

【第117回 定期講演会 講演録】

日時：平成18年4月12日

場所：東海大学校友会館

平成18年地価公示から見た最近の地価動向

国土交通省 土地・水資源局地価調査課
地価公示室長 河井 睦朗

■全国の概況

ただ今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の河井でございます。よろしくお願いたします。

お手元に用意させていただきましたのは、最近の地価動向という冊子、1頁から10頁まであり、後ろの方がグラフになっているものです。それから参考資料です。

それでは122頁です。まず、全国の概況ということで、128頁の表をご覧くださいますと、これは全国圏域別、都道府県別の過去3回の地価公示の、対前年度変動率の表です。赤の部分は、対前年プラスに転じた都府県、青の部分は、下落率が前の年より大きくなった府県を表しています。これを見ますと、16年頃には前の年よりも下落率が拡大したところが半分以上あったわけですが、今年に入りますと、それはもう殆ど無くなっており、北東北と南九州以外ではもう下落率の拡大ということは無くなっており、上昇に転じたところも出てきております。商業地は三大都市圏全部上昇に転じましたし、都府県別で見ても、東京都は住宅地、商業地ともに上昇しました。商業地で見ますと、愛知県、京都府、大阪府で上昇に転じています。これらで、上昇に転じたのは平成3年の地価公示以来15年ぶりのことです。

全国では、18年公示は住宅地、商業地とも平均で2.7%の下落と、前の年よりかなり下落率は縮小しています。

■三大都市圏の概況

三大都市圏で申しますと、三大都市圏の中心都市の都心部は殆ど全ての地点で上昇、横ばいということになり

ました。この地点の分布は、132頁から137頁までに付けさせていただきました。これは三大都市圏それぞれについて住宅地と商業地について、また今年の公示と去年の公示を比べる形で上昇地点、横ばい地点、下落地点を地図に落としたわけですが、赤が濃いほど上昇しており、青が濃いほど下落していることになっております。例えば東京圏の住宅地について見ますと、132頁上の図と下の図を比べていただきますと、去年と今年とで明らかに上昇、横ばい地点の分布が広がっていることがわかるかと思えます。134頁から135頁が大阪圏の住宅地、商業地。それから136頁から137頁にかけて名古屋圏の住宅地と商業地といった形で、17年と18年を対比する形で上昇、横ばい、下落地点の分布を地図に落としたものです。

三大都市圏の都心部の住宅地ですが、マンション需要等がまだ活発になっているところですか、従来から住環境が良い高級住宅地といったところで、それから商業地につきましては、商業地は今景気回復、不動産投資が段々活発化しているという一般的な要因もありますし、その中で従来から非常に商業・業務系の機能が集積している場所とか、今政府でやっております都市再生などの取り組みで利便性が向上したような地域などで、非常に高い上昇率を示す地点も出ています。住宅で言うと、マンションと環境がキーワードです。また、商業で言うと従来からの繁華地と都市再生の二つがキーワードのようで、そういったところで高い上昇率を示す地点も出ています。しかし、それ以外のところでは、都心部では横ばいか少しの上昇に留まっているということです。

三大都市圏の郊外ですが、都心に近接したところとか、都心への交通接近性がよいところ、そういった住宅地、或いは商業地で申しますと、都心への交通の便が良くて地域の商圏の中心となっているようなところで上昇・横ばい地点が出て、増えたりしていますけれども、先ほど

の地点の分布でも分かりますが、それ以外の地点では依然として下落しているところが多くなっています。従って、先ほどの図を見ますと、18年になると都心部の方で、赤、黄色のところ明らかに増えているわけで、郊外になりますと、やや点的に赤、黄色が出てきています。しかし、それ以外のところになると、まだ大分青いと、こんな状況です。

■地方圏の概況

地方でも総じて見ますと、住宅地、商業地とも下落率は縮小しております。都市再生への取組とか、交通インフラ、高速道路、新幹線関係ですけれども、そういった整備を背景として利便性が向上した中心都市の商業地とか、住環境に優れています伝統的な高級住宅地で上昇、横ばい地点が表れて、少し増えてきたりしているところもありますが、それ以外の地点では、ほとんど全てで下落率は縮小しているものの依然として下落が継続しております。

