

【第126回 定期講演会 講演録】

日時：平成19年4月10日

場所：東海大学校友会館

平成19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 河井 睦朗

1. 概況

河井でございます。よろしくお願いいたします。それではお手元資料と適宜参考資料を参照させていただきながらご説明申し上げます。101頁、概況でございますが、地価公示は、毎年1月1日段階の地価を鑑定評価で判定して、前年の1月1日からどれくらい変動しているかということで、発表しております。平成19年の地価公示は、16年ぶりに全国平均で住宅地、商業地ともに上昇に転じました。今回上昇したのは、基本的にはマクロ経済情勢の改善だと認識しており、三大都市圏におきましては、経済情勢が好転して、住宅・オフィスともに実需が出てきました。

マクロ経済情勢の指標は色々あるわけですが、土地・住宅に特化したもので見ても、住宅でいえば明らかに三大都市圏においては、住宅着工戸数が着実に増加しておりますし、土地で申しますと、企業の設備投資が、日銀で統計を取っていますけれども、その中で土地への設備投資が、毎年はつきり増えており、平成17年度には3兆円ぐらいになったことも見られるわけです。

オフィスで見ますと、オフィスの空室率のデータを見ますと、三大都市圏においては空室率の低下が、はつきり見られます。資金面におきまして、不良債権問題が一段落となり、不動産の証券化、J-REITみたいな仕組みもでき、健全な資金が不動産に廻ってくるルートが確立されつつあるということで、実需と資金が旨くマッチングして、それによって地価が上昇に転じた、このようにバブルでない、実需、資金需要のはっきりした地価の上昇であると国土交通省としては認識しております。ただ、非常に大きく上昇したところは、限られており、東京では丸の内、銀座、六本木、表参道といったところ。大阪でも梅田駅の周辺、御堂筋のあたりで、選好性が高

いところの高い上昇率が、全体平均を押し上げているといった傾向が見られるのかなと考えているところです。

地方部においても、ブロック中心都市とか県庁所在地等を中心として、下げ止まり感が一部出てきているわけですけれども、地方部では、人口の減少と高齢化といったことがあり、産業的にも国際化の中で地場産業の不振がございますし、地方経済を下支えしていました公共事業の削減が、やはり財政改革構造との絡みの中で続いております。あと景気対策で、区画整理を地方でやったことで需給バランスが崩れているといったこともあるようですし、道路が便利になったことで、郊外に大規模店舗が沢山立地して、従来の既成商店街、既成市街地から、郊外の商業施設に顧客が流出して、既存の商店街等の活力が低下し、それによって中心部の地価が下落する現象も見られるということで、地方においては一部下げ止まりとか、明るい要因が出てきてるとはいつても、全体としては、特に各道府県の2番目以下の都市は依然として厳しい状況と考えております。

129頁に各県毎の上昇の変動率の一覧が出ております。130頁から135頁にかけては、三大都市圏の上昇地点、横這地点、上昇率に応じて色分けして落としたものですが、去年と今年を比較しますと、上昇地点、横這地点、さらに大きく上昇した地点のエリア的な広がり、分布の広がりが明らかに見いただけますけれども、しかしながら尚かつ青い点、下落しているところが、まだ三大都市圏でもあります。

136頁、137頁の円グラフは上昇地点、横這地点、下落地点それぞれの構成比を色分けして円グラフにしたものです。上昇、横這地点が増えているのが顕著ですが、それでもまだ地方圏という枠で見ますと、下落のところが多いいです。138頁から141頁は、各エリア毎、或いは全国の地点を上昇率の高い順に並べたもので

すが、やはり中央値よりも平均値が何処でも上回っているということで、全体としては下がっている地点が多いわけですが、全国で見ても、やはり一部の地域で高い上昇率が出ており、それが平均上昇に繋がっているということが伺えます。

2. エリア別の動向

■ 1都3県

説明資料のエリア別動向ということで申し上げます。東京都区部は非常に好調で、地価の高い一等地、丸の内、銀座、渋谷、表参道、六本木では30%、40%を越える地点が出ております。こういうところは、オフィスも店舗も或いは高級賃貸マンションも非常に需要が強く、資金的にも証券化のスキームなどがあって、資金も入ってきて、まさに実需プラス健全な資金循環というパターンが典型的に見られるところと認識しています。因みに全国の最高価格地点は、歴史的な変遷があって、平成の始めは西銀座の塚本素山ビルが、最高価格地だったのですが、平成5年から銀座7丁目の小松ビルになり、平成14年から丸の内の丸ビルに移って、今年から銀座4丁目の山野楽器に移ってきているわけです。都区部で特徴的なのは、去年の大きな上昇は4区、中央区、千代田区、港区、渋谷区だったのですが、今年はその周辺の区、例えば台東区、文京区、或いは目黒区、品川区でも平均でかなり高い上昇率になっています。

東京都の多摩地区ですけれども、多摩地区も上昇しております。多摩地区は都心への鉄道が4本、南から小田急と京王、JR中央線、あと西武の池袋・新宿線があるわけですが、郊外につきましては、ターミナル駅から30kmという顕著な傾向が見られ、その範囲内は非常に好調です。立川あたりが入ってくるわけですが、立川も駅前を中心に好調です。そこを過ぎますと、マイナスにはなっていないけれど、まだ地味な動きになっています。因みに今年は東京23区内は全地点、住宅地、商業地ともに上昇となっております。

