

## 平成 14 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 小池 一郎

国土交通省の土地・水資源局地価調査課長小池と申します。本日は、3月26日に、官報に公示し、新聞発表もしておりますけれども、14年の地価公示の概要につきまして説明をさせていただきたいと思っております。

まず、資料を3種類配っています。表題が「平成14年地価公示に基づく平成13年の地価動向について」ということで概況が書いてあるもの、これを私どもは「特徴文」というふうに申しております。地価公示で表れた数字を、地価動向としてどういうふうにとらえるかということ、簡単に取りまとめた資料というふうにお考えいただけたらと思っております。地価公示は、3万1,520地点という地点の価格を一つ一つ判定していくというのが本体部分でございます。その本体部分のデータの資料はかなり分厚いものなのですが、その中から変動関係の数値をピックアップして薄目にした、1ページ目に「都道府県別変動率」ということで数値が並んだ資料があると思っております。これは「データ編」と説明の中で言わせてもらいますので、よろしくお願ひします。それから「14年地価公示参考資料」というふうに表題をつけたものがございます。もっぱら「特徴文」の文書を説明する資料として作っているものです。したがって、データ編の中からもいくつか数字を拾っているという中身になっておりますけれども、この3種類の資料で説明をしたいと思っております。

まず、先ほど、昨年の7月から今のポストについているというご紹介を受けました。実は、国土庁時代にも土地局に勤めたことがございます。61年、62年という時期でした。その時期がどういう時期かという、後で変動の推移を見ていただきますが、今と逆のコースを駆け上っていたという時期でした。国土利用計画法で監視区域を導入したときで、私は法律改正を担当しました。そういう駆け上っていく時期と、この11年連続ということで下がっていく時期の両方に遭遇してしまったという人間でございます。その監視区域の時に、こういう状態であれば将来こうなるであると。したがっていろいろ対応していかなければいけないという説明をした覚えがございます。現在、こういう形で、何年連続かということはおきまして、反動が来るであろうということは、当時考えていた人間

の一人であります。それからもう一つ、61年、62年の後、フランスに勤務することになりましたが、ちょうどフランスがやはり今となってみればバブルと言われる時期に相当していました。こういった地価の動向というものが日本だけにとどまらず、諸外国においてもある程度の繰り返しといった形で出てくるのかなという思いを正直なところ感想として持ったところでもあります。

それでは説明に入りたいと思いますが、最初に、「データ編」と先ほど申しました資料をもとに、ざっとでございますけれども、数字を眺めたいと思います。1ページ目に都道府県別変動率という数字がたくさん並んでおります。ここで3点ばかり指摘をしたいと思います。全国三大都市圏、地方圏という区分をしておりますけれども、全国住宅地で見ますと、マイナス4.2からマイナス5.2、商業地におきましてもマイナス7.5からマイナス8.3ということで、全国で11年連続下落しています。しかも下落幅が拡大しているという数字になっております。この現象は三大都市圏、全体としても同じような傾向を示しておりますが、下落幅拡大の方は先ほどの全国から見れば比較的小さい。さらに東京圏の商業地、これは下落幅が縮小しているということです。それから地方圏をごらんいただきたいと思うのですが、これは、今回14年に至りまして、下落幅がかなりこれまでに比べて大きくなっているということです。マイナス2.8からマイナス4.0、マイナス7.0からマイナス8.1という状況です。その下に47都道府県の平均の変動率が書いてありますけれども、例えば上から岩手、山形、島根、高知、こういったところは上昇あるいは横ばいという数値であったわけですが、14年に至りますと島根が0.0ということで1県だけ残しまして、後は下落の方に回ったという状況が見てとれると思います。商業地につきましても、二桁の下落になったということが結構多く見られるということで、先ほど地方圏全体として下落幅が拡大しましたということをお申しましたが、これまでかなり長い間横ばいとかあるいは上昇という変動状況を示してきた県におきましても、マイナスという状況になったということをおこの変動率の表で指摘したいと思います。

それから、2ページは東京圏、3ページは大阪圏、あと4ページは名古屋圏というふうな、三大都市圏のさらにその中を地域別に区分して、どうかということを見たものです。先ほど東京圏全体としては一番下に住宅地であれば5.8、5.9という数字が並んでいますが、東京都の区部都心部というところを見ますと、マイナス1.6からマイナス1.5ということで、ほぼ横ばいに近づきつつあるという状況だと思っております。ちなみに、平成11年はマイナス4.1、平成12年はマイナス3.2という数字でした。そういった意味で、近づきつつあるというのは下落幅が小さくなるとともに、1%の前半になりつつあるといった状況にあるということです。さらに今申しました区部の都心部以外においても区部南西部、区部北東部といったところが、下落幅を縮小させております。したがって東京都区部全体としても、下落幅を縮小させているという状況にあるということです。

