

【第108回 定期講演会 講演録】

日時：平成17年4月5日

場所：東海大学校友会館

平成17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 岩本 千樹

■はじめに

ただ今ご紹介にあずかりました、国土交通省土地・水資源局地価調査課長をしております岩本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

今日は17年地価公示についてご紹介する機会をいただきまして、ありがとうございます。これにつきましては、3月24日に新聞等でも大きく報道されていますので、ご承知の皆様方も多いかと思えます。また、中には毎年お聞きになっておられる方がいらっしゃるかと思えますが、本日は今年の地価公示の内容につきまして、私どもが公表に使用した資料をもとに紹介させていただきます。

まず最初に、地価公示制度のあらましについて少しご紹介いたします。地価公示は、昭和45年に第1回を公表しております。それ以来、毎年1月1日現在の標準地の価格を公示するというので、毎年3月下旬頃に公表を続けております。

目的としましては、一般の土地取引価格の指標となるとともに、不動産鑑定士の方々が行う鑑定評価の規準や公共事業用地の取得価格の算定の規準など、いろいろな目的に使われていることをご承知のとおりかと思えます。

今年の公示ですが、まず実施状況としましては、平成17年1月1日現在の価格で、原則といたしまして全国の都市計画区域の全域、約9万9,451平方キロメートルの区域が対象となっています。対象の市区町村は、1,901市区町村に及び、これらの都市計画区域内の地点、合計で3万1,230地点を対象に公示を行っています。この内訳としましては、市街化区域が2万5,219地点、市街化調整区域が1,612地点。それからその他の、線引きがない都市計画区域で4,399地点となっています。単純平均しますと、市街化区域では大体0.6平方キロメートル当

たり1地点になっており、調整区域ですと23平方キロメートル当たり1地点です。

価格の鑑定評価につきましては、不動産鑑定士の方に鑑定評価員になっていただきまして、1地点につきまして2人の鑑定士に評価をいただき、それを審査・調整して決定をすることになっています。

それから、この公示は、国土交通省に設置されています土地鑑定委員会が実際には実施主体になっていて、我々地価調査課がその事務局役を務めている関係で、本日私がこういった場でお話をさせていただいております。

それでは、早速でございますけれども、お配りいたしております資料に基づきまして、ご説明をさせていただきます。

■概括

最初に概括としまして資料1-1(P.49)がお配りしてあるかと思えます。これで全体像についてまずお話をさせていただきます。囲みのところに総括的な状況について書かせていただいております。全国平均で見ますと、地価は引き続き下落しておりますが、三大都市圏、地方圏ともに下落率は縮小しています。景気回復が底堅く推移し、不動産投資のすそ野も広がる中で、東京圏では、東京都区部を中心として下げ止まりの傾向が一層強まりながら、より広がりを見せています。また、大阪圏・名古屋圏、それから地方でも札幌市・福岡市、こういったところでは下げ止まりの傾向が広がりを見せ始めております。中でも、三大都市圏では、エリア平均でも上昇となる市や区が出てまいりましたし、また、比較的高い上昇率を示す地点も見られ、都心その他の一部地域ではありますが、地価動向の変化が鮮明になったのではない

かと判断をしております。

この最後の「地価動向の変化が鮮明になった」という表現ですが、1年前の16年地価公示の時には「変化の兆しが見られる」という表現を使わせていただきました。そして、公示とは半年ずれの7月1日現在の地価動向を表している都道府県地価調査が大体9月下旬頃に発表されますが、昨年9月に発表いたしました平成16年都道府県地価調査では、「地価動向の変化の兆しが明らかになった」という表現をしております。今回はその「兆し」というのが取れて、後ほど図も見ていただきますけれども、変化がかなり鮮明になってきたと考えているところです。

下の方に○が4つ書いてありますが、上の部分をもう少し詳しく書き出したものです。1つ目の○は、17年1月1日現在の地価を昨年の地価公示と比べますと、先程言いましたとおり、全国平均で引き続き地価は下落しましたが、住宅地は2年連続、それから商業地は3年連続で下落率が縮小しています。

それから、三大都市圏のみならず、さらに地方圏も下落率が縮小し、これは住宅地では8年ぶり、商業地では7年ぶりに縮小しました。

具体的な下落率ですが、50ページに表が載せてあります。表1で、全国の17年のところを見ますと、住宅地ではマイナス4.6%となりました。また、商業地については、マイナス5.6%になっています。この下落率、対前年変動率と書いてありますが、これは各地点ごとに前年からの変動率を出しまして、それを単純平均したものとお考えいただければと思います。ですから、当然昨年と今年について同じ地点で継続して評価が行われた地点を対象にしています。

三大都市圏は、住宅地ではマイナス3.7%、商業地ではマイナス3.2%です。これは、段々と下落の幅が小さくなってきております。

それから、地方圏では、住宅地がマイナス5.4%、商業地がマイナス7.5%となっています。住宅地は、平成9年にマイナス0.4%であったのが、年々下落が大きくなり、昨年5.7%と一番下落が大きくなった後、今回マイナス5.4%で8年ぶりに反転をしました。商業地は、平成10年にマイナス5.1%から年々その下落率が大きくなり、昨年のマイナス8.7%から今回マイナス7.5%へ7年ぶりに縮小したことになります。

49ページに戻っていただきまして、2つ目の○ですが、東京圏では、東京都区部で上昇、横ばい、それからほぼ横ばい（このほぼ横ばいというのは、マイナス1%未満の下落を言っております）を含めまして、要はマイナス1%より上の地点が大半を占めており、多摩地域とか、

埼玉県、千葉県、川崎市、横浜市の一部等のより広い範囲で、上昇や横ばいの地点が見られました。中でも東京の都心5区、千葉県の浦安市、多摩の武蔵野市では、エリア平均でも上昇となっています。

東京都区部では、ほぼ横ばい以上の地点が大半になったということですが、具体的に言いますと、住宅地では全継続地点の約8割、商業地につきましては約6割以上の地点がそういった地点になっています。また、都心5区では、住宅地が平均でプラス1.4%ですし、商業地はプラス0.5%という状況です。浦安市は住宅地で1.9%の上昇で、武蔵野市では、住宅地で0.1%の上昇になり、商業地でもプラス0.2%となっております。

さらに、次の○で大阪圏に目を転じてみますと、大阪市、京都市の都心、阪神間、こういったところを中心としまして横ばいの地点が増加しまして、また上昇した地点も現れています。名古屋圏では、名古屋市や西三河（豊田市とかその周辺です）、あるいは地方圏の中の札幌市・福岡市では、都心を中心としまして、上昇、横ばいの地点が増加をしたところです。

中でも最後の○ですが、東京都区部、大阪市、名古屋市などの都心では、利便性、収益性の高さを反映しまして、比較的高い上昇率を示す地点も見られました。例えば東京の銀座で10%上昇した地点があるとか、大阪の梅田の駅前でプラス8.9%の地点、そして名古屋の駅前で14.8%というような状況です。

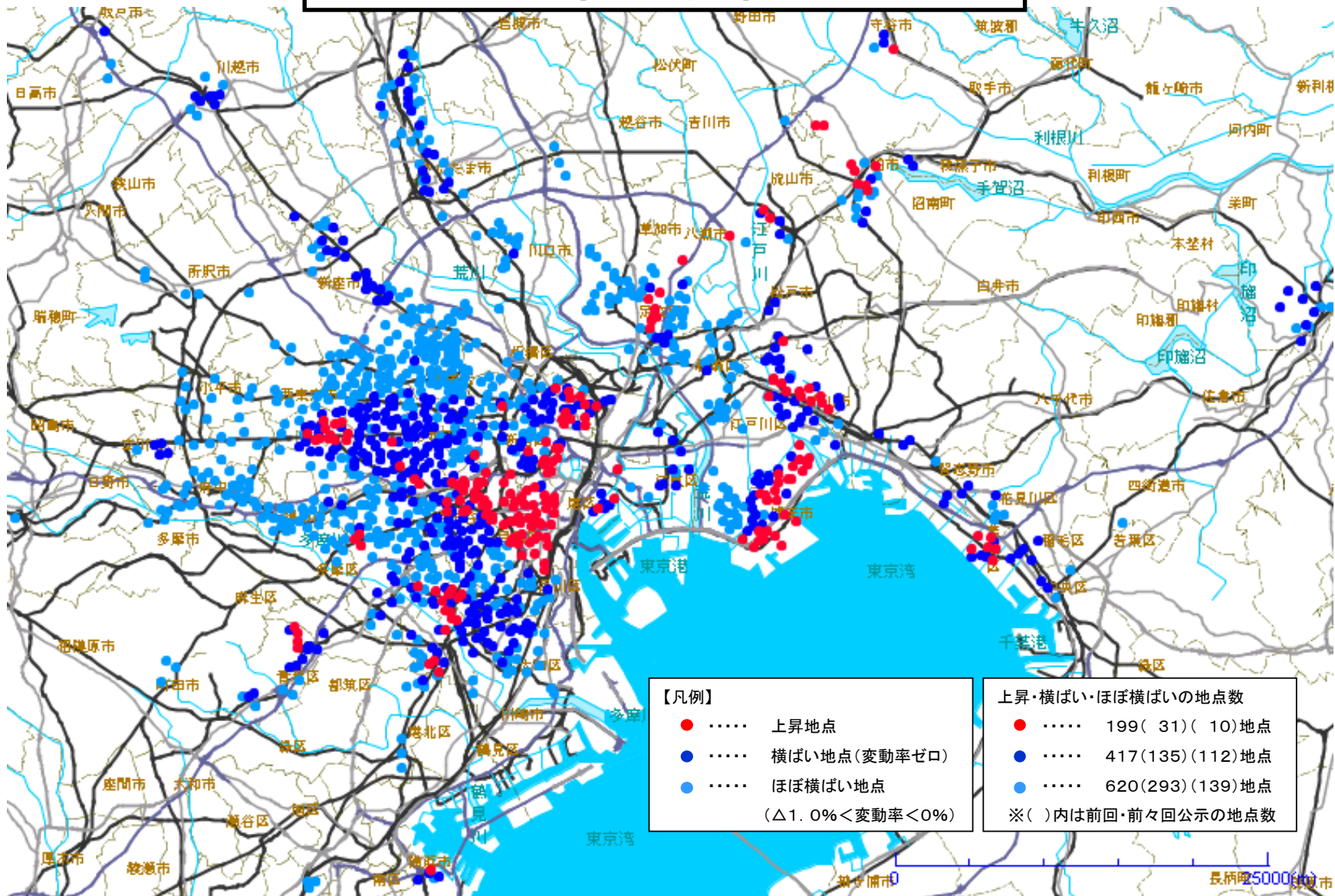
概括としては以上です。今、お話ししたことが、カラーの図面ですと非常によくわかるかと思っておりますので、お手元のカラーの地図を見ていただきたいと思います（P. 34）。

最初の3枚は東京圏の住宅地の地図が入っています。35ページから上に遡る形で平成15年、平成16年、それから今回の平成17年という具合に3年分の地価公示の上昇、横ばい、ほぼ横ばいの地点のみをプロットしたものがあります。凡例を見ていただきますと、赤い丸が1年前よりも上昇した地点を表しています。また、濃いブルーは横ばい地点で、1年前と全く価格の変わらなかった地点です。そして、若干薄い青が1%未満の下落のところなんです。これ以外に、当然マイナス1%よりもっと大きい下落をした地点があるわけですが、それはここには載せておりませんので、ご注意ください。お願いします。

この35ページ目の15年の地価公示を見ていただきますと、若干上昇する地点も、表参道ですとか、都心のところ、あるいは田園調布といったところにぼちぼちと赤い点があるのがご覧いただけるかと思っております。昨年の地価公示を見ていただきますと、赤い地点がちょ

東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

【平成17年地価公示】



【凡例】

●	.....	上昇地点
●	.....	横ばい地点(変動率ゼロ)
●	.....	ほぼ横ばい地点 ($\Delta 1.0\% < \text{変動率} < 0\%$)

上昇・横ばい・ほぼ横ばいの地点数

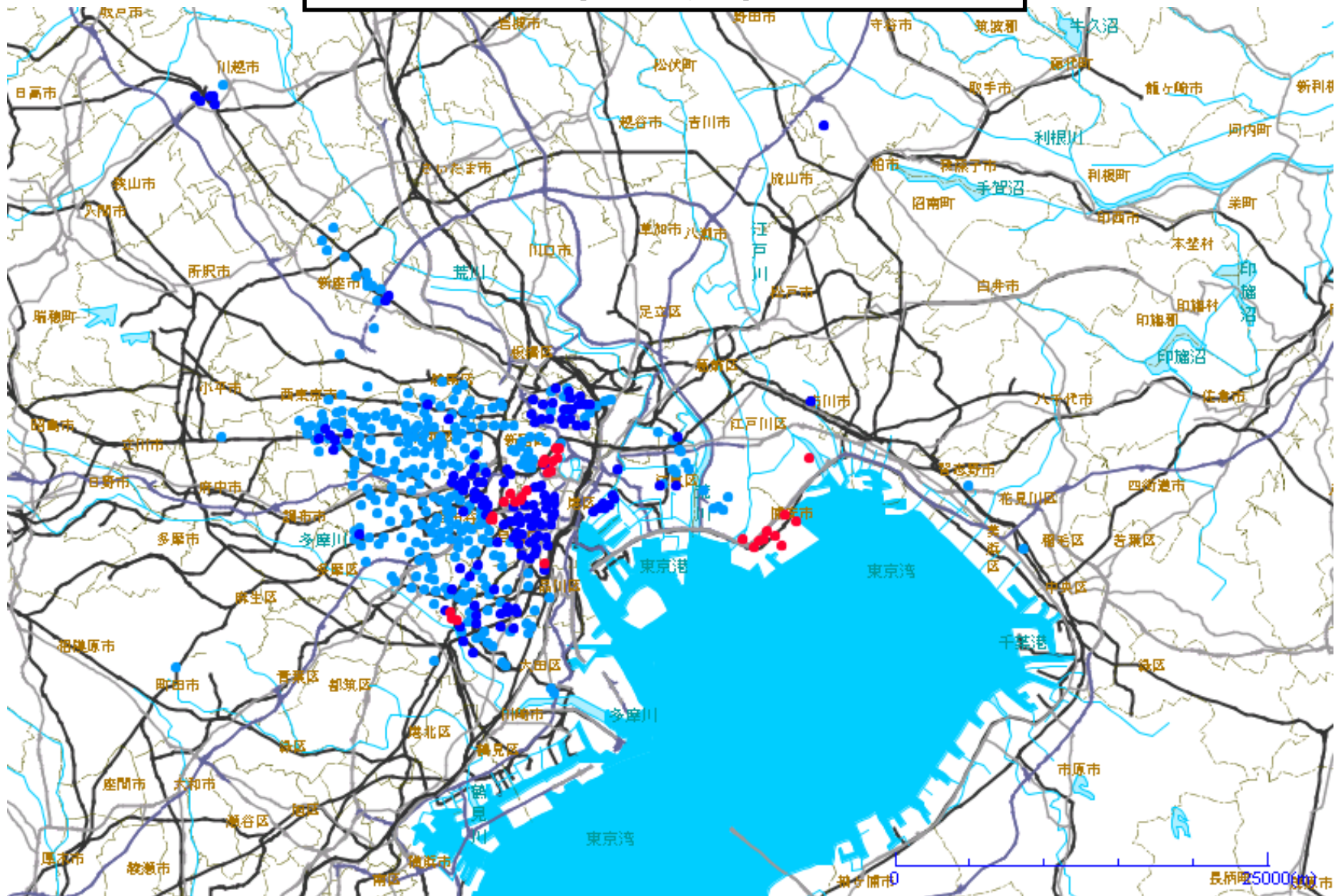
●	.....	199(31)(10)地点
●	.....	417(135)(112)地点
●	.....	620(293)(139)地点

