います。

地方圏の商業地の平均下落率というのは先ほど見ていただいたように-7%ですから、地方圏の下落率を下に押し下げていっているといえますか、そういうのはいわゆる地方都市の下落率というのが相対的に大きくて、そこが下に足を引っ張っていると思います。

後程また申し上げますが、その中でもさらに既存の中心商業地の下落率というのは非常に大きくて、そこがなかなか下落がおさまらないと、止まらないというようなことが全体として地方の商業圏の下落率の縮小に向かわないというような大きな要因になっているということだと思えます。その点につきましては後程ご説明したいと思えます。というようなことで、全体的な数字で概括的な大きな動きを見ていただいたということでもあります。

資料にあります代表標準地における年後半の変動率は、四半期の動きを、要するに1年間のうちの後半、四半期の第3四半期、第4四半期の地価の動きを示したものでして、これは先ほども少しご説明しましたが、7月に都道府県地価調査というのを実施をしております、半年に1回ずつ全国的な調査をしているのですが、都道府県地価調査と地価公示の共通地点というのが設けられておりまして、要するに時系列的にある程度もう少し短期の動向をみるということで、非常に代表的な地点を共通地点ということで置いておりますが、その共通地点についての半年間のデータというのがあるのですが、その間の3カ月ごとの分析を、担当している不動産鑑定士をお願いをして、評価をしてもらおうということで、真ん中の3カ月ごとの地点を評価してもらいまして、それで1年間の中の四半期の動向というものを見ているというようなものでありまして、要するに後半、去年7月の地価調査と今回の1月の地価公示の間の3カ月ごとのデータをとったというものであります。

今回はその四半期ごとのデータはまた後から少し資料をつけておりますけれども、そんなに大きな特徴はないのですが、1年間で見ると例えば前と後ろでかなり様子が違うという年も実はありまして、そういうところの様子を見るためにこういった変動率を毎回出し

ているというものであります。細かい中身の説明は省略いたします。

次に、資料の公示価格年別変動率が昭和58年以降の年別変動率であります。いわゆるバブル前からの状況を数字で追ったものでありまして、例えば、一番上に住宅地というのがありますけれども、住宅地の全国平均というのが上から六つ目ぐらいの欄にございますが、昭和58年以降ずっと上昇していきまして、63年とか、平成2年、3年というのは2けたの上昇だったわけですが、4年に下落に転じて、以降ずっと△が立っているということで、今回で10年連続というようなことでありまして、新聞なんかでも10年一区切りということで10年間下がり続けたというようなことも一方で報道されておりますけれども、こういうような状況にあります。

住宅地につきまして三大都市圏平均では、平成4年からずっと下がり続けていきまして10年連続の下落となっております。地方圏は平成5年から下がり続けて9年連続というようなことになっているということでもあります。商業地の方も同様でありまして、全国ベース、それから三大圏ベースでは10年連続。地方圏では9年連続という形での下落になっているというものでございます。

資料の年間上昇率上位ポイントですが、いつもつけているのできょうもつけさせていただいていますが、上昇率のベストテンと下落率のベストテンというものです。これは後程に参考として見ていただければと思います。

それから、資料の後のほうに地図をつけておりますが、これが先ほど三大都市圏の地域別の数字をごらんいただいたときの各地域のどこがその地域であるかというようなことを示したものであります。したがって、先ほど例えば茨城県というような数字が大都市圏の中で出ておりましたが、あれは茨城県全体の数字ではなくて、地図の東京圏の中のまさに東京に近い竜ヶ崎とか、取手とか、水海道とか、要するにこの地域のあれは変動率であるというふうにご理解をいただきたいというように思います。

以上が、資料1-2の数字を見ていただいた概況なのですが、これをもとに私どもの方で今回の地価動向の特徴ということで整理をしたのが資料1-1平成13年地価公示に基づく平成12年の地価動向の特徴についてという資料でございます。これに沿いまして、あと一方で平成13年地価公示参考資料と見比べていただきながら、特徴を少しご説明をしたいというように思います。

まず、資料1-1のIに概況がありまして、これがかいつまんで今回の特徴を示しております。

少し読みますと、「平成12年の全国の地価の状況を概観すると、住宅地・商業地ともに、全体としては下落しているが、大都市圏においては、前回公示と比べ、下落幅が縮小した地域の増加が見られ、また、利便性・収益性の差による地価の二極化がより進行し、都心部を中心に、上昇や横ばいの地点が増加した」ということでありまして、今回の特徴は、一つは全体としては10年連続して下落しているということです。二つ目はその中で大都市圏は下落幅が縮小してきていますということです。三つ目は利便性や収益性の差による

地価の二極化で、これはこれまでもここ何年か言われていますが、よりそれが進行していきますということです。四つ目がその結果でもあるんですが、特に東京の都心部を中心に、上昇や横ばいの地点が増加したということで、上昇や横ばいの地点が増加したというのが半年前までのこの地価公示なり、地価調査ではなかった状況でありまして、ここが今回の地価公示の新しい状況ということだというように私どもは説明をしております。

