

【第98回 定期講演会 講演録】

日時：平成16年3月31日

場所：東海大学校友会館

平成16年地価公示について

国土交通省土地・水資源局
地価調査課地価公示室長
森 義一

ただいまご紹介いただきました国土交通省地価調査課地価公示室長の森でございます。

本日は、平成16年地価公示の結果の概要につきまして資料に沿ってご説明いたします。

例年ですと、地価調査課長が参って説明しておりましたが、ただいま地価公示法の一部を改正する法律案が国会に提出されておりまして、各関係機関方面へ根回しに奔走しております。本日、参ることができませんので、私がかわってご説明をさせていただきます。

なお、この地価公示法の一部改正と申しますのは、都市計画区域外の一部地域についても地価公示の対象にしようというような改正でございます。

1. 概要

地価公示は標準地と申します全国の都市計画区域内の3万余りの地点につきまして、毎年1月1日時点の正常な土地の価格を土地鑑定委員会が判定し、公示するものであります。まず16年度の概要を申しますと、地価は13年連続して下落しております。しかし、昨年の地価公示で見られました東京都区部を中心とした地価の下げ止まり傾向が今年は一段と拡大、鮮明化してきております。更に他の圏域の中心都市、名古屋、札幌、福岡の一部にも現れてきていることから、地価の動向に変化の兆しが見られるというふうに考えております。しかしながら一方では、それ以外の地方では下落傾向が続いていまして、むしろ拡大傾向にあるというのが今回の地価公示の結果でございます。

まず住宅地ですが、16年は5.7%下落しております(P. 1)。そしてその下の三大都市圏平均でも5.7%、一番下の地方圏でも5.7%とちょうど5.7%でそい

ました。この中で一番ましなのが東京圏で4.7%の下落でございます、14年から3年間見ますと、次第に下落の幅が小さくなってきていると思います。大阪圏、大阪、名古屋は8%台で出たり入ったりということでございます。地方圏は逆に年々下落が拡大している傾向にございます。そして、今年はどうとう全国平均と地方圏が並んでしまったということでございます。

その下の商業地ですが、7.4%の下落をしております。住宅地よりも下落幅は大きいのですが、下落傾向は少しずつ小さくはなっているということが見てとれると思います。三大都市圏は5.8%の下落でございます、明らかに良くなっています。その中でも東京圏は4.5%の下落となっており、顕著に良くなってきていると思います。大阪圏は良くなっていますものの、まだまだ10%ぐらいの大きな下落はしております。それから、一番下の地方圏は8.7%の下落で昨年と同じになっておりますが、下落幅は拡大傾向にあるということが言えると思います。

この東京圏、大阪圏、名古屋圏の区別はこの(注)4に書いていますように、首都圏整備法、近畿圏整備法等の既成市街地、近郊整備地域を含む市町村の区域がその主な圏域でございます。例えば埼玉県でしたら一部が東京圏、一部が地方圏というふうになるわけでございます。

次にバブルのピーク時からの下落率はどのぐらいかということでございます。2ページに全国における地価の推移がございますけれども、住宅地の方が296.4でございました。これは昭和49年を100としております。地価公示が始まったのは昭和45年からでございますが、当初は三大都市圏の市街化区域だけで920地点からスタートしまして、だんだん増やして昭和49年に初めて全国の都市計画区域に拡大しましたので、それをベースにしてお

ります。49年に比べますと平成3年が296.4、それが16年の今回は168.5となっております、4割強ぐらい下がってきております。商業地の方は271.6がピークですから、それが88.0まで下落しております、3分の1になってきているということでございます。

三大都市圏はもっと顕著で、バブルのピークが商業地で421というふうに4倍以上になり、それが今度は88.2となっておりますので、21%、ピーク時の約5分の1ぐらいに下がってきていると。住宅の方は40%台でございます。三大都市圏、地方圏を通じてピークから一番下落が大きいのは大阪圏の商業地でございます(P. 3)。ピーク時には493、昭和49年に比べて約5倍になっていたのですが、それが16年は75.6%になっていますので、ピーク時の15%に下がっているということでございます。なお、平成3年の大阪府における商業地の平均価格は550万円でございます。今の大阪府で一番価格の高いところというのは499万円でございますので、今の一番高いところよりも平成3年の大阪府全体の商業地の平均価格の方がより高いということです。いかに大阪圏、大阪府におけるバブルの影響が大きかったかということが言えると思います。

ちなみにこの499万というのは、東京都以外では一番高い価格でございます。

4ページを見ていただきますと、地方圏につきましてはバブル時の地価の高騰も比較的小さかったとも言えますが、住宅地の場合は49年を100としますと約2倍強ぐらいの213になったわけでございます。それが162になっておりますので、ピーク時のまだまだ4分の3の価格を維持しているということです。商業地の方はピークの約2倍になっていきますけれども、それは87%、これはずっと下落してまして、この下落の傾斜がずっと一定の割合で下落している傾向がございます。

後で申し上げますけれども、地方圏の中でも特に商業地の場合は地方の県庁所在地のような比較的大きな都市の中心商業地の下落が大きい。そして人口5万、10万程度の小さな都市、町の商業地の方の下落の方が小さいということでございます。なぜかということは後の方で詳しく申し上げます。

2. 東京圏などでの下げ止まりの兆ざし

次に5ページです。まず住宅地の平成16年と15年の比較をしたものでございます。右下の参考というところを見ていただきますと、上昇地点は31地点ございまして、

昨年は10地点しかなかったのです。真ん中が横ばいです。これは今回130地点あり、昨年は107地点です。その下の、ほぼ横ばいというのは、下落はしているけれども、下落の幅が1%未満というものです。これはご承知のとおり物価もデフレ傾向ですから、あるいは給料も下がっていますので、1%未満であればむしろ実質的に横ばいと言えるのではないかとということで、ほぼ横ばいも横ばい扱いにしているわけでございます。そのほぼ横ばいというのが278ございまして、これは昨年は129しかありませんでした。そして横ばいとほぼ横ばい以上を足しますと400になります。それに対応する全標準地の数を、選定替をした地点は変動率が出ませんので除外してはいますが、継続地点と言われる地点が992あります。992のうち400地点がほぼ横ばい以上になっているということで、40.3%です。4割強がほぼ横ばい、実質的にも横ばいになっていきますので下げ止まっていると、こういうふうなことでございます。

