

【第 146 回講演会 講演録】

日時：平成 21 年 4 月 23 日（木）

場所：東海大学校友会館

平成 21 年 地価公示と地価 LOOK レポートについて

国土交通省 土地・水資源局 地価調査課
地価公示室長 岩城 豊

国土交通省で地価公示室長をしています岩城でございます。宜しくお願ひ致します。本日のテーマは地価公示と地価 LOOK レポートというものです。地価公示は 3 月 23 日に公表致しまして、その日の夜はテレビ、翌日は朝刊で大きく取り上げられましたので、内容は大体ご承知のことと思います。本日は地価動向を分析した資料をお配りしております、説明させて頂きたいと思っております。配布資料は主としてマスコミ向けに作った資料ですので、詳細かつ分かりやすい資料になっていると思っております。

公示価格につきましては、以前は、公示価格の低い価格では取引されていないのではないかとという批評をいただき、最近では実勢価格はもっと下がっているのではないかとこの批評をいただいております。公示価格は本当に実態を表しているのかという批判を頂くわけです。そういうことから、本日は、まず、地価公示の価格はどのようなものなのかについてお話をいたします。さらには、公示価格どのように判定しているかについてもお話をしたいと思っております。そして残った時間で平成 21 年地価公示、それから地価 LOOK レポートについてご説明したいと思います。

【地価公示とは何か】

それでは、まず地価公示とは何かについてです。104 ページに地価公示の概要をまとめています。

地価公示は昭和 45 年に始まり、当初は 3 大都市圏のみを対象にしていました。970 地点の標準地から始まったわけです。ちなみに今回の地価公示の標準地の数は 28,227 地点になっています。「標準地」というのは、自

然条件、社会的条件からみて類似の利用価値を持っていると認められる地域の中で、土地の利用状況や環境などが「通常」と認められる土地のことでして、地価公示では標準地の 1㎡当たりの価格を判定しています。

地価公示は地価公示法という法律に基づいて行っています。地価公示の主体は、国土交通省の中に設置されている土地鑑定委員会という組織で、毎年 1 月 1 日現在で、都市計画区域等の土地を標準地として選定して「正常な価格」を判定し公示します。都市計画区域「等」とありますが、99.7%が都市計画区域の中にありまして、都市計画区域外は 98 地点のみです。さらに標準地の 80%が市街化区域の中にあります。そしてわざわざ括弧書きで「正常な価格」と書いていますが、これがなかなか難しい概念です。「正常な価格」とは、「土地について自由な取引が行われたとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」ということですが、これについては後ほど詳細に説明させて頂きます。標準地は、上に建物があっても建物がないものとして、つまり更地として評価しています。

地価公示の目的は、「一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること」です。また、相続税評価と固定資産税評価は、公示価格の一定割合で評価が行われることになっており、これも公示価格の重要な機能です。相続税評価については、公示価格水準の 8 割程度で評価が行われており、固定資産税評価は公示価格水準の 7 割を目標として評価が行われています。これにつきましては、法律上の根拠がありまして、土地基本法という法律の第 16 条に「国は、適正な地価の形成及び課税の適正

化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする」と規定されています。土地基本法は平成元年に成立した法律ですが、地価の高騰期に制定された法律です。「公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする」という条文に基づき、地価公示価格、相続税評価額、固定資産税評価額の3者の均衡がとれるような制度になったということです。

そして、地価公示の制度発足時はあまり想定していなかったのかもしれませんが、公示価格は経済指標としても非常に重要な機能を果たしています。土地鑑定委員会が行っているのは「価格」の判定ですが、マスコミが公示価格について取り上げるのは上昇率、下落率でして、それは公示価格には経済指標としての機能が大きいからなのだと思います。しかし、繰り返しになりますが、地価公示は、地価の変動率ではなく「価格」を判定し、公示するのが本来の趣旨です。

各標準地の「正常な価格」は、土地鑑定委員会が2人の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定しています。2人の不動産鑑定士に同じ地点の鑑定評価を求めるといことです。2人の鑑定評価額が必ずしも一致しない場合もあります。取引事例比較法による試算価格や収益還元法による試算価格で差のある鑑定評価書が提出される場合もあります。その場合は、鑑定評価書の内容について審査し、どちらの価格が妥当なのか土地鑑定委員会が判断して一つの価格を判定しているわけです。土地鑑定委員会は7人の委員から構成されています。大学教授が4人で、法律と経済が専門の先生方です。残りの3人は不動産鑑定士です。その内の一人が常勤委員で、国土交通省の中に執務室があり、毎日勤務されています。