それで、その次に大都市圏、地方圏ごとの状況を先ほどの数字に基づいて概観的にまとめています。1. の大都市圏ですが、(1)「住宅地・商業地ともに下落幅は縮小し、特に商業地は2年連続して下落幅が縮小した」ということであります。これは、先ほども下落幅の縮小というのは見ていただいたとおりということでもあります。

それから、(2)で「地域ごとの動向を見るとということで①ですが、住宅地は東京圏及び名古屋圏では大半の地域で下落幅は縮小したが、大阪圏では、ほぼすべての地域で下落幅が拡大をした」ということで、先ほどもちょっと見ていただいたことであります。

それから、次の・で、「東京都区部都心部の地価はほぼ横ばいに近づきつつあり、港区、新宿区、渋谷区では10年ぶりに上昇に転じた地点が現れた」と。それから、「名古屋市を中心部でも上昇に転じた地点が現れた」。

一方、「大阪市では、中心6区では下落幅の縮小が見られたが、全体としては下落幅が拡大した」、このような記述になっております。

これを、平成13年地価公示参考資料の方でデータ的にちょっとご説明をいたしますと、参考資料の最初に全体の変動率が出ていますが、これは平成12年と13年の変動率、先ほど見ていただいたとおりですが、その前の平成11年から3年間の状況をずっと見たものであります。先ほど、大都市圏の商業地がだんだん下落幅が縮小していきいますという話を少し書いてありましたが、それは下の商業地の三大圏平均というところを見ていただくと、2年前の結果では2けたの下落、-10.2%ということだったのですが、前回-9.6%、今回-8.3%ということで、率そのものの数字はまだ大きいのですが、下落率そのものはだんだん縮小の方向に向かっているというようなこと、こういうことに基づいて先ほどのような記述をしているということでもあります。

それから、次のページ、その次のページは先ほど数字では見ていただきましたが、昭和58年以降の地価変動の様子をグラフにするとこのような様子になるということで、バブルのときに猛烈な勢いで上がったというものが平成4年以降ずっと下落というようなことで続いていますという図であります。それを全国ベースと三大圏、地方圏ベースということで示しております。

それから、次のページに先ほどの概況のところの上昇、横ばいの地点が増加したというお話をしたのですが、大都市圏の上昇・ゼロ地点数というものをお示しをしています。例えば、東京圏の住宅地というところを見ていただきますと、1年前の地価公示で上昇という地点は一つもありませんでした。今回は14地点で上昇したと。その14地点は下に括弧と書いてあります。「()は、東京都区部及び名古屋市の上昇、ゼロ地点数を示す」と

ということで、その14地点すべて都区部内に、要するに都心部に存在しているということでもあります。

それから、変動率ゼロというのは、上がりも下がりもしなかったということです。下げどまっているということですが、そういう地点も1年前はゼロでした。すなわち1年前はすべての地点で下落していたということですが、今回はそういう地点が45、そのうち都区部で41というような数字であります。

同じように商業地も1年前に比べると上昇やゼロの地点がこれを見ていただくとおわかりのように都心部で都区部でふえています。大阪圏は先ほども概況でもごらんいただきましたが全体としてまだ大きく下落しているということで、上昇やゼロの地点が今回もないということでもあります。

名古屋圏は、住宅地は上昇の地点は去年はゼロでしたが今回は5地点あります。これも大体中心部ですがそこで出てきました。それから、変動がほとんどないという名古屋圏の周縁部は割と地方都市的な感じもあるものですから、余り地価が変わりないというところも多々あるのですが、111あったのが130と増えました。増えた分はほとんど名古屋市の中心部でふえているというようなことであるということです。

それから、商業地も上昇が去年はゼロだったが今回2地点あらわれたというようなことで、三大圏では特に東京圏と名古屋圏で1年前にはなかった上昇とか、ゼロというようなところが非常にふえてきたということでもあります。

それから、次の大都市圏の住宅地の地価動向ですが、先ほど数字で見ていただいたとおりなのですが、みんな下落は下落なんです、下落幅が拡大したか、縮小したかということブルーとピンクで示したものであります、1年前と比べると下落幅が縮小したところが若干ふえてきています。その中で、特に地域差が非常に、圏域差が非常に明白でありまして、東京圏と名古屋圏は下落幅がほとんどのところで縮小しており、大阪圏はほとんどのところで拡大しているというふうな状況です。名古屋圏のブルーも先ほど申し上げましたように水害とか、そういうやや個別的な要素がありますので、非常に東京圏、名古屋圏と、それから大阪圏の間の違いというのが明瞭に出てきているというようなことでもあります。

