

[講演要旨]

「今年度の地価公示価格を分析する」

－ & 不動産をめぐる最近の話題－

不動産鑑定士 足立良夫 氏

平成17年4月8日

大阪第一ホテルにて

1. はじめに～地価公示価格の意義と役割

まず今年度（平成17年）の地価公示のお話させていただきますが、私の担当地区は大阪の中心6区と呼ばれている北区、中央区、福島区、西区、天王寺区、浪速区で、大阪第四分科会がここを受け持っています。大阪における地価上昇地点がこの中心6区に集中していますので、今日は地価について生の話ができればと思っています。

はじめに『地価公示価格の意義と役割』という日本不動産鑑定協会が出したレポートをご覧下さい。最近、土地の値段に関わる書籍が何冊も出版され、その中で地価公示のあり方が批判されています。我々の仲間の鑑定士も同様の書籍を出版し批判していますし、毎日新聞は毎年必ず痛烈に地価公示を批判しています。こういう世間の地価公示制度に対する批判に、協会として正式に反論しておかないといけないということで、鑑定協会が公式に公表したものです。

鑑定協会は今までこの種の批判には黙りこくっていたのですが、今回初めて公式に反論したエポックメイキング的なレポートでした。内容的には少し力が弱いと思いますが、今日は資料として付けさせていただきます。読みやすい内容ですので、後ほど見て頂ければ結構です。何が書かれてあるかと言いますと、大体次のようなことです。地価公示は取引の事情のない価格を表示しているので取引の指標になっているということ、そして固定資産税の評価にも使われているということ、また地価公示はポイントでの価格表示ですが、それが線として使われるようになっているので皆様のお役に立っているといった内容です。

◎地価公示価格は高すぎる、いや安すぎるとの声

これに関して、レジメにいくつかコメントを書きおきました。地価公示価格は高すぎるとよく言われます。あるいは安すぎるという声もよく聞きます。さてどうなのでしょう。これに対する反論もこのレポートに書かれています。「高くもない、安くもない」。これが我々の見解です。

通常取引は必ず“事情”が含まれています。ですから事情があるのが普通の取引です。“買いたい”というインセンティブが強く起これば、高値でも買うでしょう。競争になれば当然高くなります。事情があるから買い急ぎ、買い進みがあるのです。ですから高くなる。当たり前の話です。

逆に不良債権というのか、いらなくなった不動産を投げ売りする、あるいは何らかの理由で売り急ぐ。こういう場合もあるでしょう。そこには事情があります。あるいは「値段が上がるぞ」と思うから投機的に買う。そういう場合もあります。これも事情です。こういう事情を全て除けた価格が地価公示価格といわれるものです。鑑定の専門用語で、これを「正常価格」と呼んでいます。そういう価格で表したものが地価公示価格です。

ですから“高い”と皆様が思う場合でも、相場そのものが高い場合もあるでしょう。売り急いでいる相場に比べて、相場そのものが高い時は、高いと感じます。安すぎる場合もあるでしょう。皆さんが買い進んでいる場合に、そういう相場ができている時は、安すぎるという批判が出るのです。

ですから、皆様が地価公示価格を「高すぎる」、あるいは「安すぎる」と感じられるのは勝手ですが、公示価格は事情の入り込んでない価格、常に中庸な価格を出していますので、その批判は当たらないと申し上げておきます。そしてその事情のない価格を出すのが、我々鑑定士の役目、役割です。

とはいうものの、通常の売買でどんな事情があったのかは登記簿を読み返しても解りません。ですから、その売買に事情があつて高いのか、あるいは事情があつて安いのかは、正直申し上げて第三者にはよくわかりません。買った人も高いからといって買った人はいないと思います。それを「事情を排して」と言われても、もう一つ解らないといえば解らないところです。取引というのは大体事情含みです。ですからバラツキがあるのが当然という考え方で、そのバラツキの中の中心値を出せば良いのではないかと、私などは思ったりします。

この辺が矛盾だと言えば矛盾と言えるかもしれません。それよりは「高いなら高い」と素直に評価した方がいいのかもしれませんが。ということで、高すぎるとか安すぎるという声をもう少し真摯に受け止めた方がひよっとしたらいいのかもしれませんが。