具体的に地価公示はどのようなものかですが、お配りしていますパンフレットを見ていただきたいと思います。左上の表が地価公示の内容です。番号とその所在地、1㎡当たりの価格、標準地の面積、標準地の形状、間口と奥行きの割合が書かれています。それから住宅地の利用の現状ということで、下の欄でいきますと、住宅RCの2階というような仕様の現状、標準地を含む周辺の土地利用状況、標準地の前面道路の状況、ガス・水道・下水、近くの駅との距離関係、都市計画法その他の制限の状況、こういった内容が書かれています。これらが官報やインターネットで示される地価公示の内容です。

パンフレットには、私達が望んでいる地価公示の利用の仕方について漫画で表しています。この漫画で示した

かったのは、標準地があってその公示価格の内容が分かれば、その表の各項目の内容と比べることにより、調べようとする土地のおおよその価格の水準が分かるだろう、それに基づいて土地の取引を行って頂きたいというのが地価公示で期待している使われ方です。国土交通省のホームページでも標準地の位置を地図にも落としていますし、さらにはそれぞれの標準地の価格の経年変化も見ることができますので、使い方によっては有益な情報になると思います。

公示価格は毎年1月1日時点の価格です。そして変動率は前年1月1日時点の価格との比較ですので、1年前の価格との比較ではなかなか使いづらいという批判もいただいております。そういうこともあり、後ほどご説明します地価LOOKレポートを始めたわけです。1年に1度という間隔は、地価公示が地価の変動率ではなく、価格そのものを示すことに重点があることからくる限界かとも思います。以上が地価公示とはどういうものかという説明です。

次に、地価公示はどのような作業で行われているかです。全国で194の分科会を設けて地価公示の作業をしています。分科会は、不動産鑑定士が集まってグループをつくり、市場分析や取引事例の収集を行うための組織です。1分科会当たり10名から20名程度の不動産鑑定士が所属しています。分科会の責任者である分科会幹事は、重要な役割を果たしています。先程申しましたように、1地点について2人の不動産鑑定士が価格判定しますので、鑑定評価の内容が相違することが生じますので、その際には、分科会幹事が両者の鑑定評価の内容を比べて、どちらの鑑定評価を採用するか決めることとなります。今回の地価公示では2,741人の不動産鑑定士が鑑定評価されました。全国で活動されている不動産鑑定士は6,000人くらいですから、全国の半数に近い不動産鑑定士が地価公示の作業に携わったということになります。

土地鑑定委員会と分科会が、実際にどういう手順で価格判定の作業を行っているかですが、102ページが地価公示の具体的な手順です。左が土地鑑定委員会が行う作業のフローです。右が不動産鑑定士である鑑定評価員、あるいは鑑定評価員が所属している分科会が行う作業です。詳細はご説明しませんが、地価公示の基本的な枠組みの部分は土地鑑定委員会がそのつど決定しているということです。例えば、一番上に記載している標準地設定方針の決定は6月10日とありますが、この日に土地鑑定委員会が決定したということです。ですから、次回平成22年地価公示についても、もうすぐ土地鑑定委員会が開かれて、どれくらいの面積割合で標準地を設定していく

かとか、どの地域に重点的に標準地を設定するかなどを決めていくこととなります。

鑑定評価員はどのような作業をするのかですが、一番上の枠に点検等と書いています。9月に全ての標準地の点検を行います。点検は、実際に現地に行って標準地がその地域において中庸か、代表的かといった標準地の要件を満たしているかについての確認を行います。今回の地価公示では約300地点が標準地の要件に合致しなくなり、選定替という作業を行いました。毎回の地価公示では大体1%ぐらいの標準地が変更になります。次は、事例・統計資料等の収集です。各分科会で鑑定評価員が分担して取引事例の収集を行うのですが、12月までこの作業が行われます。そして、分科会における総合的な分析・検討ですが、ここで各標準地が属している市場の分析を行います。例えば、需給の逼迫具合はどうか、どのようなタイプの買主が典型的かというような判断を行います。そして、各地点について鑑定評価額の案を作り、9月から12月にかけて分科会で標準地間の価格の比較検討を行います。