それから住宅地の話ですが次のページに、東京都区部都心部における平成13年地価公示上昇地点（住宅地）がございます。都心部で大分上昇地点が出てきたということですが、では具体的にどういうところかということなのですが、上昇が出てきたのはここにあります港区と新宿区と渋谷区という、先ほども資料1-1の方でも記載されておりますがこの14の地点であります。あわせて東京都区部、都心部、都市8区ですが、その変動率ゼロ地点というのが37あるということで、これは1年前の地価公示のときにはゼロだったわけですが、そうすると両方あわせて上昇とゼロの地点というのをあわせると51地点になるということになります。区部、都心部の継続、要するに変動率がとれる地点の合計というのが153地点ですから、3分の1の地点では下落はしていないというような

状況になってきていまして、都区部、都心部ということに限ってみれば、非常に特異的なところだけぼつんぼつんと上がっているという状況ではなくなりつつあり、全体として下げ止まりという形になりつつあるということです。平均値も先ほど-1.6%というのを見ていただきましたが、例えば、港区などは港区内の全地点の平均をとるともうプラスになっているというような状況で、ここは1年前とはかなり様子が違ってきているということではないかというように思っております。

それでは、どういうところで上昇とか、ゼロになっているかというのがその次のページの地図で少し色刷りの資料をつけさせていただいておりますが、地図が細かくて見にくくて恐縮ではありますが、赤が上昇で、ピンクが変動率ゼロというところですが、赤というのが右下の方に割と固まってありますが、ここはいわゆる白金のあたりでありまして、この辺はかなりプラスになっているということです。その少し上の方の麻布とか、広尾とか、青山とかというようなところも赤になったり、ピンクになったりというところはかなりあります。それから、少し左の方へ行きまして、真ん中の白っぽくなっているのが明治神宮の代々木公園のところですが、その左側の渋谷の近辺から松濤とか、代々木上原とかのあたりも変動率ゼロというところがかかなり出てきています。それから、右上の方のちょっと白くなって欠けているところが皇居ですが、その左側のところがいわゆる番町と言われるようなところがピンクになっているということです。それから、一番上に赤が二つありますが、これは新宿区の若松町というところでありまして、新宿区の若松町を別にしますと、それ以外の地点というのは総じて価格水準の高い優良住宅地と言われるようなところですが、そういうようなかなり付加価値が居住水準といえますか、居住性という意味で付加価値がついているようなところについては、かなり今まで下がってきたというようなこともあり、値ごろ感も出てきているというようなこともあり、もう下げどまってきているということだということでもあります。

その中でも特に白金でプラスになっているところの方が多いというのは、そのことに加えて地下鉄南北線ができて新駅が開業したということで、交通利便性が高まったというようなことが相乗効果で加わって、ゼロを飛び越してプラスになったきたというようなことです。

それから、一番上の若松町については、これは必ずしも価格水準の高い、いわゆる高級住宅街というわけでもないのですが、ここは地下鉄の効果が非常に大きくて、大江戸線が開通をして新駅ができたということで、今までは非常にバス便で交通アクセスの悪いところが、一気に交通利便性が向上したというようなことがありまして上昇しているというようなことで、いわゆる交通基盤の整備とか、それから居住性を高める付加価値をつけていくとか、そういうようなことのある地点は、マンション需要を中心としてやはり住宅需要が非常に顕在化してきているということで、それは地価にも反映してきているという構造になってきているのではないかと考えています。

以上が都心部を中心とした住宅地の様子を資料もまじえて見ていただきましたが、また

資料 1-1 の方に戻っていただきまして、大阪の方は特に参考資料をつけていないのですが、中心 6 区では下落幅が縮小しているということで、大阪全体は下落幅が全体として拡大しているのですが、やはり中心 6 区の例えば中央区とか、天王寺区とか、そういうところはやはりマンション需要が非常に顕在化してしまっていて、マンションの立地が非常に進んでいるということを反映して、全体がまだかなり平均値が水面化にあるものですから、水面上に頭をもたげるといふことまではいかないのですが、下落幅としては縮小の方向にあるということでもあります。ただ、やはり全体としては地域経済が非常に厳しいということを反映して、下落幅は拡大ということになっているということでもあります。

それから、本文の②ですが、商業地の方であります。本文を読みますと、「商業地は、大半の地域で下落幅が縮小した。

・東京都区部都心部の新宿、港区等の一部の高度商業地や交通利便性が向上した地区では、前回公示と比べ、上昇に転じた地点や横ばいの地点が増加した。名古屋市でも、一部の高度商業地において、10 年ぶりに上昇に転じた地点が現れた。

・大阪市中心 6 区では、下落幅の縮小が見られたが引き続き大きな下落となった」というコメントを書いておりますが、これに関連した資料を参考資料の方で見いただくと、先ほどの住宅地の地価動向の次のページに商業地の地価動向というのが出てまいります。先ほどの住宅地と同じような表であります。これ見いただくと 1 年前と比べると下落幅縮小の地域がふえているということが分かります。1 年前 16 地域だったのが 21 地域となっております。全体としてふえてきているということでもあります。地域別に見ると先ほど見ていただいたとおり東京圏はほとんどのところで縮小、名古屋圏も大体縮小であります。大阪圏は住宅地ほど鮮明ではないのですが、やはりブルーのところは少し多いと思います。大阪市とか中心部などはピンクになって少し縮小はしておりますが、下落率そのものはまだまだ 2 けたというようなことで、ほかの 2 圏域とは大分様子が違うということでもあります。