平成15年の一番大きな特徴は、浦安のところずっと丸がついています(P.)。浦安は昨年は7カ所の印がついてまして、全部横ばいだったのです。今回は7カ所のみならず、下落していた2地点も加えて9地点が上昇地点になっています。つまりこの浦安の湾岸道路より南東側はすべて上昇しているわけです。旧市街地、浦安市の新興住宅地でないところの方は下落をしていますが、ただ小さな下落になっているということで、浦安なども明らかに下げ止まっていると言えると思います。これは住宅地ですが、昨年と比較していただきますと、まず密度が濃くなっていますし、かつ区域がぐっと広がってきているのがおわかりいただけると思います。それから、例えば昨年、右上の柏市などというのは全然なかったのが、今回柏でも上昇地点が現れていたりしていますし、埼玉県の和光市なども、昨年なかったのが横ばい地点が増えてきているということでございます。

次が商業地です(P.)。右下の枠の中で申しますと、上昇地点が52地点ですね。昨年は39地点でございました。横ばい地点が68地点、昨年は51地点でございました。ほぼ横ばいが97地点、昨年は27地点ということで、それを合計いたしますと、217地点がほぼ横ばい以上でございます。対象となる継続地点数は777地点でございますので、ほぼ横ばい以上の割合は27.2%です。約3割弱がほぼ横ばい以上になっているということでございます。住宅地に比べると少ないではないかと思われかもしれませんが、やはり商業地の場合は土地の個別化ということで、中央区、あるいは千代田区と言えども下落しているところはしているわけでございます。その中でも区部都心部ということで

申しますと、千代田、中央、港、新宿、渋谷などの8地区の地域につきましては、住宅地と言えますと地点数が180地点、それに対し横ばい以上が141ありますから、78.3%になります。つまり8割近くがほぼ横ばい以上ということでございます。商業地の方は425地点に対し120ですから28.2%となります。大体商業地の方は約3割ぐらいでございますが、横ばい以上になっております。

商業地の昨年と今年を比べてみますと、千代田区、中央区の大手町なり銀座なり、あるいは渋谷方面が上昇しているのは推測がつくと思いますけれども、やはり上昇地点数がずっと増えたとともに、新しく例えばこの図の右の一番上の千葉県柏市ですね、昨年はずっと下落だったのですが、柏市の駅前東側、西側の地点につきましては、両方とも上昇地点になっているということもあります。それから、世田谷区でも初めて上昇地点が1地点現れております。東京の中心は、地点が重なって図示されておまして、本当は上昇地点はもっと多いのですけれども、全部図示できませんので、見かけより少ないような印象を受けますけれども、そうではないわけでございます。

こういう東京圏の傾向が名古屋、札幌、福岡にも現れてございまして、13ページに名古屋以下でございますので、見ていただきたいと思っております。名古屋市、これは左右になっています。右からいきますと15年は上昇したのが1カ所、栄で1カ所、それから横ばいが1カ所しかなかったのですね。16年は公示では上昇しているのが11カ所、名古屋駅の東側は6カ所ですね。それから一番繁華街の栄の方では4カ所、この下の大須というところ1カ所だけ、合計では11カ所の上昇地点が現れているということです。横ばい地点も増えていきますし、ほぼ横ばい地点も2カ所ございます。こういうふうに分かたがたに面的な広がりを持って上昇、横ばい地点が出てきているということが名古屋市における特色でございます。

次に名古屋の住宅地の方ですけれども、住宅の方は余り自慢して言えるほどの広がりではないのですが、多少増えているだけでございます。

次は札幌市ですけれども、住宅地の方から申し上げます(P.15)。今回初めて円山公園の北側のところに上昇地点があらわれました。ここは昨年は横ばい地点でしたが、今回上昇に転じました。それ以外に横ばい地点が11カ所ございまして、地下鉄の東西線と南北線の沿線沿いの、比較的環境が良く交通の便がいい住宅地に横ばいが相当現れてきています。

それから商業地です。札幌の商業地は上昇地点はございませんが、横ばい地点はここに書いていますように幾つか面的な広がりを持って現れてきているということでござい

ます。

福岡市ですが、ここでも横ばい地点が倍というわけにはいきませんが、ある程度、昨年よりは広がってきているということが言えると思っております。

それから福岡の商業地ですが、天神のところ以外にもやや西側に広がりを持って横ばい地点が現れてきています。

ここがまとめてございまして、やや重複しますが申し上げます(P.1)16年の公示地価は引き続き下落しているけれども、商業地では2年連続して下落幅が減少し、また住宅地では6年ぶりに下落幅が縮小した。住宅地は6年ぶりといってもわずかに0.1ポイントではありますが、昨年のマイナス5.8がマイナス5.7ということなので、下落幅は縮小したと言わせていただいております。三大都市圏では住宅地、商業地とも下落幅は縮小しております。地方圏では住宅地の下落幅は拡大しています。商業地は昨年と同じ8.7の下落となっているわけでございます。

三大都市圏を中心に下落幅が縮小した背景には、経済に回復の兆しが見られるということ、それから都心回帰の動きが続いていること等、それから都市再生の取り組みによって集客力が高められたことなどが挙げられると思っております。

東京都区部都心部では上昇や横ばいの地点が増加し、それから区部南西部や区部の北東部、これは江東区等でございますけれども、それから多摩の一部、吉祥寺が横ばいやほぼ横ばい地点が広がっております。千葉県の東京近接地、浦安でも上昇地点があらわれるなど、これらの地域では下げ止まりの傾向が強まってきているというわけでございます。そして、名古屋市、札幌市、福岡市でも上昇、横ばい地点の広がりが見られます。

なお、大阪圏につきましては、大阪で横ばい地点が昨年の1つから5つになりましたし、京都は横ばいがゼロから3つになりましたので、若干横ばいになってきていますけれども、まだまだ不十分で、その面的な広がりに欠けるということでございます。

そして結論ですけれども、前回の地価公示において東京都区部を中心にして見られた地価の下げ止まり傾向が他の圏域の中心都市にも一部現れてきておまして、地価の動向に変化の兆しが見られるというわけでございます。

次に、三大都市圏を具体的に見ていきたいと思っております(P.09)。東京の住宅地では、ほぼすべての地域で下落幅が縮小しております。そしてこのページにありますように、千代田区がプラス1.0%、それから港、渋谷、この3区は区全体で全地点を平均しても上昇に転じているということでございます。特に渋谷区では2年連続して上昇しているということでございます。