※()内は前回・前々回公示の地点数

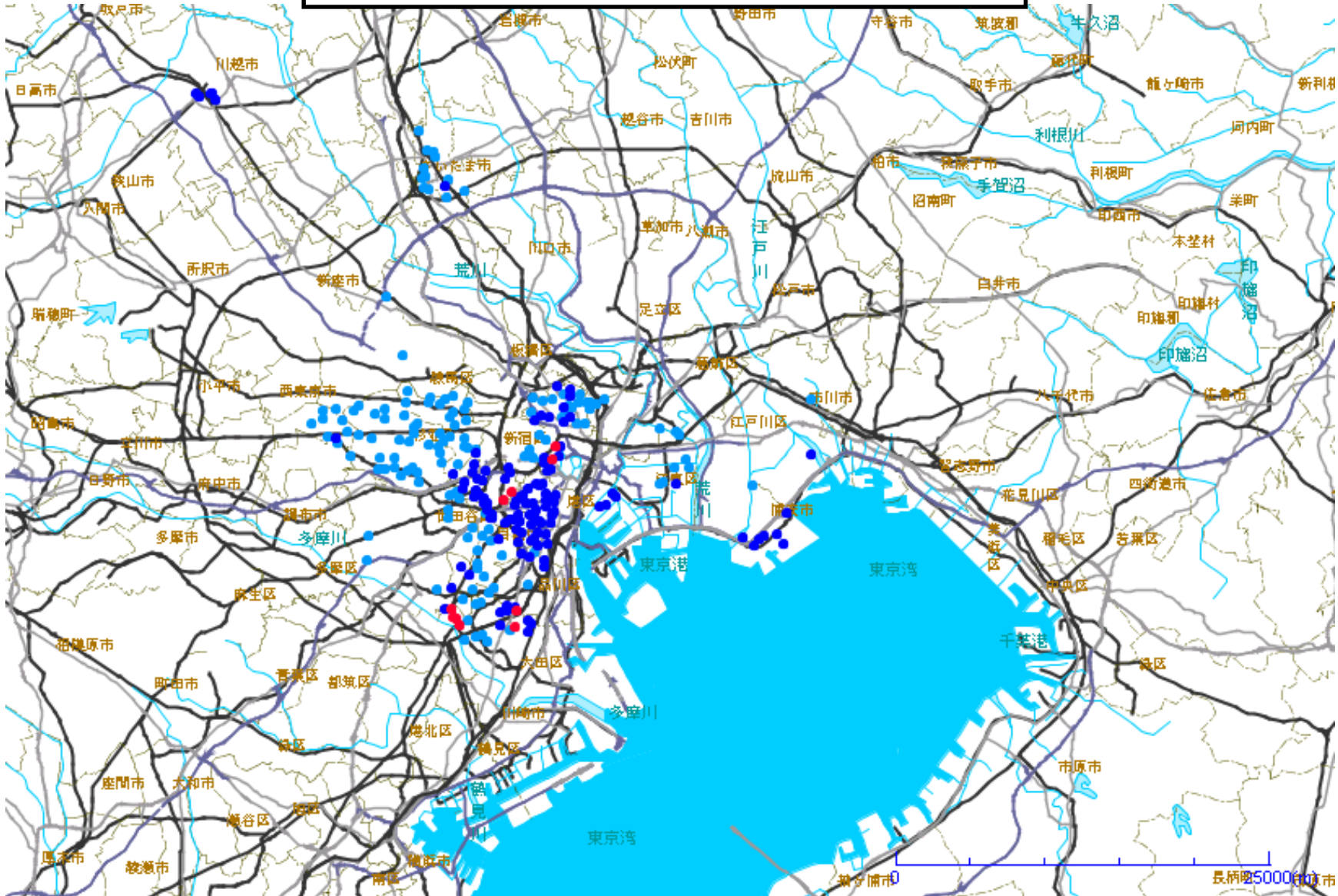
長柄 5000(米)市

東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

【平成16年地価公示】

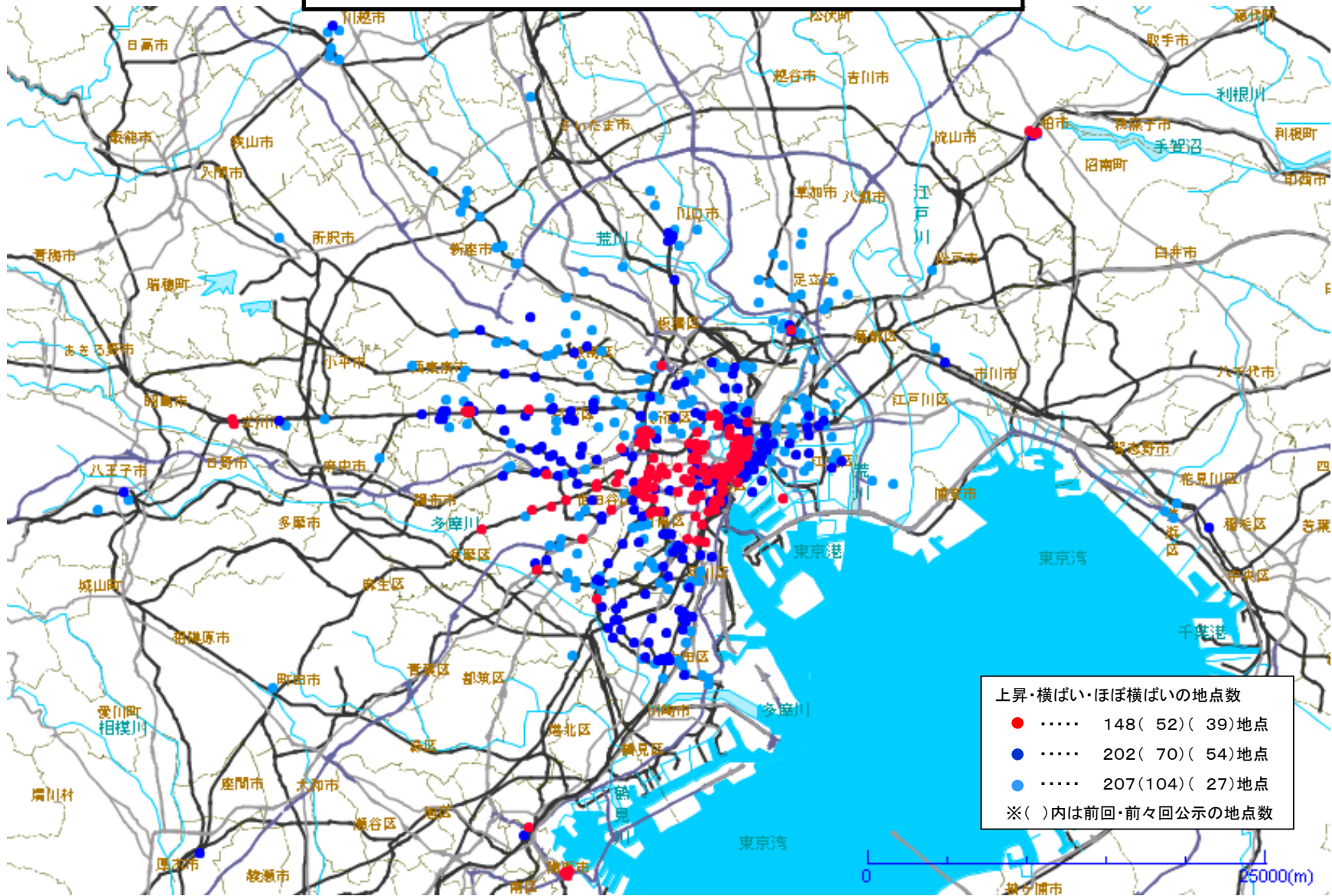


東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)
【平成15年地価公示】



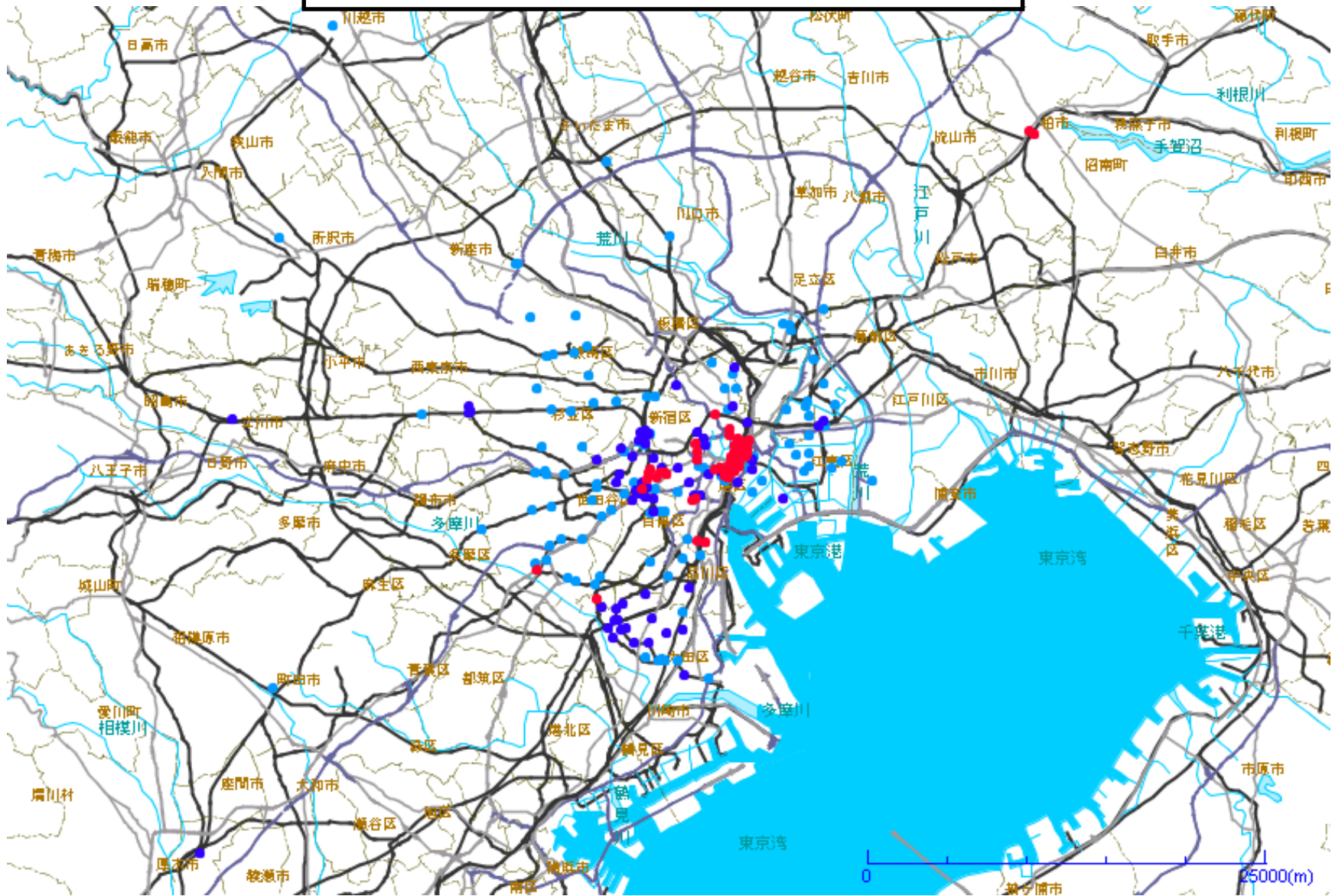
東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