そういった検討が行われた後に、フローの最後ですが、各鑑定評価員は鑑定評価書を作成して1月上旬に土地鑑定委員会に提出することになります。それを受けて、土地鑑定委員会、そして国土交通省地価公示室の10人の鑑定官も手分けしてその鑑定評価書の審査をすることになります。以上が地価公示の作業内容です。

【公示価格とは何か】

次にお話をしたいのは、公示価格の内容です。まず、不動産鑑定士が判定する価格とはどのようなものかですが、地価公示に限らず、通常不動産鑑定士が判定する価格は「正常価格」と言われるものです。正常価格は客観的交換価値であり、市場価値、マーケットバリューを意味しています。客観的交換価値というのは、判例で使われている言葉でして、固定資産税の評価額についての平成8年の東京地裁判例では地価公示法の正常価格は客観的交換価値であると判示しています。交換価値の「価値」という概念もなかなか難しいのですが、まず「価値」には交換価値以外に主観価値、使用価値というものがあるとされています。主観価値というのは、例えば愛着のある家とか先祖代々の土地といった、個人が感情として重要なものとして捉えるものです。そして、使用価値は、例えば住宅地の価格がいくら下がってもその土地の利便性はなんら変わらないとして捉える際の概念です。そして不動産鑑定士が判定するのは交換価値です。交換価値

は、他の商品の一定量と交換しうる、その商品の値打ちを指す概念ですが、不動産鑑定士が判定するのは交換価値の中でも客観的交換価値です。客観的というのは、売主あるいは買主の主観的な交換価値ではなくて、市場が認めている交換価値という意味でして、これが即ち市場価値です。英語で正常価格に当たる概念はマーケットバリューです。

ところで、正常価格の説明の仕方は沢山あります。地価公示法2条2項では、「その土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」と規定しています。それから、不動産鑑定士のバイブルである不動産鑑定評価基準では、「市場性を有する不動産について現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」と定義しています。そして、その定義の中の「合理的と考える条件」としては、例えば、買主が不動産とか不動産市場についての通常の知識、情報をもっていること、通常の資金調達能力を持っていること、対象不動産が相当の期間市場に公開されていることなどの条件がありまして、定義はかなり長く、内容自体も分かりづらいものになっています。他に、正常価格の簡単な定義の仕方ですと、「売主にも買主にも偏らない価格」、「売り急ぎ買い急ぎのない価格」というものもあります。

ここからは私見に属する部分もあるのですが、まず、地価公示法に規定している、自由な取引が行われたとすれば成立するであろう価格という定義の内容は正常価格の形成のメカニズムを記述しているのだと思います。つまり自由な取引、種々の交渉の中で価格案の提示や淘汰があり、その結果落ち着くであろう価格が正常価格だと言っているのだと思います。次に、不動産鑑定評価基準の長い定義ですが、これは正常価格が成立したその一点の状態を説明しているのだと思います。つまり、正常価格が形成される時の売主、買主の状況を説明しているのです。正常価格、つまり市場価値が成立した一点の状態を説明しているのです。価格の形成のメカニズムを述べて正常価格を定義する方法と、価格の形成のメカニズムを経た一点の状態を説明する方法があって、その結果、正常価格の概念、内容がいくつも生じて、分かりづらくなっているのです。

そして正常価格は、経済学的には需要と供給の一致する価格だと思います。土地市場は完全競争市場ではありませんが、仮に土地市場が完全競争市場であると仮定すると、経済学でいう「均衡価格」を示しているのだと思います。ですから実勢価格ではなく、実勢価格を背景と

した理論価格を示しているのですが、これは公示価格だけではなくて、一般の不動産鑑定評価でも同じなのです。

もう少し詳細に見ていきましょう。不動産鑑定評価基準には、不動産価格に関する法則が11個挙げられています。その第1番目の法則は「需要と供給の原則」です。土地の価格は、需要と供給の相互関係で定まるといえることです。そして、仮にある価格が均衡価格より高くなった時は供給が需要を超過して価格を引き下げ、均衡価格より低くなった時は需要が供給を超過して価格を引き上げるという競争の作用が働くとされています。先程、仮に土地市場が完全競争市場であると仮定すればと申しましたが、当然のことですが土地市場は完全競争市場ではありません。そもそも、あらゆる財、サービスの市場で完全競争市場を有するものは存在しないと思います。完全競争市場と言えるためには、幾つかの条件があって、財が完全に同質であって生産した企業による質的な差異がないこと、家計や企業が非常に沢山存在していて個々の主体の取引量が全ての取引量に占めるシェアが小さく、個別主体が市場に提示する需要量や供給量を増やしても減らしても均衡価格にはほとんど影響を与えることができないこと、個々の家計、企業が市場での価格や財の特性について完全な情報を持っていること、そういった条件を満たすことが必要となりますが、土地市場はそのような条件を満たしていません。そして土地以外の財、サービスにもそのような要件を満たす市場はないのですが、完全競争市場における均衡価格や需要供給の原則といった経済学の考え方が意味を持つのは、市場参加者が相当程度に多く存在し、市場参加者間で自由な取引、自由な競争が行われるのであれば、完全競争市場に近似するメカニズムが働くと考えられているからです。そして不動産鑑定評価における鑑定評価額は、均衡価格に近似する価格、均衡近似価格を判定しているのだと考えています。