このほかの地域をざっと見ていただきますと、埼玉の東京近接地域がマイナス3.7ということで下落幅を縮小させていますが、その他のほとんどのところでは下落幅を拡大させているといった状況が見てとれるのではないかと思います。商業地につきましては、下落幅の縮小といったところがほとんどを占めているのですけれども、川崎あるいは神奈川県その他といったところで下落幅の拡大という状況にあるということです。そういった住宅地を中心とした東京都区部、こういった地域における下落幅縮小傾向ということがあらわれているということです。

それから3ページの大阪圏、同じように見ていただきたいと思うのですが、こちらは地域割を全部見ても分かりますように、ほとんどのところで下落幅拡大という状況にある中で、住宅でいうと大阪市の中心6区が下落幅を縮小させているという状況が見てとれると思います。それから、神戸市がマイナス8.6からマイナス12.7ということで、かなり下落幅を拡大させて、二桁の下落という状況になっているということが見てとれると思います。それから商業地について見ますと、実は大阪圏は、後で経済状況を見た資料がございますけれども、二桁の下落がここ最近続いておりまして、13年、14年と見ても分かりますように、依然としてほとんどで二桁の下落を示しているということです。ただ、下落幅縮小を探せということになりますと、大阪市中心6区、それから北大阪、こういったところが二桁の中で下落幅を縮小させているといった状況にあります。

それから4ページに名古屋圏についても同様の資料がありますけれども、これはすべての地域で下落幅を拡大させているという状況です。今回、特に名古屋圏で下落の幅が大きくなった、住宅、商業ともそういった傾向が見られるということですが、先ほど大阪の商業で二けたのところが大変依然として多いということを行いました、それから比べれば名古屋圏において下落幅拡大といっても、まだそこまではっていないという状況にあるということだと思います。

5ページは、先ほど東京圏全体としての数字を申し上げましたけれども、市区ごとに見てどうかという資料です。ここでご注目いただきたいと思いますが、5ページの右側の下半分ごろに都区部平均ということで、その下、各区ごとの数字が並んでいます。先ほど都区部平均の数字を見ていただきましたが、これを見ると、住宅で言うと港区が13年が0.3、14年が0.1ということで、2年連続上昇という数字になっております。ちなみにその前はどうか数字を申しますと、平成11年がマイナス4.1、平成12年がマイナス3.1、それから上昇に転じて、2年連続の上昇という状況であるということです。

それから下の方にいって、渋谷区はマイナス0.2が0.0ということで、横ばいということになったということです。実は、渋谷区は32地点すべて0.0以上という数値を示しております。渋谷区の中のどこかの地点が他の地点を引っ張って、0.0ということではなくて、渋谷区全体として横ばい以上の状態になっているということであるということです。

さらに、その間に挟まれたところを見ても、特に南西部を中心にしまして、マイナスであっても、1点いくつという数値が並んでいると思います。先ほどほぼ横ばいに近づきつつあるという状況であると申しましたけれども、そういった1点台の下落幅を示している区がかなり多くなってきているということを指摘できるのではないかなと思います。

それから商業の方も、やはり先ほど申しました港区、渋谷区、こういったところが港区はマイナス4.3からマイナス2.1、あるいは渋谷区はマイナス1.9からマイナス0.3というふうに下落幅縮小がかなり大きいという状況を示している一方で、例えば中央区がマイナス8.6がマイナス8.7とか、あるいは豊島区がマイナス8.6がマイナス8.6というふうに、10%に近い下落を依然として示しているという状況です。商業ということで見た場合には、住宅の広がりよりも、かなり狭い形で二極化というか、個別化というか、そういった現象が見てとれるという状況ではないかと受けとめております。

次に7ページにですが、これは札幌仙居福という地方の中核都市を見たらどうかということです。後にさらに10万以上の地方都市の変動率が載せてありますので、細かくはそちらで見てほしいと思いますが、例えば札幌仙居福で見た場合に、それぞれの市で下落幅を拡大しているのですが、商業地、これは若干ですが、福岡市がマイナス7.5からマイナス7.4ということで、下落幅を若干縮小させているという状況です。これは後で福岡市の天神の状況について、参考資料の方で説明をしますが、その概観ということです。