【平成17年地価公示】



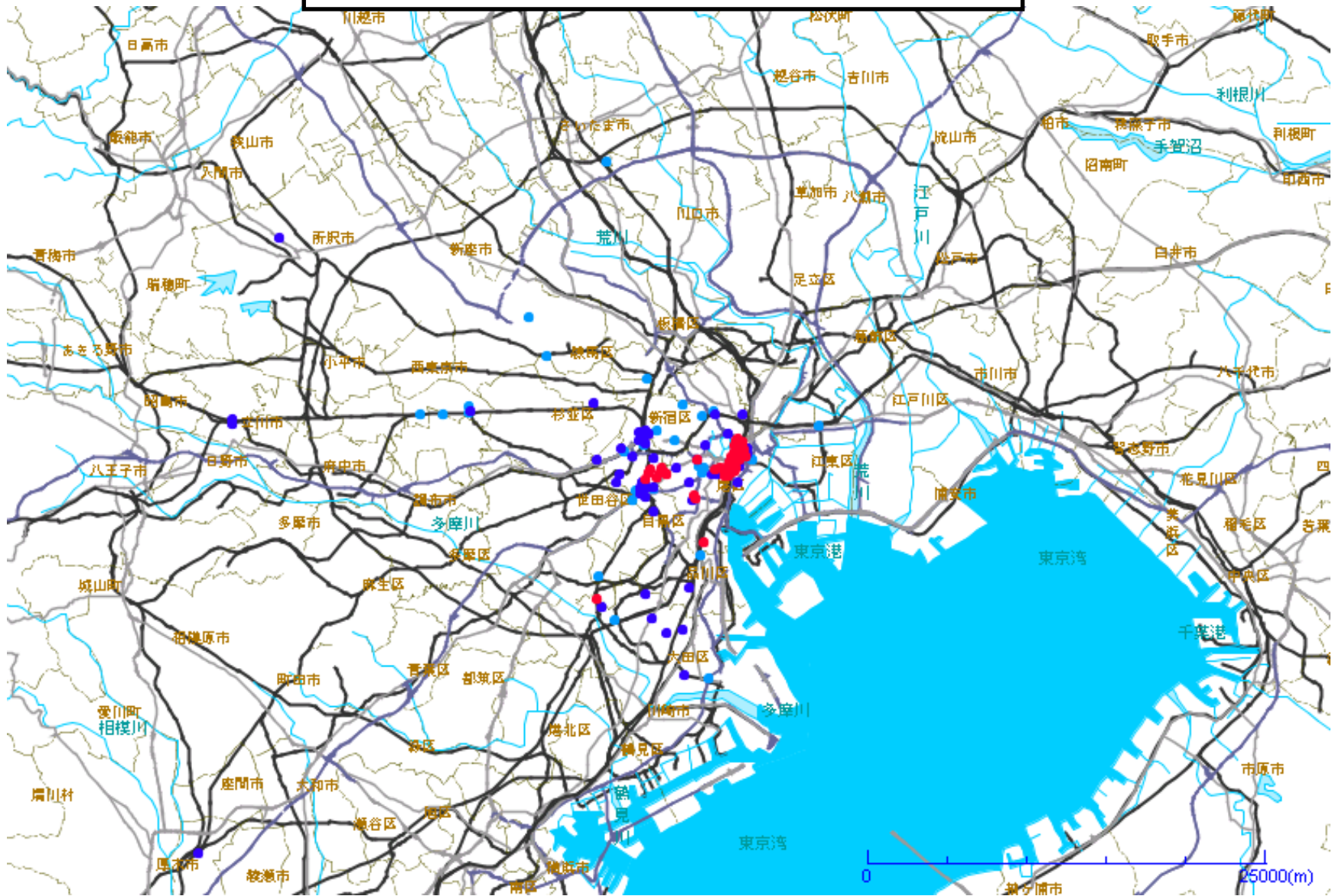
東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

【平成16年地価公示】



東京都区部周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

【平成15年地価公示】



っと都心でも増えたのと、さらに浦安の方でかなり上昇地点が出てきています。青い地点も都心から南西部にかけて広がりを見せております。一番上のページにあります17年の公示を見ていただきますと、赤い地点がかなり増加して、かつ、外側にも広がってきているのが見て取れますし、また青い地点、横ばいないしほぼ横ばいの地点も広がりを見せています。特に、鉄道等の沿線ですういった地点が増えてきております。特にこの34ページ目で特徴的なことを一つ申し上げますと、都心から北東の方、右上の方に向かって赤い点が飛び飛びにいくつか出ているかと思えます。ちょうど青い線が常磐自動車道だと思いますが、この高速道から少し離れたところに、線路上にといえますか、足立から八潮、流山、それから守谷にも赤い点があることがわかります。これは何かと言いますと、つくばエクスプレスの予定路線に沿った沿線にあり、利便性が良くなりそうだという駅予定地の周辺で、こういった上昇地点が現れたということがわかります。

次に、35～36ページに同様に東京圏の商業地のマップを載せています。また後ろから見ていただくとよろしいかと思えますが、15年の商業地の地価公示では、東京の銀座、丸の内周辺および表参道近辺で赤い点が少し出てきています。その上の16年地価公示の商業地を見ていただきますと、赤い点が若干増え、また青い点も少し広がりを見せています。それが今年になると、鉄道沿線の利便性の高いところ、遠くは立川、柏の辺りから横浜の方にも赤い点が出ていまして、こういった駅等がある利便性の高いところを中心に上昇地点が増えていまして、また青い地点もこういった沿線を中心としまして増えています。住宅程ポイント数が多くありませんので、少し密度が粗いように見えますが、この図を見ていただければ変化がよくわかるのではないかと思います。

その次に京阪神です (P. 38)。今度は2枚の図になっていまして、住宅地の17年と16年が載っているかと思えます。16年の公示を見ていただきますと、青いポイントが本当に数えるぐらいしかありませんで、あとはマイナス1%より大きな下落です。一方、17年の地価公示の住宅地を見ていただきますと、赤い上昇地点が神戸の東灘の辺りですとか、阪神間、それから大阪はちょっと数が少ないですけれども、大阪の中心部、あるいは堺といったところにも出てきています。阪神間では、ほぼ横ばいといった青い地点もかなり出てきており、昨年の公示に比べますと非常に変化がはつきり見て取れます。さらに、京都の辺りでも青い点が出ております。

同じく、39ページには、京阪神の商業地の図面がございます。まず16年の公示の商業地を見ていただきますと、

青い地点が大阪と京都に少しずつありましたけれども、これが17年の公示では大阪の梅田の駅前や心斎橋の辺り、それから京都の中心でも赤いところが出てきています。

その次は名古屋です。名古屋の住宅地について左と右にそれぞれ17年と16年を並べています。16年は、西三河地域（この図で言うと右下の方になります）で横ばい、ないしほぼ横ばいという地点が若干出てきたかなという状況であったのが、今年は、名古屋市でかなり赤い上昇地点が現れるとともに、西三河地域にも赤い上昇地点が出てきて、さらに横ばい地点もその間に広がっている状況が見て取れると思えます。

40ページの下の方の図が名古屋圏の商業地です。昨年の時点で名古屋の駅前、あるいは栄といった名古屋の繁華街、中心地で商業地の上昇がもう既に出ておりますけれども、今年になりますとそれがさらに鮮明になり、栄、名古屋駅前辺りから西三河においても上昇が現れ、青い地点も出てきています。

それから、地方圏につきまして、その41ページに札幌市を載せております。今度は上と下に17年と16年を載せていただいております。16年では上昇地点が1カ所で、横ばい、ほぼ横ばい以上の地点もまばらでしたけれども、17年ではこのように地下鉄沿線に沿って赤い上昇地点、それから横ばい、ほぼ横ばいの地点もその間を埋めるように出てきています。

その次が札幌の商業地です。昨年は、上昇地点は全くありませんでしたが、今年は沿線を中心に上昇、横ばい、ほぼ横ばいという地点が現れてきています。

最後に福岡になります (P. 42)。まず住宅地、上と下を見比べていただきますと、昨年は1地点の上昇がございましたけれども、今年はそれがもう少し広がっております。

福岡の商業地でも、赤い地点が昨年も1地点ありましたが、今回は3地点に増えています。この赤い地点がある辺りが福岡の中心地の天神といわれる地域で、この辺りを中心に上昇傾向が現れている状況がわかります。

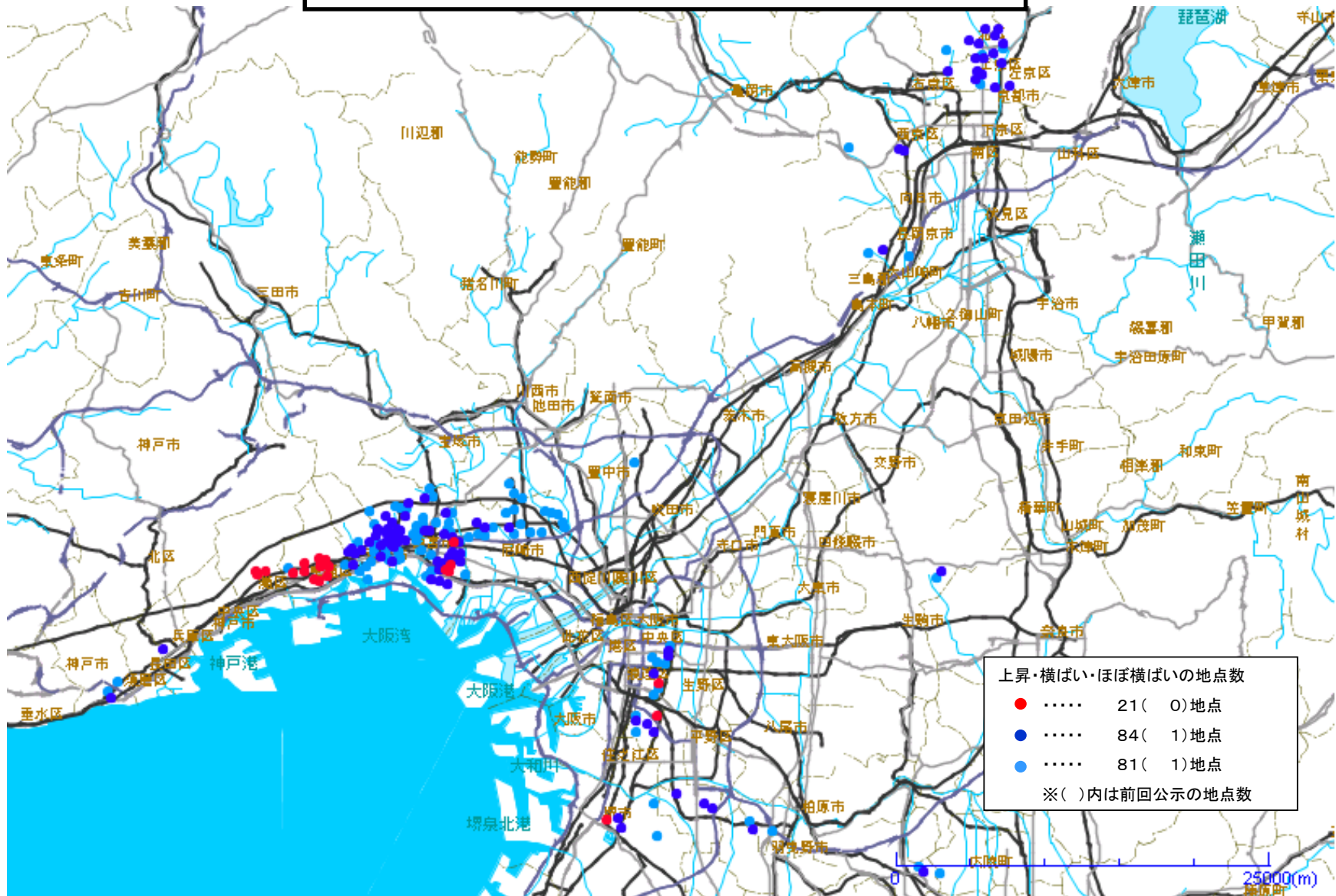
以上、ざっとカラーの図で見ていただきました。最初に申し上げたような変化の状況が、明らかになってきているのがおわかりになったのではないのでしょうか。

それでは、後半は資料1-2と参考資料を使いまして、圏域別にお話をさせていただきたいと思えます。

■住宅地

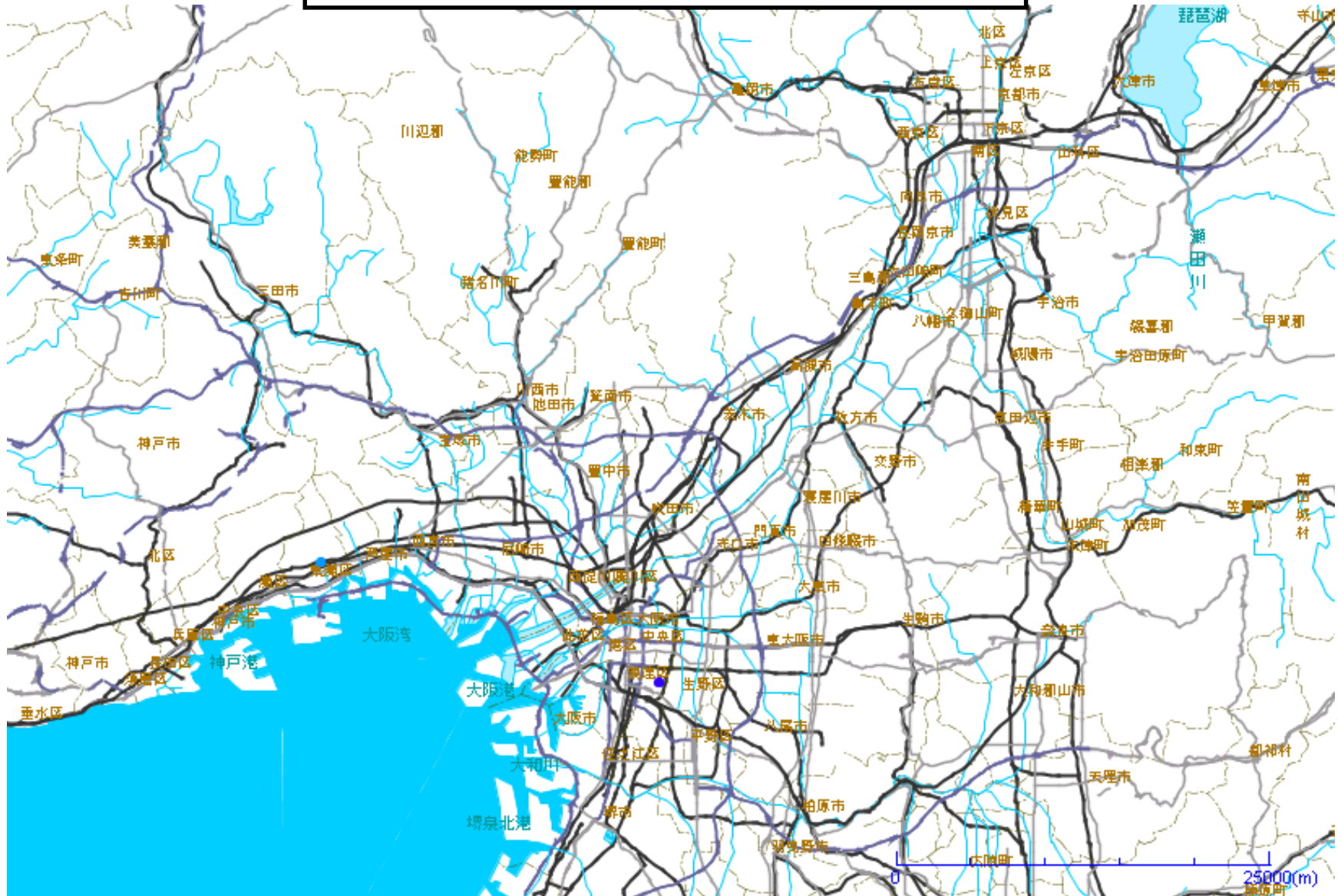
京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