埼玉県ですが、埼玉もやはり都心への便ということではっきり傾向が分れています。JR東北線、東武東上線、西武線とあるわけですが、これもやはりターミナルから30km以内は非常に好調で、所沢、さいたま新都心、川口あたりは、平均で上昇になっているわけですが、それより離れたところ、例えば熊谷、深谷のあたり、飯能、秩父は言うに及ばず、そういったところでは、まだ1地

点も上昇が表れていないといったことで、都心への接近性ということで、地価動向にも相違が見られます。

千葉県もそうです。京葉線、総武線、常磐線。これもやはりターミナル30kmということがあって、柏がギリギリですけれども、その辺までは非常に好調で、平均でも上昇しています。ただ、通勤の便の悪いところ、野田、成田あたりまでは上昇地点は出ておりません。銚子、佐倉、勝浦、八街、茂原もそうです。東京への接近性に劣るところは、まだまだ上昇地点が出ない状態が続いています。

ただ、千葉で特筆すべきことは、これまで大きな下落を見せていた木更津に変化が見られました。木更津は企業の保有地が多かったのですが、企業の保有土地の処分という動きが、ここへきて一段落したのかなと考えておりまして、木更津では需給バランスが改善され、今回平均でも上昇に転じました。恐らく今年の白書でも書かれるかと思いますが、法人の土地保有意欲が少しずつ戻ってきていることもあり、それが市町村別に見た地価動向の中では木更津あたりにも表れているのかなと考えた次第です。それから千葉では従来から浦安、市川あたりが都心通勤者のマンション需要ということで好調が続いて、平均10%を越える上昇といった数字が見られるようです。

神奈川県ですけれども、神奈川県には横浜と川崎の政令市がありますが、これはそれ自体として集積があって、実需があるわけです。横浜駅前には西口が元々元気が良いわけですが、東側のみなどみらいの開発も進み、西と東を結ぶオーバードECKもできて、回遊性を増してきたということで好調です。川崎は武蔵小杉の高層マンションの林立もありますが、川崎駅前、東芝跡地の再開発ができたり、川崎駅側の海側の従来必ずしもアメニティ的でない、家族向きでない施設が多かったところの再開発、土地利用転換が進んで、川崎駅周辺も実需に裏付けられた好調な地価動向が見られます。ただ、神奈川も川崎、横浜以外は、大和とか相模原あたりで、ポツポツ上昇が見られますけれども、平塚とか小田原あたりは、まだまだ下落が続いています。

■ 近畿2府4県

近畿は、先ず大阪市は東京都区部と似たような傾向が見られるようです。関西圏の中心ということで、大阪の梅田駅周辺、梅田駅は先ず南東側の阪急関係のヘップナビとか出来て、西側の阪神の関係の再開発が今進んでい

て、これから従来の貨物駅、梅田駅の北側の梅田北ヤードも動き出すということで、梅田周辺が繁華性、利便性が高まっています。梅田から御堂筋の中之島あたりまでは、行政主導の再開発が芳しくなかったこともあって、今一ですが、中之島を越えて淀屋橋から難波までの御堂筋沿いは、オフィスビル、店舗ビルが建ち並んで、空室率も少ないようで、そのあたりも繁華性が増して、地価の上昇もはっきり見られるようになっていきます。

大阪に関して特色が見られるのは、大阪市は去年、住宅は平均で下落していたのですが、住宅も上昇に転じました。更に大阪市だけでなく、大阪府下全体に上昇が波及して、吹田、箕面、摂津あたりは勿論大阪の通勤圏で、京阪や阪急の沿線、枚方、寝屋川、四條畷あたりも平均でプラスになっています。それから近鉄とか学研都市線の方ですが、布施、東大阪市、富田林あたりもプラスになって、停滞しておりました和泉地方、堺も今回は平均でプラスになりましたし、岸和田、貝塚あたりもプラスになってきています。大阪でマイナスというと、泉佐野とか泉南、阪南あたりのごく限られた地域、関空の地先で大量供給したところに限られています。

京都府ですけれども、京都市は二つの性格があって、一つは京都自体の核があって、北は今出川かせいぜい鞍馬口、南は四条通、西側は烏丸、東は東大路ぐらい、そういった四角で囲まれたエリアに京都の繁華街は集中しているのですが、そういったところでは30%を超える高い上昇の地点が沢山出てきています。京都はやはり大阪への通勤にも人気があるわけです。関西は私鉄の便が良く、阪急沿線の向日市とか長岡京市あたりは平均でプラスになっており、あと、京都南部の宇治、京田辺市、城陽などもプラスになっています。京都では、京都の北、丹後の方は非常に厳しいわけですが、今回亀山でもちょっとプラスが出てくるなど、そういったところでも改善の動きが見られます。