地方別に、ざっと去年と比較しながら見ていきますと、北海道は去年は住宅、商業とも5%前後下がっていたのが3%台前半まで縮小しています。北海道につきましては、札幌一極集中で、札幌市は住宅地、商業地とも平均で上がっているわけですが、他のところはかなり厳しいという状況です。

東北は、南東北、宮城、福島商業地で多少改善が見られますが、ほとんど変化はございません。青森、岩手、山形といったところでは住宅地の下落率は更に拡大しております。

北関東、茨城、栃木、群馬、この辺は比較的下落率がまだ高いです。群馬が少し良いくらいですが、まだ北関東は下落が続くという状況が継続しています。

東京は住宅地、商業地とも15年ぶりに上昇に転じました。商業地は2.9%の上昇と高い上昇率が出ています。

首都圏では、埼玉、千葉、神奈川の3県とも顕著な改善です。住宅地で言いますと、去年は3%から4%の下落で、それが1%台まで下落率が縮小し、商業地では、去年は4%から5%下がっていましたが、今年は1%台の下落で、千葉は0%台、ほぼ横ばいのところまでできています。

北陸は依然として下落率が大きいわけですが、富山、石川で若干の改善が見られております。前は10%ぐらいあったのが5%ぐらいに下がってきています。

それから、東海・甲信越ですが、愛知の住宅地は1%

強の下落率です。商業地は愛知県全体で上昇。名古屋市は住宅地、商業地ともはっきり上昇しているわけですが、静岡は去年5%前後の下落率が3%ぐらいまで縮小しています。しかし、山梨、長野、岐阜、三重といったところについては、改善が見られません。

近畿は、京都、大阪、兵庫それぞれ顕著に改善しています。住宅地は3府県とも5%台の下落率であったのが2%前後にまで改善していますし、商業地も大阪、京都で去年は5%ぐらい下がり、兵庫では7%ぐらい下がっていたのですが、今回は全て2%台の下落率になっております。滋賀は北部は別として、南部の大津、草津あたりは大阪圏への通勤圏にもなっている環境の良いところで、人口も増えているようですが、そういったことを背景に商業、住宅共に5%前後の下落率だったのが2%前後の下落率に縮小しております。奈良も6%~7%去年下がっていましたが、3%前後にまで縮小しております。和歌山は相変わらず停滞が続いています。

中国は、鳥取、島根の山陰、それから山口では殆ど改善が見られません。広島も広島市は良いのですが、住宅、商業とも依然として4%台の下落となっています。岡山は住宅、商業ともに去年は5%台でしたが、住宅地は3%台、商業地は2%台の下落率に縮小しております。

四国ですが、香川、徳島、高知は殆ど改善が見られません。香川、高知の住宅地は更に下落率が拡大しています。他方、愛媛ですけれども、去年は住宅が5%、商業が6%の下落だったわけですが、3%台まで改善してきています。

九州・沖縄はあまり改善が見られません。熊本、宮崎の住宅地、熊本の商業地では下落率が更に拡大しています。福岡県も依然として住宅地が4%台、商業地が5%台の下落率となっています。沖縄は若干改善が見られるといったところです。

以上のように、平成18年地価公示ですが、住宅地にあつては、129頁130頁のグラフをご覧くださいのですが、これは住宅地と商業地につきまして、全国と三大都市圏について上昇地点、横ばい地点、下落地点の割合を円グラフにしたものです。これを見ていきますと、住宅地にあつては全体の79%の地点、商業地にあつては全体の65%の地点で下落しており、129頁130頁それぞれ一番上の円グラフですが、総じて見れば下落は継続しておりますが、大都市の都心部を中心に持ち直しの動きが見られ、その兆候は一部の中心都市にも見られ始めております。ただし、大都市の中心部より高い上昇率を示した地点でも、過去の地価水準と比較しますと住宅地で概ね50年代半ば、商業地では概ね昭和49年以前、地価公