それから8ページ、9ページには全国人口10万人以上の地方都市の変動率ということで、それぞれの市の平均の変動率を掲げています。これも住宅地で、先ほど全国の都道府県でこれまで横ばいとか上昇であったところが、今回下落の方に転じたということを言いましたが、ここで市単位で見ても、北の方からいけば北見であるとか青森であるとか、秋田、山形、酒田、こういったところが下落に転じておりますし、さらに9ページで島根県の松江が0.0、それから高知がマイナスに転じております。こういったところが先ほどの都道府県の動向に平仄を合わせるような形で、下落に転じてきているということがわかると思います。それから商業地の方も、今回13年に比べまして二けたの下落を示している市というものが、実は13年がこの中に35市あったのですが、今回53市にふえております。地方の10万人以上の地方都市の商業地で見た場合には、二桁以上の下落というところが増えてきているということを指摘できるのではないかなと思います。

それから10ページを見ていただきたいと思います。最初に申すべきことであつたかもしれませんが、14年地価公示というものが対象としている期間は13年の1月1日から14年の1月1日なのですが、その後半の四半期ごとに見た時にどうだったのだろうかというものを分析するために出しているものです。東京圏あるいは大阪圏、名古屋圏いずれも後半になると、若干下落幅が大きくなっているということが言えると思います。これは後で経済動向について13年1年間の前半と後半の動きも見ますが、いずれにせよ後半で経済動向がかなり悪化の度を深めたということが、こういった数値として表れているのではないかなと思います。

同様の数値が11、12、13ページと並んでいます。あと14、15ページですが、これは先ほどの全国とか東京圏とか地方圏の昭和50年からの変動率の推移を数値として表したものです。

16ページ以降は、上昇率上位10はどういったところかといったものを並べています。16ページですが、ちなみに全国住宅地で例えば大田-4とか、大田-20とか、これは田園調布ですがけれども、そういったところが登場してきているということであるとか、あるいは商業でいうと、千代田、港という常連に加えて、立川とかが出てきているとか、そういった特徴が今回このポイントで見られるということです。

それから17ページには、各県域ごとに今の住宅地であれば上位10がどういったところかということ掲げたものです。逐一はご説明する時間がないですが、例えば大阪圏でいうと1位から10位まで神戸北というのが並んでいるという状況が見てとれるとか、そういったところが特徴的であるということです。以上が14年地価公示のデータということで、どういう状況であったかというのを数字をもとに概観していただいたということです。

次にこういったデータをもとに、私どもがどういう地価動向であったのかということをもとめてみたということで、先ほど申しました「特徴文」というものと参考資料というものを元に、重複部分は避けて、さらに補足したいと思います。今、データ編で見ましたけれども、「特徴文」のイの一番に概況というところがあります。これは特徴をまとめたものです。13年一年間の地価の状況を概観すると、下落幅が全国平均として拡大した。それから三大都市圏においても、先ほど申した商業地を除いて下落幅拡大であるけれども、これは後でまた申しますが、東京圏で横ばいの地点が大幅に増加した。これは先ほど、渋谷区とか港区とか区ごとの数値として見ましたが、そういったことに表れているということです。三つ目、これは少し解説をしたいと思うのですが、バブルの反動という状況を経て、利便性・収益性ということでもかなりシビアな目で取引が行われるという状況が一般化したのではないかと考えています。ただその利便性が高い、悪い、あるいは収益性が高い、悪いということが、どういう要素で表れるかということが個別の状況によって違う。したがってどの地点、あるいはどういう地域で、収益性・利便性が高い、低いということを一般的にいうことがなかなか難しい状況にある。個別の地点、地点で、そこがどういう状況なのかということ若干詳しく見ていかないと、その収益性とか利便性がどういうことで作用したのかということがなかなか掴みづらいという状況にあるということを言っているわけです。今抽象的に申しましたが、後でどういった地点に横ばいとか上昇というところが出たのかということを見てもらえば、二極化・個別化というのが把握していただければと思います。

次に、先ほどデータ編で申した三大都市圏の特徴などをさらに書いているわけなのですが、特に三大都市圏の住宅地について、先ほど東京都区部では3年連続下落幅縮小ということを行いましたけれども、それではどういった地点で、先ほど大幅に増大したと

いう横ばいの地点が出てきたかについて説明をしたいと思います。

特徴文の1ページの一番下で、渋谷区ではすべての地点で、港区でほぼすべての地点で上昇、横ばいとなったということを書いています。その横ばいの地点についてどういう状況であるかについては、参考資料の8ページに東京圏の上昇、横ばいの推移について表にしています。これを見ると分かりますが、東京圏の住宅地で12年は0、13年が14、14年が6と、上昇地点は若干減少しております。その一方で横ばい地点ということで見ると、12年が0であったのに対して、13年から14年は45から90ということで、これは倍になっているという状況にあります。