◎官の声、政策価格なのか

2つ目。「地価公示価格は官の声だ」、あるいは「公の政策に従い過ぎているのではないか」という声もよく聞きます。我々地価公示の作業をしている者に、神の声（官の声）が聞こえてくるという噂は確かにあります。しかし、それは単なる噂だけで、実際はないように思います。

例えば先程申し上げたように、大阪の中心6区を鑑定士20人位で担当しています。地価公示価格を3月末に発表しますので、前年の9月頃から鑑定作業をやり始め、10回近くも議論して価格を決めていきますが、毎回20人が2時間も3時間データを見ながら切磋琢磨して決めていくわけです。その議論の中では、声の大きい人もいるでしょう、また公がらみの発言を持って来られる方がいらっしゃらないとは言いませんが、そういう声が入る込む余地はほとんどありません。ですから、「政策価格なのか」と言われたら、「それは違う」と申し上げたい。

ただ、おおっぴらに言ってもいいことですが、地価公示価格は1年で3割以上は下がりにません。3割以上は上がりません。取引が全く無く、べらぼうに下がっているであろうエリア

であっても、3割以上は絶対に下がりにません。ここ10年間を見て下さい。3割以上下がった例はありません。

なぜか。それは固定資産税とのからみがあるからです。公示価格が3割以上下がりますと、地価公示の7掛けで計算している固定資産税の評価額を1年間で下回ってしまうからです。固定資産税の評価は1年のタイムラグがあります。評価替えは基本的に前年の1月1日価格です。それを翌年に持ち込みます。ですから17年1月1日から18年1月1日までの1年間で、地価公示が3割以上下がってしまうと、18年1月1日の固定資産税評価額の方が地価公示価格よりも高くなってしまいます。

このような状況になることは平成15年の最高裁判決で否定されました。この縛りがありますので、地価公示価格が3割以上は下がらないのが通例かもしれません。今固定資産税は公示価格の7掛けですが、これが6掛けになるならば、市内では4割まで下げられるのりしろができるかもしれません。あるいは4割上げられるのりしろができるかもしれません。

最高裁が認めないと言っているのを無視してやっても、行政訴訟を起こされたら間違いなく負けます。我々は、今の値段を出しているだけです。首は飛びませんが、役人の首は飛んでしまうかもしれません。だからそういうことはできないのかもしれないね。

相続税は公示価格の8割を目処としています。この相続税の8掛けはあまり厳しい制約はありません。あくまでも目処です。自分で評価する時あるいは税理士が評価する時の参考価格という位置づけになっています。ですから、相続税の評価の際には、財産税評価基準で算出した価額を必ずしも使わなくてもいいのです。鑑定士に時価を評価してもらってもいいということです。

ということで、公示価格が政策価格なのかと言うと、3割以上は上がらないし下がらないということで、多少バイヤスがかかっていると言えなくもないが、実際3割以上下がったことは近年ありませんので、政策価格でないと申し上げます。実際、平成2年が地価のピークだと言われていて、翌3年頃は本当に1年で半額というような取引が出ましたが、最近はそのような下落はないと思います。

◎スポットの価格か、地域の標準の価格か

地価公示価格はスポットの価格、点の価格ではないかと言われている点です。「地価公示地点がある地域の標準的な値段を表示する」。これが地価公示価格の理念ですが、実際は個別の価格を表しています。ですから今は地価公示法できた時の理念はほとんど省みられなくなっているようだとお考え頂いても結構です。

先ほど見て頂いた『地価公示価格の意義と役割』という鑑定協会の公式見解の中にも、「線の価格」から「点の価格」になったと、堂々と公表しています。ですから地域の価格を代表していません。商業地域はまさしくスポット価格で、地域の価格を代表していません。このあたりは皆様よくご承知のところかと思えます。

