

【第89回 定期講演会 講演録】

日時：平成15年4月9日

場所：東海大学校友会館

## 平成15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

### ■はじめに

国土交通省土地・水資源局の地価調査課長の小池です。これから、3月25日に公表をいたしました15年地価公示につきまして説明させていただきます。

地価公示が何たるかにつきましては、省略をさせていただきたいというふうに思いますが、ただ、数字だけを最初に申し上げておきたいと思います。

毎年1月1日時点という価格時点で、今回は3万1,866地点につきまして、2600余の不動産鑑定士が一地点について2人で鑑定評価をいたします。その鑑定評価結果を最終的には土地鑑定委員会というところで評定決定いたしまして、発表するという性格です。

実は、地価公示そのものは、この変動率ということではなくて、むしろその地点ごとの価格を示すということが本来の役割です。先ほど申しました3万1,000余の地点の価格につきましては、国土交通省のホームページの中の土地ライブラリーというのがありまして、その中を探していただきますと、全地点のその価格が見れるという仕組みになっていますので、それをご参照いただければと思います。

それでは早速ですが、ページと、ページの概況というところを見ていただき

たいと思います。

### ■概況

ページは、全国三大圏、地方圏の住宅、商業別に平均の変動率をあらわしたものです。全国で申しますと、住宅がマイナス5.2から、マイナス5.8ということで下落幅が拡大。三大都市圏で言いますと、下落幅は同様ということですが、さらにそれを東京、大阪、名古屋というふうに見てまいりますと、東京圏は縮小というふうになっております。地方圏は下落幅拡大ということですが、

一方、商業地の方を見ますと、全国平均がマイナス8.3から8.0ということで下落幅が縮小ということになっております。これはもちろん地点のウエートバランスという要因もありますけれども、大きな要素としては三大都市圏がマイナス8.5が7.1というふうに変動幅が縮小。特に東京圏のマイナス7.4から5.8というこの下落幅の縮小が寄与しているということだろうというふうに思います。

一方、地方圏はマイナス8.1から8.7ということで依然として大きい下落幅で、かつ拡大という状況にあります。

この変動率が下落という状況がどれぐらい続いているのかということにつきましては、

ページから ページまでに資料としてつけてあります。全国とか、三大都市圏ごとにグラフ化しておりますけれども、要は全国で申しますと、12年連続で下落が続いているという状況です。

ただ、概況の3番目の丸に書いてございませけれども、個別化がより進行しているという状況にあります。バブル期には、要するに地点が表、裏どこにあらうと一体の地域においては上げならば上げというような状況だったというふうに思いますけれども、昨今、今回特にそういう特徴が大きくあらわれていると思いますけれども、一番狭く申せば、表通りと一つ入った裏通り、ここで随分地価の動向が違ってきていると、そういった状況ですね。そういうのをここでは個別化というふうに表現しておりますけれども、これが前回と比べてもかなり進行しているという状況が特徴として言えるというふうに思っております。

そういう個別化を探っていくために地域ごととか、あるいは地域の中の東京で言えば区ごととか、あるいは地点ごととか、そういったことでさらに見ていきたいというふうに思います。

## ■東京圏の住宅地

ページに三大都市圏の住宅地について、それぞれ27の地域に区分いたしまして、その変動率がどうなっているかという表をつけております。これをごらんいただくとわかると思いますが、東京圏で特に今回注目されるのが、一番上の区部都心部、あるいは区部南西部です。

この区分の定義につきましては、簡単にいうと、都心部は山手線の中、南西部は目黒とか、品川とか、大田とか、そういったところでございます。

こういった都心部、南西部におきます変動

率が右側の枠外にありますけれども、マイナス1.1とか1.5というオーダーになってきています。変動率で見ると1%台ということなのですが、実際の価格の水準で申しますと、高いところ低いところがあるんですけども、平均的に申しますと、4,000円から、6,000円というようなオーダーになるわけなんです。そういった値動きの範囲で変動しているというような状況まできているということだろうというふうに思っております。

そういうことが寄与して参考のところに書いてございませけれども(P. )、東京都区部全体としてもマイナス1.9という変動率になっていて、さらに4年連続で下落幅が縮小しているという状況になっております。