これをさらにどういった区で横ばい、上昇があるのかということの説明しているのが参考資料9ページです。ここでまず渋谷区を見ると、上昇地点が13年1地点、14年1地点、それから横ばいが渋谷区が13年20地点、14年31地点となっています。先ほど申したように渋谷区は全部で32地点あって、14年公示においては渋谷区はすべて上昇または横ばいになったということが見てとれます。それから港区です。同様に見ていただきますとあわせて24地点が横ばいまたは上昇ということですので、ほとんどすべてのところで横ばいまたは上昇ということになったというふうに見ていいと思います。それから他の区ですが、目黒区とか大田区とか江東区とか、さらに東京都区部以外にさいたま市とか鳩ヶ谷市とか川口市とか市川市、こういったところで横ばいなし上昇ポイントが出てきているということです。区の数でいうと12年は0なのですが、13年は6区、14年になりますと10区ということで、区の数で表現しましたけれども、地域的に広がりを見せていると思います。

では、そういった地点がどういうふうに地図上で分布しているのだろうかということ地図上に落としてみたものが10ページからです。先ほどの渋谷、港、こういったところを中心として、大きい丸が上昇、小さい丸が横ばいという印になっています。去年のポイント状況をあわせて見てみないと、広がっているという印象が持ちにくいかと思いますがけれども、例えば昨年ですと地図の左下、大田区の田園調布であるとか、あるいは自由が丘周辺、それから八雲とか目黒区、こういったところはありませんでした。そういった南西方向への広がりということ、あるいは新宿駅周辺にいくつかプロットされておりますけれども、笹塚とか代田橋の辺というのは昨年はありませんでした。新宿辺りで言いますと西の方への広がり、そういったところが特徴的に、広がりということが出てきているのかなというふうに思います。

これも後でまた触れるかもしれませんが、実は何でこういうことになったんだという時に、いくつかの要因が考えられるかもしれませんが、ここに南北線と都営大江戸線を落してみますと、特に港区の方、こういったところで南北線、大江戸線の影響が分かるような分布を示しています。それから、広がっているということだけを指摘しましたけれども、昨年の大江戸線の影響かなというふうに思いました新宿の東あたりですがけれども、こういったところでは横ばいであったものが今回若干の下落というような動きも示

しております。その意味で必ずしも新線が通ったという効果がきちっと定着して持続するというような状況でもないといったことが言えると思っています。

それから11ページには2ポイントありますけれども、左側が中央区の月島です。これは再開発、あるいは大江戸線ということで、かなりこの地域の住宅地、あるいは業務地としての変化があるところでして、そのような環境の変化が表れていると思います。それから右側が江東区の南砂です。専門の方も多いかもしれませんが、ここは最近マンションの立地がかなり進んでおります。その影響かなと思いますけれども、南砂駅近くの地点が横ばいになったということです。

それから12ページは市川の妙典です。妙典は、これはどちらかというとその地域特有の事情が反映していると思いますけれども、区画整理が相当進んだといいたまうでしょうか、ほぼ完了いたしまして、周辺の画地から見ますと、相当大きな画地がスーパー堤防の関係で整備されている場所の地点です。昔から優良ということではないかもしれませんが、区画整理が行われて、優良の画地というものが評価されている地点ではないかと思っています。

それから先ほど埼玉の東京近接地、あるいはさいたま市とか川口市、鳩ヶ谷市で横ばい地点が出てきていることを申しました。13ページですが、要するに埼玉の新都心、その拠点を中心として大宮寄りのところとか、あるいは埼玉高速鉄道が開通して駅距離が劇的に近くなって、通勤の便がよくなったところ、こういったところを中心に横ばい地点が表れていることが特徴だと思います。このようなことが住宅地で東京圏で横ばいの地点が倍増したということの背景ではないかと考えています。

次に「特徴文」の2ページにお戻り下さい。大阪、名古屋についても特徴ということで記載しております。東京のように横ばいの地点が増えたということではありませんが、大阪市の中心6区で2年連続して下落幅縮小ということが書いてあります。ただ下落幅縮小と言っても、先ほど見ましたように、依然としてマイナス4.2という水準です。まだまだ横ばいというレベルには達しないレベルですけれども、東京圏と同じように都心回帰というのでしょうか、地価の水準には明確に表れないけれども、取引の動向としては都心回帰というようなものが大阪の中心にも見えるということ、このようなことが背景になって、この2年連続下落幅が縮小しています。ただかなりピンポイント的な部分があって、東京圏のような広がりを見せていないということかなとは思いますが、そういったことでこの特徴を記載しています。名古屋圏については先ほど見ましたように、かなり下落が広がっているという状況です。景気の動向が大きく影響しているのではないかと思いますけれども、特に名古屋市の東側の区でかなり大きな潜在的な供給力を抱えているという状況にあるようでして、それが一方で都心に向かうマンション需要というものと重なって、今回下落幅が大きくなったという状況であると思っています。こういったところが三大都市圏の住宅地の特徴です。