それから区部南西部でも品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、いずれも1%未満の、ほぼ横ばいでございますので、これも物価下落等を考えますとむしろ横ばいであるというふうに考えております。ただ、区部北東部は江東区は0.4の下落ですから、ほぼ下げ止まっているけれど、他のところはまだ2%台下落しておりますので、ここはもう少しだということでございます。そして都区部全体で、一番下の欄にありますように1.3%の下落になっていると。平成13年からの公示価格を見ていきますと、一番下の13年がマイナス3.4だったのが、2.8になり、1.9になり、1.3になっておりますので、次第次第に下げ止まってきているという傾向が見てとれると思います。

20ページを見ていきますと、区ごとの地点数を書いております。例えば千代田区というのは住宅地の標準地が11カ所ございます。そして上昇が8カ所ですね。昨年は上昇が2カ所しかなかったのが、一気に8カ所、11地点中の8カ所が上昇しています。そして、下の欄にいきますと横ばいしているのが1カ所あります。ということは差し引きますと2カ所は下落をしているわけですね。それはどこかと言いますと、これは飯田橋駅から南に早稲田通りを行きまして、日本歯科大付近の富士見1丁目、2丁目の地点がございまして、ここだけは、昨年も下落しており今年もまた下落しておりますが、下落幅は非常に小さいということで、11カ所全部を足しますと1%の上昇になるということでございます。以下、一々見るのは省略いたしますけれども、港区の場合は30カ所地点ございまして、上昇は5カ所、横ばいが25カ所です。これは昨年は港区は30カ所全部が横ばいだったのが、5地点が上昇になっているということでございます。

ちょっとここで余談ですが、例えば港区の場合は30地点すべて横ばいというのをおかしいではないかというふうなこともありますので、ごく簡単に、ここはちょっとオフロードで申し上げますと、結局こういうふうの一部が上昇しますと目立ちますから、どうしてもここを厳しく分析せざるを得ないのです。評価員に対して厳しく原因を求めるわけございまして、そうすると一般的に都市再生なり、集客力が高まったということは言えるのですけれども、定量的になぜ1%上がったかということは、それは言いにくいございまして、これは評価員も大変苦労するところでございます。そういうわけで、横ばいから上昇へと判断するというのは非常に勇気のいることでございます。そういう中でこういう上昇地点を出すというのは、やはり鑑定評価員としても、確かに自信をもって調査しているという判断があるからでございます。

それで港区を見ていきますと、21ページの真ん中より下の方、青山霊園の左側のところに、Hプロラシオン青山というところがございます。それから南青山小学校があります。このあたりの住宅地、ここが4.5%の上昇地点が2カ所ございますし、このあたりに上昇地点があります。それから、渋谷区の方でも、渋谷の5-33という商業地の上昇地点がございまして、その西側、つまり左側ですね、このあたりが渋谷区の住宅地の上昇地点がございまして。

なぜこの南青山ないしは表参道、あるいは神宮前あたりが上昇しているのかというと、地域としましては海外ブランドの店舗の立地が進んでおりまして、これらの店舗が面する通りを中心に人々の回遊が盛んになってきております。各店舗の集客力の高さが地区全体の商業地としてのポテンシャルを高めているわけです。むしろこれは商業地としての説明ですから、住宅地ではないのですけれども、その近くにある住宅地の地点につきましても当然影響があるわけで、この地域全体としての地価を上昇させていると考えられます。結局、住宅地域と言えども、商業店舗的な利用が一部混在してきておりますので、条件が許せば商業店舗として、そういう海外ブランドがそこを店舗として利用することも可能ですので、住宅地としても価格は上がっているということでございます。

それから、港区、上昇5地点と申しましたけれども、4地点がこの南青山にございまして、もう1点はと言いますと、高輪ですね。これはJR品川駅の西側の高輪4丁目でございます。ここの上昇地点が現れている理由は、やはり新幹線駅が品川にもとまることになったこともございまして、それから品川駅の東側の再開発、品川インターシティができました。それに昨年秋にはグラントコモonzが完成したことの影響があると思います。それから区部南西部では大田区、目黒区あたり、これは上昇地点もございまして、大田区あたりでは昨年もございまして、今年目立った現象ではないと思います。

22ページに年間上昇上位ポイントの全国ベスト10がございまして。今申しましたように、渋谷あるいは南青山、そういうところで高い上昇をしております。特色は浦安市が全国ベスト10に4つ出ていることですね。都心が6つと浦安が4つということで、この全国の上昇ポイント、住宅地のベスト10に都心と東京周辺でそろったのはこれはバブル以来初めてのことでございます。下落の方で上位を占めたことはいっぱいありましたが、上昇で占めたのは初めてなので、昨年はと申しますと、昨年は東京は5、北海道3、九州2でした。その前は東京は2で、それ以外の8つは全部田舎の無名なところでございました。

田舎と言うと大変失礼な言い方ですけれども、私は田舎は好きなので田舎と親しみを込めてそう言っておりますけれども、住宅地で東京が上位を占めるということは去年からの兆しがあって、今年でほぼそろったということがございます。明らかに土地の価格の大きな循環の流れの走りのようなものが感じられるのではないかとというふうにも考えられます。

浦安の説明をいたします（P. 23）。ここで浦安の湾岸道路の全部、東、あるいは南側、この浦安14という一番左の端のところだけは違いますけれども、それ以外全部新興住宅街でございまして、いずれも上昇地点になっております。これは都心への接近制にすぐれていて、京葉線で東京まで10分程度でございます。それから区画整然としておりまして、まちも非常にきれいで住環境が良くなると。そして現地に行きますと、普通こういう新興住宅地で区画整理をしたところというのは空き地が多く、地主の持っている土地などは空いているというのは珍しくないのですけれども、ここはほとんど空き地がない。特に新浦安駅の方、つまり右側の方は若干空き地というか、宅地のままのところがありますけれども、左側の浦安の14なり、16あたりは全く空き地がありません。全部きちっと埋まっているわけです。そういうことから、結局需要があるということですね。それも、非常に好物件の供給もあって人気も高いということでございます。

大体価格的には坪90万ぐらいでございます。これは実際現地に行っても中古物件が上物セットで約8,000万から1億弱ぐらいなので、地元で聞いてみるとほぼ坪90万ぐらいだと、こういうふうなことを聞いております。こういう意味では、地価公示と実勢はあってないのではないかとという批判もありますけれども、ここはそうじゃないということでございます。余談ですけれども。

あとは武蔵野市の住宅地につきましても横ばい地点が昨年と比べて6地点あります。ほぼ横ばい地点も16ございまして、これは武蔵野市周辺ではかなり下げ止まってきているということでございます。それから実際の収集した事例を見ましても、標準地価格よりもむしろ高いような取引がいっぱいありまして、むしろいつ上昇と判断してもおかしくないというふうな状況でございます。