示を全国で始めたのは昭和49年ですが、それ以前の水準になっています。

■地価の推移

この長期時系列データ、公示価格につきましては、138頁から141頁ですが、全体版は取り敢えず138頁をご覧ください。昭和49年を100とした地価の水準ということで、これは全国ですが、住宅地が160で、これが大体昭和61年ぐらいの水準です。それから商業地が83.1ということで昭和49年よりも大幅に安い水準になっているということです。バブルの時の上昇とその後の下落が如何に凄かったかということが、このように長期的に見るとわかります。

因みに今回、「持ち直し」という言葉を使わせていただきました。これは地価動向、地価は長い間一回の総量規制とか長短期の従価とかが非常に効きまして、平成3年、4年から下げ始めたわけですが、その後また、不良債権の処理の関係で平成10年ぐらいから下げ幅が広まったといったような経緯は、ご承知の通りです。その変化が初めてみられ始めたのが、平成16年、一昨年の地価調査です。この時に初めてこの特徴文の中で、「変化の兆し」という言葉を使いました。去年の地価公示では、「変化の兆しが鮮明に」という言葉を使わせていただき、去年の地価調査、9月の段階では、変化の兆しが鮮明に、という言葉を使ったのですが、今回初めて、「持ち直し」という言葉を使わせていただき、官房長官談話でも述べていただいたところです。ただし、全体から見ればまだ下落は続いている、従って、後で又申し上げますが、下げ止まったとか、土地に関して資産デフレ脱却といったことまでは申し上げておりません。

■東京圏の住宅地

4頁の東京圏の各論です。因みに「圏」というのは、首都圏整備法の既成市街地と近郊整備地帯です。

住宅地は4年連続で下落幅が縮小して、平均でほぼ横ばいです。東京都は15年ぶりに平均して上昇しています。マンション需要の旺盛なところとか、住環境に優れている伝統的な高級住宅地では2桁を超える上昇地点も表れております。港区は平均で18.0%上昇になっています。一番上昇率が高かったところは港区で28.6%というところがあります。これは南青山です。長期的なトレンド

ですが、140頁をご覧くださいませでしょうか。これは都心3区の地価の長期的なトレンドで、商業地ですけれども、今回かなり上昇地点が多く出た都心3区でもまだ昭和49年の水準には及んでいません。住宅地でいうと大体昭和54年、第2次オイルショックぐらいの水準です。この頃は地価というのは昭和47年48年に急速に上がって、54年55年に再度グリーンと上がったことがありましたけれども、2回目のぐーんと上がる直前ぐらいの水準です。

郊外部は、先ほど申しましたように、都心に近いところか、又は交通の利便性が良いところ、つまり中央線沿線では三鷹とか吉祥寺のあたり、それから千葉の浦安とか千葉市の美浜区、京王線の調布、後さいたま新都心、それから市川あたり。川崎で言いますと、川崎市の田園都市線のある中原区それから幸区は東横線の方ですが、それから田園都市線の横浜の青葉区、少し南の地下鉄ですが、都筑区等で平均で上昇しています。それから常磐新線が出来たということで茨城の守谷市、あそこは絶対的に地価水準が低いのですが平均で10%を超える上昇になっております。八潮市なんかもそうです。しかし、これらの地点以外では、依然として下落している地点が多く、圏域全体では、先ほどの円グラフを見て下さると分かりますが、6割以上の地点で下落が続いています。

■東京圏の商業地

東京圏の商業地ですが、これも15年ぶりに圏域全体で上昇です。都区部では殆ど全てで上昇、横ばいです。特に従来からの繁華街では3割を超える上昇地点、一番高かったのは渋谷で30.5%上がった地点があります。これは今表参道ヒルズができて、その表参道ヒルズの斜向かいのところですよ。因みに先ほどの140頁のグラフでありましたが、港区で昭和53年と書いてありますが、もうちょっと低かったのではなかったかと思えます。地価はオイルショックで一回、総需要管理策とかにより下がった時期がありますから、昭和49年と比べると低いのですが、その後一回デフレで落ち込んだころ、高金利時代デフレで落ち込んでいたころの水準です。上がったといってもそんな水準です。