それで、そうした中でやはり商業地の方も東京の都区部、都心部を中心に上昇や横ばいというのがふえてきましたというのが東京都区部都心部における平成 13 年地価公示上昇地点とゼロ地点（商業地）であります。上昇地点を見ただくと、1 年前は中央区で 1 地点、これは銀座で 1 地点出てきたのですが、今回は全部で 8 地点上昇ということでもあります。全体で都区部都心部の商業地の地点数というのは 237 地点ですから、まだまだ数としては割合は小さいですけれども、確実にそういうところがふえてきているといえます。

それから、ゼロ地点についても 1 年前は 9 地点だったのが 16 地点というようなことで、上昇、ゼロ地点というのが商業地の方も増加しつつあるという状況であります。

どんなところで上昇とか、ゼロが出ているのかというのがその次のページからの地図をつけた資料でございまして、一つは新宿であります。先ほどの本文の方にもありましたが、いわゆる高度商業地と、それから交通利便性の向上というのが一つのキーワードになっておりまして、新宿のような高度商業地については、その中でも使い勝手のいいようなとこ

ろは大体下げどまって上昇に転じるところも出てきているということでもあります。

これは、括弧の中の数字が1年前の変動率で、平米単価が今回の数字であります。新宿ではここにありますが6地点で上昇ないしゼロということになってきたということで、いわゆる西口のオフィス系のところも、それから東口の店舗系のところも使い勝手のいいところはこういう形になってきつつあるということで、昨年ゼロだったのは上昇に転じたり、昨年若干の下落であったところは変動率がゼロになっているというようなことで、上方にシフトしてきつつあるということでもあります。

それから、次のページが港地区の上昇、ゼロ地点ということで、これは今までは余り出てこなかったところなのですが、例えば、真ん中に港5-11というのがありますが、これは麻布十番のところにある商業地の地点であります。ここは1年前-9.9%だったのが+3.3%ということで、かなり大幅に変わってきたということで、麻布十番はご承知のとおり地下鉄南北線と大江戸線がちょうど交差するところで、麻布十番駅が新しくできたということで、そういう交通基盤の整備にあわせて、商店街もいろいろな取り組みといたしますか、お客集客のための工夫をしているということで、今、平日に行っても非常にお客さんが多く、大分さま変わりしているというようなことで、非常に収益力がそういう意味では上がってきていて、それが地価にも反映してきているというようなことでもありますとか、あるいは、一番下にあります品川駅の東口のところですが、これも再開発がずっと進められてきて、インターシティの開業とか、いろいろな開発が目に見えるような形で具体的してきているというようなことが、やはり地価にも反映してきているというようなことでもあります。一つ一つをとらえるとかなり画一的な話ではあるんですが、全体の構造としても要するに交通基盤の整備だとか、あるいは計画的な開発事業をきちんと行い、それが目に見えるような形で出てくると、できてくるといようなことになると、今の実需を中心とした地価形勢という中で、実需がきちんと顕在化をしてきて、それが地価にも反映していくというような形になってきつつあるのではないかとこのように見ているところでもあります。

それから、次のページが大手町、丸の内、銀座のかいわいで、高度商業地の中でも一番高度といたしますか、そういうところではありますが、ここはもう三、四年前から大体地価は立地条件のいいところは安定基調に入っていて下がっていないというような状況になっています。数字を見ていただいても1年前も大体ゼロ近辺ですし、今回も大体ゼロ近辺というような状況であります。その中で、下の方にあります銀座の地点は、ゼロからだんだん上昇に転じつつあるというようなことで、中央5-23というのが今、ギンザコマツビルというのがあるところですが、ここは平米単価1,330万円というのは最高価格地点なのですが、ここは今回1.5%の上昇となっております。それから、その少し左下にありますが、中央5-2という並木通りに面したところでもありますけれども、ここは1年前唯一上昇地点だったのですが、今回も1.3%の上昇ということで、こういうところは例えば外資のブランド系の店舗の非常に強い需要というものに支えられて、そ

れが地価にも反映しているところというようなことで、非常に付加価値がつくような場所で、要するに収益が上がるというようなところは、今や地価は下げどまって上昇ということにもなってきているということでもあります。

最後が渋谷地区ですが、次のページにございます。渋谷は半年前の地価調査のころからそういう傾向が少しあらわれているのですが、大体渋谷の中でも駅に近い、利便性の高いところは地価が下がらなくなっているということで、括弧が去年で、去年は大体下がっていたのですが、今回は大体ゼロというようなことになってきておりまして、ここは前々からも少し言われておりますが、ビットバレイと言われるような形でネットベンチャーの企業がかなり集積をしまして、そういったもののオフィス需要を一つの背景にして需要が顕在化しているということで、地価にもそれが出てきているということでもあります。