それから、今良いことばかり申しましたけれども、悪いことも言わないとバランスが悪いわけでもございまして、24ページを見ていきますと、東京圏でも八王子とか、ずっと郊外に行きますとまだまだ下落しております。10%あるいは15%ぐらい下落している点もございます。

八王子でも一番の下落の小さいところは1%ぐらいのところがございますし、一番高いところは15%を超える下

落もございます。下のグラフは八王子駅から一番近い八王子-2というのが駅から350メートルのところ、八王子-52というのが駅から8キロ離れたところでございます。八王子-2の方はバブルがはじけた当時の下落は猛烈だったのです。もう20%ぐらい下落したわけです。そして、今はと言うと、この数年下落はしているものの、かなり下落幅は小さくなってきているということでございます。これはつまり最初の平成4、5、6、7あたりの下落は結局バブルがはじけたということでございます。最近数年の下落はバブルではなくて、日本経済が良くないということで、景気が冷え込んでいて有効需要が少なくなっているということが原因だと思いますが、16年は大分良くなっていると。それに対して八王子-52ですが、これはむしろ当初、余り下落していないのです。数%しか下落してない、あるいは一時、平成7年、8年というのは逆に横ばいになっています。下がってないわけです。ところが今になると十数%の下落になってきているということで、そういう意味で言うと、逆説的ですが土地取り引きが活発になっているのです。むしろ正しく評価されて取り引きされているということが言えると思います。つまり地価の個別化と言えるのではないかと考えております。以上が東京圏の住宅地でございます。

次に東京の商業地を申します。9ページで今度は右側の商業地の方を見ていただきますと、区部都市部の千代田区の場合、2%の下落になっています。例えば千代田区ですと13年が6.4の下落、それから14年、6.9というふうな下落が拡大して、昨年は4.0の下落、今年は2.0の下落と。上昇地点も結構多いのですけれども、下落幅は小さくなっていますが、神田周辺の地点が下落しておりますので、区平均ではやはり2%下落しているということでございます。一番いいのは渋谷区ですね。ここは昨年引き続いて区全体で商業地は0.8%上昇しております。それから比較的良いのは区部南西部の大田区と世田谷区ですね。大田区は0.7%の下落、世田谷は0.8%の下落にとどまっております、そして区部全体で2.2%の下落です。

3. 変動率の出し方

そこで、3月23日に地価公示発表になりました、24日の日経朝刊に非常に興味深い記事がございました。原文を紹介しますと、「驚くべきデータがある。東京都心3区、千代田、中央、港区の商業地は前年比0.4%上昇！発表された公示価格は1.2%の下落だったが、これは各調

査地点の変動率の単純平均値である。地価合計額の変動率を示す加重平均で見ると、都心部は下げ止まりから上昇に転じている」と、こうふうに日経新聞は分析しているのですね。これはどういうことかと言いますと、私どもの変動率を出しているのは、全地点分の変動率を1地点ごとに全部足して、そして足した数字を全地点で割っているわけですね。いわば単純に、つまり価格は2,000万のところも100万のところも1%上昇すれば、その1%上昇したという価値は同等と見るわけです。これが単純平均です。ところが、加重平均というふうに日経新聞は言っているのですけれども、具体的に言いますと、例えば丸ビルですと、前回2,000万円で今回2,100万円になっているわけです。5%上がったのですね。その意味は分母が2,000万ですね。分子が2,100引く2,000、ですから引くと100ですね。だから、2,000万円分の100万円になるわけですね。これを私どもは5%上昇というふうにするわけですけれども、日経新聞の加重平均なるものは、そこでは5%を出さずにそのまま2,000万分の100万と、こうするわけです。そして次の地点が例えば200万円の地点としますよね。200万円の地点があって、それが5%逆に下がったとします。そうすると分母が200万円、分子は10万円です。だから、200万分の10万になります。そのとき、単純平均で計算すると5%同士、上昇5%、下落5%ですから、足すと横ばいになります。ところが加重平均するということは分母が2,000万プラス200万、2,200万です。分子の方は丸ビルは100万と、その地点は10万ですから210万になっています。どういうことかという、横ばいではなく上昇していることになるわけです。つまり丸ビルの価値は他の5ポイント分の価値があるということになるわけです。千代田区の商業地の全地点の平均価格は410万円です。丸ビルは今回2,100万円ですからちょうど5倍ですね。つまり丸ビルが5%上昇するということは、他の地点の5倍分の価値があると、加重平均で計算をすればこうなるわけです。つまりどういうことかと言うと、価格の高い、単価の高い地点が上昇していると加重平均すると高く出ます。そして逆に言うと、価格の高いところが下落していると逆に低く出ると、こうなるわけですね。ですから、やっぱり残念ながらこの分析は正しくないのです。ここは加重平均で見るべきではない、単純平均で見ないと判断を誤ります、ということです。

そして、実は、3月18日付の読売新聞の論点というところで、ある鑑定士の方の公示地価は高過ぎるというふうな記事がございました。その方の根拠なるものが、この加重平均なのです。つまりその方のいう公示地価はおかしい

という意味は、単純平均の変動率が、バブル前後の一定期間で見ると4倍になっているのですね。いったん4倍になって、そしてその後の下落を通じて今4分の1に下落していると、元に戻っていると、こういうふうなことを言って、ところが一方では地点の選定替によって価格の高いところに地点を置いた、そうして平均価格を計算してみると7倍になっている、ですから下落率も7分の1倍に落ちないと元に戻らないのではないかと。変動率が4分の1になっているということは、下げ止まってないという状態、高止まっている証拠だと、こういうのがその論拠なのですね。しかし、それはおかしいのであって、あくまで変動率、つまり平均価格というのは新しい価格の高い地点が付け加わりますと計算上当然上がるわけですから、平均価格が上昇したからといってそれで地価は上昇したとは言えないわけです。平均価格はあくまでその年におけるある地点とある地点と比べるのは意味がありますけれども、経年的変化を見るために平均価格で計算した加重平均で見るとおかしくなるわけです。

そういうわけで、読売新聞掲載の鑑定士の地価公示が高いという主張は論拠がないということでございますので、どうかご理解を賜りたいと思います。

4. 東京圏の地価動向（続き）

それから次に、25ページです。上昇地点と横ばい地点しか図示していませんので、どの辺が下落しているのかということをお願いします。本当はむしろ下落している地点を書いた方が良くわかると思うのですけれども、どうも良いところを強調するくせがあるものですから恐縮ですが。この図の上の方の神田須田町とか、神田周辺、それから日大病院、こちら辺は下落しています。