ただし、純然たる住宅地においては、地域を代表している性格は依然として強いと考えられます。ですから取引の指標としてお使い頂いてもいいような気がします。

◎地価公示価格の優位性、劣位性

さて、次に地価公示価格の優位性、劣位性です。優位性としては、公示地点が全国に約3万ヶ所あり、毎年価格が出され、それらを一斉に見ることができる点があげられます。

我々は公示価格をバランスの中で出しています。地価公示価格は1都市の住宅地だけで10ポイントあったとします。この10ポイントを毎年見比べて頂ければ、その都市の経済的な位置がかなり解ります。1地点ずつ見ているとわかりにくいですが、集団で見えていくと非常に解りやすいことは確かです。このことは商業地についても言えます。

劣位性というのもあります。先ほど紹介した本の中にもいっぱい書かれてありますが、その1つはタイムラグです。1月1日の価格を3月末に発表するのは少し遅すぎるという話もあります。また地域を代表しないものを代表しているかのごとく言うのも、やはり劣位性なのかなと思います。

それに固定資産税の評価ポイントに比べると実に少ない。固定資産税は全国で地価公示の10倍以上の評価ポイントがあります。いま「3万ポイントもあるからたいしたものだ」と言いましたが、固定資産税と比べますとポイント数が少な過ぎるのも劣位性と言えるかもしれません。

それと「地価公示価格」が偉くなりすぎました。固定資産税の評価も、相続税の評価も、地価公示が決めてしまう。日本の土地にまつわる税金の根源を握ってしまったというのは、考えてみれば恐ろしい話です。そこまでの意識は、地価公示法ができた時点ではなかったと思います。無理矢理押しつけられてしまった気がしてなりません。

2. 今年度の地価公示を分析する

①東京圏の住宅地

次の大きなセクションは、今年度の地価公示の分析です。まず三大都市圏の住宅地についてですが、東京は都心部の住宅地は全地点で上がるか横這いです。平均するとアップしています。

平均の仕方は2種類あります。例えば18万円と20万円の2ヶ所あったとして、これの単純平均で19万円という出し方があります。これはあまりいい平均の出し方ではありません。本当ならば18万円に面積を掛けて総額にする。もう一つの20万円の方も面積を掛けて総額を出す。足したものを二で割って下さい。この出し方の方がより実態を現すと思います。それを毎年比べていった方が良いと、私は思います。

総額で平均していった方が、正しい状況を示しているということです。単価での比較はわかりにくいと思います。下がっているところが多いと、当然平均も下がります。これはどちらでもいいのですが、上がっているところがある一方、下がっているところもあるというように、バラツキがあると、どんなところが上がっていて、どんなところが下がっているか解りません。

ですから一つの区を住宅地だけを集めて計算しようというような時は、是非面積を掛けて、

それで平均して前の年と比べてみて下さい。例えば、単純平均よりも総額平均の上がりの方が少なければ、面積が小さいところの住宅地が上がったということです。そういうことが解ります。

話を元に戻しますが、東京圏全体では、大雑把に言って真ん中の良いところも、その周辺の諸都市も上昇基調にあります。それが証拠にマンション販売は好調で、ドンドン売れています。東京へ行くと高層マンションだらけで、本当に驚きます。我々は20階以上を高層マンションと呼んでいますが、今建てつつあるのはほとんどが30階以上です。

まるで上海の風景です。上海の中心地は10年間で高層マンションが500棟できたと言われていますが、東京もそれに近い状況です。東京の場合、中心部はまだオフィスビルですが、少し外延部に行くと高層マンションだらけで、まだ売れているというから本当に凄い。

デベロッパーに話を聞きますと、「値段の高いところと安いところは好調だが、真ん中の価格帯が売れにくい」という話です。そこの値付けの勝負だと言っていました。

大阪の場合は後でお話しますが、一番上の値の高いところが売れにくくなってきています。高層マンションは大阪ではもう終焉ではないかという話も出始めています。東京の場合はまだまだ売れるということです。それだけ経済力に違いがあります。

②大阪圏の住宅地

それでは大阪の話をしてしましましょう。大阪圏は2年連続で下落率が減少しました。大阪圏のここ3年間の変動率表（表-1）をご覧ください。

確かに下落率は縮小しています。平成15年は8.8%の下落、16年は8%の下落、そして今年17年は5.2%の下落です。ですから、少しずつ落ち方が減ってきています。来年、あるいは再来年あたりは大阪圏として住宅全体で0%になると言えるかどうかの話ができるころまで回復してきましたが、果たしてどうでしょう。