【平成17年地価公示】



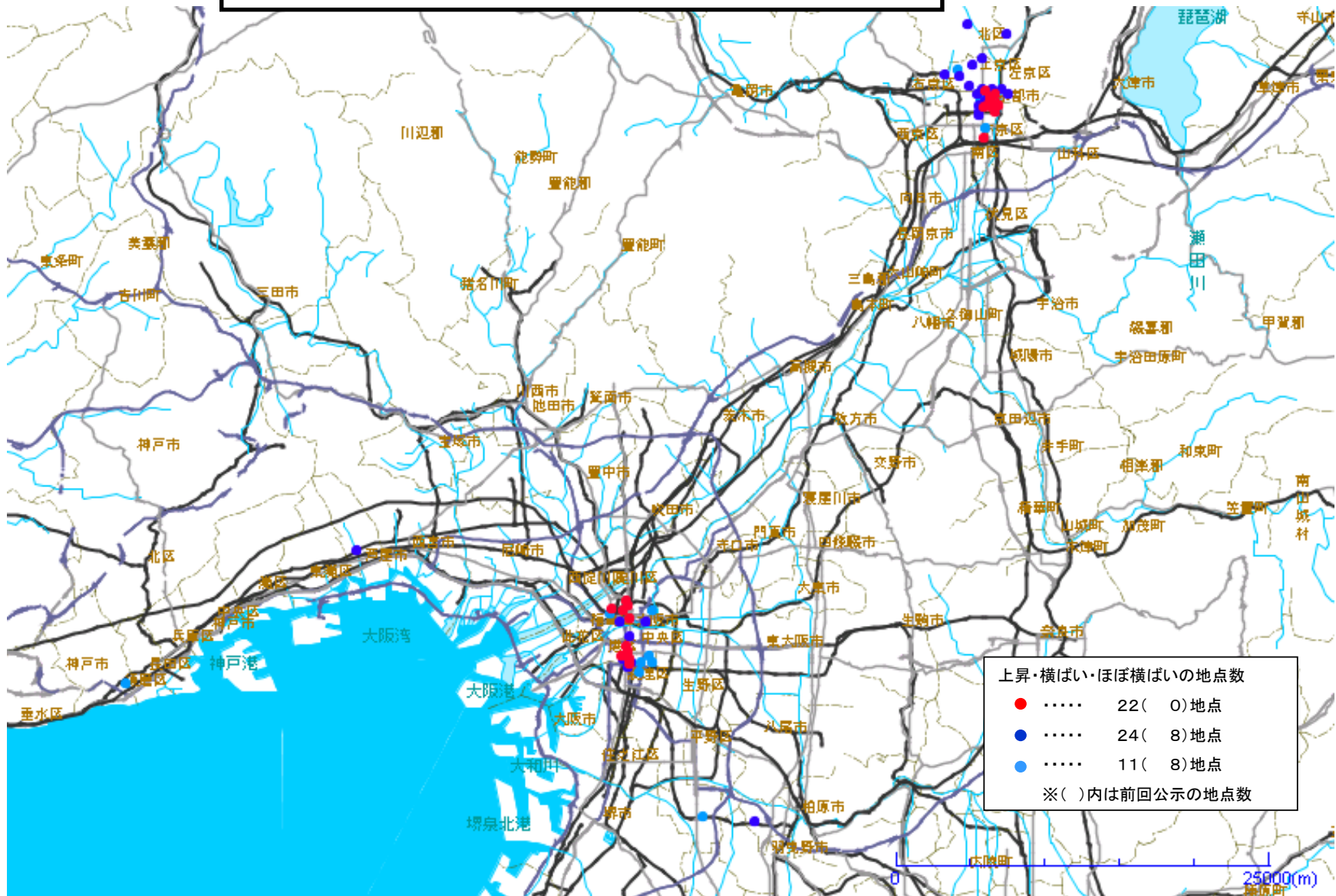
京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

【平成16年地価公示】



京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

【平成17年地価公示】

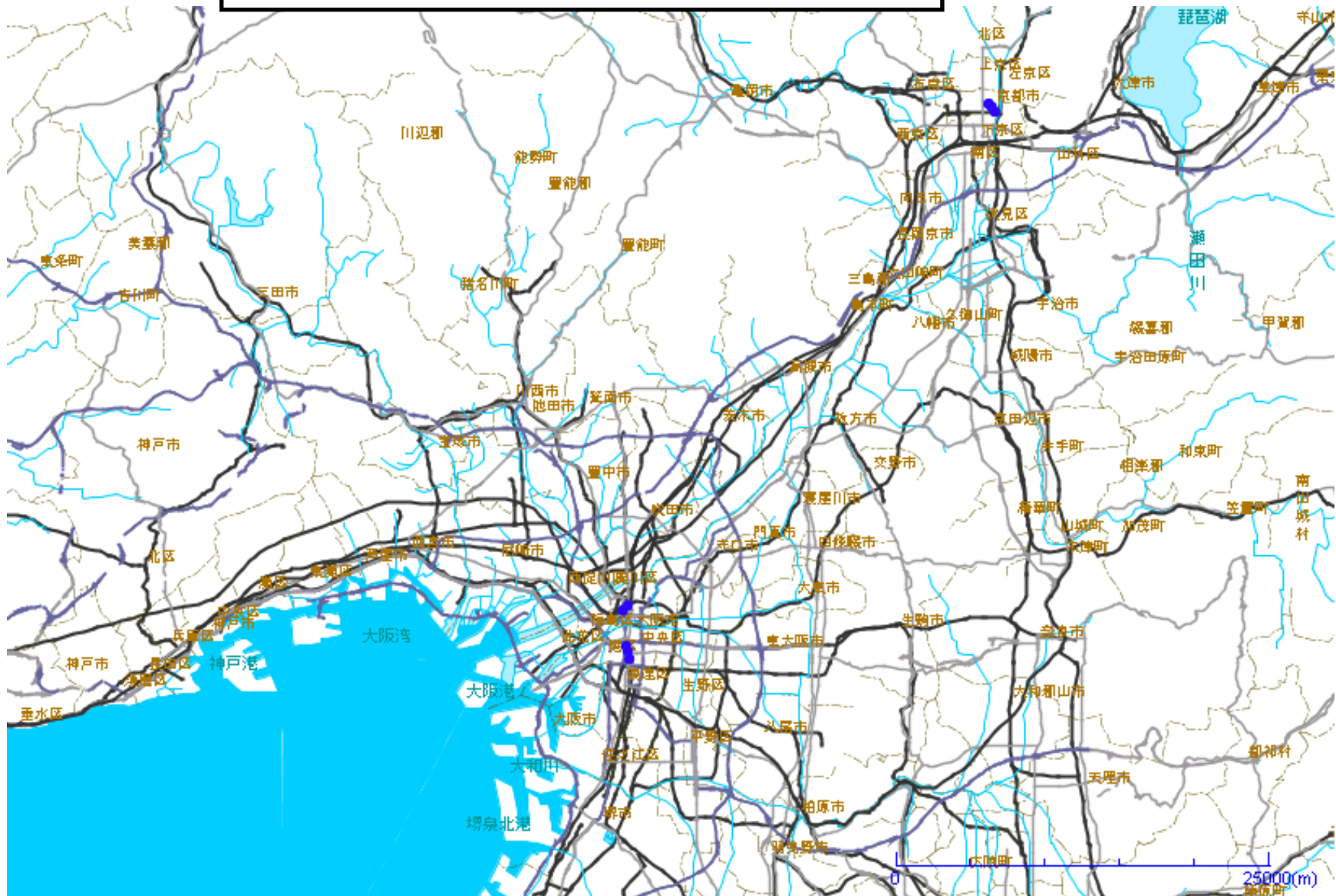


上昇・横ばい・ほぼ横ばいの地点数	
●	22(0)地点
●	24(8)地点
●	11(8)地点
※()内は前回公示の地点数	

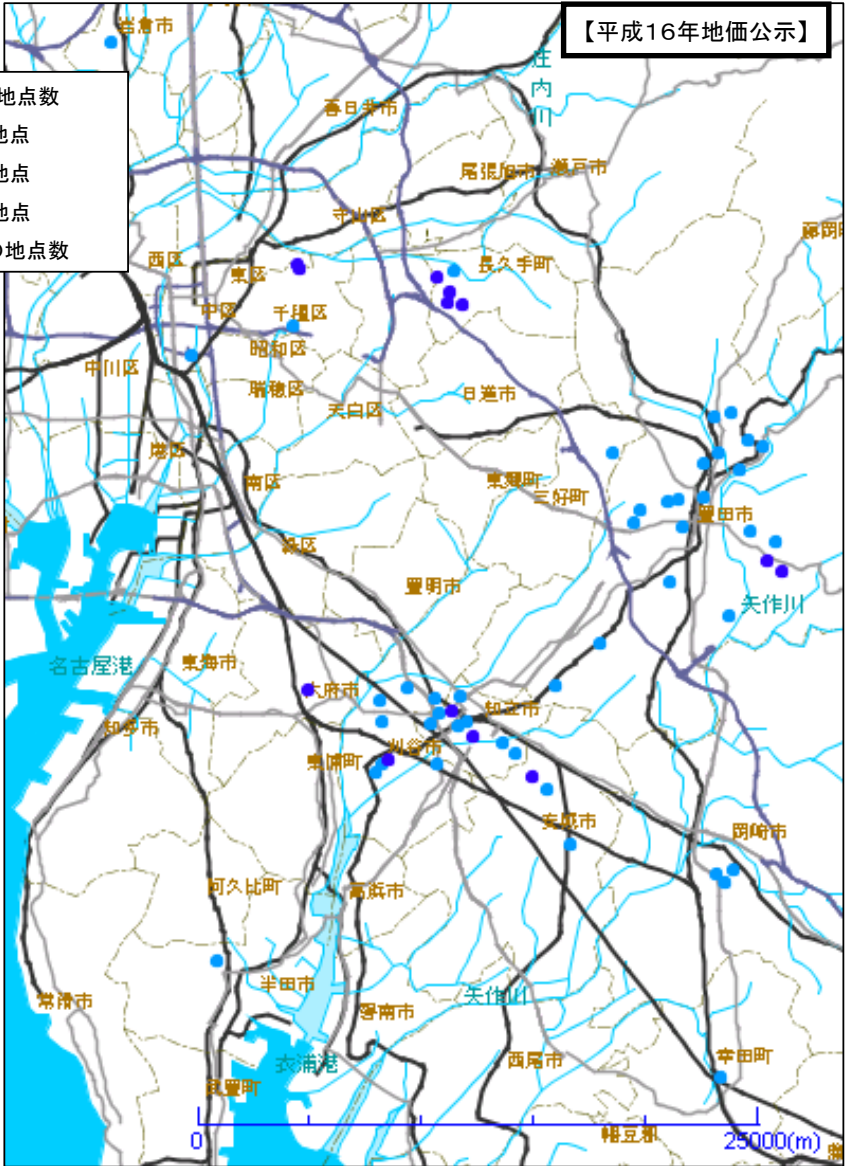
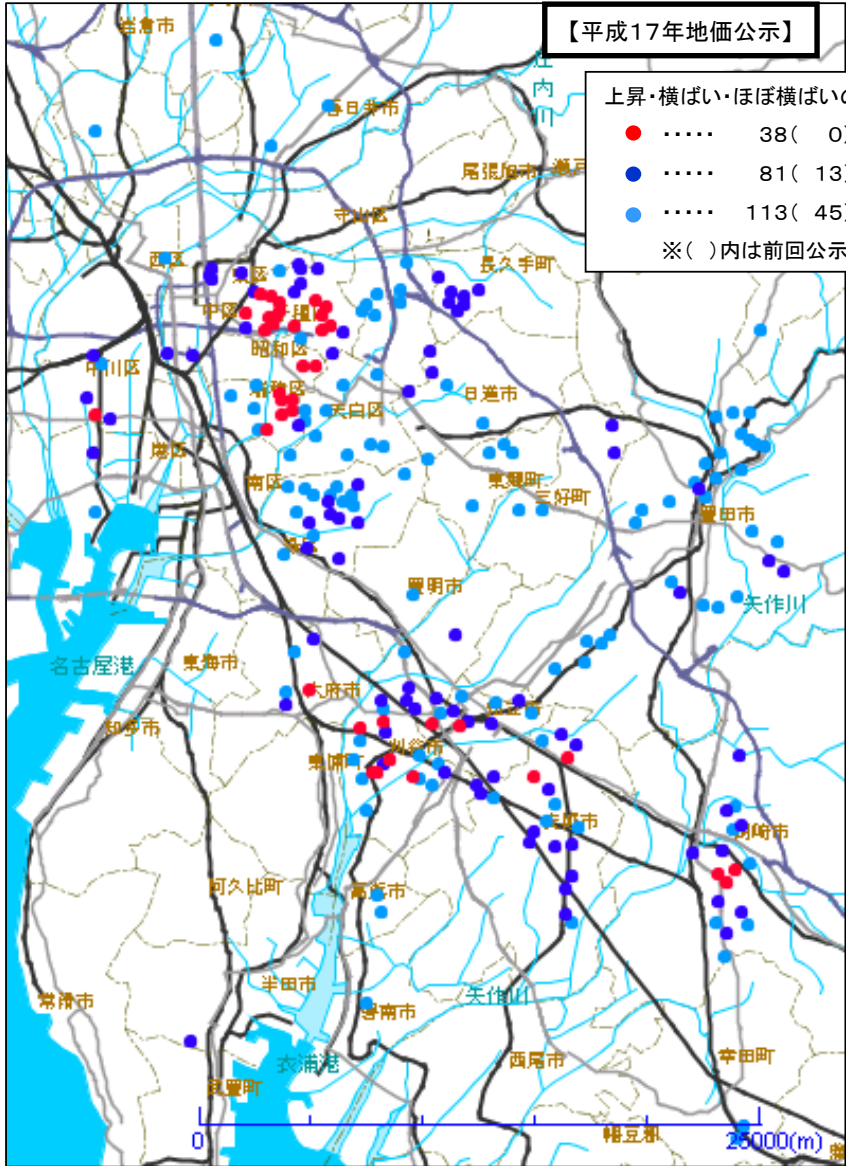
25000(m)
縮尺