そういった中でさらに ページですが、全体平均としては下落している中で上昇していたり、あるいは横ばいといっていますが、変動率ゼロという地点数がどういうふうに推移しているかということを書いた表があります。東京圏を見ると上昇住宅地で6が10と、あるいは横ばいが90から113というふうな状況になっているということです。

ページですけれども、先ほど都心部、南西部を注目しているというふうに申し上げました。都心部におきましてそこに書いてある千代田から豊島までいろいろ区があるんですけども、それぞれの区で、実はここに見てわかるように大分変動率が違う状況にあります。千代田とか、あるいは文京、台東といったところ、港はもう3年連続横ばい、あるいは上昇という状況にあるんですけども、横ばいという状況まできているということでありまして。あるいは渋谷では今回区全体として上昇と、という状況まできていると。一方で、豊島区は依然としてマイナス4.1というような状況になっているということです。

同様な目で見させていただきますと、南西部で

は大田区がマイナス1.7が1.0とか、品川がマイナス2.1から1.4とか、かなり下落の幅を縮小させているという一方で、練馬はマイナス4.2が2.3というようなどころであるということです。

北東部については、全体としてはマイナス3.1ということなのですが、墨田、江東を見ると、マイナス0.7とか1.0ということで、平均の数字とその内訳の数字ということで違いがあります。いずれにせよ、先ほど申しました東京の中の都心部、南西部、さらにそれらの中の一定の区というふうに変動がかなり違った状況にあるということが見てとれると思います。

ページを見ますと、先ほど上昇または横ばい地点が幾つあるかということを行いましたけれども、それがどういう区や、市に分布しているかということを示したものです。

渋谷、港は去年に引き続きすべての地点が上昇、横ばいというような状況にあるんですけども、その他今回現われたところを申しますと、例えば横ばいでは文京区が0から9というような数字。あるいは大田区ですと横ばいで1から9とか、あるいは上昇で2から6というような地点数。あるいは東京都区外においても例えば武蔵野市、これは吉祥寺の井の頭公園近くの高級な住宅地です。それから川越の5という数字であるとか、あるいは浦安の7という、こういったところが上昇、横ばいの地点があらわれたり、あるいはふえたりしているという状況にあるわけです。こういった下落から横ばい、上昇というベクトルの中で特に目立っているような区、あるいは市ということでご紹介したんですけども、さらにそれがどういう地点にあるか、場所にあるかということについて、ページ以降を見て下さい。

これが今回、東京都区部で今申しましたような上昇、横ばいの地点がどういったところにあるかということプロットしたものです。

右下に凡例がありまして、大きな黒丸が上昇、小さいのは横ばいという表示になっています。去年のものをつけておけばより明確になったのかもしれませんが、2つ特徴があります。

まず、真ん中の非常に丸が密集している部分の密集度がさらに上がったということが1つ目です。それから2つ目が、文京区、右上の方ですね。ここに黒丸がかなりふえてきているということ。それから同じように左下に大きな黒丸が右左にあると思います。左側が田園調布付近、右側が馬込とか山王とか、大田区の都営浅草線の始発、あるいはその次の駅の周辺というところですね。

田園調布はわかるんですけども、馬込がわからんという疑問を持たれると思います。

ページは、今見ていただいた黒丸のほかに下向きの矢印の地点を加えました。下落率マイナス1%未満の地点というものです。先ほど下落率が1%というのが4,000円から、6,000円のオーダーということで、それ未満ということでそれ未満の値動きをしているようなところプロットしたものです。

見てわかるように、何も田園調布とか馬込において特別な事情があって、そこだけが横ばい上昇という特異ポイントとして、あらわれたのではないということです。渋谷から東横線とか、目黒線とか、池上線とか、そういった通勤沿線、実はこの下矢印のほとんどは最寄駅から10分以内というところなんですけれども、そういったところが景気の動向次第でどういうふうになるかわかりませんが、横ばい予備軍というような形で分布しているということです。

さらに同様な状況は、井の頭線であるとか、杉並区の丸の内線、中央線、沿線にも広く分布しているという状況にあります。

こういった中で先ほど申しました田園調布とか馬込あたりですね、そういったところ

が横ばい、上昇ポイントとしてあらわれたということですが。

さらに、都営浅草線で申しますと、大田区と品川区で区境をまたがって一駅違うと大体3～4万円から5万円ぐらいの平米単価の差があります。

一駅4～5万円の差ということ住宅を求めようとされている方が、あるいはマンションを建設しようとしてその用地を求めようとされる方が、どういうふうに評価しているかということ。価格調整がかなり進んだところというものについて利便性が高まった、あるいは、都市再生が進む品川とかの影響だということなんですけれども、そういったことから馬込というところが横ばい、上昇という形になってあらわれたんだというふうに考えております。