先程理事長さんから「元気の出る話を」と言われましたが、住宅地は無理です。近い将来0%になるかもしれませんが、10年20年の長期間の趨勢で考える限り、途中1回くらいはプラスになるかもしれませんが、もはや全体として上がっていくとは到底考えられません。

確かにスポット的に人気のあるところは上がると思います。レジメにも書きましたが、「天王寺区真法院10-6」は今年2%の上昇です。㎡当たり51万円が52万円になりました。こういうスポット的に上がるところはいくつも出てくると思いますが、これが住宅地全体に広がっていくとは考えられません。

この真法院付近は大阪で一番人気の高いエリアです。今このポイントで㎡当たり52万円と申し上げましたが、実際の取引はこれよりもっと高い。この辺りに50坪の土地が出たとしましましょう。㎡当たり50万円として坪160万円ですが、実際の取引は入札に掛けると坪250万円くらいになると思います。㎡当たり75万円から80万円くらいの取引です。そういう例はあります。しかし、これは異常です。

(表1)

大阪圏の地域別変動率

(単位：%)

	住 宅 地			商 業 地		
	平成15年	平成16年	平成17年	平成15年	平成16年	平成17年
	H14.1.1 }	H15.1.1 }	H16.1.1 }	H14.1.1 }	H15.1.1 }	H16.1.1 }
	H15.1.1	H16.1.1	H17.1.1	H15.1.1	H16.1.1	H17.1.1
大阪府	△ 8.5	△ 7.7	△ 5.3	△ 10.1	△ 9.0	△ 5.2
大阪市	△ 6.1	△ 5.6	△ 3.6	△ 8.7	△ 7.8	△ 4.2
中心6区	△ 3.8	△ 3.9	△ 1.3	△ 8.0	△ 6.9	△ 3.3
北大阪	△ 6.9	△ 6.8	△ 5.1	△ 10.8	△ 9.5	△ 6.7
東大阪	△ 8.9	△ 7.9	△ 5.2	△ 11.3	△ 10.5	△ 5.9
南大阪	△ 10.3	△ 9.0	△ 6.4	△ 13.0	△ 11.3	△ 6.6
兵庫県	△ 9.9	△ 7.8	△ 4.2	△ 11.0	△ 8.9	△ 4.6
神戸市	△ 9.9	△ 7.9	△ 5.8	△ 10.1	△ 7.8	△ 4.7
東部4区	△ 6.0	△ 4.5	△ 2.1	△ 9.7	△ 7.6	△ 4.1
阪神地域	△ 10.0	△ 7.8	△ 2.7	△ 11.9	△ 9.9	△ 4.5
京都府	△ 8.4	△ 8.4	△ 5.7	△ 9.8	△ 7.0	△ 3.8
京都市	△ 7.7	△ 7.3	△ 4.6	△ 9.9	△ 6.7	△ 3.3
中心5区	△ 6.2	△ 5.7	△ 2.4	△ 8.2	△ 4.9	△ 1.1
その他	△ 9.3	△ 10.0	△ 7.2	△ 9.4	△ 8.5	△ 6.4
奈良県	△ 8.1	△ 8.8	△ 5.9	△ 10.3	△ 10.2	△ 7.0
奈良市	△ 8.4	△ 8.5	△ 5.7	△ 10.8	△ 9.6	△ 5.9
大阪圏	△ 8.8	△ 8.0	△ 5.2	△ 10.2	△ 8.8	△ 5.0

(注)

1. 大阪市の中心6区とは、北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区の各区である。
2. 北大阪とは、豊中市、吹田市、摂津市、池田市、箕面市、茨木市、高槻市、島本町、豊能町、能勢町、東大阪とは、枚方市、寝屋川市、交野市、守口市、門真市、四條畷市、大東市、東大阪市、八尾市、柏原市、南大阪とは、大阪市、北大阪、東大阪を除くその他の大阪府である。
3. 神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区である。
4. 阪神地域とは、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町である。
5. 京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区である。