それからずっとこの図の東側、切れていますけれども、新大橋通りがずっと南から北に走っているのですけれども、そういうところの東側はずっと下落していますね。それからここで一番の下落地点は、この中央5-48というのが東京駅北口から永代通りがずっと西から東へ延びています。そして中央5-48というのは永代通りに面したところ南側にあります。こっちの5-48と中央と書いたところの位置あたりにちょうど日本橋で、ここは昔の白木屋の後ですね、ここに商業ビルがつい最近完成しましたが、そのずっと東側にいったところが兜町ですね、この地点が9.9%下落していますので、これが都心では最大の下落地点です。それと、それから汐留のずっと南に行きまして、この5-33というところがあります。これは新橋、港区で

すけれども、港区ではなく、その東側の築地市場の中に地点がありまして、まさに市場の中にあるのですけれども、ここが9.2%の下落していきまして、この2地点だけが断トツに下落しています。築地の地点はやはり市場の移転が予定されておりますので、そういうこともあって下落が大きいのではないかと考えております。

それから先程の9.9の下落のところ、なぜかということもございますけれども、単価が高過ぎたこともございまして調整的な意味もございまして、やはりそこは個別化だということで申しておきたいと思っております。

それから、そのページで申し上げますと、一番の特色を申し上げますと、25ページの上の方に、千代田5-2というところがございまして、これは学士会館の一本東側の通りでございまして、小笠原ビルのところなんです。これはちょうど再開発、この神保町の三井ビルディング、それから東京パークタワーが完成しました。このちょうど本当の真南にある地点でございまして、ここが非常に良くなっていきまして、上昇に転じております。これは昨年は3.5%の下落でして、今回5.8%上昇になっていきまして、その前は10%近い下落、4年前は十数%の下落だったんですね。それが見る見るうちに上昇に転じているということでございまして、やはり再開発の効果がき面にあらわれている地点でございまして。

それから、世田谷区の二子玉川園の駅近くのところの上昇地点が初めて現れています。このところは昨年9月に玉川川高島屋が完成しまして、2万3,000平米ぐらいの店舗面積を持っています。最大級の、5,200平米ぐらいの食品売り場がオープンし、非常に集客力が高いということで、この商業圏が活性化しまして地価上昇に転じております。

それから柏市ですね。駅前の東口、西口、ここも柏駅近くにも、そごう、高島屋、丸井、イトーヨーカドーなどの大型の集客施設が充実しており、茨城県を含めた周辺の地域からの顧客が集まっているということから、柏市の2地点は上昇しております。

それから、あと港区の商業地を申し上げますと、港区は上昇地点が8カ所ございますけれども、その特色は港区の場合は上昇地点が非常にちらばっていきまして、2地点が汐留近くと新橋駅前のところ、2地点上昇でございます。それから青山通りとか、ここに2カ所上昇地点がございます。それから六本木ヒルズの影響もありまして、麻布十番のところにも2カ所上昇地点がございます。それから品川の駅の西側、東側に1カ所ずつ上昇地点がございまして、都合8カ所上昇地点がございます。品川駅の東側はずっと3年連続して上昇しているのです。これは品川駅の再開発の効果

でございますけれども、今回、新たに品川駅の西側でも、去年は下落をしていたのですけれども、一気に上昇地点になった地点がございます。それは26ページです。この5-24というのがございますけれども、7%の上昇、昨年は9.1%の上昇でございまして、ここ数年ずっと上昇していきまして、ここは品川駅のインターシティの近くでございます。そして5-4ですね。品川駅の西側、この第一京浜、国道15号線に面したところでございますけれども、去年は2%の下落だったのが0.4の上昇に転じております。そして20ページの上、港5-11、それから港5-46、ここ2地点が上昇地点がございます。今申しましたところで4つと、それから汐留、新橋方面2つと、それから青山2つと、8カ所が港区では上昇していきまして、それ以外の新橋の四丁目、五丁目、六丁目とか、あるいは浜松町とか、そういうところは下落していきまして、トータル的にはやはり港区は2%台の下落にはなっております。

5. その他の大都市圏の地価動向

次に名古屋圏の方にいきます(P.27)先ほど申しましたように、この6カ所、名古屋駅の東側、駅周辺ではJRセントラルタワーズも完成しましたし、それから今、豊田・毎日ビルの再開発も進んでいますし、まさしく大規模な再開発が目白押しになっております。今後の都市再生の期待が非常に高まっていきまして、こうやって軒並み上昇に転じております。

それから栄でも上昇地点、あるいは横ばい地点が出ております。ナディアパーク、あるいはオアシス21の完成によりまして栄地区の集客力も、繁華性が高まりましたし、ブランドショップ、あるいは有名店の出店が続いていきまして、ティファニーとかブルガリと続いております。それから大須通りとございますが、ここを中心にブランドショップ等がずらっと並んでおります。それから高島屋、三越も新しく改築していきまして地区全体のポテンシャルが高まってきております。そういうところから上昇していきまして。

それから下の方の大須地区ですね。大須地区というのは東京で言いますと秋葉原的なところなのですけれども、パソコン、あるいは中古衣料とか、中古のブランド品等、顧客集客集客力の高い店舗が集積していきまして。若年層の顧客を中心に集客力を高めていきまして、コメ兵などを通じて中古ブランド店舗の出店が相次いでいまして上昇しているということでございます。

それから名古屋の場合は住宅地は東京ほど目だって良くはありませんが、千種区とか東区の方では横ばい地点もご

ざいますし、名古屋市近接の東側、例えば東武丘陵線という鉄道の新線の延伸などによって、そういうところでは横ばい地点が幾つか現れてきております。

大阪の方でございますけれども、大阪は御堂筋沿いだけがいいといいましょうか、昨年が一番上の大阪北5-1というところ、ヘップナビオ、ここは横ばいでした(P. 29)。499万円で西日本で一番高いところでございます。大阪ではこれを含めて5カ所横ばい地点が現れていまして、一番下の中央5-23、この心齋橋のところは昨年5.2の下落だったのが横ばいになっていますので、大分改善をされてきているという事は言えます。

大阪球場の跡地開発、難波パークスの開発したところがございます、その成果を申しますと、この難波パークスの北の方は5%ぐらいの下落になっていて、横ばいというわけにはいきません。しかし大阪府全体の商業地の下落というのは9%ですから、比較的小さい下落になっている。それはいいのですが、難波パークスの南側に行きますと、大阪府で一番大きい19%ぐらい下落した商業地もございますので、再開発しても地域的な関係によっては全然効き目が無いというか、下落しているという地点もあるわけでございます。