京阪神における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

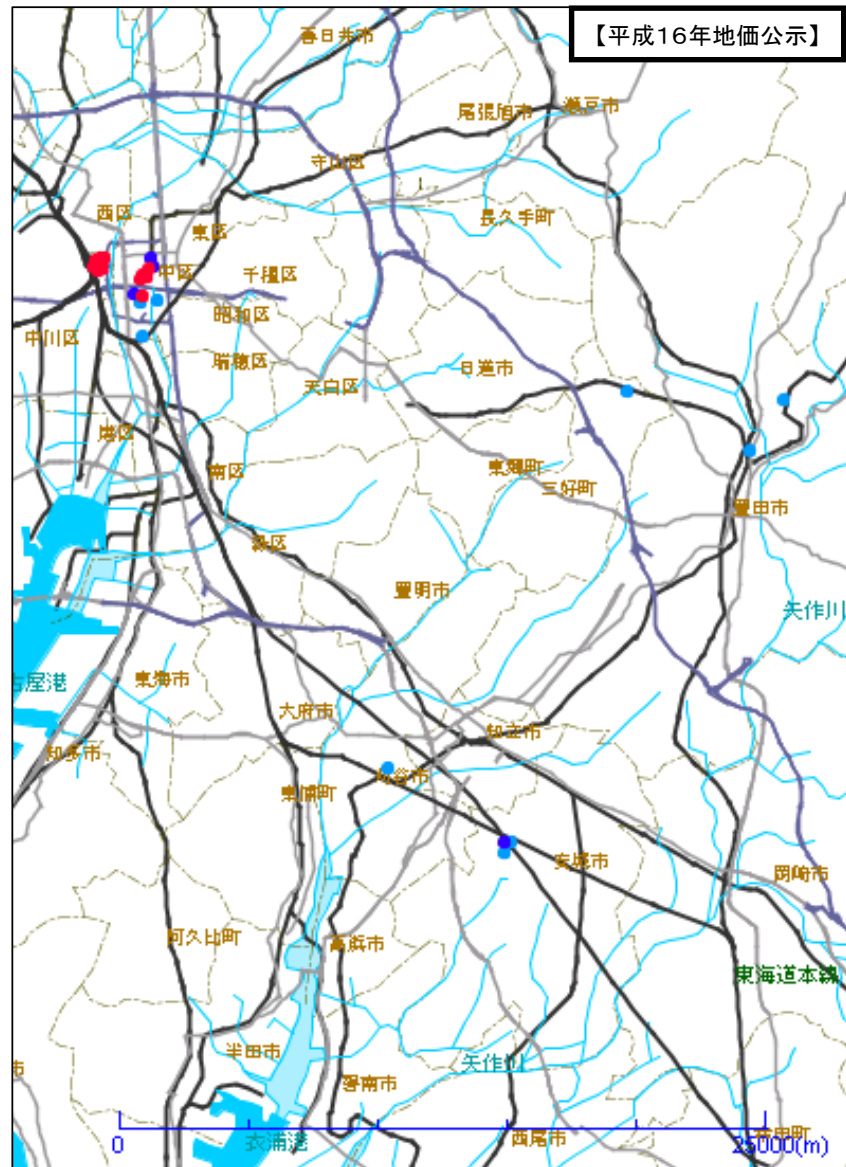
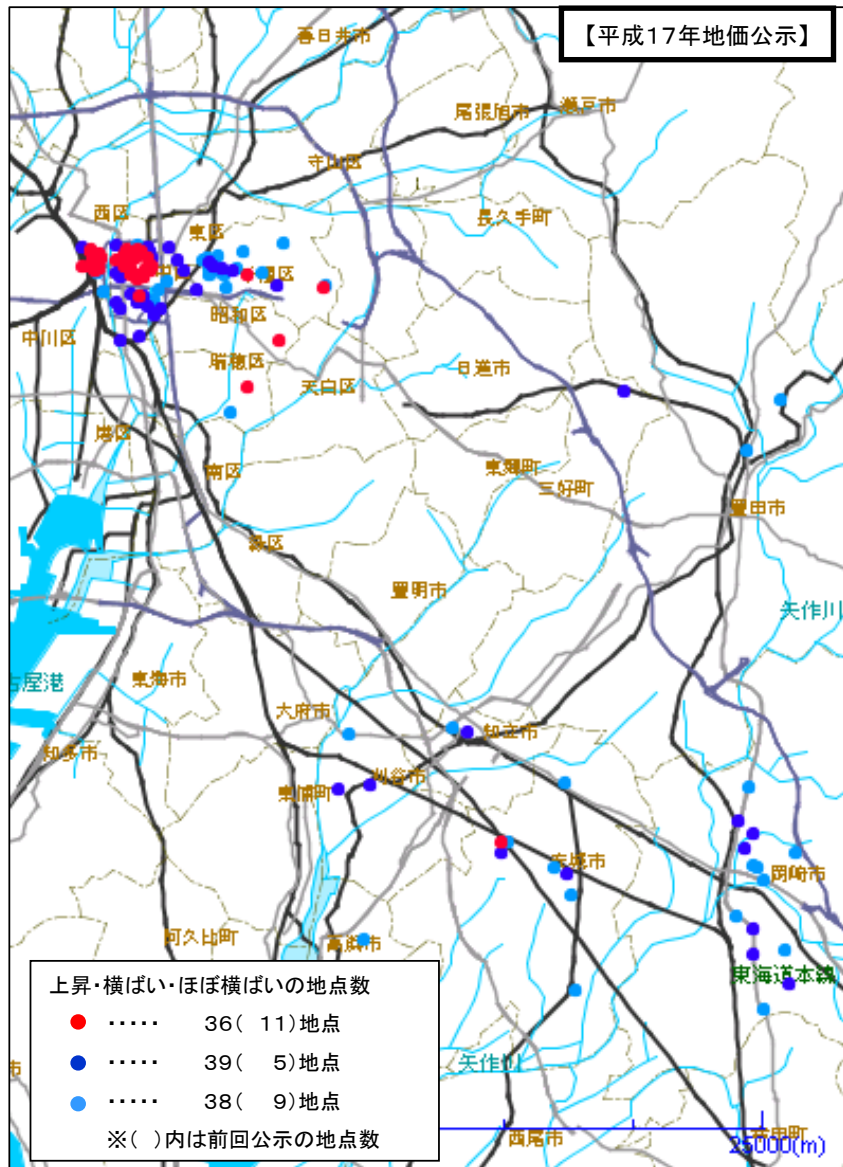
【平成16年地価公示】



名古屋市周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

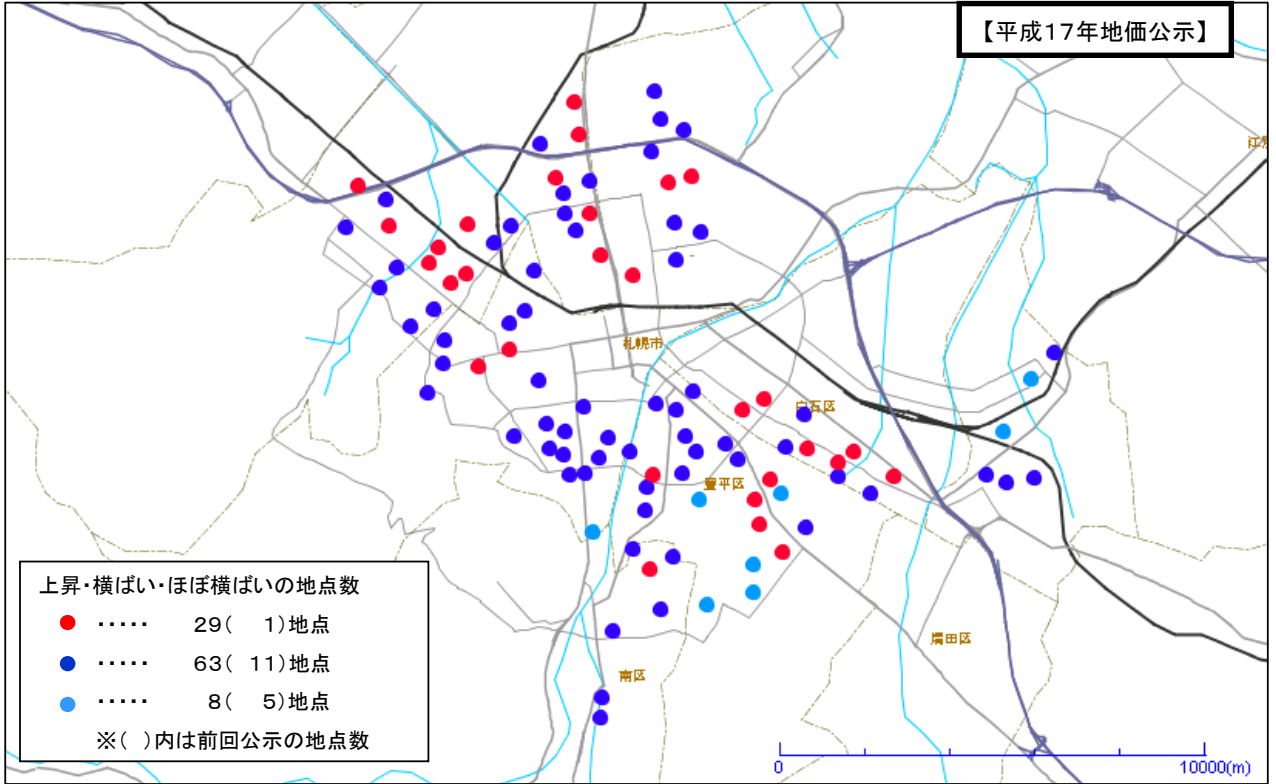


名古屋市周辺における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)

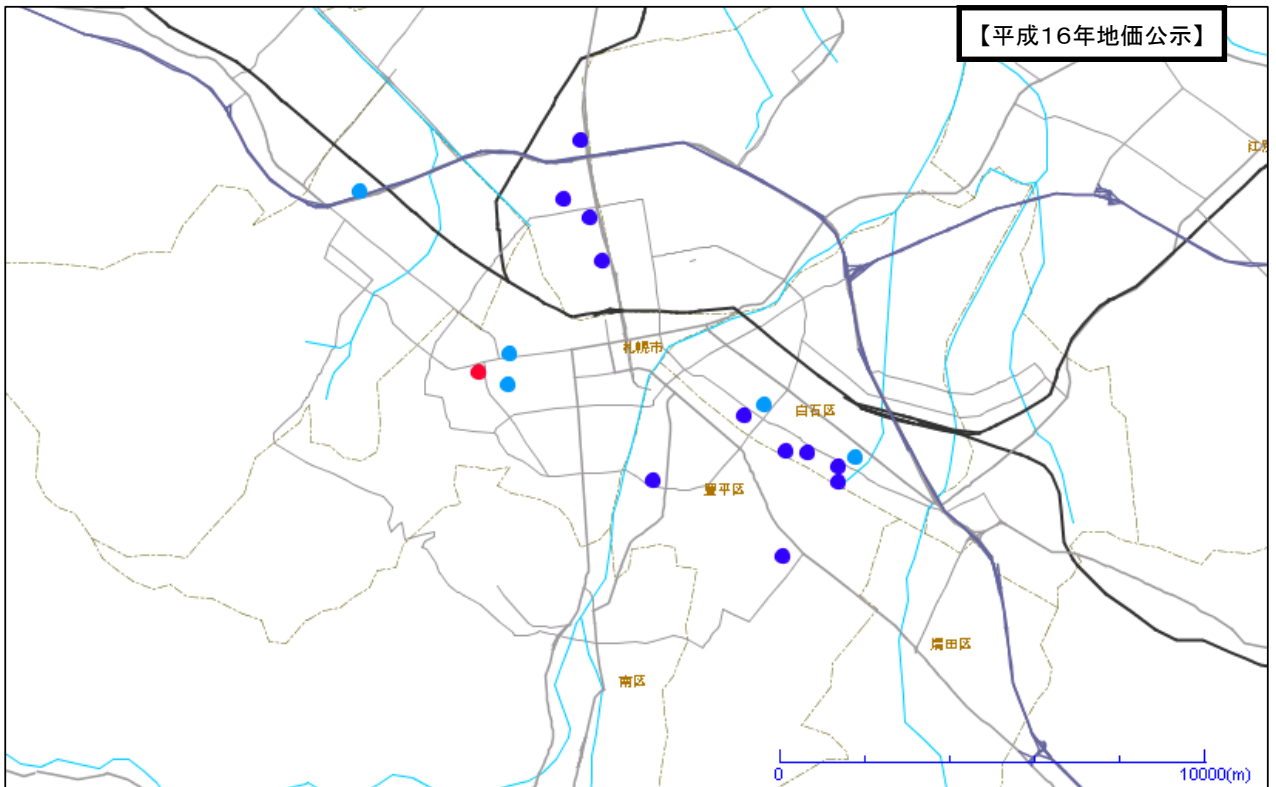


札幌市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)