それから、一つ上にあるこれは原宿の地点ですが、ここは商業系と申しますか店舗系の場所でありまして、ここは4.1%の上昇に今回なっています。今回の3万1,000地点の中で、商業地最高上昇地点でありますけれども、ここも今非常に集客力の高い地域になっておりまして、ここも外資のアパレル系とか、そういったあるいは外資のいろいろなブランド店舗の進出といったようなものが一つの支えになり、根強い需要になって地価が上昇しているというようなことでありまして、そういったことで、高度商業地で使い勝手の非常にいい、収益の上がるような場所については、地価はかなり下がらないような状況に東京の都心部を例にとればなってきているということでもあります。

それから、資料は特につけておりませんが、名古屋も今回10年ぶりに上昇地点が出てきておりまして、どこで上がったかというところ、ここも中心商業地の栄で1地点と、それから大須という栄の少し南の方ですが大須観音があるのところ、その2地点、まだ2地点だけという見方もできるのですが、2地点で上昇ということになってきているというようなことで、やはり名古屋も今、栄の辺では外資系のいろいろな店舗の進出、GAPとか、あとLOFTとか、そういうようなものがいろいろ出てきているということと、それから、大須というのは私も余り土地感がないのですが、東京でいうと秋葉原と渋谷と浅草をあわせたような、非常に若い人が集まる場所に今なっているようでして、いわゆるディスカウムのいろいろな店舗とか、それからパソコン関係のいろいろなショップとか、そういうものが非常に集積をしまして、地域の商店街の人たちがそういうものをうまく誘導して集積させていくというような取り組みを非常に積極的にやっておられるというようなことで、非常に今、平日なんかでも若者が集まってきている。その大須のそういうような場所と、それからいわゆる栄の昔からデパートなどが集積していた地区の間に、その外資系のいろいろなGAPとか、そういうものが立地をして、全体として回遊型の商業地域というような形になって、人の流れがいわゆる面的に動くような仕掛けにだんだんなってきたということのようでありまして、そういうようなことできちんと付加価値をつけていくというようなことをやっていくと、地価にもそういうことは反映をされて、こういうところはわずかではありますけれども、上昇というようなことになってきているとい

うことであります。

以上が、大都市でありまして、大都市はまだ下がり続けてはいますが全体としては縮小の方向にありまして、非常に利便性や収益性のいいところ、優れているような立地条件のところは水面上に顔を出してきているというのが一つの特徴ということではないかと思えます。

それから地方圏ですが、また本文に戻っていただきまして2. 地方圏というのが書いてございます。(1)で「住宅地は、わずかな下落であるが下落幅がやや拡大し、商業地は、前回公示と同じ下落幅であった」ということで、これは先ほど数字を見ていただいたとおりであります。

それから、(2)が「人口10万人以上の地方都市の商業地では、1割以上の下落となったところが引き続き多く見られた」ということで、これも先ほどちょっとご説明しましたが、先ほどの表の例えば109都市のうち3分の1はそういう2けた以上の下落ということで、地方都市の商業地の下落というのが相対的に大きいということでもあります。

本文の次のページ以降にそうした状況に至っている背景と申しますか、そういうことを若干記述をしております。Ⅱ. 特徴の1. 大都市圏の(1)住宅地については、ですが、①で都心部において下落幅が縮小した背景には、交通・生活の利便性や職住近接を重視する都心回帰の動きが見られる中で、近年の地価下落により需要側に値頃感が生じたことや住宅ローン減税の実施等により、マンションを中心に居住用不動産への需要が引き続き堅調であったことが挙げられる。こうした中で先ほどもごらんいただいたように前回公示と比べ、地価が上昇や横ばいとなった地点も増加したということでもあります。

②で一方ということなのですが、その郊外部の通勤遠隔地では、相対的割高感により需給の緩和が続き、利便性に劣る地域を中心に引き続き大きな下落が見られたということでもあります。

③は、端的に言えば、大阪圏と東京圏の違いのことを言っているのですが、圏域ごとの景気動向による所得や雇用環境の相違などが、需給バランスに影響を与えているということを書いております。

これにちょっと関連した資料としては、参考資料の都区部・多摩地区・都心部の住宅地の平均価格の推移以降であります。これは都区部と、それから東京の多摩地区と、それから区部都心部、都心8区の住宅地の平均価格の推移というのを平成3年以降ずっととっているのですが、平成3年の時点では、都心部と多摩地区の価格の差というのは非常に大きかったということなのですが、その後、都心部が急激に下落をしてきたということで、平成13年の状況だと平成3年のころに比べると価格差というものがかなり縮まってきているということで、かつ都心部の絶対水準もかなり下がってきたということで、都心部の方に値ごろ感が出てきて、逆に郊外の方は不便な割には価格が高いという印象と申しますか、感じになってきつつあるということで、先ほどの値ごろ感が生じたというのはこういうことからある程度わかるのではないかと申します。