この辺はマンションにはなりませんので50坪を2つに割って、1戸25坪の建売住宅として売ってしまう。2つに割って売の方が、1戸50坪で売よりトータルで高く売れます。でもこれはエンドユーザーを中心とした価格の形成ではないということで、公示価格ではそこまでは上げていません。ちなみに住宅地の地価公示価格は、エンドユーザーが買うであろう値段を設定しています。そういう意識を持って我々は評価を行っています。

その他、天王寺区は平均でプラスマイナスゼロですが、実際には少し上がっていると思います。周りの取引を見ると上がっているのは間違いないようですが、一応気配値的な意識が強いということで、ゼロにしておきました。

いま「ゼロにしておきました」と、おこがましく言いましたが、20人の分科会の打ち合わせの中で、例えばこんなことを言い合っているのです。「真法院はもう少し高いだろうけれども、今実勢に合わせて高くしておく、後でガタッと来たときに困る」というような話です。地価公示は全体のバランスも取りますが、前年からの継続性も考慮します。「上げすぎると、継続性が崩れる可能性がある」という意見もあり、「プラス2%と出しました」なのです。「出ました」ではなく「出しました」なのです。鑑定士達の意志で2%にしています。

しかし、実際のところはよく解りません。「0.8%とか2%が、お前見えるのか」と言われると、「見えません」。5割も上がったなら手に取るように解ります。「あそこも上がった、ここも上がった。すごい」ということで、実際に上がっている状況が、データを集める段階で本当にわかります。過去のデータを見ますと、上がった、下がったがすぐ解ります。しかし、それは何割というレベルまで、%レベルまでは解りません。

次です。郊外の代表として堺市のポイントです。「堺市三国ヶ丘1-5-7」は0.8%の上昇です。0.8%ですよ。神業ですね。でもこれは、周りが上がり基調だから、この位にしておけば一昨年、昨年からの基調から考え、来年のことも考えると、この位がほどよい、座り心地が良い。そういう値段だと思って下さい。

なお、我々は公示を作業する中では、上昇率とか変動率で物事を考えません。まず、この辺は正常な価格としてどの位の取引が妥当かという価格で議論していきます。その結果が前年比2%であったり、0.8%だったりするのです。

でも新聞紙上を見ますと、「何%上がった」という変動率で記事が踊ります。我々は価格で出していくのですが、マスコミは変動率でしか見ない。そういうギャップを苦々しく感じています。

確かに住宅地は上がった所がいくつもあります（表-2）。都心への交通の利便性がよくて、住環境の良いところが上がっています。三国ヶ丘は駅から少し離れたところですが、なかなか人気あるところ。「ここなら住んでもよい、子供達を通わず学区もよい」。そういうことから人気のあるスポットが上がった。そう思って頂いて結構です。「ここならば買う」という人たちの値付けです。

(表－２)

平成 17 年地価公示変動率順位表 (大阪府住宅地)

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	標準地番号	平成 16 年価格	平成 17 年価格	変動率	所在地(住居表示)
1	天王寺－ 2	510,000	520,000	2.0	大阪市天王寺区真法院町 10－ 6
2	堺－ 1	231,000	233,000	0.9	堺市南三国ヶ丘町 1－ 5－ 7
3	阿倍野－ 1 1	316,000	317,000	0.3	大阪市阿倍野区文の里 3－ 7－ 30
4	阿倍野－ 2	306,000	306,000	0.0	大阪市阿倍野区桃ヶ池町 2－ 10－ 21
4	阿倍野－ 3	330,000	330,000	0.0	大阪市阿倍野区阪南町 2－ 19－ 21
4	阿倍野－ 1 3	309,000	309,000	0.0	大阪市阿倍野区清明通 5－ 16
4	大阪中央－ 5	372,000	372,000	0.0	大阪市中央区玉造 2－ 13－ 23
4	天王寺－ 1	383,000	383,000	0.0	大阪市天王寺区玉造本町 6－ 14
4	天王寺－ 8	470,000	470,000	0.0	大阪市天王寺区上之宮町 3－ 28
4	松原－ 3	178,000	178,000	0.0	松原市天美東 6－ 8－ 4
4	松原－ 4	168,000	168,000	0.0	松原市松ヶ丘 2－ 5－ 5
4	松原－ 2 2	145,000	145,000	0.0	松原市阿保 5－ 12－ 6
4	藤井寺－ 1	220,000	220,000	0.0	藤井寺市春日丘 2－ 8－ 22
4	堺－ 1 8	188,000	188,000	0.0	堺市向陵中町 3－ 6－ 25
4	堺－ 7 4	188,000	188,000	0.0	堺市北三国ヶ丘町 6－ 1－ 21