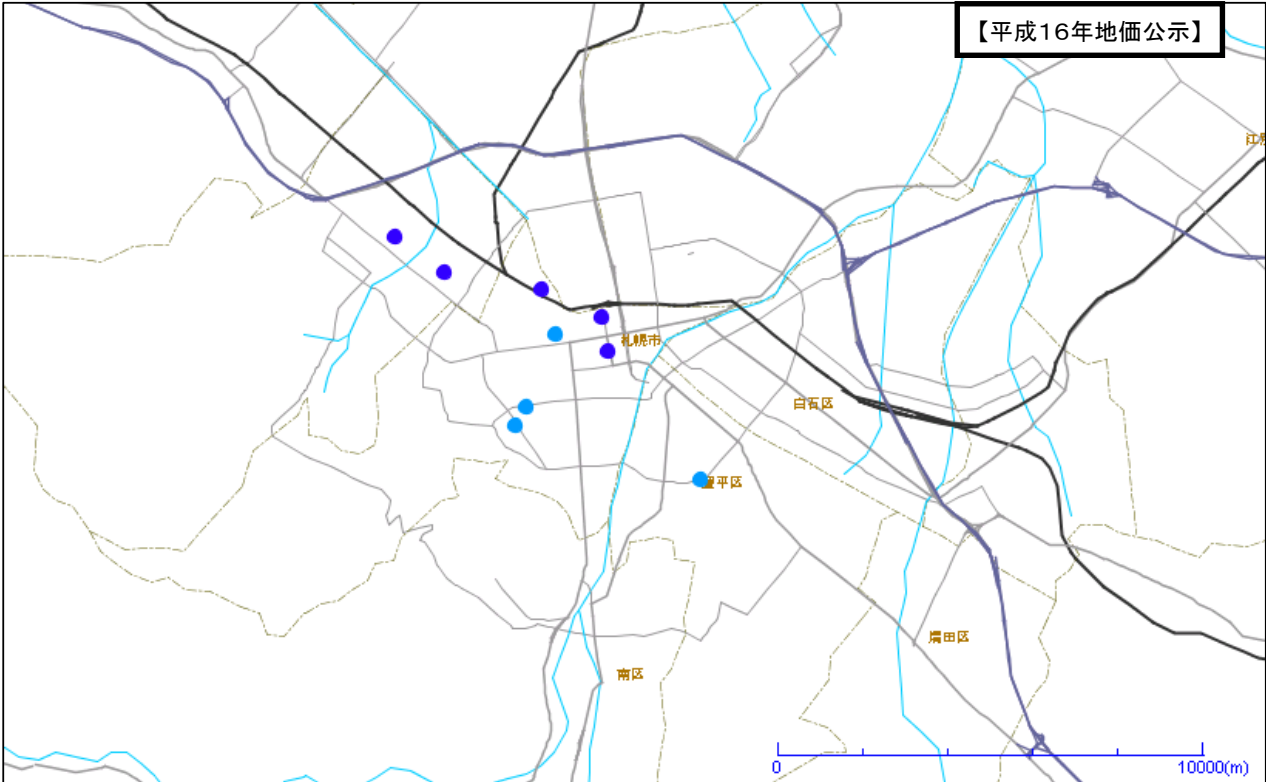
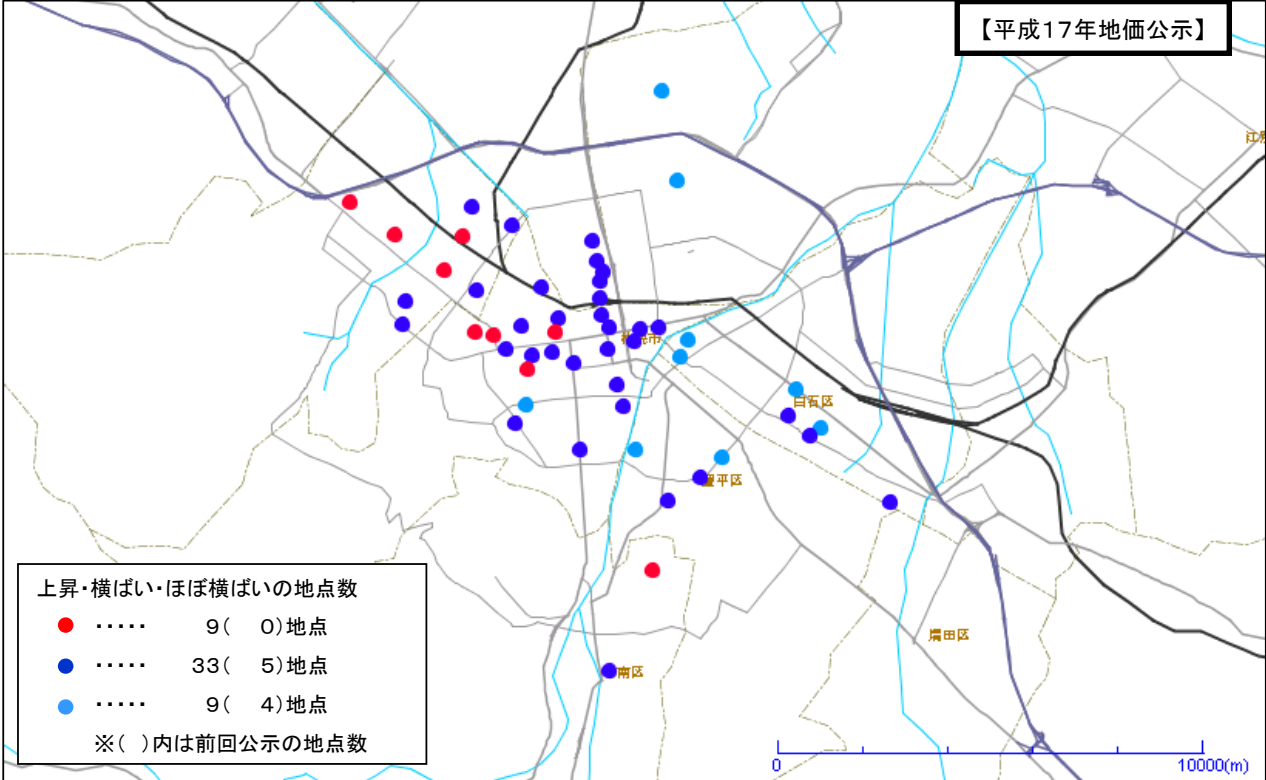
【平成17年地価公示】



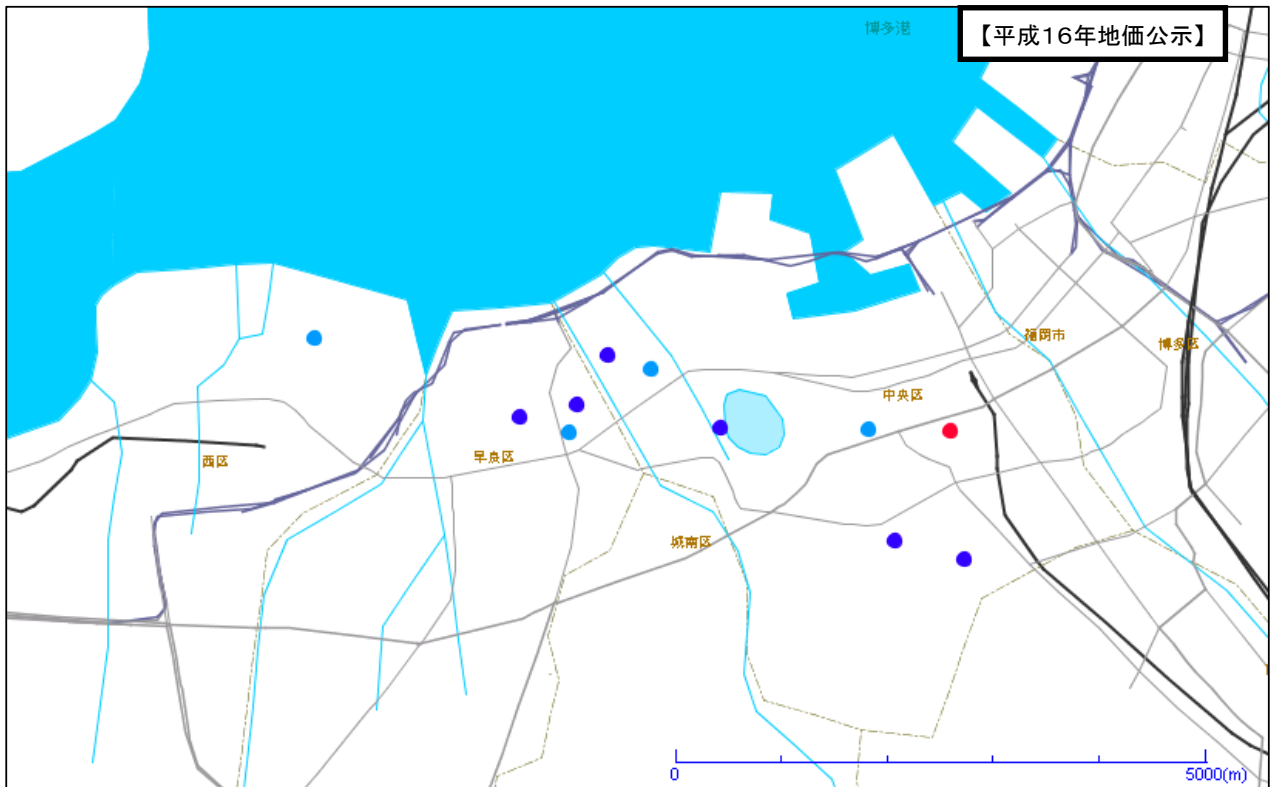
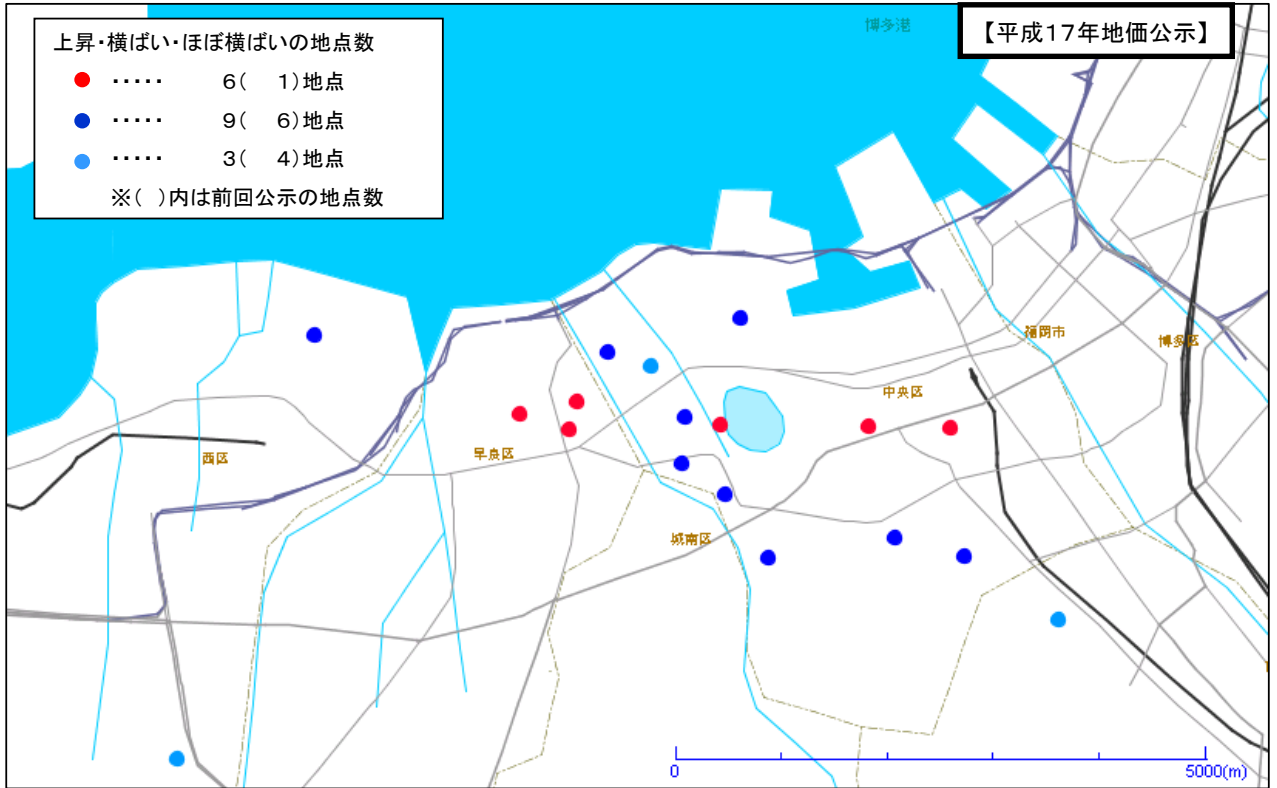
【平成16年地価公示】



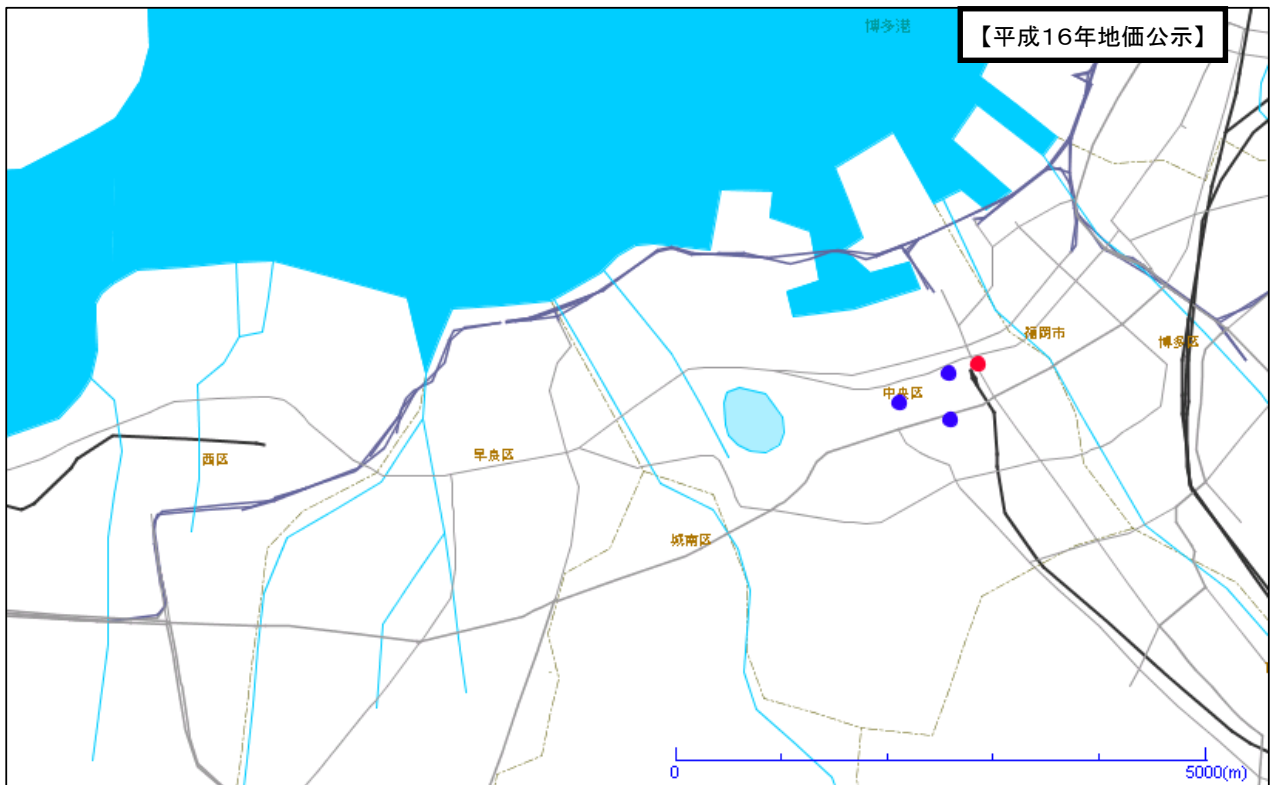
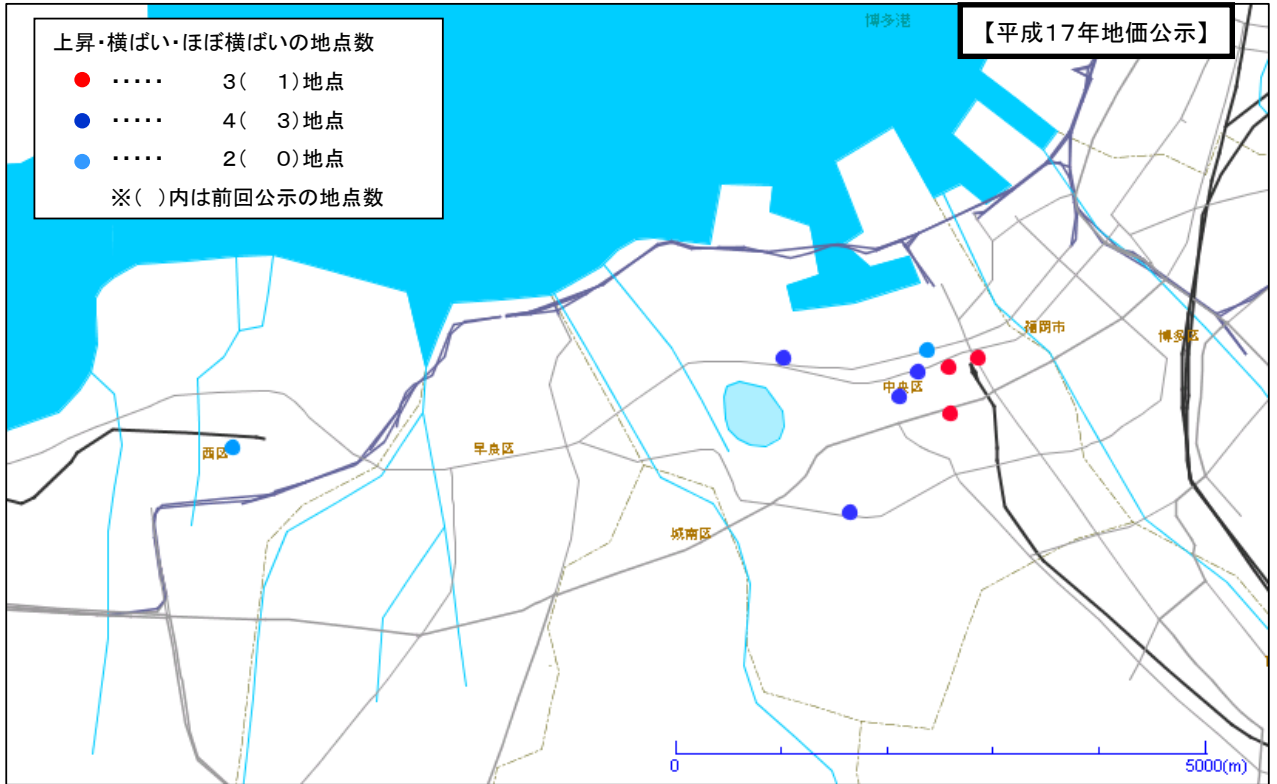
札幌市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)