次に「特徴文」の2ページの(3)に、商業地の動向が書いてあります。これも、まず東京圏について説明をしたいと思っておりますけれども、東京都区部都心部の港、中央、渋谷で

上昇、横ばいとなった地点が増加したと記載しております。「参考資料」で申しますと、再び8ページをみて

ほしいのですが、そこに東京圏の商業地の上昇、横ばいの地点数の推移が掲載されております。上昇が8から15、横ばいが16から23ということで、これも住宅ほど劇的ではありませんけれども増加という状況にあります。この地点を先ほど同じように区ごとにはどうなっているのかということを見るために、「参考資料」14ページを見ていただきたいと思えます。上と下を足し算しないと出入りがあるものですから難しいのですが、例えば港区ですが、港区は上昇が2から4と、それから横ばいが1から2、数としては少ないのですけれども、そういった意味で上昇、横ばいとも増大しています。これは中央区、渋谷区も同じです。渋谷をもう一度同じように見ますと、上昇は1地点ということで変わらないのですけれども、横ばいが5から11という状況になっています。さらに立川市、さいたま市、海老名市、こういったところで上昇、あるいは横ばいという地点が表れたという状況にあります。これを同じように地図にプロットしたのが15ページ以降にあります。これを一つ一つ地点ごとに背景、理由を説明するというのは、大変難しいことなのですが、15ページは東京駅周辺がどうだということを示したものです。見方なのですが、例えば中央何とか一何とかという番号の横に、0.8(0.0)とか、そういった数値が並んでおります。括弧の中が13年、括弧の外が14年と、その下に平方メートル当たりの単価を書いております。その下に地点のビルであればビルの名前を書いてあります。見ていただくとわかりますように、ほとんどが前年も上昇あるいは横ばいであったものが、今回も上昇あるいは横ばいになっているということです。東京駅周辺は、ご案内のように非常に業務地としては優良な場所ということと併せて、丸の内あるいは八重洲で再開発が行われております。このようなことが反映されたこと、あるいは資料の左下の方にまいりますと、外資ブランドの出店の展開が依然として旺盛なところ、そのようなところが横ばい、上昇ということになって地点として表れていると考えています。

それから16ページが新宿です。新宿は駅周辺を中心に、これは一時期渋谷もそうでしたけれども、ITの事務所が駅周辺でかなり、ちょっと遠目にも出てきた。例えば地価調査、昨年7月1日時点の地価調査では、そういった傾向がありましたけれども、それから見れば今回は駅周辺の集客力が非常に高い高度商業地を中心に横ばいということになっています。

それから渋谷が次の17ページにありますけれども、渋谷も駅周辺、それから原宿とか青山通りの外資ブランドがさらに広がりを見せた、例えば芸能プロダクションとかいろいろな出店が進んでいるところがあるのですけれども、それらが背景となってこういった地点が表れてきていると考えられます。

それから次のページが港区ですね。これはある意味ではっきりしていると言えばはっきりしているのかもしれませんが、皆様ご案内の麻布十番、これは南北線、大江戸線、これの両方が交差しているところということで、最近出店がかなり盛んになってきている



というようなところ、あるいは品川駅、これはそこにインターシティとかいろいろ書いてありますけれども、再開発が行われているようなところ、そういったところで横ばい、上昇といったところが見られるということです。

それから19ページは立川です。立川は去年の地価調査でも同じようにあらわれていたところなのですが、北側が再開発、駅の南側が区画整理ということで、さらに駅の左側に南北にモノレール、こういったものがいろいろ整備されてまいりまして、中央線の左右の集客、あるいは南北方向からの集客、そういったものがかなり目立ってきたところ、南北両方駅周辺で上昇、あるいは横ばいといった地点があるということです。

それから20ページは海老名です。これはかなり先ほどの住宅の妙典と同じようなイメージかなと思うのですが、ここの地域独自の要素があるのではないかなと思います。そこにビナウォークとか書いてあります。14年4月オープンと書いてあります。長い間ここは駐車場用地としてそのまま利用されてきたというところであるようです。かなりな面積を占めていますが、駅前の商業地としては非常に立地のいいところがついにオープンということで、そういったことが影響して横ばいということになったのではないかなというふうに考えられるところ、