滋賀県ですけれども、滋賀は人口も着実に増えていて、JRの足が良いこともあり、大阪に通勤できるところはマンション需要が強く湖南地方と呼ばれるエリア、大津、草津、栗東市、野津、彦根とかは軒並み平均でプラスになっています。これは基本的に大阪へ通勤する方の需要だと認識しております。ただ、滋賀の場合には、大阪に通うには厳しいところ、米原とか湖西方面の高島市とか、湖北の郡部、余呉とかはまだまだ下落が続いているようです。

兵庫県ですけれども、兵庫もコントラストがはっきりしており、やはり大阪への通勤需要で動いているようで、神戸市東側の3つの区、中央区、灘区、東灘区、あと京

阪神といわれている6市では平均で上昇になっていますが、兵庫でも大阪に出るには厳しいところ、例えば北播磨、丹波、但馬といったところでは下落が続いて、このあたりは地場産業の衰退とか、商圏も弱くなっていて、同じ兵庫県の中でも改善が見られないところだと思われるます。

奈良県ですが、奈良もやはり大阪に引っ張られる傾向がはっきりしていて、生駒とか、橿原ニュータウン、真美ヶ丘とか、西大和ニュータウンといったところでは上昇していますけれども、大阪へのアクセスの劣る地域では、やはりまだ高い下落率が続いており、特に大阪から離れたところ、近鉄でいうと、せいぜい桜井ぐらいまで、桔梗ヶ丘になるともう厳しいのかも知れません。勿論大和八木から先の吉野の方など、そういったところでは商業地、住宅地ともに厳しい状況が続いていると思われるます。

和歌山県ですけれども、和歌山は近畿で一番まだ明るさが見られません。和歌山市は大阪への交通の便は良いのですが、和歌山市まで出てくるのであれば堺あたりまで行くという傾向があるようで、すり抜けるのですね。和歌山市は一部の住宅地でやや下げ止まりも出て、一部上昇は出ているのですが、まだまだ平均が上昇ということにはなっていません。近畿の中では唯一まだ平均下落が続いているところですよ。

■東海4県

東海4県ということで、先ず愛知県です。愛知は製造業を中心に好調で、去年から住宅、商業ともに平均で上昇していたわけですが、今年も名古屋市でみますと、名古屋の商業の中心地が、駅から離れた栄地区にありましたが、そこが好調なのに加えて、名古屋駅周辺、トヨタの本社がミッドランドスクエアに移ってきたこともあり、名古屋駅近くの中村地区も非常に高い上昇率の地点が増えており、名古屋の商業地は30%、40%の高い上昇率を示す地点がかなり増えています。愛知県の他の所、トヨタ系の企業が多い西三河地方の豊田、岡崎、安城、刈谷あたりは平均ではっきり上昇が見られますし、去年まで停滞していた尾張地方の小牧、春日井も平均で上昇になっており、知多半島の碧南も上昇に転じました。ただ、愛知県で面白いのは、名古屋市とか西三河は非常に好調で、静岡県西端の浜松、磐田、湖西の辺も好調ですが、その間に挟まった東三河が停滞していて、豊橋、新城、蒲郡あたりですけれども、そういったところはまだ

上昇地点が表れていない状態が続いています。

岐阜県では、岐阜市がJRの関係で名古屋へのアクセスが良くなっており、岐阜駅に近いところで少し上昇地点が出てきています。それ以外のところは下落が続いているという感じです。

静岡県ですけれども、静岡は静岡市と浜松市が好調で、浜松市は住宅、商業ともに平均で上昇し、静岡市も商業は上昇に転じました。静岡市に関しては、中心商業地、呉服町通りは従来からの商店街ですけれども、空き店舗がほとんど無いといったことで、従来からの商店街が賑わっているということです。浜松はスズキとかヤマハとかの製造業が活発です。ただ、県の中部、焼津とか藤枝、あと団体旅行的、企業の社員旅行的な観光に依存していた伊豆半島は、まだまだ調子が戻っていないという傾向も見られます。

三重県ですが、三重も愛知次第というところがあって、四日市とか桑名など名古屋に通勤される方の需要があるところは、少し明るさが見られ、それも横這までですけれども、他のところでは全体として需要が弱く、まだまだ下落が続いています。特に伊賀地方は、バブルの頃は大阪への通勤需要があるだろうということで、かなり大手デベロッパーが買われたそうですが、殆ど売れ残ったということです。

■北海道

北海道です。北海道は札幌は非常に好調で、札幌もこれは大通からJR札幌駅の周辺ですけれども、やはり北海道の中で一極集中、都心回帰的な動きがあって、札幌市の優良住宅地或いは札幌の従来から繁華性のあるところは、需要が集まり、かつJ-REIT系の資金も入ったりして資金面の動きともマッチングして、高い上昇率が出ています。北海道は全体的には、景気が全国の中でも著しく悪く、かつ、公共事業の落ち込みのダメージが一番あるわけです。ただ北海道は幾つか特色のあるところがあって、伊達市のように福祉のまち、高齢者福祉に力を入れて高齢者の定住人口が増加しているところがあったわけですけれども、それ以外に函館が、平成27年に新幹線が伸びてくるということで、ホテル需要が出て、今回上昇地点が表れています。それから旭川が旭山動物園関係の観光需要で結構商店も人が入って、繁華性が増してきたということで上昇地点が表れています。