その他では、阪神間でも京都でも奈良でも上昇横這い地点がありますが、奈良の場合は少し特徴的です。近鉄生駒駅から学研都市の西の端まで近鉄電車が来年開通します。電車が通るという気配値から上がったとお考え下さい。今までは近鉄学園前駅からバスに乗って行かなければならなかった住宅地に新駅ができるのです。

例えば、学園前・登美ヶ丘地区の北の端に、昭和 40 年代後半に商社系が造った大きな南向きのなだらかな良い住宅地があります。そこから近鉄学園前まで朝はバスで小 1 時間かかったりします。それがすぐ近くに新駅ができます。当然地価は上がります。1 年後の開通ですが、今から引き合いがあつて、地価は上がっています。

このように場所によっては値段がどんどん上がっているのですが、上昇率としては 0% です。マイナスから一気にプラスにはできません。地価調査が 7 月 1 日時点であるのがその理由です。例えば、昨年の地価公示で下がり、同じく昨年秋の地価調査でも少し下がったとして、今年の地価公示でプラスになったとします。そうしますと前半年では下がり、後半年で大きく上がったということになります。つまり公示の 1 年分を大きく上回る上がり、年半

年にあったという表示になります。

そこに若干の矛盾が生じてきますので、上がっていると思われるところでも、去年まで下がっていたところは一旦ゼロにします。というよりゼロとしか言えないのです。特に近くに地価調査ポイントがあるときはそうなります。地価調査に引っ張られて、本当の値段の上昇率が出せないのです。その生駒のポイントも、きっと近くに地価調査地点があったのだと思います。

③東京圏の商業地

次ぎは商業地です。東京はすごいですね。新幹線が品川駅に停車するようになりましたが、そのあたりから高層オフィスビルが新幹線を挟むようにできています。少し離れたところには超高層マンションができています。あの高層ビルの林立を見ますと「東京はすごいな」と思ってしまいます。新築マンションも完売です。オフィスビルも竣工時に100%入居です。坪4万円から5万円の賃料で入っています。それだけ儲かる仕事が東京にあるということでしょう。大阪でも坪4万円、5万円というところはあります。心齋橋の1階店舗ではその位は取れます。でも東京はオフィスビルで4～5万円ですからすごい。

東京圏の商業地は6年連続で下落率が縮小しています。やはり全体として元気が良いと思います。元気が悪いところも少しはありますが、大阪と比較するのはやめておきましょう。

④大阪の商業地

それよりも大阪圏にいきましょう。レジメの文をそのまま読みます。「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む大阪駅周辺、海外ブランド店舗等の集積が進む心齋橋周辺を核に、御堂筋を軸とした地域で上昇や横ばいの地点が現れた。期待される収益の高さを反映して大阪駅周辺では比較的高い上昇率を示す地点が見られた」です（表-3）。

大阪圏での最大の上昇ポイントは「大阪市北区梅田1丁目8番17号」。このビルの隣の第一生命ビルです。従来、大阪駅前に公示ポイントが無かったので、駅の真ん前に作ろうということで、平成16年、ここに設定しました。この辺りは皆様の期待通り、気配値ですが、高値での取引が形勢されるエリアになっています。ここはできたばかりのポイントですから、過去の趨勢に捕らわれる必要がありませんので、実勢価格をできるだけ反映させようではないかと、思い切った価格をつけさせて頂きました。

分科会の20人と議論をしながら、「この位の価格でどうだ」ということで、上げさせて頂きました。11月末までの議論の段階では、ここまで上げるつもりはなかった。それがどうして約9%も上げたのかというと、「ハービスエント」が11月にオープンし、その前の10月には「ヒルトンプラザウエスト」がオープンしましたが、「ハービスエント」ができて以来、客の流れが明らかに変わったからです。