実は、この地図に1%台というものをプロットいたしますと、世田谷あたりにもかなり地点があらわれてまいります。そういった意味で一くりに南西部とか言っておりますけれども、動向が少しずつ違っているという状況にあるということです。さらに先ほど東京都区以外にも横ばい、上昇の地点がありますと言いました。それがどこなのかについては、[この](#)、[この](#) ページで代表的なポイントを掲げております。

ページは浦安です。浦安についても例えば新聞でしたか、ディズニーランド効果だというふうな表現をしているところもありますけれども、むしろ我々としましては、浦安のポイントがあるところがいろいろ評価はあるかもしれませんが、整然とした街並みが広がっているような場所であると。そこが京葉線の利便性と相まってこういった動向としてあらわれたんじゃないかなというふうに思っています。

もう一つそういう、街並みということで評価を受けたんじゃないかと思っておりますのが、[この](#) ページにあります川越です。川越に

つきましても、今回横ばい地点が5カ所あらわれているんですけども、先ほど申しました川越が持っている伝統文化というものがあ程度評価されてこういった価格動向ということであらわれたのではないのかなと。もちろん、通勤の便というのがまずあって、それに加えて街並みの魅力というものがこういった形になったんじゃないかということです。そういった街並みに対する評価が利便性と相まって人気が出たようなところにつきまして横ばいポイントがあらわれたというふうに思っているところです。

ついでに、先ほど [この](#) ページで下向き1%未満の地点が広がっているというお話しをしましたが、この後、商業地についても同じような見方をしてもらおうつもりですけれども、商業地の場合は、かなりピンポイント的に上昇、横ばいの地点が出てくるのに対しまして、住宅の方は、依然としてかなり面的というんでしょうか、あるいは沿線沿いというんですか、そういった出方、あらわれ方というのがまだあると印象です。

いろんな方に伺いますと、住宅についても何々沿線だからどうのこうのという見方というのがだんだん薄れてきましたよというふうにおっしゃる方がいるんですが、やはりどちらかという、山の手というんでしょうか、そちらが依然として地価動向から見れば需要が高いという状況にあるのかなというふうに思っているところです。

さらに、南西部ということでかなり今回特徴が見られるわけなんですけれども、例えば馬込付近のマンションの広告を何件か見ましたけれども、品川まで2駅とか、10分以内とか、そういったPRの仕方をしている広告が何件かありました。

後でまた商業のところ申しますけれども、要するに品川から汐留、あるいは丸の内といったところ、これが今都市再生の関係でかなり業務の中心して、あるいはいろいろな

生活価値も含めた拠点としてでき上がってきております。そういった拠点への利便性ということが南西部の魅力の向上にあずかっているというふうに考えているところです。

以上、住宅地について東京都区部、あるいは東京都区部外を中心に横ばい、上昇の状況というのを見てきました。

### ■大阪圏・名古屋圏の住宅地

次に、ページですが、東京だけではなくて、大阪につきましても今回横ばいのポイントがありました。それがページにプロットしてあるところです。これは、右上に大阪城があって、その下に南北に伸びる上町台地があります。そこの天王寺の2という地点、ここが横ばいとなっています。

あと、名古屋につきましても地図は載せておりませんが、今回西三河という地域、豊田とか知立とか、トヨタ関連企業に勤める方々が多く住んでおられるところです。ここは一昨年にも横ばいポイントがかなり多く出たということです。名古屋の場合、若干動向が一定していないというところがあるんですけども、この一年間のトヨタの調子がよかったということ、そういった雇用の状況、安定といったことが周りの住宅の需要にも反映しているんじゃないかというふうに思っております。

住宅における個別化は先ほど申しましたようにピンポイントというよりも、若干広がりを持った面的なものなんですけれども、いずれにしても全体が下落の中で以上のような事情によって違った価格動向を示しているというふうに考えております。