■東北

それから東北です。東北は仙台以外はどこも厳しいです。特に青森県、岩手県、秋田県は需要が無いのですね。人はドンドン減っていく、公共事業で潤っていたお金が減っていくということで、明るい要素が無いです。秋田市では従来からあったデパートが撤退して、未だに跡地利用が決まらない。マンション計画があっても、行政サイドにも、マンションなんか要らないという意見もある状況で、需給的にどうしようもないのが北東北のようです。

他方、宮城県の仙台は好調です。仙台に関しては、住宅でいうと、県内での一極集中ということで、仙台でマンション需要は高まっており、商業系で言いますと、東北にあったいろいろな拠点を皆仙台に統合するわけです。仙台にはそういうオフィス商業系の需要もあります。人が来るから店舗も残るし、新しいのも来るといったことで、仙台は住宅地、商業地ともに平均でプラスになっております。ただ、宮城県でも例えば漁業関係が主だった石巻市あたりが厳しい状況には変わりありません。

福島県は、郡山市とか福島市の駅前まで下げ止まりが見られますけれども、全体としてはまだ下落が続いています。東北は非常に厳しい情勢にあるということです。

■北関東

北関東ですけれども、北関東の3県で茨城は、いわゆる首都圏整備法の首都圏に入っている部分、つくばとか守谷とか、TX沿線は非常に好調で、高い上昇率のところも出てきて、秋葉原までダイレクトに、つくばからでも45分ぐらいでくるということがあって、そういうところは良いのですが、それ以外の北関東は全体としてまだ、先ほどありましたように三大都市圏でも東京に近づかないと駄目だというのがあるわけです。そういった意味でやはり北関東となるとまだ三大都市圏の外延部以上に基本的には厳しいということです。少し明るいところだけ拾っていきますと、水戸市ですけれども、水戸は平成17年にダイエーが撤退して、その後跡地利用が決まらなかったのですが、最近東京資本の店舗とかテナントが新規に進出してくることで、ついに特等地にありましたダイエーの跡地の跡地利用が決まったということで、その近辺に京成デパートも新規に出店したということで、少し需要が出ています。それから宇都宮市も駅周辺の市街地再開発事業が動き出して、従来宇都宮は郊外型の店

舗に人が流れ、中心市街地の活力の低下が顕著だったわけですが、少し持ち直しが見られるのかなという感じでした。

群馬県ですけれども、住宅地は高崎市も前橋市も落ちるところまで落ちたという感じで値頃感が出てきております。ただ、商業地になりますと、支店等の統合もあったり、郊外型商業施設に客が流れるといったこともあり、従来の商業地の活力低下がまだ続いているのが実状です。

■甲信越

甲信越です。甲信越に関しては、明るいところも若干見られます。新潟市はまだ上昇は出てないのですが、高級住宅地も少し需要の回復が見られるようですし、新幹線が従来からあったということもあって、長岡市で、商業地について少し明るい動きが出てきております。新潟駅の高架化事業があるということで、その関係でやはり利便性が増すだろうというような、先行需要的なものもあり、新潟市においては商業地の改善も顕著に見られます。

他方山梨県は厳しいです。これは東京への通勤需要ということで、かなり分譲マンションが供給されて、しかし先ほど申しましたように、都心駅ターミナルから30kmというところで白黒がはっきりして、山梨から通う人はいないということで、非常に厳しい状況があります。やはり山梨の場合は、従来から関東系企業の支店がありましたが、その統合といったことがあって、やはり需給バランスが悪く厳しい状況が続いています。

長野県ですけれども、これまで面白い地価動向があって、平成10年に新幹線ができたわけですが、新幹線の期待があってバブルの崩壊が無かったのですね、長野県は。ただ、新幹線ができて以降はずっと下がっています。長野の中で軽井沢市は、他と全然違う地価動向があって、軽井沢は東京23区の地価動向と同じです。軽井沢は東京23区内の良いところに家を買うような方が軽井沢にも家を持っているといったことで、今回みたいに東京の一等地のご真ん中が大きく上昇すると軽井沢も大きく上昇する傾向になっています。

長野市ですけれども、従来ここは善光寺という大きな資源があって、そこに商店街もあったのですが、又新たなパティオ大門といった施設が出店して、かなり良いテナントも集まってきました。旧そごうが移転した跡に複合型の再開発ビルであるTOiGOもできて、ここにもちゃんとテナントが入っているということで、中心商業地の繁華性が回復しています。商業地問題というと、オイ

ルショックの頃からずっとあったのが大規模店舗と従来の商店とのせめぎあいですね。大店法もそういったことだったと思うわけですが、今ははっきり違うのですね。今は郊外か既存中心市街地かということだと思っております。

あと岡山とか長崎とか熊本のところでもご紹介させていただくと思いますが、成功しているところは従来の商店街に、しっかりしたテナントを呼べる新しい施設ができたところですよ。そういうのが郊外へ行くと駄目ですね。やっぱりテナントをしっかり呼べる立派な施設が新規に立地しているところは、既存の商店街の活性化にも繋がって、食い合いではなくて相乗効果になっています。郊外に立地するとパイの取り合いになって、中心部に立地するとパイ全体が膨らむ傾向が見られ、長野市もそうです。もう一つありますのは、成功するには一つだけでは駄目ですね。長野市の場合だと従来から善光寺があって、これは揺るぎない観光資源ですね。この善光寺プラス善光寺の門前町の活性化ということで、長野市の中心部の繁華性が増したということが言えます。