それから、次のページが首都圏の地域別マンション新規供給戸数ということで、(株)不動産経済研究所の資料をもとにつくっておりますが、やはりマンションの供給というのは非常にここ一、二年新規供給がふえているということはお承知のとおりであります。中でも都心部で非常にふえてきているということで、一番下に都内23区の数字がありますが、平成10年の2万2,000戸から11年3万1,000戸、12年3万5,000戸ということで、増加のかなり部分を都区部が占めているというようなことで、都区部を中心にそういったマンション需要が非常に顕在化しているということでもあります。

それから、都心と郊外ということで様子を示したのが、次のページのグラフでありまして、これは東京駅からの距離帯別の平均変動率の推移というのをとったものであります。これをごらんいただくと、平成8年、9年ぐらいまでは、東京の都心部、真ん中に中心に近いところが非常に大きく下落をして、郊外の方は相対的に下落率が小さいという構造であったのですが、平成10年以降その構造が逆転しまして、都心部ほど下落率が小さくて、郊外へ行けば行くほど下落率が大きいというような構造になってきました。そうした様子はだんだん顕著になりつつありまして、平成13年というのが△でプロットした実線の数字であります。例えば、東京駅から5キロ以内と、一番左側のところを見ていただくと、-2%を切るようなところまでどんどん下落率が縮小しているというのに対して、例えば、郊外の35キロから40キロというようなところを見ると、余り下落率が変わらないというようなことで、ますます郊外と都心部の二極化というようなことは鮮明になりつつあるということではないかというように見ております。

それから、大阪はやはり地域経済が相対的に非常に厳しいという状況で、いろいろな経済データを見ましても、例えば完全失業率のデータとか、有効求人倍率のデータであるとか、所得のデータ、生産のデータと、すべて相対的に非常に厳しい状況です。官民がいろいろな分析機関、財務局なり日銀なり、あるいは民間のシンクタンクなりの分析でもやはり大阪は厳しいといっております。特に、やはり雇用や所得に関する状況データというのは非常に厳しいデータがありまして、住宅の場合には要するに雇用とか、所得の先行きがどうであるかと、見通しがつくのかつかないというようなことが、やはり需要を顕在化するかしらないかというところにもかなりきいてくるというようなことだと見ていますので、そういうことからいってもなかなか東京や名古屋と比べると大阪は調子が出ないといえますか、非常に厳しいという状況にあるということではないかと思っております。

それから、商業地については、資料1-1のII. 特徴の1. 大都市圏(2) 商業地については、ですが、「商業地については、企業収益の改善や設備投資の増加など、企業部門を中心とする景気の緩やかな改善を背景に、オフィスや店舗への需要が顕在化し、都心部を中心に下落幅が縮小した」となっております。

それから、次のページの②ですが、「特に、東京都区部都心部等におけるオフィスが集積する地区や集客力にすぐれた商業地では、IT関連企業や外資系企業等によるオフィス・店舗への根強い重要を背景に、前回公示と比べ、地価が上昇や横ばいとなった地点が増加

した」となっております。

それから、③で、「地域によっては、地域経済の回復のおくれや消費の低迷によるオフィス・店舗の需給の緩和が、地価動向に反映している」。

それから、④で、「都心部でも、道路幅員等の立地条件が劣る地点では、下落が続いている」というようなことをコメントとして書いております。

その関連の資料としては、参考資料の東京主要5区の空室率及び賃料の動向のページ以降であります。東京の主要5区の空室率及び賃料の動向ということで、これは三鬼商事(株)のデータを使いまして表を作成しておりますが、空室率は昨年1年間ずっと通じて低下傾向にございまして、12月の時点で3.17%とまっております。この数字で言えば、業界的に言えば5%が一つの適正空室率の水準だというようなこともお聞きしていますので、そういうことから言うと非常に好調といたしますか、非常に需要が勝っているといえますか、需給が逼迫しているというような状況になっているのではないかと思います。

賃料もずっと弱含みで来ておりましたが、昨年のお半年ぐらからは上昇基調に転じているというようなことで、オフィス需給、オフィス業界は非常に好調というような状況になって、非常に需要が顕在化しているということではないかと思います。

次のページにこれはまた生駒シービー・リチャードエリス(株)のデータで、資料元がちょっとまた違うのですが、その中でもやはりいわゆるAクラスビルの空室率、俗に近・新・大と言われるような指標で表現されるようなもので、Aクラスビルの一応基準というか、下の方に(注)で書いてありますが、こういったようなビルですと生駒シービー・リチャードエリス(株)のデータによると平成12年12月には空室率0.8%ですから、全部満杯でほとんど空室ないというような、非常に極端な感じになっていまして非常に需要が強いということです。こういった需要をかなり大きく支えている需要側の属性が先ほどもちょっと書きましたが、IT関連の企業と、それから外資系の企業といったようなところでありまして、IT関連というのは、ITというのはいろいろなとらえ方がありますが、NTTを初めとしたいわゆる情報通信系の企業と、それからいわゆるネットベンチャーと言われるようなものと、いろいろそういう両用あると思いますが、いずれもこうしたAクラスビルに対する需要というのは非常に強いと。それから、外資も非常に依然としてそういった需要が強いということではありますが、逆に言うと大阪はなかなかそういった新規需要が出てきていないというようなことが言われているということでもあります。