こういったところが東京圏については横ばい、上昇といったところで、先ほどの海老名とかはちょっと一般的な特徴ということで申し上げることはできないのかもしれませんが、東京都区内ということで申しますと、新線の影響とかあるいは再開発の影響とか、基本的に高度の業務ブランドというのでしょうか、あるいは高度商業地としての集客力を持っているところは非常に強いのですけれども、さらにその上で先ほど申しました再開発とか新線効果があらわれるところ、こういったところが上昇、横ばいということで加わってきたのかなと、そういったところが特徴かなと思っています。

それからいまい度「特徴文」の2ページにお戻りいただきまして、今度は大阪の話を上上げたいと思います。大阪につきましても全体としての数字は、大阪市で例えば平成14年がマイナス11.6ということでかなり大きな下落を示しているのですけれども、高度商業地の一部の地点では下落幅の大幅な縮小が見られたと書いてあります。これを「参考資料」21ページにプロットしたものがありますので、これで見たいと思います。一部の地点というのは、この地図を見ていただきますと分かるように、要するに御堂筋沿いでございます。梅田駅前、北5-1というところ、先ほどと同じように数字を見ていただきますと括弧の中がマイナス10.0、今回マイナス1.0、それからずっと下にいった中央5-4-1というところがあると思います。これも同じようにマイナス11.6がマイナス1.0ということで、かなり下落幅を縮小させています。かつそれに挟まれたところもマイナス14.4からマイナス4.2とか、そういった下落幅縮小ということでは大きい縮小を示しているということで紹介しています。基本的にこの御堂筋沿いは、ここ何年か支店の撤退とかが非常に多く空き事務所や空室が目立ってきたところ、そういったところも最近埋まってきているという状況があるようです。そういったまずベースと

しての話が一つです。

さらに梅田駅前周辺ですが、そこにヨドバシカメラとか書いてあります。それから三越も再開発ビルに入ってくるとかといった状況もあるようです。それらの影響、それから心齋橋ですけれども、東京で言えば銀座の外資系ブランドといった出店、それほどではないのですが外資系ブランドの展開が見られるわけです。外資ブランドの店の路面展開というふうに最近と言うそうですけど、それが見られる場所ということで、集客力を高めているというような場所であるようです。この線上にやっところさと言った方がいいのかもしれませんが、下落ではあるけれども下落幅の大幅な縮小を示しているような地点が見られるということです。ただ、今線というふうに申し上げました。この線から左に行ったり、右に行ったり、あるいは南に行ったりしますと、依然として大きな下落を示しているところがあります。そういった意味で、まだまだと言うか、やっところさと言うか、そこら辺が非常に難しいところであると思いますけれども、大阪の御堂筋というところでこういった現象が見られるということです。

それから「特徴文」の3ページ上の方に名古屋についても書いてございます。こちらは「参考資料」22ページですけども、先ほど大阪は線だと申しましたけれども、名古屋は点としてしかまだ見られないのかなというふうに思います。名古屋では、栄、大須、こういったところが従来からの繁華性が高いところですね。栄で、中5-1、PAXビルは昨年の0.8の上昇、今年はさらに上昇を高めて1.6とか、あるいは大須の方は0.7が0.0とか、こういったポイントとして上昇あるいは横ばいといったところがあるということです。ちなみに、PAXビルの上に名古屋三越というのが書いてあると思います。ここはマイナス4.0ということで依然として下落ということです。PAXビル周辺に三越に入っていた外資ブランドが、先ほど路面展開と申しましたけれども、独自の店舗を展開させているというような場所のようでして、そういったことが背景にあるのかなと思います。それから大須の方は、若者中心のいろいろな集客力の高い店があるということが反映しているのかなというふうに思っております。

今、どの地点がどういうふうに分布しているか、あるいはその背景としてこういうことがあるのではないかとということ概要的に申し上げました。東京圏だけではなくて、大阪、名古屋といったところも同じような背景があるようなところが、線あるいは点として存在するのだということを紹介申したところです。三大都市圏は以上のような状況にあります。一方で地方圏ですが、地方圏は先ほど10万人以上の地方都市のことを申しましたけれども、かなり下落幅を拡大させているところが多いわけです。「参考資料」23ページに一つの見方ということで、10万人以上の地方都市の商業地の平均の変動率と最高価格地の平均変動率、これは何を意味しているかと申しますと、最高価格地というのはすべてではありませんけれども、まさに地方都市の中心に存在していることが多いわけですが、その中心がより大きな下落幅を示しているということを表した数値です。この背景、実は、全国から、公式な調査ではありませんけれども、中心の既存の商店街近くから大型の店舗がど