■北陸

それから北陸。北陸は新幹線が軸になっているわけですよ。富山県で言いますと、富山市は従来総曲輪地区というのがあり、ここは国の中心市街地活性化計画認定の第1号になって、頑張っているわけですが、富山駅の連続立体交差事業が始まり、こういったところはかなり新たな土地需要が起きて、土地利用転換も起こっているということで、従来の歴史的な資産を生かした総曲輪地区でのまちづくりの取り組みと、駅前の交通基盤整備をきっかけとした土地利用転換と両方旨くって、まだ上昇には行っておりませんが、持ち直しが見られます。

石川県もそうです。金沢市も、これは北陸の中心ですし、香林坊という前田氏がいたところからの中心地の活性化と、それから新幹線絡み、連続立交なんかでJRの金沢駅周辺の土地利用転換、再開発が両方相俟って、金沢市の繁華性が増して、地価動向も持ち直しが見られます。金沢は上昇地点がはっきり出ております。

福井県ですけれども、福井は人口が富山とか石川に比べると少ないこともあって、ここもやはり連続立体交差事業はあるわけですが、上昇という形で表れるには、まだ時間が掛かるのかなというところですよ。福井は北陸3県の中ではちょっと厳しい感じかなと思われまして。

■中国

中国の方にまいります、山陰は本当に厳しいです。明るい要素が無いです。人口規模も少ないし、トピックスとしてあるのが鳥取県の境港市です。ここは隠岐島の方へ行く船が出るところで、元々ターミナル性はあるわけですが、先ほど申しました2本目の目玉というのが旨くできたのです。それは「ゲゲゲの鬼太郎」です。コミック界では「ドラえもん」と「ゲゲゲの鬼太郎」が根強い人気があるそうで、その「ゲゲゲの鬼太郎」の作者水木しげるさんが、この境港のご出身ですけれども、彼が85歳になったのを記念して、記念館ができて、賑わいを見せているということで、少し明るい動きが出てきています。大したことはないのかもしれませんが、そういった動きがあります。

山陽側に転じて、岡山県です。岡山市は本当に明るくて、一応山陽ブロックの中心都市は広島市ですけれども、岡山は新大阪にも1時間弱で行きますね。あと四国への玄関ということで、岡山から鉄道で1時間ぐらいで琴平に入って行きますし、そんなようなこともありまして、岡山市に結構需要が出てきています。実際岡山市内を見ましても、JRの駅ができたり、岡山西バイパスができ、非常に交通基盤とか都市基盤整備も進み、中心部に天満屋というデパートが進出してきたり、あと、ビッグカメラの出店が決まったりですね、非常に中心部の活性化も進んでまいりまして、岡山市は平均でプラスになっているということです。先ほど基本的に2番目以下はどこでも厳しいということをお願いしたのですが、岡山県に関しては、JFE、旧来川崎製鉄がある倉敷市で今回上昇地点が出てきましたが、鉄というのは全部好調ですね。さっきの木更津市もそうですけれども、鉄があるところは基本的に全部良いです。鉄というのはこれから中国とかで幾らでも要るし、かつ、良い鉄は基本的に日本でしか作れないですね。鉄をやっているところは何処でも大丈夫だという傾向が地価動向でも見られるようです。

広島県ですけれども、広島市というところは周囲に山が控えていて、都市化できるところは割と狭いのです。それは何を言っているかと言いますと、需給バランスがあまり悪くならない構造があり、そういったことでかなり回復してきています。全体的に言いますと岡山の方に中国地方のウエイトが移っていると言われていたのですが、それでも回復は見られるということです。あと、福山市のあたり、福山はJFE製鉄の製鉄所があります。あと東広島市、これは旧来の西条市で、区画整理は大体郊外の方でやると、申しましたようにパイの食い合いみた

いで駄目なんですけど、このように駅前で区画整理事業が成功すると結構、そういう駅前の一等地の地価が改善されてくるといったようなことです。公共事業というのは重点的に実施するというのが地価の面から見ると効果、速効性はあるのかなというふうに、数字としては見られます。

山口県です。山口県に関しましては、下関市があります。下関市は面白い現象があって、住宅地に関しては改善が見られて高級住宅地、値段の高いところでは上がっているということで、需要が強いのですが、商業の方は、下関に住んでる方が、道路が便利になって九州の方へ行くということで、ここは住宅地は明るいのですが、商業地はかなりまだ落ち込みが見られます。山口県の場合には結構小さい都市がポコポコある感じで、集積メリットで全体として底上げされていくという現象が見られなくて、あまり上昇傾向が出ておりません。