今までは阪神百貨店の前の歩道を歩く人なんていなかった。みんな地下街を歩いていたのですが、今は多くの方が阪神の前、第一生命の前を歩いておられます。というのも「ハービ

スエント」は地下街で繋がっていないので、1階歩道から行くのが普通らしいのです。

11月のオープン以来、私は訳あって毎週のようにウォッチングし続けました。昼間も見ました。夜も見ました。そうしますと、ずっと客が継続していて、途切れることがない。オープン時だけではなく、今も客は繋がっています。

(表-3)

平成17年地価公示変動率順位表(大阪府商業地)

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	標準地番号	平成16年価格	平成17年価格	変動率	所在地(住居表示)
1	大阪北5-29	4,500,000	4,900,000	8.9	大阪市北区梅田1-8-17
2	大阪西5-6	396,000	410,000	3.5	大阪市西区北堀江1-14-24
3	大阪中央5-5	700,000	724,000	3.4	大阪市中央区博労町4-4-6
4	大阪福島5-3	335,000	342,000	2.1	大阪市福島区福島6-20-2
5	大阪中央5-4 1	3,960,000	4,020,000	1.5	大阪市中央区南船場4-4-21
6	大阪北5-1	4,990,000	5,050,000	1.2	大阪市北区角田町7-10
7	大阪北5-2	3,700,000	3,740,000	1.1	大阪市北区堂島1-1-25
8	大阪北5-16	1,250,000	1,260,000	0.8	大阪市北区茶屋町12-6
9	大阪中央5-2 3	3,130,000	3,150,000	0.6	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5
10	大阪中央5-1 8	4,030,000	4,050,000	0.5	大阪市中央区西心斎橋1-4-5

このように顧客の流れが変わったという要素も、やはり価格に入れるべきではないかという事で、12月に入ってから上昇率9%で意見をまとめました。やはり関西一番の上昇ですから、かなり注目されることは確かです。その事も念頭に入れてまとめた数字です。価格は490万円と表示しましたが、実際は500万円以上じゃないかという話はしています。しかし、「瞬間風速かな」という意見もありましたので、490万円という値段を設定させて頂きました。

もう一つ、大阪を代表するポイントが阪急ナビオの「北区角田町7-10」です。ここが伝統的に関西を代表するポイントで、価格は505万円、上昇率1.2%です。最近ナビオよりもヘップファイブの方が人の流れがいいようですが、それはそれとして、この辺は阪急村の力強さが出ている所で、大阪を代表するトップ地点であろうということで、わずかですが、上げさせて頂きました。

我々の中でも、ナビオと第一生命のどちらが高いかという議論はありました。こういう場所で皆様にお聞きしても、意見は分かれます。こちらの方でお聞きすると、第一生命とおっしゃるし、向こうの方でお聞きするとナビオだとおっしゃいます。阪急エリア、阪神エリア

で結構意見は分かれます。われわれの会議の中でも半々に分かれました。値段的には差はないだろうが、伝統的に角田町の方が上だろうからということで、そのままにしておきました。リスクを取るのが怖かったということだと思います。

次は御堂筋です。心齋橋の交差点は正確には新橋の交差点と言いますが、あの心齋橋と長堀橋の交差点辺りはブランド街ですが、その交差点を少し北に上がったところに、昔大和銀行がありました。そこに公示ポイント「大阪市中央区南船場4-4-21」があります。ここは今ダンヒルが入っていますが、1.5%アップの402万円とさせて頂きました。これは第一生命ビルやナビオとの比較でみたら、この程度だろうという値付けです。やはり御堂筋の方が価格的には下になります。

でも1階店舗の家賃は、この心齋橋の方が梅田より上です。1階のブランド品が集まっているところの家賃もデータとして集めましたが、一番高いところは坪9万円です。そこは1階と2階を合わせて借りていますが、2階は3万円でしたから、トータルで坪6万円払っています。この付近は、大体坪5万円以上払っておられますが、5万円以上の家賃になると、自社ビルを持った方が安いともいわれます。ベネトンビルはビルを買い取りました。あそこも家賃を取るとしたら1階だけで9万円以上するでしょう。「それならば」ということで、買ったみたいです。