今ちょっと大阪の話を申しましたが、大阪の方の空室率と賃料の状況が次のページにこれも三鬼商事(株)のまた同じような数字が出ていますが、大阪の空室率はずっと平成11年以降だらだらと上昇基調にありまして、こここのところ10%を目前にしてそれを超えるというようなことにはなっていませんが、平成12年12月で9.34%ということで、非常に高いところに高どまっているということでもあります。賃料の方も弱含みで推移をしてきているということで、先ほど見ていただいた東京のグラフとは大分様子が違っているというようなことでもありまして、やはり御堂筋とかで金融機関を初めとした店舗の閉鎖撤退

とかがやはりかなり見られるという状況であるということでもあります。

それから、次のページがミクロな二極化の話のデータでありまして、先ほど都心部でも道路幅員との立地条件をとる地点では下落が続いているということで申し上げましたが、先ほど来、申し上げている都心部で上昇とか、ゼロとかそういうことになっているのは、都心部の中でも非常に使い勝手がよくて収益が上がるような地点では、そういうことで水面上に顔を出してきているところが出てきたということでもあります。では、都心部の各地点がすべてそうになっているかというとなっていないわけで平均はまだマイナスです。やはり使い勝手の悪いところは下がり続けているということでもあります。

これは、中央区日本橋室町地区を例にとって地価の推移を見たものですが、中央5-27という地点はいわゆる表通りに面した地点でありまして前面道路幅員が27メートル。駅からも近いというような立地条件がよくて収益力のあるところ、使い勝手のいいところ。そういうところは下がってはいますけれども、下がり方はそれほど極端ではないというのに比べて、同じ室町の中でも裏地に入った前面道路幅員も狭いようなところになると非常に下落率が高いということで、同じような地区であっても表裏というようなことで申し上げるとやはりかなり差が出てきているということで、本当にその場所からどれだけ住宅で言えば利便、居住利便性が得られるか、商業地で言えば収益が得られるかというようなことをかなり重視していった地価形成に今なってきているという意味で、非常に二極化は鮮明になってきていますし、そういう傾向はどんどん強まってきているということではないかというふうに思っております。

以上が、大都市の商業地の関係でありまして、あと地方圏につきまして本文の最後のところで数行書いております。「地方圏の地価は、地域ごとの経済動向等を反映した動きとなっているが、特に、人口10万人以上の地方都市の中心商業地では、消費の低迷に加え、大規模商業施設の撤退や郊外型量販店の進出も相まって、大きな下落が続いているところが多い」というようなことを書いておりますが、その関係の資料は参考資料の次のページに若干数字を載せておりますが、先ほど地方都市の中にはかなり大きな下落になっているところが多いというお話を申し上げたのですが、その地方都市の中でもいわゆる既存の中心商業地と言われるような地点での下落がその中でも相対的に大きいという傾向があります。これは、ことに限った話ではなくてここ数年の話ではあるのですけれども、それでこの表というのは、地方圏の県庁所在都市の商業地をとっていますけれども、その全体の平均変動率というのと、それぞれの都市の最高価格地、一番価格の高い地点、1地点ですけれども、そういう地点は大体既存の中心商業地の真ん中にあるということでもありますので、その数字をとってみますと、地方都市の平均変動率は大体-9%台ということでありまして、先ほど見ていただいたように地方圏全体の平均変動率は-7%ですから、それに比べると結構、県庁所在都市の商業地の平均変動率はより下落率が高いのですが、それ以上にその中でも最高価格地の平均変動率というのが大体-13%ぐらいというような状況でありまして、いわゆる地方の既存の中心商業地区の下落率というのが非常に大き

くて、都市によっては2割ぐらいずつ下落を続けているというようなところもあるということです。

そういった背景には、まずベースとしてはなかなか地方の地域経済が厳しくて、消費の低迷というようなことが相対的に大きくて、そういうことがベースにある上に、中心商業地に立地していた大規模商業施設が撤退したり閉店したりすることがあります。たまたま平成12年の1年間というのは、そごう、ダイエー、長崎屋というようなところがかなり店舗を閉鎖したり、縮小したりしていました。そういう、そごうとかダイエーとかそういうところはかなり地方の中心都市に立地をしていましたので、そういう不採算店舗を閉めるということで、中心商業地からそういう核がなくなってしまうということと加えて、郊外型の量販店が非常に多く立地をするということで、車でアクセスできるような大きな駐車場を持った郊外型の店舗が非常に多く立地をして、特に地方は大都市以上に車社会ですから、そういった車のアクセスのいいところにお客が流れるということで集客力が低下するということで、既存の地方の中心都市の中でも特に車のアクセスが非常に便が悪いというようなところはなかなか集客力といいますか、収益力という点では非常に厳しい状況になっているということで、そういった地域構造的な話も相まって、こういうところの下落が非常に大きいということで、全体としての地方圏の変動率を押し下げるといいますか、そういうような状況に今なっているということではないかということを書いております。