それから大阪の住宅地の方を申します。この右下の天王寺区の方に、価格51万の、西日本では一番価格の高い住宅地でございます。その一帯周辺では2%前後の小さな下落にとどまっている箇所が広がっていますので、一部では下げ止まりの兆がみえますけれども、全体としてはまだまだ下落が大きいものになっています。また、この大阪圏の特色は、中心のコアが大阪、京都、神戸というふうに分散していますので、地価の動きがやや複雑なことでございます。特に住宅地の場合は下落の目立った地点が変わってきているのです。最近では、大阪の摂津の方、大阪から兵庫にかけてのあたりの下落が大きくなっております。特に阪急沿線のいいところは1%ぐらいの下落にとどまっていますけれども、悪いところは20%近い下落というふうに、非常に極端になっております。

それから、京都の八幡市とか、京田辺市など、かなり高級な住宅地の区域の下落は、この数年で次第に下落幅が大きくなってきているという傾向がございます。5年ぐらい前を見ますと、ほとんど下落していなかったのが、7%、8%の下落になっているという傾向がございます。

それから京都の方を見ていきます。商業地の方に、初めて横ばい地点が出ています。P. 30の右下の下京5-1です。これは京都における最高商業価格地で、213万円。昨年8.2%もの下落だったのが横ばいになっています。それから三条通のところ、御幸町通でも横ばい地点がござ

います。ここは京都らしさを求めて町家を改装した、要するに昔風の京都風のおうちを改装して店舗に変えて、飲食関連の小さなしゃれた店舗に改装して、非常に集客力が高まってきております。そういうことから、大分賑わいを取り戻しつつあるということで、一部だけでも横ばい地点が現れておるようでございます。

それから札幌でございます(P. 31)。札幌駅の西側の地点、これは上昇地点はないのですが横ばい地点があります。札幌西5-7の琴似駅の南側です。これは昨年9.8%の大きな下落であったのが横ばいになっているということでございます。

それから福岡でございますが、これは住宅地ですね(P. 32)。昨年と比べたら大分上昇地点が増えているということございまして、33ページの商業地でいきますと、右の福岡中央5-9ですね、これは福岡市として近年では初めて3%の上昇になっています。価格は417万円で、これは九州で一番高いところで、横ばいだったのが上昇地点になっております。それから、この他のところ、中央5-1とか、あと3地点につきましては下落があったのが横ばいになっております。このところはNHK跡地の再開発などが進んでおりますし、非常に商業施設の集積が増大して繁華性が高まっているということ。それから大名地区の方では若者を対象としたブティックや飲食店等が増えつつありまして、相変わらず店舗事情が多いということでございます。それからこの中央5-13の方では、天神地区の再開発の影響によりまして需要が根強いということもございまして、そういうことで横ばい、上昇地点が増えているわけです。

6. 地方圏の地価動向

今まで、随分いいところばかりつまみ食いして説明したような傾向がございますが、問題はその他の地方圏でございます。ここは正直言いまして引き続き下落していると。商業地も住宅地も下落の幅は拡大しているということでございます。なぜかという、普通言われますのは、何といっても地方経済が低迷していること、そして、土地需給バランスが悪過ぎるということですね。宅地供給は幾らでもあるにもかかわらず需要はないということが1点と、商業地の下落率の上位ポイントの右下の地方圏というところですが、今年はトップが秋田5-1で25%下落しております(P. 34)。そして、あとは甲府、姫路ということでございまして、いずれも都道府県の県庁所在地の一番高い商業地でございます。ちなみに昨年の下落1位だったのが姫

路5-1でございまして、昨年は25.4%下落していますが、今回は6位にランクされています。

これ以外でも比較的的地方では大きな都市の一番高いところが下落しています。まず秋田5-1の下落はなぜかということですが、実は秋田市の秋田駅前では通行量調査をしたのです。そうすると平成5年が一日平均15万2,000人いたのが、14年にはほぼ半減したと、半分になっているわけです。しかも、普通は日曜日の方が平日より多いはずなんです。ところが平日より日曜の通行量が下回りました、その14年調査によると、結局休日の買い物客が激減しているということですね。客はどこへ行ったかというところ、秋田市の南側の郊外の御所野ニュータウンというところがございまして。そこにイオン、あるいはヤマサン百貨店などという大きなショッピングセンターがでて、そっちへ客足が流れているわけですね。結局、何と云ってもやっぱり社会構造の変化です。つまり、皆さんマイカーを持っておられるわけですから車で郊外へ行くわけです。駅前に行きますと、駐車場に困るわけです。置くところがないわけですね。あっても立体駐車場ですから上に上げなければいけないわけで、非常に面倒くさいのです。

大規模店舗の立地条件からいえば、交通手段が従来の鉄道やバスからマイカー中心に移した今日、駐車場は不可欠で、しかも、車の出入りが簡単な平面駐車場が求められます。この点、郊外は地価が安く広いスペースが得られますし、ロケーションから見て目的外駐車は考え難く、有料にする必要はありません。これが駅前などであれば、買い物客以外の者が駐車するおそれが高いため、監視要員が必要になってきますし、また立体駐車場は出入りが面倒で、手軽に買い物をするには向いていません。つまり、一通りのニーズを満たす施設を取り揃えた大規模店舗を立地しようとする場合は、中心市街地を選ぶ必要はなく、商業施設の集積がない郊外であっても、道路事情さえよければむしろ中心部よりも有利になってきています。

地方の小さな都市より大きい県庁所在地の方が下落率が大きいと申しましたけれども、その原因はやはり価格にあるのではないかと思います。価格が高いから下がる余地があるわけです。価格が安ければ下がるにしても下がり方は小さいのですが、まだまだ100万円とか、あるいは60万円というふうな、それなりに高い地価水準を維持していますから、下がる余地はあるということでございます。これは一見非常に乱暴な議論で、学者先生が聞いていたら怒り出しそうですけど、やはり下落の原因はここにあると私は考えています。

甲府なども同様で、見ていただきますと4つも入っています。昨年4つもワースト10に入っていました。甲府

市内の南側に国道20号線が走っているのですが、そこへ次から次へとドンキホーテとかガリバーなどの大規模店舗ができています。全部そこに客をとられて、めったに甲府の中心街に買い物には行かないという状況になっているわけです。それに加えて全国規模での企業の支店が次から次へと統廃合されています。甲府市から次から次へと撤退している。甲府に限らず、姫路もそうですが、事務所や店舗などビルの需要減が大きく空室率も高いということからも下落が大きくなっているということでございます。このようなことから、都市再生や容積緩和などの地域活性化策は、東京都心など一部の大都市では有効な施策でしょうが、地方都市ではすでに供給過剰でオフィスや店舗の需要そのものが決定的に不足しているため、その効果は薄いと云わざるを得ません。