れぐらい撤退をし、その一方で郊外にどれぐらい大きな店舗が進出したかということ調べてみました。かなりの都市でそういった状況がうかがえます。特に、昨年一年間に、全国展開をしている流通店舗が、経営が立ち行かなくなって、随分撤退を示しました。そういった撤退をした店舗が中心にあったということですね。一方で今全国展開を積極的に進めている流通業者があります。そういった業者が進出するというのは、既存の中心市街地というよりも、郊外に展開されているのが多いようです。前から言われていることなんでしょうけれども、そういった状況が中心市街地の集客力を減少させて、この数値になって表れていると思っております。

特徴の2番目に、景気の悪化云々ということが書いてあります。先ほどから申しあげておりますけれども、今年に入りましてつい最近明るい兆しも見えてきたということで、昨今の新聞にも鉱工業生産指数がどうのこうのとか、いろいろな明るい兆しに関する記事が増えてまいりました。この影響がどうなるのかということとは十分見ていかなければいけないのですけれども、では昨年一年間はどうかだったのだということを見てみたいと思います。「参考資料」の24ページをご覧くださいませでしょうか。これは地域経済動向ということで定期的に内閣府の方から出されているものです。これで昨年一年というスパンで見ますと、5月ぐらいから弱含みとか足踏みとか、8月に入りますと悪化とか大幅悪化とか、11月になるとさらにそれが進んでいくという状況が見てとれると思います。冒頭申しあげましたが、地方圏でさらに下落幅を拡大させているとか、あるいは名古屋圏の住宅とか商業がさらに下落幅を拡大させているということを申しあげました。島根とかの例を申しあげましたけれども、ここはバブルの影響というのはほとんどありません。ここ何年間かずっと上昇、横ばいという平たい線がフラットに続いてきて、ここにきてかなり下落方向に動いていると、そういった状況にあるわけです。そういったバブルの反動ということに加えて、今回景気の影響がかなり左右しているのではないかというふうに見ているわけです。今見ていただきました地域経済の動向、あるいは次のページは鉱工業生産指数ですね。例えば大阪が全国平均に比べて、さらに下回った変動をしているということとか、あるいは愛知県が12年には100を上回ったわけですが、13年には腰折れの状況になったとか、が見てとれると思います。それから26ページは企業の経常損益ですが、これはどの地域も12年から13年にかけて上昇局面から下落局面に変化したということとか、28ページには所得の推移（実収入）というところで見させていただきますと、かなり激しい動きをしまして、名古屋の腰折れ、それから大阪の上昇への展開、といったことが見てとれると思います。こういった地域ごとに違った指数を示していますが、平均的には12年から13年にかけて、さらに景気の動向というのが悪化の方向に進んだ。これがベースとして今回の地価公示の変動といったところに影響を及ぼしたということではないかなと思っております。以上に述べたことが今回の地価公示の特徴であると思っております。

最後に、「特徴文」で申しますと5ページになるのですが、先ほど地方圏について中心商業地の状況を申しあげました。ただ地方圏で、それでは真つ暗なのかということで、参

考資料36ページで福岡の状況を載せております。福岡、いろいろな博多駅周辺とか拠点がいくつかあります。その中の天神駅周辺というのが、ここで見ますと、例えば福岡中央5-9マイナス3.1がマイナス0.5、あるいは5-1これは一昨年がないために昨年の変動率は出ておりませんが、昨年と今年を比べるとマイナス0.8ということで、ほぼ横ばいと言っていいような状況になっています。その要因について見たわけなのですが、いろいろな再開発の状況というのがそこに名前が書いてあると思います。いずれも9年とか8年とかそういった時期から始まっているようでして、やっといろいろな再開発がここへきて完成を迎えたというのでしょうか、それぞれが総合力を発揮するようになったということで、県内はもちろん、県外からも集客力を高めているというような状況にあると聞いております。ここもどちらかというとポイント的な現象だと思えますけれども、福岡にもこういった地点があるということです。先ほど全国の住宅地の上昇10番目ということで、今泉二丁目というのが福岡の中であったと思います。それはどこら辺かと申しますと、ちょうどこの地図の左下あたり、警固とかという地名が見えると思えますけれども、その周辺です。そこはこういう天神地区が集客力を高めてきたということで、そういう集客力を高めたところの近くに住みたいという方がかなり多くなってきて、従来近隣商業的な土地利用であったところにマンション開発がかなり進んできた。そういったことが背景となって、先ほど申しました今泉二丁目というところで上昇ポイントが出てきました。このような福岡の天神の周辺の地価の動きというのが見られるということを紹介したいと思います。

それから37ページは札幌です。札幌も紹介するほど横ばいとか、上昇ではありませんけれども、今札幌南口再開発というのが進んでいるところです。そういった中で、下落がマイナス4.2からマイナス2.7とか、あるいはマイナス3.3からマイナス2.1とか、まさにこのちょうど太く駅から下に伸びていく線を囲いましたけれども、そのまさに中心の大通り沿い、こういったところで線の一部の中で他の周辺のところとは違った動きが見られるということを紹介します。地方都市の中でも、いろいろな再開発が行われ、それが集客力であったり、利便性を高めている場所については、必ずしも下落幅拡大一方向ではないということを紹介したいと思います。