### ■東京圏の商業地

それから次に、三大都市圏の商業につきましても同様な見方をさせていただけたらと思うんですけども、商業については、ページを見て下さい。これは東京圏で上昇、横ばい地点がどういった区、市に分布しているかということをもとめたものです。

これは最初に説明しなければいけなかったんですけども、地点数を、前回から、ふやしております。それがわかるように括弧書きで示してあります。したがって、継続的に地点の増減を見るためにはページの表の括弧の中で比べるのがより正確なのかもしれません。それにいたしましても上昇、横ばい、特に横ばいの地点数がふえているという状況です。特に依然として千代田、中央、港区、あるいは大田区、立川市といったようなところが地点がふえたり、新しくあらわれたりしているという状況です。

これ自体は昨年の地価公示、あるいはその後の地価調査のときと同じような状況なんですけれども、今回注目をしておりますのがページ以降の説明になるんですけども、一番大きな変動率でプラス9.5%という率が出たということです。

ページですが、これは東京駅周辺で先ほどの凡例でありましたように大きな黒丸が上昇、小さな黒丸が横ばいということを示したものです。もともと東京駅周辺は横ばい、上昇という傾向にあったわけなんですけれども、次のページですが、例えば上から千代田5-42というところ。これは丸の内ビルディングですけども、そこがプラス7.0という上昇。あるいは下って中央5-23、ギンザ小松ビル、5.2あるいはもう少し下って中央5-59、山野楽器銀座ビル、6.1というような上昇率が出ています。

実は最近2~3年を見ましてもせいぜいプラス5%どまりというような状況でした。そういった中でこういうプラス7.0とか6.1とか、あるいはページの下の左下、渋

谷5-26という第21SYビルという地点ですけれども、ここが9.5という上昇率になっています。

ページには、右下に品川インターシティの上に港5-24という地点がありますが、ここではプラス9.1という上昇率になっています。バブルのときはプラス20%、30%、40%というような上昇を示していました。その後、全体がもう横ばいがせいぜいというような状況が続いて、最近は上昇してもプラス5%に届くか届かないかというような状況であったということです。そういった中でプラス9.5とか7とか、そういった上昇率が今回出てきたということを目を注しているということです。

実際どういう場所かということはもう一度例えば ページで、千代田5-42プラス7.0、丸の内ビルディングの地点です。この地点については、いろんな報道記事があったのでご存じだろうと思いますけれども、丸ビルと仲通りが、丸ビルのコンセプトの中で相互作用というふうに打ち出されているようなんですけれども、その相互作用を持つ形で、要するに街並みとしてのにぎわいをかなり特色ある形で大きなものにしたという場所であるというふうに思っています。

そういった意味で何もビルができたからということだけで、プラス7という数字となったのではなくて、街全体としての魅力をそのほかのところと比べて差別化したと。それが成功したといったところが数値としてあらわれたんじゃないかなというふうに考えています。

同様に ページのプラス9.5の上昇を示した地点で考えますと、ここは表参道ですが、地点のすぐそばにルイ・ヴィトンが展開しているんですけれども昨年の9月でしょうか、開店をいたしましてかなり多くの集客力を示したり、あるいは大きな収益を示したところなんです。また外国のブランドかとい

うふうに言われるかもしれませんが、別にルイ・ヴィトンがめずらしいとか、カルティエがめずらしいとかではありません。

これはどういうことかと申しますと、ルイ・ヴィトンであれ、ほかのブランドでもいいですけれども、全世界の中でどこがもうかるかということを考えて出店をしているはずだということです。その中で上海でもなくて、シンガポールでもなくて、世界の中でも大規模な出店をこの地点にしたということ。これは、収益性とか利便性とか、それが個別化の主要因であろうというときに、そういった観点で出店をしているという、そういった場所なんだということが1つ。世界の中でちゃんと収益性を分析して見ているんだぞということが1つ。

それと、2つ目は、要するにブランドというものがどういうふうな街並みを形成して、集客力を高めているかということですから、何も1店舗だけで客を集めていることはほとんどないというふうに言っているんじゃないかなというふうに思います。それぞれ競合しながら、街並みの中でいかに自分を際立たせていくかと。逆に言うと、街並み全体として自分の店の個性を訴えていくかと、にぎわいづくりというんですかね、そういった街全体の中このような地点で出てきているということだろうと思います。