土地市場の性格についてもう少しお話をしていきます。土地市場は、経済学でいうところの独占的競争市場だと言われる方がおられ、私もそうだと思います。独占的競争市場とは、財が同質ではなく差別化している場合の市場のことで、同じような財を供給している売手が他に存在するのですが、個々の財は他の売手の財と少しずつ異なるのです。ですから財が完全には代替的ではない市場を指すわけです。そして同様であって完全には代替的ではない財のグループを一つの財のグループとして捉えた場合の市場を独占的競争市場というわけです。

土地に照らして考えてみると、不動産鑑定評価基準の中に「同一需給圏」という概念があります。同一需給圏では、例えば都心から所要時間1時間で150平方メート

ルの住宅地と都心から1時間半の200平方メートルの住宅地は「効用」は等しいから代替・競争関係が認められ、同じ市場に属すると考えるわけです。先ほど、不動産鑑定評価基準には不動産価格に関する法則が11個あると申しあげましたが、その中の1つに代替の原則があります。土地の評価ではこの「代替」が非常に重要な概念でありまして、効用において代替し得る土地の集合を同一需給圏と言います。独占的競争市場は、全く同質の財ではなくて少しずつ違うのだけれど、その効用において代替・競争関係にあるものの市場を指すのですが、まさに土地の市場は独占的競争市場といえると思います。なお、住宅地は、一般的に都心への通勤可能な地域で同一需給圏が形成されると言っているのですが、著名な高級住宅地は必ずしも都心からの時間距離に縛られない、違う市場、違う同一需給圏に属すると判断されます。いずれにしても、土地は同じ効用で一つの同一需給圏、市場を形成しているのです。

不動産鑑定評価は、市場価値を求める作業です。公示価格の一番に重要な機能は、国民の土地取引の指標となることです。「価格」は、財の希少性についての情報を示します。そして資源の利用者にふさわしい者を選びます。つまり緊急度の高い買主に優先的に土地が割り当てられ、効率的ではない売主は排除されるわけです。適正な価格に沿って土地が取引されるならば資源配分は効率的になります。ですから、公示価格は土地という希少な資源の効率的な配分に資するためにあるのだと考えています。そして、均衡価格で取引するときは、経済学でいう社会的余剰が一番大きくなるわけですから、地価公示で均衡近似価格を示せば、経済的にも重要な機能を果たすことになるのだと思います。以上が公示価格の説明です。

【不動産鑑定評価の方法はどのようなものか】

今度は、実際の不動産鑑定評価の仕方です。今日お越しの方の多くは、仕事で不動産鑑定評価を利用されたことがあるのではないかと思います。ここで不動産鑑定評価の仕方を簡単に整理をしてみましょう。

不動産鑑定評価の意義は、不動産鑑定士による不動産市場の代行です。通常の商品であれば、市場に任せておけば均衡価格に近似する価格が形成され、国民もその価格を知ることができるわけです。その例としては株価がですが、株式市場に任せておけば均衡価格に近似する価格が形成されると思います。一方、不動産の場合はなかなか均衡近似価格が見えにくい、何故かという、不動産は個別性が強く取引市場も限られますので、自由なブ

ライスマカニズムが働きにくいのです。このため不動産については市場を代行する機能が必要となるわけで、合理的な市場の価格形成機能を代行する作業が必要になるのです。これが不動産鑑定士の仕事です。