福岡市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(住宅地)



福岡市における上昇、横ばい又はほぼ横ばい地点(商業地)



はじめに、資料1-2の三大都市圏の住宅地です (P. 51)。2年連続で下落率が縮小して、マイナス3.7%になっています。背景としまして、東京、大阪では都心回帰の動きが続いており、また、各圏域において、都心以外でも利便性や住環境に優れた地域で住宅需要は堅調ということが言えるかと思います。それでは、三大都市圏の東京圏、大阪圏、名古屋圏、それぞれ順を追って説明をさせていただきたいと思います。

■東京圏の住宅地

まず、東京圏です。ここで1つお断りをいたしておきますと、東京圏とは1都3県全域ではございません。我々の地価公示で集計単位としている東京圏は、首都圏整備法による既成市街地、近郊整備地帯を含む市区町村で、180市区町村が対象となっています。今日は資料が多くなってしまったため、エリアを示す地図を用意していませんが、1都3県よりは若干狭い範囲になります。また、同様に、大阪圏は近畿圏整備法という法律によります既成都市区域と近郊整備区域を含む100の市町村を対象としております。名古屋圏につきましては、中部圏開発整備法によります都市整備区域を含む67の市町村を対象として集計をしています。

それでは、東京圏の住宅地を見ますと、3年連続で下落率が縮小しています。これは平成14年にマイナス5.9%だったのが、年を追うごとに小さくなり、今年がマイナス3.2%ということです。

東京の港区、渋谷区は、昨年もそうでしたが、これに加え千代田区、中央区、文京区、台東区の各区でも全地点が上昇、または横ばいとなっています。当然、これらの区の平均変動率もプラスになるということです。また、目黒区、大田区、杉並区の各区でもエリア平均で横ばい、つまり0.0となっていますし、その他の大半の区でも平均でほぼ横ばいでマイナス1%未満の範囲に収まってきておりまして、東京都区部全域の平均でもほぼ横ばいのマイナス0.3%となっています。

ここで55ページを見ていただきたいと思います。上の表に東京圏の上昇地点がございまして、下の表に横ばい地点があります。例えば一番上の千代田区ですが、千代田区は継続して評価をしている地点が全部で11地点あり、17年公示のところに「9/11」と書いてございまして、このうち上昇地点が9地点。それから、下の表を見ていただきますと「2/11」と書いてございまして、横ばい、つまり変動率0の地点が2地点ということ

で、9と2を足しますと11ですので、要は11地点全部が上昇か横ばいであったということになります。

他も似たような状況でして、変動率を見ていただきますと、区ごとの平均変動率が54ページに掲げてあります。23区の対前年変動率の推移として、13年公示から書いてあります。このうち17年の住宅地を見ていただきますと、千代田区でプラス2.5%、中央区で0.6%、港区で2.1%、飛んで渋谷区で2.5%、文京区が0.3%で、台東区が0.1%です。冒頭に言いましたように、都心5区では1.4%と上昇していますし、区部都心部の8区の平均でも17年公示は0.9%でプラスになっています。これは17年ぶりにプラスに転じたこととなります。

再び資料1-2に戻っていただきまして (P. 51)、3つ目に、武蔵野市、浦安市、千葉市の美浜区では、平均でも上昇となりました。具体的には、武蔵野市がプラス0.1%、浦安市が1.9%、千葉市の美浜区でプラス0.1%です。それから、市川市では上昇及び横ばいの地点が全部ではありませんが、大半を占めております。そして、先程カラーの図でも見ていただきましたとおり、川崎、横浜、三鷹、国立、朝霞、さいたま、松戸、船橋といったような鉄道沿線に位置します都市で利便性、住環境に優れた地域を中心といたしまして横ばいの地点が増加し、また上昇地点も現れてきました。

56ページに、都市ごとに詳細な図を付けています。56ページはまず武蔵野市で、これはご承知のように、吉祥寺駅を含んでおります。大きな黒丸と小さい黒丸の2種類ありますけれども、大きな黒丸が価格の上昇した地点を表しています。そして、小さい黒丸が横ばいの地点です。ですから、ほぼ横ばい以下は省略してありますが、吉祥寺駅周辺を中心としまして、上昇地点がこのような状況で分布しております。その上昇地点の周辺に横ばい地点も出ているのが見られます。具体的な変動率と価格のデータにつきましては、地図に落とし切れませんでしたので、56ページに掲げています。ご興味のある方は後でご覧いただければと思います。

次に、57ページに飛んでいただきますと、千葉市の美浜区です。ここは京葉線の検見川浜、あるいは幕張といった地域で、やはり大きな黒丸が駅の周辺部にあり、その周りに小さい黒丸の横ばい地点が分布しております。

58ページには浦安市を載せています。浦安は昨年の上昇地点が出たわけですが、今年はこちらにあるように京葉線の舞浜、新浦安の近くから、さらに東西線沿線の浦安駅の近くにまで上昇地点が出てきています。

それから、市川市が58ページ下の図になります。これも、ざっと分布を見ていただきますと、東西線の行徳等

の駅を中心といたしまして、総武線沿いにも上昇ポイントが出てきているのがわかると思います。

また、鉄道沿線ということでご紹介した中では、例えば57ページに国立があります。この中央線の国立駅の周りに上昇はございませんが、横ばい地点がいくつか出てきています。

続いて、59ページにさいたま市、これは京浜東北線沿線になります。ここは前の図より大きめに黒丸が出ていますが、全部横ばい地点です。横ばい地点がこういった沿線に出てきているという状況ですし、下の図は東武東上線沿いになります。東京に近い方から和光、そして朝霞、新座、志木、富士見と、横ばい地点が出てきています。

60ページは川崎市で、東横線の武蔵小杉、あるいは元住吉といったところを中心に書いてあります。黒い大きい丸が先程同様上昇地点で、その周辺に小さい黒丸の横ばい地点が出ております。

また、横浜市は、60ページの下の図になります。ちょうど山手町の辺りになりますけれども、上昇地点が1地点。それから、いくつか横ばい地点があります。上昇地点に近いところでは、ちょうどみなとみらい線ができて、その終点の元町・中華街駅があって、非常に利便が良くなっています。

同じ横浜市の少し内陸側の青葉区が61ページにあります。こちらは、田園都市線沿いになります。多摩プラザの駅から、ちょうど4つ大きな丸が連なるように上昇地点が出ていますし、そのほか、あざみ野、あるいは青葉台といった駅周辺で横ばい地点が出てきています。

61ページの下図は、今度は常磐線の沿線です。柏、我孫子で上昇ないし横ばいの地点がこのように出てきています。

資料1-2に(P. 51)戻りまして、整備中の鉄道新線による利便性向上への期待から、先程地図でも見ていただきましたように、足立区、八潮市・三郷市、流山市・柏市、守谷市といったつくばエクスプレスの駅予定地の周辺を中心に、上昇や横ばいの地点が現れています。62ページをご覧くださいますと、駅の予定地を書き込んでありまして、こういった具合に足立の方から順に、駅の予定地の周辺で上昇地点が出てきております。

以上、東京圏の住宅地です。

■大阪圏の住宅地

続きまして、大阪圏の住宅地は、2年連続で下落率が

縮小となり、平成15年にマイナス8.8%だったのが、今年はマイナス5.2%です。

大阪市では、天王寺区、中央区で上昇地点が現れ、横ばいの地点が増加しています。天王寺区におきましては、平均でもほぼ横ばいであり、マイナス0.4%になっています。少し飛びますけれども、65ページに図面があります。上の方に大阪城がありまして、その南、地図の真ん中辺り、桃谷という駅の近くの天王寺-2というところで2%の上昇がございます。このほか、横ばい地点がいくつか見られます。それから、大阪の阿倍野区、この図でも上昇地点でプラス0.3%があります。

51ページに戻りますと、堺市、松原市、藤井寺市で大阪都心への交通利便性が高く、住環境の良好な地域で上昇、横ばいの地点が現れております。堺につきましては、66ページに同市の拡大図があります。堺東という駅の至近のところに堺-1があり、ここがプラス0.9%の上昇です。その周りにいくつか横ばいの地点が出ています。

続いて、阪神間では、大阪、神戸の都心等への交通利便性が高い鉄道沿線を中心といたしまして、灘区、東灘区、そして芦屋市、西宮市、尼崎市といった住環境のいい地域におきまして上昇、横ばいの地点が広がりを持って現れてきております。拡大図が66ページ下の図になります。神戸の灘区や東灘区では、大きな黒丸の上昇地点がございます。東灘-6辺り、岡本駅の近くでは3.5%、あるいは3%という上昇が見られます。さらに、西の方の六甲においても0.6%、0.7%といった上昇が出てきています。また、67ページの阪神間の地図を見ますと、真ん中より少し下に甲子園駅がありまして、この周辺、例えば西宮-90と書いてあります地点が3.4%の上昇をしたほか、少し上の方の甲子園口駅周辺でも西宮-99においてプラス0.8%となっています。このほか、小さい黒丸の横ばい地点がご覧のように多く分布しています。

次に京都市に参りますと、利便性や住環境に優れた地域で横ばいの地点が広がりを持って現れています。そして、長岡京市でも横ばい地点が現れております。67ページに京都の拡大図がございます。上昇こそありませんけれども、上京区、左京区、それから北区といったところで横ばい地点がこのように、御所中心から少々北側の辺りにかけて現れてきています。

奈良県につきましては、鉄道新線として京阪奈新線の整備が進められています生駒市等の利便性・住環境に優れた地域で、やはり横ばい地点が現れています。これは、38ページの地図の右端の方にご覧いただけるかと思えます。

以上が大阪圏の住宅地です。

■名古屋圏の住宅地

最後に名古屋圏の住宅地が、52ページ、(3)です。2年連続で下落率が縮小しました。平成15年にマイナス5.6%であったものが、今年はマイナス3.3%になりました。

名古屋市では、住環境のいい地域、あるいは鉄道整備で利便性が高まった地域で上昇、横ばいの地点が広がりを持って現れています。この鉄道整備について申し上げますと、地下鉄の名城線や、名古屋駅から港の埠頭の方へ行くあおなみ線という鉄道ができたことにより、これらの沿線周辺で上昇、横ばいの地点が出てきております。40ページの図でも見ていただけますが、69ページに名古屋市昭和区、瑞穂区の地図がありまして、この右上の方から左下の方にかけてのラインが名城線になります。この沿線に大きな黒丸の上昇ポイントが出てきています。この中で、例えば名古屋瑞穂-22という駅のすぐ近くの地点でプラス3.4%の上昇が見られます。また、あおなみ線が次の70ページにございます。この図の中島駅近くでは上昇地点が見られ、ほかにも横ばい地点がいくつか出てきております。

再び、52ページに戻りまして、名古屋市に隣接する地域の一部ということでは、今、万博が行われております長久手町でも、整備中の鉄道新線の駅予定地の周辺で横ばいの地点が増加しています。ここに書いてあります鉄道新線と言いますのは、万博会場へのアクセスの1つでもある東部丘陵線で、リニアモーターを使ったリニモと呼ばれる鉄道です。この鉄道は現時点では既に開通してはおりませんでした（地価公示の評価の後の3月に開業）。1月1日で見ますと、駅予定地周辺で横ばい地点が去年は4地点あったのが、今年は7地点という具合に増加しています。

それから、トヨタ自動車等の景気がよいことを受けて、地域経済が好調な西三河地域では、横ばいの地点が今年の6地点から今年は40地点となり、一層の広がりが見られましたし、また、上昇地点も13地点出てきております。

■商業地

予定時間も迫ってまいりましたが、続きまして三大都市圏の商業地につきましてお話しします。三大都市圏全体を平均しますと、3年連続で下落率が縮小しており、

平成14年にマイナス8.5%でありましたが、今年はマイナス3.2%になっています。都市再生の取組み等を背景といたしまして、にぎわいを見せる都心ですとか、駅周辺、こういったところで上昇地点が増加しています。

■東京圏の商業地

まず、東京圏を見ますと、平成11年から6年連続で下落率が縮小し、今年はマイナス2.5%です。

港区、渋谷区で全地点が上昇、または横ばいとなっていますし、平均でも千代田、中央、港、渋谷、世田谷の各区では上昇しております。また、杉並区では横ばいの0.0%、その他の区でもほぼ横ばい、または下落であっても、わずかな下落であり、東京都区部全域で平均しましても、ほぼ横ばいのマイナス0.5%となっています。