例えば表参道で申しますと、ルイ・ヴィトンがあるからどうのこうのということじゃなくて、ルイ・ヴィトンの隣にはシャネルがあって、それぞれがどれだけ訴えるものを街を回遊している人たちに与えられるかということを考えて、それぞれの店、あるいは街の雰囲気をつくっているんじゃないかなと思います。そういったことが先ほどの丸ビルと中通りの相互作用ということと同じような脈絡でとらえられるんじゃないかなというふうに思っております。

加えて、この5-26の地点の正面には同

潤会のアパートの建て替えというものが計画されています。さらにそういったにぎわいのあるところに再生あるいは、再開発ということかもしれませんけれども、そういった動きが加わっていく。このようなビビッドな動きが出てきていることがプラス9.5という数字になってあらわれたというふうに思います。同様に ページですが品川の地点については、言うまでもなく一大都心機能というものができ上がりつつある中でこの地点が、一体となった地域、そういった中の地点ということでプラス9.1という数字を示しているというふうに思っています。

その他にも、横ばい地点はまだあるわけなんですけれども、大要今まで説明してきた特徴が今回の地価公示の個別化の1つとして言えると思っています。

ページ、 ページ。ここには武蔵野市とか立川市においても横ばい地点が出ております。立川に負けるなということで、吉祥寺はサンロードのアーケードを大改装したり、あるいはポケットパークみたいなものをつくって物流を改善したりしております。そういった動きがこのサンロードの中の地点の横ばいということで出てきたのかなというふうに思っています。

## ■大阪圏・名古屋圏の商業地

次に、 ページ、 ページなんですけど、大阪、名古屋の状況をご説明したいと思えます。 ページは大阪の御堂筋の状況を示しています。御堂筋のこの線なんですけれども、この線については大阪においても例えば大阪駅前が変動率0.0横ばいとか、あるいはその線に沿っているポイントについても、下落幅の縮小があってマイナス1.0とか、横ばいに近い状況まできているということを示しています。

実は御堂筋の線から右に入ったり、左に入ったりいたしますと、依然としてマイナス10%に近いような下落を示しているという状況です。大阪もいろんな形で都市再生の動きがありますけれども、この御堂筋の沿線が1つ違った動きとしてあらわれているということです。

それから、 ページは名古屋の状況を示しております。右上の方が栄、左下の小さな丸が大須というところなんです。栄については、オアシス21とか、あるいは松屋が増床しているとか、一番の繁華街ですけども、プラス2.3という上昇を示しています。あるいは大須の方は若者向けの店がかなり進出をしているところですけども、0.0という数値が出ています。

大阪が線という形であらわれているとすると、名古屋の場合はまだ点というような状況かなと思っています。

## ■地方圏の商業地

次に、地方都市を少し見てまいりたいなというふうに思います。

ページですが、10万人以上の地方都市の商業地で平均的に見ればマイナス10.5ということになるんですけども、そのいろんな地点がある中の最高価格値の平均変動率はさらに下落幅が大きくてマイナス14.2という数値を示しています。

最高価格値というのは旧来からの商店街があるようなところに多いんですけども、要するに旧来からの商店街がかなり疲弊していて、下落幅が非常に大きな状況になっているということです。

三大都市圏以外にも上昇、横ばいがいないのかということについて見ていきたいと思えますけれども、 ページはブロックの中心都市の資料です。 ペー

ジが福岡市の状況です。

むしろ ページから説明をした方がいいんですけども、福岡には幾つか従来から繁華性が高い場所があります。その中でこの天神地区というところが、幾つかの再開発が終わりまして、それらが効果を総合的に発揮し始めていると。それに加えてさらに今現在もいろんな再開発が並行して行われている。そういった状況にあります。この天神の中心部分では横ばいであったり、ほとんど横ばいの地点が出てきているという状況にあります。

そういったことが住宅の方にも影響を与えているようでして、 ページに戻りますと、先ほどの天神地区はちょうど ページを横にして右端ぐらいになります。そのすぐ左下に、今泉というところなんですけど、マンション建設が盛んに行われている場所です。中心部に黒い点線で示した部分、これが地下鉄です。その沿線の大堀公園のところとか、早良のところとか、かなり福岡の中では優良な住宅地というようなことだと聞いておりますけれども、そういったところで横ばいの地点が出てきているということです。