代行するために何をするかといいますと、まずは評価対象の不動産、土地の品質を特定します。これは不動産鑑定評価の世界では「最有効使用の判定」と呼ばれる行為ですが、例えば土地ですと、土地の効用が最高に発揮される使用の方法を判定するという事です。その際には、その土地が属する地域の価格形成要因やその土地独自の価格形成要因の分析を十分に行うことが必要です。最有効使用の判定を行うことにより品質を特定し、品質を特定しますとその土地が属する市場が特定でき、その分析に入るのです。市場を特定し、市場の特性を判定する作業は、「市場分析」といわれる行為です。市場分析では、市場参加者の属性や行動、さらに市場の需給動向を判定します。具体的には、どういう人達がその土地を買うのか、そしてその土地が属する市場の現在の需給の逼迫具合はどの程度かを判定します。土地は用途とか規模に応じて買い手の種類が異なり、それに対応した市場が形成されますので、その特定された市場での需給を判定するのです。市場分析のためには、取引件数や取引価格の推移、売り希望価格、買い希望価格といった情報が必要となりますので、不動産業者、建設業者、金融機関からのヒアリングや、地域経済、不動産市場の推移などの公表資料から把握することになります。

市場を把握した上で、今度は不動産鑑定評価の手法を適用して試算価格を算定することになります。ここからはご存知の方もおられると思いますが、不動産鑑定評価には3つの手法があります。「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」です。原価法は対象不動産の再調達価格を求める手法で、算定された試算価格は「積算価格」と言われています。取引事例比較法は対象不動産と同じ効用をもつ不動産の取引事例を参考にして試算価格を算定する方法で、その試算価格を「比準価格」と言います。収益還元法は対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益、これは総収益から総費用を差し引くのですが、その純収益の現在価値の総和を求める手法で、その試算価格を「収益価格」と言います。3つの手法で試算価格を算出するのですが、この方法は日本だけではなく、アメリカでもコストアプローチ、マーケットアプローチ、インカムアプローチと呼ばれて同様の方法がとられています。アプローチという言葉が興味深いのですが、3つの手法で均衡近似価格に近づいていくという意味を表しているのだらうと思います。

取引事例比較法における取引事例については投機的な取引と認められる事例は除くことにしています。土地基本法でも明記されているのですが、土地は投機的取引の対象とされてはならないということです。投機的取引とは、将来他に転売することにより差益を得ることを目的としていて、土地の利用を目的としない取引です。なお、土地に関しては原価法の適用が難しい側面があり、埋立地、最近造られた造成地、干拓地などのように土地を造るコストが判明している場合には適用できますが、基本的に土地には原価法の適用が難しいです。いずれにしても不動産鑑定評価には3つの方法があると理解していただければと思います。

なぜ3つの手法を使うのでしょうか。取引事例比較法で算定してその価格だけを使えばよいのではないかと、最近不動産は収益に着目した取引になっているのだから収益還元法だけでよいのではないかとという考えですが、やはり3つの試算価格が必要なのです。理由は、現実の市場での不動産価格は、多数の市場参加者によって、コスト面という「費用性」、実際にどのような価格で取引されているのかという「流通性」、対象不動産は将来どのくらいの収益を生み出すのかという「収益性」、この3つの面が総合的に検討されて、市場の中で揉まれて淘汰されて最終的に1つの価格に決まるからです。ですから、沢山の売主と買主がいて、売主側も競争し買主側も競争し、売主と買主が自由な交渉をして、その過程で沢山の価格案が淘汰されますが、あらゆる価格案はこの「費用性」、「流通性」、「収益性」の3つの側面のいずれかが勘案されているのです。このため、不動産鑑定評価でも3つの面から価格を検討するという事です。

そして、次は、試算価格の調整と鑑定評価額の決定です。価格の3側面は、例えば売主側からすると費用性が重要になるかもしれません。買主側からは収益性を重視して、将来これだけの収益しか取れないのだからこれだけの価格ではないかという言い方になるかもしれません。3つの試算価格を需給の逼迫具合の把握といった市場分析を踏まえて一つの価格に収束させるのが不動産鑑定士の腕の見せ所の部分です。不動産鑑定士は、最も説得力があると判断した試算価格を中心として3つの試算価格を1つの鑑定評価額に絞り込んでいくことになります。その際、市場での取引が多い状況であれば比準価格が説得力を持つ場合が多いでしょうし、市場の取引が少ない場合は収益価格が最も説得力が大きくなるでしょう。そして、試算価格を調整して不動産鑑定士が判定した価格が需要と供給の一致する価格なのです。