「参考資料」の中には、いろいろな資料をつけていますので、後でまた参考にしていただければと思いますけれども、一つ35ページ、これは例年つけている資料なのですが、先ほど東京の都区の中で中央区は依然として8.いくつで、他の渋谷区とか港区に比べると下落幅が大きいということを示しました。中央区なのですから、ここは要するに表通りと裏通りの違いがどうなっているかということを見た資料です。表も裏も下落ということには変わりないのですが、裏通り5-39というところを見ますと、二桁台の下落というような状況です。さらにこの首都高速を超えて右側、ご案内のように景気の悪化の影響をかなり受けているところがあります。そういった中で、倒産空き店舗、空き事務所といったところであるとか、あるいはマンション用地として提供されるというよ

うな取引が入ってきております。一般的にこういう商業系から住居系に変わっていくときは、短期的には価格を引き下げる方向に働く、さらにその後は安定する方向に働くといった状況が傾向として見られるわけです。このような動きが中央区の中で存在していて、先ほど見たような数字になっているのではないかということです。

こういった景気の悪化の影響を特に強く受けているような場所というのは、例えば先ほど御堂筋の左とか右とか申した、船場とかといったところでも景気の事情からかなりの下落を示しているようなところもあります。そういった意味で表裏二本ですか、この場合だと、通りが違うとかなり変動の状況が違うということを紹介したいと思います。

それから「参考資料」の40ページは、これだけ11年連続して下落だと一体ピーク時から比べるとどれぐらいになったんだということをよく聞かれるので、用意した資料です。東京圏で見れば、ピーク時の平成3年100といたしますと、商業地で4分の1弱の23.8です。それから住宅地で半分弱というところですよ。商業地で申しますと、名目ベースで見られないのですが、55年ぐらいですか、それから住宅地で申しますと、61、62年ぐらいの時期の価格水準になっているということが見てとれるのではないかなと思います。

以上、駆け足ですが、今回14年地価公示の概況及び特徴というところで申し上げたいことでもあります。いろいろ申し上げましたけれども、全国的に見た場合に景気の悪化というのは否定できない。そういった中で利便性、収益性を高めるような、あるいは目に見えると云った方がいいのでしょうか、そういったことが行われた場所について、ここから先が難しいのだと思うのですが、その利便性、収益性というものについてきちんと評価されたものについては地価の動向にも反映しているということなのだろうと思います。

よく今後どうなりますかという質問を受けまして、私ども非常に困るのですけれども、ベースとしての景気というのが収益性、利便性、特に収益性の重視ということになってまいりますと、基本的に景気の動向というのが大きく左右する。これは事の当然のことだろうと思います。景気の動向というものが、基本的なところでかなり大きく作用することになるだろうと思います。そういった意味ではこの一年間あるいはその後1月から3月、これからの景気、明るい兆しが見えてきたということだろうと思いますが、その部分はプラス方向に働くことが期待できるのではないかなというふうに思いますが、一方で再開発とか特に不動産関係の利便性、収益性を高めるというような、目に見えるものと先ほど申しましたけれども、それについてはいろいろな取り組みというのでしょうか、都市再生の関係のいろいろな仕組みがどんどん現実化していくのですけれども、その影響がどういうふうにプラス方向に働くかということですね。一方で依然として企業からの土地の供給量がかかなり多いという状況があります。それを吸収する需要がどれぐらい期待できるのかということが重要です。一昨年前半まで引っ張ってきたITとか外資関係が、どうも余り積極さを失ってきたというところがあります。そういったところが一つ需要サイドとしてどうなのかなということがあります。

供給サイドの話としてはよくこれも聞かれて返答に困るのですが、2003年にかけてかなり供給が出てくると。これはオフィスビルの話をしていますけれども、そういったことが今日新聞に出ていましたね。ある民間の会社が需要予測をされて、たしか空室率がそんなに大きな数字の予測ではなかったと思うのですけれども、いずれにせよそういった供給サイドあるいは需要サイドの様子というのをしばらくよく見ていかないと、必ずしも14年地価公示で出てきた動向というのが安定的に続くとは言えないのではないかと、これは断っておきますが、個人的な感じということで申し上げたいと思うのですが、そういった感じを持っているということです。

以上、つたない説明で申しわけございませんでしたけれども、14年地価公示の説明ということにさせていただきます。

◆第80回講演会 2002年4月3日 於：東海大学校友会館