■四国

四国です。四国は特徴的なことが3つあります。個別の県に入る前にそれを申しますと、一つは本四架橋の影響です。これはプラスマイナス両方に出ているのです。基本的にはストロー効果的なことが大きくて、従来高松市が四国の中心だったし、玄関ということで非常に良かったわけですが、今はもう高松を通してそのまま兵庫県とか大阪に行く、岡山に行くというストロー現象があって、かなり需要が流出する要因に本四事業は今のところはなっているということが一つ。それから都市計画の政策の変更の影響がダイレクトに見られるのが四国です。四国はご存じの通り、香川県が線引全廃して、愛媛県が東予地域で線引全廃して、徳島県が調整区域の開発許可基準を大幅に緩和しました。それで活性化するだろうということでなされたのですが、それによって需給バランスが崩れて悲惨な状況になっているということです。あと、もう一つが松山の一人勝ち。あとで松山のことは申し上げます。

香川県は先ほど言いましたように、本四ができたこともあって、或いは線引の廃止による需給バランスの崩壊があって、非常に厳しい状況になっています。徳島県も同様です。高知県はこれまでずっとバブルの崩壊が無くて、地価がずっと横這いだったのですが、需要が元々弱く、人口減少なんかもあって、高知県は、本四連絡橋による需要流失の影響を一番強く受けていることなどもあって、なかなか改善の動きが見られません。

愛媛県ですが、愛媛は東予地方、新居浜とか今治とか西條とかは製造業が強いところですね。化学工業とかタオルとか造船とか。こういったところの製造業自体なかなか厳しいのですね。そういったところが景気が良くないのと、先ほど申しましたように、線引を東予地域は全廃したために需給バランスが崩れて、おかしくなりました。

松山市はこれは凄いです。ここは先ず道後温泉という集客力のある施設があるわけですね。道後温泉の強みは一泊できます。泊まると泊まらなると全然違うのですね。一泊して、今までだったら温泉しか無かったのが、あそこはロープウェイ商店街というのがあって、商店街から松山城にロープウェイで上がって行けるようになっていきます。司馬遼太郎の坂の上の雲という作品があって、今度NHKでもいずれやると聞いています。秋山好古、真之それから正岡子規、この三人があそこの出身ということで、その記念館を作って、商店街もかなりトリップの長い商店街ですけども、電線を地中化して、カラー舗装をして、セットバックも商店街で協力してなされたようですけども、そういった商店街の整備で、商店街それから松山城、ロープウェイ、坂の上の雲、そこに道後温泉があって、これはまさに本四架橋のEルートの効果に乗かって人が大勢きて、松山市は何と平均でもプラスになりました。地価から見ると明らかに四国の中心は高松ではなくて松山です。水準からいってもトレンドからいってもそうなっております。

■九州

それから九州です。九州に関しては、やはり福岡市の一人勝ちというのが非常に大きいのと、それから九州では特に、いかに旧来の商店街に新しいテナントを引っ張れる施設を持ってくるかということですね。でも福岡市はもの凄いい好調です。住宅地では大濠公園周辺のエリア、商業地では従来の中洲とか天神とかで非常に高い上昇率が出ていますし、それからやはり鉄道網も新幹線が今度鹿児島まで通るということで、博多駅の周辺で40%を超える上昇地点が出ています。福岡市は本当にアジアの玄関ということで非常に好調です。

それに引き替え大変なのが北九州市で、ここはどんどん下落して、上昇地点は一個も無いし、鑑定士さんの話でも北九州の持ち直しは当面無いだろうと言われてるところです。それから太宰府市は特色のある動きがあります。太宰府は元々太宰府天満宮があって、太宰府天満

宮の参道にかなり手厚い商店街が張り付いているわけですが、一昨年国立博物館ができたわけです。先ほどお話ししたように2番目の法則があって、太宰府天満宮に加えて、国立博物館ができたということで、はっきり一日ここで遊ぼうかという話しになるわけです。それで太宰府市で上昇地点が表れています。だから北九州は駄目だけでも太宰府は好調ということですよ。

九州の他の県でいきますと、佐賀県は厳しいです。長崎県ですけども、長崎県も離島とかは非常に厳しいわけですけども、長崎市は元々、坂とかあって、需給関係が元々タイトなエリアではあるわけですね。ところが中心地に又新たな施設、全国資本の施設が旨くやってきて、そこに比較的九州系のテナントが張り付き、市域全体のパイが膨らむ形での活性化ができて、長崎市は地価の絶対水準がかなり今高いのですね。同じようなことが熊本県にも言えまして、熊本市でも上通り下通りの商店街といったところに新しい施設が来て、従来の商店街自体もかなり活発になっています。

大分県と宮崎県はまだそういったのが見られなくて、かなり地価が下落したこともあって、少し下げ止まりも出ているのですけども、まだ依然として厳しい状況が見られます。それから鹿児島県ですが、鹿児島市は新幹線ができて、商業地は上昇地点もあるのでありますが、実は鹿児島県に関しては高齢化人口現象が凄く、北東北と鹿児島は大きいらしいですね。そんなことがあって、基本的に需給バランスの需の方の落ち込みから来る需給バランスの悪化によって住宅地は下落率が拡大という傾向が、鹿児島県では見られます。