収益還元法という言葉が最近よく聞かれると思います。

収益還元法どのようなものなのか若干説明させていただきます。収益還元法は、1年間だけの純収益を還元利回りによって還元する直接還元法と、連続する複数年に発生する純収益とその後の売却予測価格を現在価値に割引いてそれらを合計する DCF 法の 2 つがあります。純収益は営業利益みたいなものご理解いただければ結構かと思えます。DCF 法では、初年度の純収益ですと $(1 + \text{割引率})$ で割り、2 年目ですと純収益を $(1 + \text{割引率})$ の 2 乗で割り、一番最後を見ていただきますと、売却予測価格を $(1 + \text{割引率})$ の n 乗で割るということになります。なお、売却予測価格というのは $(n + 1)$ 期の純収益を最終還元利回りで割って算出します。収益還元法は、将来発生する収益を重視して計算する方法ですが、売却予測価格の試算が難しいと思えます。つまり「収益」には賃料などの収益の他にその不動産の価格の上昇によって生じる売却益も含むこととなります。ですから最終還元利回りでは、将来の価格の動向を考えに入れた上での利回りを設定することが必要になります。そして、直接還元法になりますと、DCF 法で今まで説明した収益の変動予測などを想定した上での利回りの設定になります。ですから直接還元法では 1 年間の純収益を想定しますが、その際には純収益がどう変動するかを予測し、その予測の不確実性も判断し、さらにその不動産の価格の変動も予測した上で還元利回りを設定することになります。以上ご説明しましたように収益還元法は、直接還元法にしても DCF 法にしても必ずしも簡単ではない計算方法だと思えます。

それから、資料では地価公示では土地残余法を採用していると記載しています。更地を評価する場合に、まず最有効使用の建物を想定し、土地・建物一体の収益を想定し、そこから建物の建築費を元に計算した建物分の収益を差引いて、還元利回りで割り戻して土地のみの収益価格を算出するという方法です。要するに、土地建物の収益から建物の収益を引いて残った収益が土地の収益だと考えることから土地残余法と呼ばれているわけです。

【平成 21 年地価公示と地価 LOOK レポートの内容】

それでは、既にご承知の内容も多いかと思えますが、平成 21 年地価公示の内容と地価 LOOK レポートの内容を残り時間で説明させていただきます。

(107 ページ) 都道府県別の 3 年間の地価推移です。赤と青の色がついていますが、赤以外は全てマイナスを示していることをまずご理解いただきたいと思います。左の方が住宅地、右の方が商業地です。平成 21 年は全部青

です。青は平均変動率がマイナスで、前年よりもマイナス幅が拡大したということです。白は前年よりもマイナスの幅が減りましたが、マイナスということです。下の欄外に、青色の都道府県数を記載しています。マイナス幅が拡大した都道府県の数ですが、例えば、住宅地では、平成 19 年は 4、20 年は 3、21 年は 45 になったということです。商業地では、平成 19 年は 0、20 年は 0、21 年は 44 になったことを示しています。

(108 ページ) 住宅地は、平成 19 年、20 年は三大都市圏には赤の部分があった、つまり対前年で上昇の部分があったわけですが、21 年になると青、さらには濃い青になっていることを示しています。

(109 ページ) 商業地では、仙台、福岡、北海道、札幌が平成 19 年、20 年では赤、つまり対前年で上昇となっていたわけですが、これらの地域は三大都市圏と同様に、ファンド、REIT が不動産投資を盛んに行った地域です。また、ファンド、REIT へ不動産を売却することを目的に不動産業者が盛んに用地取得を行ったところですが、平成 21 年になると赤は全く消えて濃い青になっています。

(110 ページ) 住宅地のそれぞれ地価の上昇、横ばい、下落の状況を示しています。左から平成 19 年、20 年、21 年、そして上から全国、東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方圏となっています。平成 19 年、20 年は、東京圏、大阪圏、名古屋圏は赤の部分の割合が多かったのですが、21 年は一番右の欄でほとんどが青になっています。そして東京圏を見ますと、横ばいの 1 地点以外は 5,224 地点全て下落です。ちなみにこの 1 地点は千葉県成田市の玉造で平成 22 年開業予定の成田新高速鉄道の新駅、仮称 NT 北駅の徒歩圏に位置する地点です。

地方圏では上昇は 0.2%、16 地点のみです。第 1 位は姫路市の JR 山陽本線のはりま勝浦駅という新駅効果の地点です。第 2 位から第 4 位、それから第 8 位と全国のランクの中で高いところに北海道伊達市が出てきます。資料がありますので後ほど時間があれば説明したいと思います。