このように、集客能力を半減させ、収益力を失った地方都市の中心市街地の地価水準を維持していくことはもはや無理です。むしろ地価が高い分、それだけ価格下落の余地が残されている悲惨な状況になっています。平成16年地価公示においても、比較的価格水準の低い地域の商業地の方がかえって下落幅が小さい傾向がみられます。人口10万人以上の107の地方都市の商業地の平均価格は10.1%の下落ですが、最高商業地の平均価格は12.6%の下落になっています。

このようなことから、昨年公示で下落1位となった姫路の商業地をはじめ、ほぼ全国の県庁所在地の地方都市の中心商業地では大幅な下落が続いていると考えられます。

次に、地方の住宅地はどうかといえば、住宅需要そのものが減少気味なところに加え、商業地ほどドラスチックではないにせよ、やはりマイカー通勤が可能な範囲内での郊外への需要が移っており、市街地の住宅価格は比較的高い水準の地域ほど下落傾向が強まっています。

7. 土地の流動化の促進

さて、次にこの議論をもう少し突っ込んで見てみたらどうかということ考えてみました。実は国土交通省では土地の流動化を促進しないと地価が回復しないだろうということで、土地の流動化の阻害要因の一つであった税制、つまり過去の右肩上がりを前提にした税制を中立に戻すべく努力しました。今回個人の譲渡所得に対する課税が26%から株式並みの20%になりまして恒久化されたということもあります。それから、昨年、登録免許税も少し安くなりましたし、今回は何と云っても固定資産税、これは高い高いと言われていますが、商業地の場合は地元自治

体の判断で負担調整措置の上限を7割から6割に下げられることになりましたので、税制面では改善されたというところでございます。

流動化の阻害要因は改善されたわけですが、問題は、土地の流動化とは何かということに立ち戻って考えたいのですが、例えば地方の場合で言いますと、都市計画法の改正で市街化区域と市街化調整区域の線引きを自治体の裁量で必ずしもしなくてもいいというふうになりまして、そして線引きを廃止しようという動きが実際にも高まってきています。そうしますと、調整区域で住宅が建たない、あるいは店舗が建たなかったところでも住宅地になる、店舗になるわけですから、新しい宅地が供給されるわけです。今は土地が足りないのかと言うととんでもない話で、需給バランスが悪くて需要がないのです、供給はいっぱいあるわけです。そこに調整区域をやめて新しい宅地が供給されたらどうなるかと言いますと、それは需給バランスがますます悪くなって地価が下がるのは当たり前ですよね。

土地の流動化とは何かということですが、後継者もいないという状態の農地がある。休耕地になっているのがありますよね。そのままでは困るという現実があって、それが市街化区域になれば、あるいは線引きが廃止されれば宅地として売れると。それを土地の流動化というのならば、それもそうでしょう。しかし、そこはやっぱり土地利用のあり方の問題だと思うのですね。やはり農地にふさわしい地域は農地であるべきで、そこが宅地化されないからといって土地が流動化されていないというのはどうかということです。むしろ、本来住宅地化、あるいは商業地化されるべき土地が遊んでいるというのを何とかするというのが土地の流動化であるはずなのです。

実は、あるいくつかの新聞に、線引きを廃止したり、調整区域を狭くしたりする記事と、地元の市長さんなどの取材記事が載っていて、これで土地が流動化されて良くなった、地域が活性化するなどというふうに発言しているわけです。地域が活性化する、ある意味ではそうでしょう。新たに家が建ったりすれば、景気回復効果は一部あるのですが、長い目で見た場合に、土地利用のあり方としてはそれでいいのかということもでございます。それに何と言いましても今申しましたように、地方都市の中心商業地が下落している。明らかに郊外の国道や県道沿い、本来は店舗や住宅が建つべきではないところ、つまり国土利用計画法及びそれを受けた個別法に定める土地利用計画をふまえた筋としては、農地のままあるべきところがどんどん店舗化している、あるいは住宅化しているということから、中心の方の地価が下がっていくということになるわけですから、ある意味では地価下落は当たりのことでもあります。それ

がいいか悪いかを私のような者が批判することはおこがましい話ではありますけれど、やはり政治的な大きな価値観の問題であります、正直に言えばそういうことでございます。

それから、地価公示の対象の技術的なことを申しますと、地点は3万1,866地点で、そのうち67地点を除いたものが全部宅地です。基本的に地価公示法では対象としているのは農地や山林、森林は含んでおりません。あくまで宅地を対象にしています。農地、あるいは森林の場合でも宅地の転用目的の取引については、そういった取引を踏まえてその正常な取引価格を出していますので、その意味で転用目的の農地は入りますが、農地を農地として売り買いする場合の価格は対象外であります。森林も同様でこの点は地価調査と違います。都道府県地価調査の場合は農地を農地としての取引については対象外というのは地価公示と同じですけれども、森林は森林として取り引きする場合の取引は対象になります。その分地価調査の場合はターゲットが広いわけでございます。

もっと詳しく言いますと、地価公示では市街化区域については、住宅地、商業地、準工業地、工業地を対象にしていますが、これは宅地です。もう一つは市街化区域内の農地や雑種地であります。これは現況は農地ですけれども、宅地見込み地として評価しています。宅地見込みの価格の状況を紹介しますと、東京都なり、あるいは千葉、埼玉、大阪の大都市圏の宅地見込み地は猛烈に下落しています。逆に東北なり九州なりの地方の宅地見込み地はほとんど下がっていない傾向がございます。それからもう1つ、市街化調整区域内につきましても、集落を形成している地域にある現実の宅地、それから現況林地と呼ばれる、林地ではあるが10年以内に宅地への転用が予想される地域の林地については地価公示の対象にしています。この現況林地は67地点あります。これは変動率を出す算定にはしておりません。と申しますのは、現況林地ですから宅地になりますと、どんと地価が上がってしまいますからほとんど変動率を出す意味がないわけでございます。このところは個別地点を見ていくしかないということでございます。

それで、一番最初に申しました、国会に上程します地価公示法及び鑑定評価法の一部改正法案でございますが、都市計画区域外につきましても地価公示の対象にしたいということを出しております。これは結局、今申しましたように、郊外に新たに店舗なり住宅が建っていると、そこでは土地取引が盛んになっているわけです。ところがそこには地価公示の地点がないので地価の動向を追えないわけです。そこでは地価が上がっているはずなのですが、地点がない