沖縄県ですけども、沖縄は観光でして、はっきり数字的にも観光客は増えておりますし、あと、那覇のモノレールもあって、那覇市は非常に好調です。あと、沖縄全体で見たときに、勿論厳しいのですけども、沖縄は米軍の再編問題等があって、他で見られるように公共投資の落ち込みが無い構造があって、基本的に経済全体が割とファンダメンタルの下支えができていてということ、それ程落ち込みもこれまで無かったし、現在も見られないということが沖縄については言えます。

以上各論を申し上げます。

3. 平成19年1月1日時点の地価動向の評価

あと、一番大事なところで、説明資料の127頁以下の、今の地価動向をどう認識するか、これからドンドン上がっていくのかどうかというところの分析に入らせていた

だきます。先ず1)ですけれども、146頁です。非常に高い上昇率を示しているところは、ここにありますように非常に限られていて、いかにも良いところですね。実は昭和62年というのが東京で非常にバブルが酷かったわけですが、あのころ23区内では住宅地では7割の地点が40%づつ上がっていて、商業地では23区内の89%の地点が40%上がっているという、滅茶苦茶な状況があったのですが、今回はそういったところは非常に限られているということです。こういったところについては、高級賃貸マンションという形、或いは収益性の高いオフィス需要、或いは高級な店舗なんかの実需と、先ほど申しました証券化のスキームを中心とする資金面のマッチングが旨くできて、それが反映されて地価が上がっています。はっきり説明のできる地価上昇で、しかもそれは一部の地域に限られているということが言えようかと思えます。

151頁ですけれども、銀座、中央通りの最高価格地点は山野楽器があるわけですが、ここから500mぐらい行った昭和通りを抜けた、築地の方に行く、銀座大塚ビルさんのところは地価自体の水準が1/20ぐらい、上昇率も大きな差があるということで、比較的狭いエリアでも実際の土地の個別的要因というか、利便性によってかなり差があります。何処でも土地であれば上げるということでは決して無いということです。

あと、過去の絶対水準との比較ということで何時もお示ししておるわけですが、参考資料で言うと143頁から145頁ぐらいまで見ていただきますと、やはり住宅地も商業地も、平成19年公示で少し持ち直している三大都市圏、持ち直していると言いましても、バブルが始まる昭和60年以前、昭和50年代の水準になっており、商業地はまだオイルショック後ぐらいの水準ということが言えるわけです。153頁をご覧くださいますと、三大都市圏の地価の動向とGDPの推移を比べてみたのですが、第二次オイルショックが終わったところから今までGDPが大体名目で倍ぐらいになっているわけですが、それと比べると地価の長期的なトレンドはかなり低いところにあるということで、そういうファンダメンタルとの関係から見ても、今の地価水準が高すぎるというわけではないと考えているところです。

では实际需要の面から見てどうかということで、先ず住宅に関してですが、154頁をご覧くださいますと、分譲マンションの平均単価というのは確かに上がっているわけです。ただ、新築のマンションの場合、契約率が7割を切ると、特に専門のマンション業者なんかは厳しいと言われていたのですが、毎月の契約率を見てい

ったときに、若干右肩下がりのトレンドがあって、千葉、埼玉あたりになると7割を切る月も結構多いということが見られます。155頁を見ますと、東京のマンションの供給戸数が都区部では少しずつ減っています。ただ、これは今いわゆる新価格という言葉もあるわけですが、少し売り惜しみのことあるとは言われていますけれども、やはり東京の場合には、仕入れが高くなっていて、高い仕入れに見合う価格で値付けした場合に売れるかどうかという、判断しかねているといった事情があるのではないかと考えているところです。155頁の下は在庫ですけれども、都区部では在庫は減ってきているのですけれども、埼玉、千葉では増えていまして、最近神奈川でも在庫の増加が見られるということのようです。

それから156頁で、今度は住宅の取得能力で、住宅の取得能力指数というのがありまして、これは勤労者の所得と金利の水準から見て、幾らの家を買えますかということで、その幾らの家というのは、資金計画の想定を、頭金なり、親からの贈与を2割、それから自分の金でローンを組むのが8割として、年収の最低25%までをローンの返済にあてますよと、それに見合うローンの最大限借入の額がこれぐらいですと。その0.8で割り戻して、これだけの家を買えますと。それを指数化したものだから、収入が増えれば指数が上がるし、ローンの金利が上がりますと、指数が下がることになっておるのですが、ただ、質の問題があって、同じ値段でも狭くなってはしょうがないわけで、公示地価、地価水準が上がればこの指数は低下して、又建築単価が上がれば指数が落ちると、そんな形になっているわけですが、これを昭和55年から見てまいりますと、バブルの頃は確かに地価が上がっていたものですから指数が下がっていたわけですね。建築単価もあの頃凄く上がりました。

その後はデフレ的なことがあって、地価が下がって建築単価も落ちて、住宅取得能力指数が上がっていたのですけれども、最近地価が少し上がってきて、その分景気が回復しても給料が直ぐには上がらないということで、落ちてきているということで、ドンドン住宅取得能力が高まって、少し高い値付けをしても付いてくるという感じでもなかなかないと思われます。マンションの年収倍率、これはよく年収の5倍という言葉があって、それを越えると厳しいというのがあるわけですが、今は東京では5倍に近いところに張り付いていまして、これから値上げして、仕入れに見合うような高い値付けをしていくと、捌けるかどうかよく分からない。東京とか埼玉なんかでは結構そういったことも見られるということで、住宅の需要から見て、ドンドン押せ押せという感じ