(111 ページ) 政令指定都市や県庁所在地などの地方圏を分析した資料です。

(112 ページ) 商業地も住宅地と同じような状況です。上昇地点は全国で 5 地点のみで、東京圏は横ばいが 1 地点です。千葉県市川市の妙典駅の近くの商業地が横ばいで、周辺で区画整理を行った住宅地が熟成したことで客足の向上が見られることがその理由です。

(113 ページ) 地方圏を分類して分析した資料です。

(114 ページ) 縦軸は今回の変動率です。全国の住宅地では、上昇は 16 地点です。横軸は前回の変動率を示して

います。ですから、今回は、前回上昇、今回下落という第4象限が大変多くなっていますが、特にページの真ん中の三大都市圏では第4象限が特に多くなっています。地方圏は第3象限が多くなっていますので、前回も下落、今回も下落という地点が多くなっています。これから分かることは、今回下落した地点も地方圏と三大都市圏では様相が違っているということです。三大都市圏の場合は、投資・金融環境の変化、景気の悪化等を背景に今回下落に転じた地点が多いのですが、地方圏では従前からの人口減少、地域経済の長期低迷により前回に今回も下落しているということです。

(115 ページ) 同じように商業地について示した資料です。

(116 ページ) 変動率について、三大都市圏に特に注目した表ですが、例えば、商業地は東京圏と名古屋圏の下落率がそれぞれ $\Delta 6.1\%$ 、 $\Delta 5.9\%$ と大きくなっています。東京圏は前回 12.2%の上昇でしたから合計すると約 18ポイントの大きな変動幅であることが分かります。

(117 ページ) さらに東京圏のどの地域が下落しているかですが、都区部が 8.1%の下落、その中でも区部都心部の下落が大きいということを示しています。地方圏の仙台市、福岡市も下落率が大きいわけですが、これらはファンド等の不動産投資が盛んに行われた地域で、そういった環境が一変したということが下落の背景にあります。一方、広島市の商業地は、前回が 3.0%の上昇、今回が 0.9%の下落で変動幅が小さくなっています。これはファンド等による不動産投資がほとんど行われなかったからです。

(118 ページ) 下の図は、東京圏の住宅地での前回の変動率の状況です。上の図の今回では暖色系の部分が激減しています。特に区部都心には 15%以上の下落の地点もみられます。具体的には港区、渋谷区の地点が大きく下落しています。

(119 ページ) 区単位で変動率を示した図です。下が前回、上が今回です。足立区は下落の幅が小さく 2.7%の下落に留まっています。その背景としては、日暮里・舎人ライナー沿線駅の至近の地点では交通利便性の改善が見られたことです。また、千代田区も底堅い状況を示していますが、やはり立地条件の良い番町等の優良住宅地域に根強い需要が見られるということです。

(120 ページ) 商業地です。同じように上は今回の変動を示していますが、港区の商業地の下落幅が大きいということです。

(121 ページ) 商業地の変動の状況を区毎に示したものです。

(124 ページ) 平成 16 年以降の累積の上昇率を示しています。港区の住宅地は平成 20 年地価公示では 179 という数字ですが、平成 16 年から 79%上昇したということです。渋谷区は 158 です。両区のように高い累積の上昇率を示したところが平成 21 年地価公示では下落幅が大きくなっているということです。しかし、下の商業地の表を見ると、銀座を有する中央区の下落率は小さく、底堅い状況を示しています。

(125 ページ) 千代田区の住宅地は高い単価の地点が多いのですが、下落率は 5%未満です。一方、港区、渋谷区の地点の下落率は、15%前後となっています。

(130 ページ) 名古屋圏の状況を示しています。名古屋市ではトヨタショックもあったことから、今回下落率の 1 位から 10 位までの内、6 位の品川を除いて名古屋市の地点ということになりました。

(131 ページ・133 ページ) 名古屋市の中心商業地は中村区の名駅、太閤、それから中区の栄、丸の内といったところ。それぞれ 5 年振りにマイナスに転じ、中区は 14%の下落です。トヨタショックにより、製造業を中心に中部圏の景気が急速に悪化しつつあり、不動産市場にも影響を与えています。中村区、中区は先行して地価が大きく上昇したのですが、下落率も大きくなっています。