それから、 ページは札幌の様子です。札幌については、まだ横ばいとかそういう状況にはなっていないという結果です。ただ、既にJRタワー、札幌駅のところですが、これが一部開業をしたということで、その影響がその大通り沿いに少しあらわれているという状況です。

こういった数字を見て総じて言えることとしては、都市再生、あるいはにぎわいを取り戻そうということで取り組みが行われているところ、そのすべてではありませんけれども、その取り組みの中身が評価されているところについては地価動向においても、結果となってあらわれているんじゃないかなと思います。

## ■都心回帰

こういった要素がそろえば効果が出るかということ、最終的にはこれは街並みとしてどういう特色を持たせていくかということですから、あるいは主観的な部分が多くなるのかもしれませんが、ただ、一つ共通していることは、東京、大阪、名古屋、福岡、札幌いずれも、人口の都心回帰という現象が大きくあらわれております。かつ、23区の中、あるいは大阪で申しますと中心六区の中でも全体が人口増という状況ではなくて、その中の2区であったり、かなり特徴的にある区に集中して人口の都心回帰が起こっています。

そういった都心回帰というのは、実は鶏と卵のような関係なのかもしれませんが、生まれかわるところには集まる。あるいは利便性があるところには集まるというような関係にあるのかもしれませんが、都心回帰の動きをにらんで魅力を高めたところ、そういったところで横ばい、上昇というようなポイントがあらわれてきているというふうに思っています。

あと、例えば東京都で人口の関係と住宅の関係がどうなっているのかということの参考として、 ページに社会増が区部と都下でどうなっているのかとか、あるいはそれぞれのマンションの供給戸数がどうなっているのかということグラフ化しています。同様の表は ページに大阪についてもあります。

## ■個別化について

それから、個別化について少し具体的な内容を説明をして、説明は終わりにしたいと思うんですけども、 ページ、あるいは ページといった資料です。 ページははいわゆる駅近、最寄駅からの距離というものが個別化ということはどういうふ

うにあらわれているかということを見たものです。

ページは、駅からの距離が遠くなればなるほど下落の率というのが大きくなっているということを示したものです。

ただ、ページですけれども、駅から遠い方が下落幅が大きいというのは、バブルの調整が駅から近いところが最初に進んで最近になって落ちついてきた一方で、遠いところでは今になってもバブルの調整がまだ続いているというような見方もできるのではないかと。そういった現象なのか、あるいはその駅からの距離というのがさらに評価の中で大きなウェイトを占めてきているのか、そういったところを見てみようじゃないかということで分析してみた資料です。

これは駅からの距離で、経年的に見てどういう変化が起こっているのかということを見たものですが、バブル前の状態からバブルに至って駅距離の差で水準がかなり開きき、それが終息したのは10年ぐらいであると。それ以降またそれぞれの駅距離によって評価が分かれてきたといったことが見てとれるということです。

バブルの調整がいつ、どういうふうにならなくなったのかというのは難しいんですけども、一たん終息して、その後、さらに駅からの距離というのが個別化の要因としてあらわれてきているんじゃないかということを示したものです。

それから、通りの表、裏で違うということを行いました。ページとかページにその様子を掲げております。なかなか表のすぐ裏に地点があるというのが見つからないものですから、難しいですが、八重洲の大通り、表通りということで5-5という地点。これは昨年、ことしと上昇を示しております。

一方で右上の方、5-7というところ、これはどちらかというと飲食店が多いところだと思いますけれども、ここは依然として下落

と。東京駅のすぐ近くという場所にもかかわらず、そういった状況にあり、上に書いてあるような道路幅員といった要素が大きく影響しているんじゃないかというようなことを示したものです。

ページは御堂筋沿いの状況です。御堂筋沿いにあるのが中央5-41というところですが、それから、2本入った場所、これはマイナス15.8とか、あるいは9.7ということでかなり大きな下落を示しているという状況にあります。

個別化というときに、色々なレベルで個別化というものは存在する。例えば全国の中でいうと東京圏、東京圏の中でいうと都区部、都区部の中でいうと都心や南西部、あるいは都心の中でいうと云々とか、そういったレベルの個別化からさらに駅からの距離、あるいは表と裏というような形。そういった意味でかなり一律に地価動向はこうなっていますよということが説明しづらいような状況がさらに進行しているということだと考えております。