では必ずしもないと判断しております。

では、オフィスの収益性の面から見てどうかということですが、オフィスの収益性は、賃料と空室率に表れるということで、157頁ですが、空室率は確かに東京圏、大阪圏、名古屋圏、何処でも低下が見られます。ただ、賃料がなかなか上がらないのですね。ずっと賃料が落ち込んできたあと、最近も上昇には転じていません。基本的に我が国では継続賃料の上昇というのが難しいですね。色々当局の方が仰っているのは、今証券化関係、投資法人への金融機関の融資に関して、金融庁が厳しくしているのはここだと言うのですね。

最近、リスク審査のときにも、新BIS規制に対応して、住宅ローンのリスク計数を減らして、投資法人に対する融資分のリスク計数を拡大しているのですけれども、それは結局、投資法人の収支計画、採算性の見通しというのが、賃料の上昇を描いているわけですね。ところが我が国の場合には、居抜きで買ったときに、継続賃料の改定は、そうはできない。そこは外国と違うわけですね。その辺の商習慣があるので採算性の見通しと、収益分岐点の設定が甘いのではないかとことを金融当局は厳しく見ているのだということを仰っているところです。今の関係でオフィスの収益性が、これから必ずしもバラ色一色ではないということを示し上げました。

今度は金融の面からどうかということですが、158頁でマネーサプライが書いてあるのですけれども、これを見ますとバブル後は確かにマネーサプライの伸びが凄かったわけですね。最近不良債権の処理も終わったということもあって、マネーサプライの伸びはそれ程上がって来てないということで、ただ、これは別に今落ちているわけではないので、プレーキになるということでは決して無いわけですが、金融の方からどんどん回復していくという感じではないのです。それから不動産向けの貸付を見ましても、これも最近ちょっと回復はしていますが、それ程上がってはいません。ただ、最近J-REIT的なを見ると直接金融でやっているところもあるのですが、しかしああいうところもいわゆるデットの部分もありますので、そういった不動産向けの貸付という意味でも加熱ということにはなっていません。

159頁の上の図ですけれども、銀行の貸出残高と不動産向けの買い出し残高の変動率の推移を見たわけですが、バブルの頃は赤い線。不動産向けの残高が全貸付残高の伸びよりもグンと伸びていて、これが総量規制で急に縮んだのがよく分かるわけですが、最近も不動産向けの貸付について金融庁のご指導が厳しいということもあって、伸びが抑えられていることが見て取れ

ます。住宅ローンは新BIS規制の導入もあって、これから伸びる要素もあるし、これから団塊の世代ジュニア、今30代前半ぐらい、その住宅需要が最後なので、伸びる要素はあろうかと思うのですが、今のところまだ住宅ローンの残高は横這いが続いているということです。

それからJ-REIT、私募ファンドの不動産証券化がどうかということですが、160頁をご覧くださいと、毎年度末、ストックベースで物件取得の総額を見てみたものですけれども、明らかにプライベートファンド、J-REITともにマーケットの規模は拡大しつつあって、昨年の末で大体累積で、ストックベースで見て11兆5千億円になっています。この大体半分が東京都区部に集中して、その内の6割が都心3区に集中しているということです。新規取得全体で見ると確か2兆円ぐらい昨年1年間の取得があって、その半分、1兆円が23区内、その内の6千万円ぐらいが港、中央、千代田の3区内ということが伺えます。

ただ、161頁の上をご覧くださいと、フローベースで見るとJ-REITの物件取得ペースが落ちてきているわけです。その中で取得する物件の種類を見ても、オフィスが無くなってきているのです。良い物件が無くなってきているわけです。ではそれがどのぐらい儲かっているかということで、J-REITの場合、ご承知の通り、各J-REITの投資法人のホームページに半年毎に運用対象物件毎の成績が出ているわけですね。それを見て、これでキャピタルゲインと言っているのは、当初の取得価格と直近の資産価格との変動率ですね。インカムゲインというのは、当初の取得価格に対して純収益がどれぐらい上がっているかで見ているわけですが、物件の価格の上昇率が段々減ってきている、この赤い線が狭くなってきています。インカムゲインは横這いで、キャピタルゲイン狙いの投資が、環境的に少しずつ厳しくなっていることが見られます。

それからJ-REITは、投資法人が取得する時に鑑定評価が必要で、その鑑定評価の結果が、ホームページで公開されるわけですが、その鑑定評価額と実績ベースの純収益、キャップレートを比べてみると、やはり右肩下がりのようになっていて、これから本当にJ-REITの収益性という面から見ても、取得のトレンドから見ても、これまで通り右肩上がりに行くと、そのバックに一般投資家からの資金がドンドン入ってくるかということも、必ずしもその傾向が強まるとばかりも言えないということもあり、我々として、今バブルに入っている、いやこれからバブル必至だという見方はしてなくて、現在の実需と健全な資金循環に裏付けられた地価の回復が、これから

続いていくかどうかを注視してまいりたいと考えている
次第です。

予定の終了時間の少し前ですが、ここで終わらせてい
たきます。