都心5区に限りますと、14年ぶりに商業地が上昇に転じまして、プラス0.5%になっています。特に、都市再生の取組みが進む丸の内とか、海外ブランド店舗等の立地で一層の商業集積が進んでいます銀座、表参道では、期待される収益の高さを反映し、比較的高い上昇率を示す地点が見られ、銀座では10%、表参道で8.5%、そして丸の内では9.3%の地点などがあります。その他の区でも、私鉄等の鉄道沿線を中心に横ばい、ほぼ横ばいの地点が現れていまして、集客力の高い、例えば二子玉川のような駅の周辺では上昇する地点も出てきております。

変動率につきましては、54ページの右側に載せております。千代田がプラス0.2%、中央0.8%、港1.1%、それから渋谷が2.0%という具合で、飛んで世田谷がプラス0.2%という上昇ですし、先程言いましたように都心5区ではプラス0.5%で、これが14年ぶりの上昇になっています。

62ページに飛びまして、東京駅の周辺の商業地の状況です。35ページの図では非常に密集していてよくわからなかったと思いますけれども、こちらの図で見いただきますと、例によりまして大きい丸が上昇地点です。このうち比較的高いと言ってご紹介いたしましたところを見ますと、まず丸の内では、千代田5-19と書いてあるところが東京駅のちょうど左下、お堀端にあります。ここが9.3%の上昇地点になります。銀座では、有楽町駅の南東の方角に、中央5-59という引き出し線があります黒丸地点、ちょうど太い十字路の銀座四丁目の交差点の近くになりまして、ここが10%の上昇の出た地点です。ほかにも大きな黒丸が大分出ており、これらがすべて上昇の地点ですし、それ以外に小さい丸の横ばい地点が出

たという状況が見られます。

次に、63ページに表参道の地図があります。原宿駅から右下にかけての通りが表参道で、この真ん中辺りに渋谷5-26があり、8.5%の上昇地点です。ほかに黒丸がご覧のように分布しておりまして、いずれもプラスの上昇地点になります。

資料1-2に戻って、東京近郊の武蔵野市、立川市で上昇地点が現れまして、三鷹、市川、川口等で横ばいの地点が現れました。特に武蔵野市は、平均で上昇となりましてプラス0.1%です。63ページには武蔵野、三鷹の地図があります。吉祥寺駅前の武蔵野5-2という地点では、プラス5.3%の上昇が現れています。また、三鷹の周辺、武蔵境にも横ばい地点が出てきております。64ページが立川で、横方向に中央線、それから縦方向にモノレールがあり、この立川駅前、ちょうど北口と南口の両方に1つずつ上昇ポイントが出てきています。3.2%ないし4%の上昇となっております。

続いて、横浜では、鉄道整備等による集客力の向上から上昇、横ばいの地点が現れ、みなとみらい線の開通、あるいは横浜駅の東西通路の改良等による影響と見られます。65ページを見ていただきますと、元町や中華街の辺りに上昇地点が3ポイントあり、横浜中5-7の地点で4.8%の上昇です。また、横浜駅西口の西5-1では、プラス3.3%の上昇地点も出てきています。

千葉の方では、集客力が高く、大規模商業施設の集積が続く柏市で上昇、横ばいの地点が増加しました。64ページに柏市の商業地のマップがあり、3つの上昇地点において大体2%前後の上昇が見られます。柏はかなり商圏が広いようでして、北の方からもお客さんを引っ張っており、かなり集客力が高いようです。

以上、東京圏の商業地です。

■大阪圏の商業地

次は52ページの下の方に、大阪圏の商業地がございます。3年連続しまして下落率が縮小し、平成14年においてマイナス11.3%だったのが、今年はマイナス5.0%となりました。

大阪市では、再開発等により商業・業務施設の一層の集積が進んでいる大阪駅（梅田駅）の周辺と海外ブランドショップ等が集積している心斎橋周辺を中心としまして、御堂筋を軸とした地域で上昇や横ばいの地点が現れています。収益の高さを反映しまして、特に梅田駅前では、8.9%の上昇という地点も見られます。これは参考

資料の図で言いますと、68ページです。ここにJRの大阪駅、あるいは阪急・阪神の梅田駅を中心とするエリアのマップがありまして、この「阪神梅田」と書かれたところのすぐ下にあります大阪北5-29という地点が8.9%の上昇で、大阪では最も高い上昇率を示しています。このほかにもその周辺で上昇地点があります。また、心斎橋は68ページ下の図になります。心斎橋を中心として、大きな黒丸の上昇地点がいくつか出てきています。この辺は、ブランドショップ等がかなり集積していて、人通りも多い状況にあります。

53ページに参りますと、京都市につきましては、ファッション等の商業施設の集積が進む中京区、下京区を中心として上昇地点が現れ、横ばいも広がっております。これは69ページに図面があります。烏丸通と四条通のところから北の方へ、京都御所にかけて大きな黒丸の上昇地点がありまして、例えば中京5-22という地点では3.5%の上昇が見られます。

以上が大阪圏の商業地です。

■名古屋圏の商業地

三大都市圏商業地最後の名古屋圏については、3年連続しまして下落率が縮小し、14年にマイナス8.1%でしたのが、今年はマイナス3.3%です。

名古屋市では、商業施設が集積しまして、都市再生の取組みも進められている名古屋駅周辺、あるいは大型のデパート等の増床、そして海外ブランドショップの進出等があります商業集積の一層進んでいる栄地区で上昇、横ばいの地点が増加しまして、1割を超える上昇率を示す地点も見られました。地価上昇率の全国上位10地点をとりますと、その中でずらっと上の方に名古屋の商業地の地点が顔を出す状況です。また伏見、丸の内地区といったところでも上昇、横ばいが現れており、この図面が70ページにございます。左の方に名古屋駅がありますが、この駅前の名古屋中村5-1と中村5-32の地点、ここはいずれも14.8%の上昇で全国一の上昇率を今回示した地点になります。また、その少し下の中村5-21も14.4%という上昇を示していますし、さらに、その間にずっと上昇地点が広がっておりまして、右の方の栄の方では、中5-1の地点で12.0%の上昇が出てきています。

40ページで見ていただいたとおり、西三河でも商業地の周辺の住宅地の価格が安定する中で横ばいとなる地点が増加して、安城市では上昇する地点も1地点出ております。

■地方圏の住宅地と商業地

最後に地方圏です。

まず、住宅地です。冒頭言いましたように、8年ぶりに下落率が縮小し、札幌市、福岡市では、都心への交通便利性の高い鉄道沿線、あるいは住環境のいい住宅地上昇、横ばいの地点が増加しました。71ページの表を見ていただきますと、札幌と福岡は一番上と一番下にあります。住宅地では、札幌で上昇地点が昨年1地点でしたが、29地点になっていますし、横ばいも63地点に増えています。福岡では、住宅地の上昇が去年の1地点から6地点、また、横ばいが6地点から9地点に増えています。

これ以外の多くの地方都市では、マンションとか、郊外部の住宅地における宅地の供給により需給が緩んでいることもあり、まだなお下落が続いています。ただ、地域によりましては、地価の下落により値頃感も出てきたことから、下落率の縮小が見られます。実は、人口10万人以上の市街化区域の設定のある地方都市が全国で106都市ありますが、このうち66の都市において下落率が縮小しましたので、過半の都市では縮小が見られたという状況です。

地方圏の商業地は、7年ぶりの下落率縮小で、札幌市では、商業集積の進む都心で横ばいの地点が増加しました。さらに、商業地周辺の住宅地の価格が安定して需要が見込まれる地域では、横ばいの地点が増加して上昇地点も現れました。これは地図が72ページにあります。左の方に中央5-24という地点があり、3.3%の上昇になっています。

福岡市については、商業集積の進む都心を中心として上昇、横ばいの地点が増加して、具体的には72ページに拡大図を載せています。天神が右の方にあり、天神駅周辺の繁華街を中心とした地域で3地点程上昇地点が出ました。その上昇率は、最高で5.0%です。

これ以外の多くの地方都市では、オフィス需要が低迷しており、また郊外に大規模なショッピングセンターができた影響もあり、特に中心商業地を中心として、下落が続いています。そのような中でも再開発や交通基盤整備等が進められ、中心部や観光拠点がにぎわいを見せる一部の都市もあります。こうしたところでは、下落幅が縮小し、横ばいや上昇の地点も一部ではありますが、見られます。

これにつきましては、71ページ下の表に人口10万人以上の地方都市の商業地の変動率が載せてあります。上

の欄が商業地全体の平均変動率で、今年マイナス8.2%の下落です。これに対して、地方都市の各都市の最高価格地だけを取り出した平均変動率がその下の欄です。最高価格地は、中心商業地にあることが概して多く、今年の場合で言うとマイナス10.2%で、市全体平均よりこの中心商業地が大半となっている最高価格地の下落の方が大きくなっています。こういった数字を見ても、中心商業地の衰退、空洞化等の状況が見て取れるのではないかと思います。数字自体は段々小さくはなっているものの、最高価格地の方が都市全体の平均よりも大きいという傾向自体は、15、16年とも変わっていません。

また、先に申し上げた横ばいや上昇の見られる一部の都市とは、具体的にどこかということですが、73ページに鹿児島市の商業地の地図を載せています。九州新幹線が開通し、鹿児島中央駅に駅併設の商業施設ができたりした関係もあり、駅前の2地点が1%前後上昇しました。

岡山では、いろいろ再開発が行われております。駅の西口側、あるいは駅の東の方でもいくつか再開発の動きがあります。そんな中で、駅近くの岡山5-25という横ばいの地点が出てきました。この地点は都市計画の変更により容積率が拡大されたという事情もあります。そういった使い勝手がさらに良くなるという背景もありますし、周りの再開発の影響や、この図には載っていませんが、この地点の近くに線路をまたぐような形で都市計画道路が整備されていることもあって、横ばいになったのではないかと考えられます。

さらに交通基盤整備という意味では、次の74ページにあるのが那覇市です。ここには都市モノレールができ、その終点の首里駅というところ、ここは首里城という観光の名所がありますが、この首里城と首里駅のちょうど真ん中ぐらいの那覇5-6に横ばいの地点が現れました。首里は空港からかなり離れたところですが、従来軌道系の交通機関がなかったのが、定時性がとても良いモノレールができたことにより、空港に行くのにも時間がきちんと予想できるようになったことから、地点の利便性が増したのではないかと考えられます。

下の方には伊勢市の地図があります。伊勢神宮で有名なところですが、伊勢市の中心部では未だ下落していますが、伊勢神宮の近くのおかげ横丁という町並み整備をしていろいろなお店などが集まる観光スポットで横ばい地点が出てきております。

以上、圏域別に今年の公示の状況をお話し申し上げました。

最後に、地価公示につきましては、地価公示法の一部

改正がございました。公示は、現在都市計画区域のみを対象としておりますが、最近では都市計画区域の外でも例えばインターチェンジの周辺などで取引の活発なところも出てきましたので、都市計画区域外でも地価公示ができるように法改正がなされたところです。これを受け、来年の18年公示から対象地域を都市計画区域外にも徐々に広げていく予定にしています。地点数の限りもあるものですから、一遍に区域外が増えることにはならないかもしれませんが、地点配置の効率化等も踏まえながら、少しずつ、都市計画区域以外の地点でも公示の地点を増やしていくことで、来年以降地点配置にも少し変化が出てくるものと考えています。

以上、大変雑駁なお話で大変恐縮でしたけれども、17年公示のあらましについてお話させていただきました。どうぞご静聴ありがとうございます。

■質疑応答

(傍聴者A) 貴重なお話どうもありがとうございます。

今、いろいろお話を伺った中で上昇ポイントとか、横ばいポイントの中でやはり都市再生とか、土地の利便性がアップしたところで上昇の事例が多かったかと思いますが、それ以外の例外的なところで何か珍しい現象で地価が上がっているとか、横ばいになっているとか、そういう少し例外的なものとかあれば、教えていただきたいと思います。

(岩本) 例外的なものは、実はいくつかあります。やはり都市再生とか基盤整備が行われると、利便性が上がって上昇なり横ばいが現れることは、非常にわかりやすいのですが、これ以外に、地方圏で例えば、ほとんど取引もなく、非常に低位安定の郡部の地点もあります。単価数千円というようなところで、取引もほとんどないものですから、上昇もしないし、下降もしなくて、動かないという状況のために変動率が0.0となるところは幾つかあります。

そのほか、北海道の有珠山の近くにある伊達市の住宅地で上昇ポイントがいくつか出ています。ここは何故上がったかと言いますと、特に何かを整備したということよりも、もともと北海道の中では雪が少ないらしく、「北海道の湘南」と言われている比較的温暖なところで、恐らく札幌などでお勤めになって退職された方が、定年後に引っ越される際に住宅地として人気が結構あるようです。ここは去年もそうだったと思いますが、そういった

地点で例外的に上昇ポイントが出てきています。私の見た範囲では、そんなところがありますが、これらは本当にマイナーな例だと思われます。

(傍聴者B) 都市再生がされたところは上昇というご説明がありましたけれども、都市再生されたところの周辺部分においては、特段の動きは今回見受けられなかったのでしょうか。

(岩本) 都市再生も地域によって進度がいろいろでありまして、都市再生の網が被っていれば全部上がっているということでは必ずしもなくて、取組みの本格化していないところではまだ下落の続いているところもあります。

そういった都市再生の取組みとして、いろいろ再開発等のあるところでは動きが出てきているというのが今回の特徴ですが、それが周りに広く影響するというまでにはなかなか至っていないのではと思います。

(傍聴者C) 東京都心の一等地と商業地で、路線価の何倍とかという取引がかなり出ているかのようなことも見聞きしますが、この辺については、どのようなスタンスで見ておられますか？

(岩本) 個別の取引では多様な事情があると思いますので、入札においてかなり高い値段で取引されたという話も新聞等では聞いております。ただ、最近は大バブルの時と違って、投資の採算性を一応念頭に置いて、個々の取引をされていると思っております。

今、非常に金利が低いものですから、利回りが低くても採算に合うということで、その分少し高くはなっていることもあるかもしれませんが、採算性、収益性を皆様方が頭に入れて取引されているのではないかと考えています。

公示では、標準的な取引を前提とした評価をしていますので、それ程高いものはもちろん出ませんが、ただ、公示価格の算定に当たっては、周辺の取引価格、事例なども参考にしながら行っているところです。