郊外部では地域の商圏の核といったところ、吉祥寺、立川、それから横浜駅周辺です。それから、さいたま市の大宮区、千葉の中央区、柏市、柏というのは結構これが商圏の中心です。そういったところで、平均で上昇し

たり、上昇地点の増加がみられます。しかしながら、133頁あたりを見ていただくと分かりますように、確かに黄色、赤が増えているわけですが、まだ全体の4割は青で落ちているということです。

■大阪圏の住宅地

それから大阪圏です。大阪圏は地点の分布は134頁から135頁でございますが、圏域全体では、住宅は3年連続で下がっています。市はほぼ横ばいとなりまして、中心5区、これは大阪の環状線の内側ですが、全ての地点が上昇しています。ただ、長期的に見ますと、大阪の一番高級住宅地の天王寺区、その地価水準は大体上がったと言っても昭和57年ぐらいです。

京都市も平均で横ばいになり、京都中心5区、上京区、中京区、これは大体新幹線京都駅の北側の線で、西端が大宮通ぐらい、北が鞍馬口ぐらい、東が東大路ぐらいいすかね。それに囲まれたぐらいいエリアの中心5区、この辺り全てが、上昇、横ばいとなっております。もともと京都というところは人気のあるところですが、住宅地としても大阪への通勤が便利で、特に京阪電鉄で淀屋橋あたりまで入ってくるということで、特急料金が要らない特急で40分ぐらいで出町柳から入ってくるのではないのでしょうか。ということで京都市は非常に住宅で人気が出てきております。ただ、これも長期的に見ると昭和57年ぐらいの水準です。それから関西ではやはり、大阪から神戸までの、いわゆる阪急沿線です。芦屋、東灘、宝塚といったところでは、もう大半の地点で上昇になっています。それから大阪都心に通勤の利便性が高い守口、これは京阪です。四条畷、これは片町線、こういったところにおいて平均で上昇、横ばいになっていまして、京都の阪急沿線ですけれども、向日市、長岡京市といったところで上昇に転じております。ただ、圏域全体では住宅地の約7割が下落しているということです。

■大阪圏の商業地

大阪の商業地ですけれども、平成3年の公示以来15年ぶりに平均では上がっております。大阪市は平均で3.4%。これは15年ぶりです。特に都市再生の取り組みが行われている大阪駅周辺では、20%を超える地点、これは第一生命ビルで、そういうところも見られます。但し、そういったところでも、過去の水準と比べると昭和

49年以前の水準です。

京都市は、更に大阪市以上に平均で上がっています。京都というのはこれまで、東京の資本が出ていき難い土地と言われていたわけですが、今回若干地元との紛争があったドンキホーテの問題とかもあって、東京からの投資も進み始めてきているということです。しかし、かなり上がったとはいっても、まだ昭和49年以前の水準です。

しかし、大阪圏の商業地では全体ではほぼ5割の地点で下落しています。

■名古屋圏の住宅地と商業地

それから名古屋圏です。名古屋圏も3年連続で下落幅は縮小しています。

名古屋市は平均で住宅地は上昇しております。これで大体昭和57年ぐらいの水準です。名古屋圏はトヨタが経済の牽引車ということで、トヨタのお膝元の西三河地方、豊田市とか安城市とか岡崎市とかで平均して上昇しています。ただ、それ以外のところではまだ依然として下落している地点が多く、圏域全体では6割のところは下落しています。