#### ■四半期ごとの地価変動率

あと、資料でついているものについて若干ご説明します。ページは四半期ごとに動向がどうなっているかということを経年的にグラフ化したものです。これは最初に商業地の下落幅が縮小しているということを言いましたが、実は去年の前半は縮小方向に動いていますが、後半になればなるほど下落拡大方向に向かっているということが見てとれると思います。これは特に商業地の場合、景気の動向と非常に密接な関連を持って動いているということの1つのあらわれであると思っています。景気がどういう状況にあるかというのは、去年1年間はなかなか難しい状況だと思います。少なくとも消費であるとか、企業

の収益というものは前半を中心に持ち直しの動きが見られたということだと思います。ただ、それが雇用であるとか、あるいは給与ということで反映したという状況にはない。依然として厳しい状況にあったということだろうと思います。

そうこうしているうちに後半になるに従って、消費の方も厳しい状況になり、全体としての景気動向も前半ほどはよくない状況になってきたというようなのが、素人なりに見た去年1年間の景気の動きなのかなと思っています。そういったところを四半期ごとに見ると、このグラフの形であらわれているということです。

それから、 ページから ページまではこれは各地域ごとに価格水準を指数化しましてピーク時に比べて今がどれぐらいになっているかということ住宅地、商業地別に見たものです。

ページには数字を示していますので、例えば全国の住宅で申しますと、現在が178.7と。これを上に遡ると、62~3年ぐらいの水準であるというような見方ができるということです。

## ■地方圏の特徴

あと、地方が全体的にかなり下落幅が拡大しているという話をしましたが、その中で特徴的なことを、資料は用意してないのですが、触れたいと思います。データ集の中に下落の大きい都市5つを示す資料がつけてありますが、例えば姫路というところでかなり下落幅が大きくあらわれました。

別に姫路だけの現象ではないんですけども、進出していた支店、あるいは支社が、撤退していくという動きが顕著に見られたということでもあります。そういった中でダイエーが撤退し、あるいは出光興産の製油所が閉

鎖されたというような状況があって、かなり大きな下落率となってあらわれたということではないかと思います。リストラの一貫として行われている支店の撤退、集約、統合といった動きが姫路程度の規模の都市においては大きく出ているというようなことが1つであります。

それから2つ目、これも具体的なことを申し上げた方がわかりやすいかなと思うので言いますけれども、先ほど地方都市においては中心の商店街がかなり疲弊していることが原因となって下落幅が大きくあらわれているということを言いました。それは大抵の都市においては、郊外に大規模な総合量販店が進出し、その影響もあって、中心にあった集客力の高い大型店舗が撤退すると。それに集客力という点で依存していた中心の商業地が収益性を低めて下落が高まると。こういった構図が一般的なんですけれども、そんなに多くないんですけども、中心で撤退した店舗の後にこれまで郊外で展開していたような企業が中心市街地における出店モデルということで進出している例が幾つかあるということです。

そういったところで下落は下落なんですけれども、その下落がブレーキがかかっているというようなところがあります。依然として下落じゃないかと言われれば、それでおしまいなんですけれども、少なくともどんどん郊外に客が行ってしまっただけで中心がさびれるというような一方の状況だけではないということを言いたいということです。

具体的には例えば倉敷です。倉敷はイオンショッピングセンターというものが何年か前にできまして、駅前商店街のお客さんがほとんどそっちにもっていかれたという状況の中で倉敷の駅前にあった商店街、ダイエーもあったんですけども、ダイエーは撤退したというような状況の中で大きな下落を示しておりました。そのダイエー跡地に、中国、四国地方でこれまで郊外型でいろんな出店を行

ってきた企業が出店をするということが周辺の地域、商店街の期待を集めているというような例があります。

平均的に言ってしまうと、地方は悪いという一言になってしまうかもしれませんが、このような動きも出てきているということです。

すべての業種、あるいはすべての企業がこの下落傾向の中で売り一色という訳ではないということを言いたいということです。このような地価動向を契機に積極的に店舗展開を図ったりしているところというのはあるということです。そういったことはまだ事例的にしか把握できませんけれども、かなりの企業であるんじゃないかなというふうに思っているところです。

以上、雑駁でございましたけれども、私の説明はこれまでとさせていただきます。ありがとうございました。