から地価公示を発表する時、評価できません。一方、地方都市の昔からある地点はどんどん地価が下がっていますから、そこがまた下がったという評価につながるわけです。そうすると地価公示の発表をするたびに下がった下がったという印象しか出てこないわけです。一方で上がったところがあるにも関わらず、そこは追えないというわけで、どうも日本経済にとって良くない印象を国民に与え過ぎている面もないわけではないのです。そこで都市計画区域外も地点を置いて、そういう土地取引が活発になった地点を捉えよう、そうすると地方でも上昇地点もあるということが出てくるのではないかといいねらいもございます。

8. その他

それから、平成17年度から減損会計が完全実施されるので、固定資産の含み損を早く処理するために遊休地等を早期に処分して、これが市場への供給圧力になって需給バランスに影響を与えているのではないかと指摘もございます。ここを鑑定評価員に聞いてみましても、どうもそれは余りないよだということもでございます。ご存じのように50%地価が下がって、かつ回復の見込みがないときに減損会計を適用するわけです。つまりもう下がってしまった回復の見込みがないわけですから、処分して現金化しても結局バランスシート上は何ら意味はないということもでございます。むしろ、そうではなくて企業がバランスシートを軽くして、貸借対照表の固定資産の部門、あるいは負債の部分を小さくして経営の健全化を図ろうとして、そしてSPCや投資法人を活用してその不動産の証券化をしていると、そのために売っているというふうな事例はかなりあるように聞いております。そして証券化物件も商業ビル、住居系のマンションに加えて、物流倉庫なども対象にできてきていると聞いています。

それから、あとは2003年問題ということで、ご承知のように都心で多くの大規模な大型商業施設ができ上がって、その影響で空室率が上がり商業地の地価が下落するのではないかと心配がございましたが、これは結果としては下落してないですね。大型のAクラスビルがたくさんできましたが、その玉突き現象で中小規模のビルの空室率が高まって地価が下がったというとき、空室率は中小規模のビルについては必ずしも補足されてないのですけれども、少なくとも地価がその原因で下がったというのは余り聞いてないというのが評価員の感触でございました。

土壤汚染につきましてはやはり住宅地、商業地に標準地として地点を置くのはふさわしくないで、基本的には選

定替えをして、今年は104地点選定替えをしています。今回全部で641地点を選定替えしまして、昨年より100地点ほど多いのですけれども、総地点数からいえば2%なのです。3万1,866あって641地点の選定替えですから、そんなにべらぼうに選定替えているわけではございませんけれども、選定替えしますと変動率は出ませんからなるべく避けたほうが好ましいのですが、しかしビルも家も時の経過とともにやはり変わって、その地域の状況が変わっていきますので、2%と言ったら50年に1回は選定がえすることになりますから、それぐらい選定替えをしていかないと、かえって適切でないところに地点があるという状況になりますから、2、3%の選定替えというのは当然だと思います。

それで、土壤汚染を理由とする選定替えは、昨年は34地点ありましたが、今回は104地点しました。大幅に増えた理由はガソリンスタンドを対象としたことにあります。そこが土壤汚染されているかは本当に掘ってみないとわからないのですが、掘るわけにはいきませんので、結局、商業地にあるガソリンスタンドにつきましては選定替えして別の地点に移しています。

工業地につきましては、土壤汚染があっても継続的使用をする場合は何ら支障がございませんので、仮に将来転用されるにしても、それは将来の話で、今の価格には影響がないということで、選定替えせずそのまま評価しています。

もう1点、ぜひここで申し上げたいことがございまして、それは地価公示と実勢価格との関係です。一般に地価公示は実勢より高いとか、あるいは乖離していると、これはもう昔からずっと言われ続けてきました。せっかくのこの機会に時間がまだございますので一言説明をさせていただきたいと思います。

実勢価格とは何かということなのですが、実はある国会議員の方のホームページを見ますと、こう書いていました。紹介しますと、実際の土地取引の現場では公示価格は参考に過ぎず、取引実績である実勢価格が目安になる。年間50億もかけてやる必要があるのだろうかとか書かれておられまして、仮に地価公示を参照して取り引きしたとしても、将来の下落に対する政府保障は何もないと、こう書かれてあるのですね。

こういうふうな書き方をされて、これを読むとるほどというふうに思ってしまうから、ちょっと申し上げたいと思うのですが、まず実勢価格とは何かということです。仮に生の取引情報を一つ一つつかんで、そしてその価格はどうしてその値段で取り引きされたかという個別事情まで全部理解した上で、かつ広範囲にそういう取引価格を把握し形成された感覚が、実勢価格であるならば、そ

れはもう間違いなく公示価格より正確です。つまり、公示価格は2, 651人の鑑定士の意見を聞いて、土地鑑定委員会が慎重に判定しているものではありませんけれども、しょせんは人が、生身の人間がしていますから、それは絶対に完璧かと言ったらそうでもないでしょう。

ですから、理想的な実勢価格なる理念としてある価格は、公示価格よりも正確でしょうが、そういうものが本当にあるかどうかということを考えていただきたいわけです。土地鑑定委員会の役目は実勢価格なるものをつかむ努力をすることです。だからこそ鑑定評価理論ができて、地価公示制度ができて、国民の貴重な税金を使って実施しているわけです。

結局、公示価格が高いか安いかわかるというのは目に見えないものですからわからないわけで、結局は鑑定評価理論で指し示された形式や手順をきちんと踏んで合理的に咀嚼して初めて客観的な信頼できる価格になるのではないかなと思うわけです。だから、確かに現場の感覚で裏付けられた健全なその方々の相場観、常識で高い、安いと言うのももちろん1つの心情をあらわしており理解はできますが、やはり公に認められた手順を踏んだ、手続面というのは地味なことではありますけれども、そういうやり方をして作られた指標というのが地価公示でございますので、相対的に正しいといえるのではないかと考えております。

最後に、もう1点だけ。地価公示の制度は昔は地価高騰の抑制のためにつくられた制度であるわけです。今は逆にデフレですから、だからもう要らないのではないかなという議論もございますけれども、やはりそうではなくて資産デフレが続く局面では、どうしても心理的にキャピタルロスが大きくなる傾向があると思うわけです。ですから、むしろ今こそ公示価格をきちっと出して毎年の変動状況を見るというのがますます必要になっているのではないかなというふうに考えておるわけでございます。

ご静聴ありがとうございました。