名古屋圏の商業地ですが、平成3年の公示以来、圏域全体で上昇になり、名古屋市は15年ぶりに平均で上昇です。特に駅周辺とか栄地区といわれる従来からの繁華街、三越とかあるところでは、30%を超える地点が5箇所出ています。20%を超えるとなると非常に沢山出ているということで、全国で一番上昇率が高かった38.6%というのも名古屋市にはあります。駅前です。しかし、駅周辺の水準を過去と比べて見ると、昭和49年以前の水準になっているだけです。圏域全体ではまだ下落しているところが結構多く、全体では5割のところは下落しています。

■地方圏の住宅地

地方圏です。地方圏は住宅地で圏域全体では2年連続縮小していきまして、ブロック中心地、札幌は平均で上昇しています。業界の方で札・仙・広・福と言ってますが、仙台、広島、福岡でも上昇地点が表れ増加しております。地方中心都市でも、都市再生、市街地整備などを行ったり、従来から環境の良いところでは、やや上昇、横ばい地点が静岡とか金沢とか出てきているようですが、それ以外のところでは人口減少と、郊外

で昔、区画整理とか住宅供給公社等が大量供給して、需給バランスが崩れたのが尾を引いているようであり、郊外部を中心に需給が緩んでいて、依然として下落しているところが多いのが実状です。

■地方圏の商業地

地方の商業地ですが、一応数字の上では3年連続下落幅は縮小しています。ブロック中心地で、札幌は平均で上昇しましたし、仙台、広島、福岡でも上昇地点が増えてきております。札幌、福岡では10%以上上がっている地点も結構出てきております。札幌では駅周辺、大通の周辺、それから福岡では天神地区や博多駅の周辺部です。

地方都市でも都市再生だとか、交通インフラの整備で岡山等において上昇地点が表れております。ただ、地方都市になりますと、パターンがございまして、大体先ほど申しましたように、金融サイドからのアクションでかなり地価が下がっていった平成10年、11年ぐらいからでしょうか、中核の大規模店舗、東京資本のものも地元のものもありますが、そういう百貨店のようなものが撤退しまして、今度は郊外にイオンさんとか色々の郊外型の大規模店舗が出てきたということで、中心部の集客力が非常に低下して、商業地や近隣商業地で大きく下落が続いている、というのからまだ脱却できていないというところではあります。

■資産デフレ、バブル再燃との関係

127頁の資産デフレ、バブル再燃との関係というところでは、平成18年地価公示では、バブル崩壊後下落が続いている地価動向が持ち直していることが、今回見られたわけでありまして、三大都市圏の中心都市の都心部ではかなり高い上昇率の地点も出てきて、2割を超えるところがありまして、地価について資産デフレが終了したのではないかと、またバブル再燃の兆しも見られるのではないかと指摘が一部からなされているわけです。しかしながら国土交通省としましては、地価については現時点では資産デフレの終了を宣言できる段階にはなく、バブル再燃の兆しというものも、現時点においては認めることはできないと認識しておりまして、その理由は以下の通りです。

昨日の日銀総裁の会見の中でも、地価について言われまして、上昇が出てきたのは大きな変化だと認識はして

いるけれども、収益に見合う範囲内であって、それを逸脱する動きがはっきり見られるということについては今は言えないという認識を述べられています。

国土交通省の認識には4つの理由があります。一つは、132頁から137頁にありましたように、上昇地点の局所性ということで、バブル期のような全国的な広がりとは三大都市圏を見てもありません。大幅上昇地点の分布というのは、ごく一部の地域です。それから、計時的に見てきた時でも圏域全体で見たとき、138頁から139頁までにあるとおり、全国と三大都市圏それぞれの平均の地価推移を示し、140頁から141頁にかけては、三大都市圏のそれぞれの中心部の長期的な地価の推移を示しました。こういったものを見ましても、平成18年は少し上がったといいますが、バブル発生期よりもまだ低い状況にあるわけではあります。計時的に見てもバブル発生期よりもまだ低い水準にあります。