(134 ページ) 幾つかの標準地を共通地点と称しています。毎年 1 月 1 日の地価公示の中間の 7 月 1 日に「都道府県地価調査」を実施しており、地価公示と同じ地点を調査している場合があります。その場合、1 年間の前半・後半に分けて地価の変動を調べることができるわけです。ご覧のとおり、後半の 20 年 7 月から 21 年 1 月の矢印の角度が大きくなっていて、後半ほど下落率が大きくなったことを示しています。

(資料 135 ページ) 共通地点の商業地の状況です。

(資料 146 ページ) 個別地点の説明をしたいと思います。名古屋市の都心エリアです。上の地図に A、B の線があります。A のあたりに名古屋駅、その西側が県内の最高価格地点です。下のグラフで一番価格が高い地点です。次に同じ名古屋駅前ですが、中村 5-11、これが一番左です。同じ両者とも名古屋駅前の地点であっても価格差があることを示しています。B の方でも同じことが言えます。栄駅の近くになるのですが、三越に近い地点が高いの価格水準があり、一つ通りを入れて名古屋 5-16 という地点ではご覧の価格水準です。赤い折れ線グラフは名古屋 5-16 が 28.4%の下落率であったことを示していますが、これは全国で一番大きい下落率となっています。

(資料 147 ページ) まちづくりに取り組んでおられる地域があります。テレビ等でも報道されたこともあり、ご

承知の方もおられるかと思いますが、北海道伊達市です。伊達市は札幌市の南西に位置しています。北海道にありながら非常に雪も少なく温暖な気候であることから「北の湘南」と呼ばれているようで、暮らしやすい地域だそうです。官民あげて移住を促進するまちづくりをやられているということで、リタイヤされた55歳から59歳くらいの方々の転入が多いようです。その結果、土地への需要も高まり、伊達市は全国の住宅地の価格上昇地点の10位の中で4つを占めています。

(150 ページ) 鳥取県境港市で、上昇ではなく横ばいの地点です。これまでの下落が今回は横ばいになったということです。鳥取県の中で横ばい地点は境港市だけです。水木しげるさんの出身地で、商店街を水木しげるロードと名付けて各種のイベントを展開しています。全国的には珍しく商店街は満杯で、商店の空きを待っているという状況らしいのですが、このため土地需要が高まったということです。この他にも、地方でのまちづくりの例も掲載していますのでご覧いただきたいと思います。

最後に、簡単に地価LOOKレポートのお話をさせていただきます。地価LOOKレポートは、最近地価公示に負けなぐらいマスコミに取り上げられています。地価公示は、中庸性、安定性といった4原則を満たした標準地、つまりその地域での平均的な土地を選んで価格を判定しているのですが、地価LOOKレポートは、各地域での最高価格クラスの地点の地価を調査しています。最高価格クラスなので地域の地価の動向を先行的に表しやすいということです。また1年毎ではなく3ヵ月毎に発表していますので、使い勝手が良いと評価いただいています。

(185 ページ) 左の方に各圏域を示しています。圏域ごとに5つの時期を示しておりまして、一番下が今回の調査結果である平成20年第4です。今まで5回実施して、その5回全部を示しています。各地点について不動産鑑定評価を実施していますが、価格は示さずその地区全体の価格変動率をある地点に代表させています。例えば上昇の場合ですと、3つの区分けがありまして、6%以上の上昇、3%以上6%未満の上昇、0%超3%未満上昇と区分しています。また、横ばい、下落があります。ちなみに下落率の数字が小さいから下落の程度が小さいわけではなく、例えば3%の下落といいますが年率に換算しますと、11.5%下落になります。

赤い色の欄がその調査時期で一番多かった変動率の区分でして、例えば東京圏は3%以上6%未満の下落の区分が多かったということです。赤色の部分は全ての圏域で段々右下の方に移っていますが、これは時の経過によって上昇から横ばい、さらには下落に推移しているという

ことです。一番激しい動きをしているのが名古屋圏でして、今回は6%以上9%未満の下落の区分が一番多くなっています。

この他にも個別の地区の状況を詳細な資料としてまとめています。5月下旬には、4月1日時点の調査結果が報告されます。1月1日と4月1日を比べて、その3ヶ月間でどのような地価の変動があったかを示すことになります。新聞発表する同時に、国土交通省のインターネットでも見られますのでご覧いただきたいと思います。

本日お話ししたかった内容は以上でございます。地価公示、地価LOOKレポートの説明時間が少なくなってしまう、大変申し訳なく思います。本日はどうもありがとうございました。