大体以上が今回の地価公示の特徴であります。あと参考資料の方ではいつもつけているのでずっと継続でつけているのですが、一つは四半期ごとの地価変動率の推移というものでありまして、例えば平成10年とか、そういうときには四半期の前半、1年の前半と後半でかなり様子が異なっているというようなときもあるわけですが、平成12年については年の前半では若干右上がりといえますか下落幅が、これは大都市圏を例にとっていますけれども縮小の方向にあって、年の後半は大体やや弱含みというか、大体横をはっているというような状況にあります。ただ、これは先ほど申し上げましたように、800地点ぐらいの共通地点のデータでありますので、3万1,000地点のデータと比べると精度とかそういう面では若干もちろん違うわけではありますが、大まかな傾向をいつも見るためにこういうのを示しておりますが、そういうような状況にあるということでもあります。

それから、あとのページには、いわゆる58年を100としたときに、今の水準がどうであるかというような指数を示したもので、あわせてあくまで参考ということですが、GDPの伸びというものもあわせてプロットしているものでありまして、大体どこを起点にとるかでももちろんその指数は変わってきってしまうので、絶対値そのものに余り意味はないのですが、昭和58年を100にとれば、大体住宅地が全国ベースで見ると3割か4割増しぐらいで、商業地は100を切って94というところまで来ているというようなことでありますとか、次の三大圏を見ていただくと、バブルのときの山がより高いということで、前回のバブルの地価の高騰というのは大都市圏が中心であったということがわかるわけで

すが、そこからずっと下がってきていまして、やはり住宅地が130ぐらいの水準で、商業地が90ぐらいの水準というようなことであります。

というような数字をずっと各圏域ごとに記していまして、一番最後に公示価格の性格ということで、ちょっとつけさせていただいていますけれども、地価公示というのは当然皆様方ご承知のことと思いますが、更地の評価をしているということでもあります。したがって、今そこに何か建物が通常は建っていると思うのですが、その建物が建っているということを前提として評価ではなくて、その土地を一番通常の人が有効に使うというふうに想定をしたときの更地、土地の評価をしているということでもあります。

なぜ、その更地の評価をしているかということ、それは地価公示に与えられている役割、要するに公共事業の用地保証の算定基準になるとか、それから一般の土地取引の目安になるとか、それからあと最近では税評価の目安になると、そういうような役割を担っているわけですし、そういった役割を果たすためには今そこに何が建っているかということによって、価値が左右されては本来の価値を示すことができないので、そこに最有効の使用がなされたということを前提とした土地の評価を行うということをやっているということでもあります。

今、いろいろ不動産の証券化とか、ああいう形で実際に現状有姿不動産、土地と建物一体の不動産の評価を、現在の建物、不動産について厳密にやるという評価需要があるわけですし、それはある意味でいうとその不動産の個別性を厳密に見て、収益性を重視して評価をするという評価ニーズなので、そこは地価公示に求められている評価ニーズとは基本的には異なる評価ニーズであるということでありまして、地価公示は地価公示で税評価の目安だとか、保証の算定基準だとかそういうような役割を担っていくために更地の評価をしているわけですが、一方でそういった土地建物一体の複合不動産、投資用不動産の個別性を厳密に見て、収益性を厳密に見て評価していくという評価需要に対しては、また鑑定評価の世界としてはきちんと対応していかなければいかんというようなことだと私も思っています。

そういうことで、地価公示そのものもより本来の役割を果たすために精緻化を図っていかねばいかんと思っていますし、先ほどのような、二極化みたいな話がだんだん出てくると、もうちょっときめ細かく地点を置くというようなことも必要になってくるものだと思いますから、来年の地価公示で予算が認められて、520地点ほど特に大都市の商業地を中心に地点をふやすというような取り組みもやりたいと思っていますので、地価公示は地価公示でさらに精緻化を図っていかねばいかんと思っていますが、それとあわせて証券化等に対応して、不動産の評価をきちんとやるための鑑定評価の充実といったようなことはきちんとやっていかねばいかんと思っています。実は鑑定評価の世界では、不動産鑑定評価基準という一番大もとになる基準がありまして、これは平成2年に改定をされて以後今日まで至っていて、10年間そのままの状態になっているのですが、特に後者のニーズ、評価ニーズについての対応が基準の中できちんと位置づけられて

いないというようなことで、収益還元法を中心とした収益性を厳密に評価する評価手法と
いうものをきちん基準の中に位置づけていかなければいかんというような問題意識から来
年度基準の見直しというようなこともあわせてやっていきたいということを考えておりま
す。

◆第71回講演会 2001年3月29日 於：都道府県会館