地価の絶対水準について、論ずることはかなり難しいのですが、地価との関連性があるのではないかとされている経済指標、GDPとか住宅投資額とか設備投資額とかがあり、そういったものと地価の長期時系列データを比較して見たわけではあります。しかし141頁の下の図ですが、これは住宅地ですが、地価の名目GDPとの対比ですが、それぞれ昭和55年、第二次オイルショックが終わったころ、つまり2回目の大きな地価上昇が終わったころ、落ちついたころを100として見ますと、これはGDPのデータが最新のものが無くて16年なのですが、平成16年の段階で、大体昭和55年の2倍、23年間でGDPは2倍になっているわけですが、その間地価は昭和55年の100に対して今は130、140といったところで、GDPの伸びに比べてかなり低い水準にあります。それから住宅投資額と比べて見たのが次の142頁の上の図ですが、これも昭和55年を100としてみたときに住宅投資額が直近のデータで200になっているのですが、地価は130、140です。だから住宅投資の伸びがGDPの伸びと大体一致しているわけではあります。それから商業地と関係のありそうな設備投資ですけれども、設備投資をオイルショック終了後と比べて見ました。そのころに比べて、設備投資もいろいろ紆余曲折がありましたけれども、約30年間で約3.5倍になっております。しかし、商業地の地価は、オイルショックの終わったころよりも低い水準にあるといったことで、こういった関連経済指標と比べてみても、平成18年の地価公示における地価水準が長期的にみて高い水準にあるとは言えないと認識しています。

また、バブル期には勤労者の住宅取得能力との乖離といったことが非常に大きな問題になったことが記憶に新

しいわけですが、このあたりにつきましても143頁の上の図をご覧下さいますと、これが首都圏と近畿圏のマンションの価格が勤労者の年収の何倍になるかというのを見たわけですが、これは日米構造協議とか当時ありまして、年収の5倍というのが国際協約にもなったりしたわけです。バブルが一番酷いころは首都圏でいうと8.53倍、近畿圏で7.21倍というのがあったわけですが、現在は首都圏でも近畿圏でも年収の5倍以下の水準になっています。

143頁の下の図をご覧下さいますと、これが昭和53年から住宅地の地価と年収の比率をとったもので、これが数字が1以上になると年収に比べて地価が上昇している、1以下だと年収の上昇率の方が大きいということになるわけですが、バブルのころを見ますと、約10年ぐらいで地価の伸びが年収の伸び率の倍以上伸びていたということがあったわけですが、現在で見ますと、年収の伸びに比べて、二十数年間で、長期的に見たときに年収の伸びに比べて明らかに地価の伸び率が低いということがわかるわけです。

こういった観点からも、現時点における地価水準が長期的に見て高い水準だとは、言えないのではないかと思います。ただ、144頁ですが、バブル発生、或いはバブル崩壊の時にそうでしたが、やはり金融機関の融資行動というのが地価には非常に影響するというので、今回銀行の貸出残高の伸びと不動産向けの貸出残高の伸びというのを追ってみました。やはり、バブルのころは総貸出残高の伸びに比べて不動産向けの貸出残高というのが顕著に伸びており、この赤い線と青い線の乖離が大きかったわけですが、総量規制を平成元年にやって、平成2年ごろから、これで非常に地価沈静に一番効果があったと思うわけですが、不良債権処理で不動産業者向けの貸出を平成10年以降押さえていたこともよく分かります。最近また、不動産向けの貸出が全体の貸出より伸びてきているような動向もあり、これが今後どうなっていくかといったあたりも国土交通省としては注目しております。

いずれにしましても、ある時点における地価が適切かどうかというのを、行政から述べるのは難しいのですが、やはり地価が急激に上昇すれば、当然ながら国民の住宅取得が困難になりますし、企業にとってもコスト増の要因ということにもなり、社会資本の整備にも影響が出てくるわけで、一方、地価が下落すると、当然国民の資産価値を損なうことにもなり、バランスシートの悪化ということにもなってきます。

デフレ脱却、景気回復の兆しというのがマクロ的に見

られた最近の状況の中で、国土交通省としては金融情勢との関連も含めて地価動向を注意深くフォローしてまいりたいと考えている次第です。

私の説明は以上です。