参考として「中央区西心齋橋1-4-5」を上げておきました。大丸の目の前「お米プラザ」が入っていたビルです。こことブランド街の南船場とどちらが高い安いですが、南船場は㎡辺り402万円、大丸の目の前の御堂筋西側は㎡辺り405万円で、南船場のほうが金額的には3万円安い結果になりました。3万円の差は何かですが、実体は差はありません。同じことを表示しているとお考え下さい。角地かどうかといったことで、価格は若干変わってきます。ですから同じ価格だと思って下さい。

このように上昇した地点がある御堂筋でも、上がっていないところもあります。淀屋橋に近いオフィスビル街ではプラスマイナスゼロで出しています。何故か。まだオフィスが満室にならないからです。かなり空室が見受けられます。そうしますと、とても上昇したとは言えないのです。

難波地区には、あまりいい調査地点がないのですが、やはりプラスマイナスゼロです。道頓堀あたりでもものすごい取引があったようですが、これも瞬間風速的だとか、あるいはファンドの思惑がらみで買ったというようなことで、プラスマイナスゼロとしました。

近くの浪速区を見てみますと、電気街の日本橋は15%の大幅下落です。梅田のヨドバシカメラにお客を奪われた電気街は、一頃の活気が全くありません。ビルも空室だらけですし、大型小売電気店もどんどん駄目になっています。15%ダウンと言っていますが、実際はもっと下がっているかもしれません。

大阪の商業地で一番下落したところは、大国町交差点の「浪速区戎本町1-6-22」です。ここは昔靴屋がありましたが、一昨年潰れて以来、あの辺の集客力は全く無くなってしまいました。今はもう見捨てられた交差点です。大国町駅で御堂筋線と四つ橋線の乗り換えをする人しかいません。地上を歩く人はいないということで、16.7%の下落とさせてい

ただきました。

⑤京都の商業地

さて今度は京都です。烏丸から河原町の間、河原町の交差点から北に上がって三条の間でいくつか取引がありました。実に相続税路線価の3倍以上の値段での取引です。一番高いところは3.5倍での取引がありました。転売目的とかファンドに繰り入れるとかという話ではありません。

ところで路線価の3倍とか公示価格の倍以上とかの値段で取引されますと、我々はもう鑑定評価できません。その値段は正しいと思うのですが、「鑑定書を書いてくれ」と頼まれても鑑定評価を出せない。地価公示価格が低すぎると暗に言っていることになりますから。こんな時、地価公示価格の無力さを感じます。

我々が鑑定評価する際、義務として付近の地価公示価格と比べなければなりません。地価公示価格と自分の出した鑑定価格を比べて、適正な範囲にあることが義務づけられているのです。ですから正常な取引であっても、公示価格の倍以上で取引になると、我々の行った地価公示が適正な水準になかったことを自ら証明してしまう。それではなんのための地価公示かわからなくなってしまいますので、鑑定評価できないのです。

この事例は、本当に元気のいいメーカーが自社ビルをお建てになるために購入されました。計画もしっかりしています。自社ビルですから家賃は発生しませんが、これを貸すときの位になるだろうという値段が出ます。そうすると、こんなに高い値段で買ってもおかしくないのです。確かにそういう答えが出るのですが、「それが適正である」という鑑定評価は出せないのです。自己矛盾です。

公示価格が安すぎたのかどうかは、今の段階ではわかりません。再来年あたりまで待たないとそれは解りません。瞬間風速がたまたま吹いただけかもしれません。でも確かに京都の中心地は結構オフィスは詰まっています。大阪よりいい。どうしてでしょう。

最近、四条通りもオフィス街に変わってきました。オフィス街というのは昔は烏丸でしたが、今は四条河原町の方にも延びてきました。京都銀行本店ができた影響でしょうか。それほど空室もないので、その水準が適正なのかもしれません。しかし、地価公示が本当に安すぎたかどうかは3年くらい経ってからでないと解りません。

⑥名古屋の商業地

次は名古屋です。名古屋は元気がいい。駅前にマリオットホテルが入ったビルができて以来、名古屋の中心は“名古屋”に移ったと言われています。名古屋の人たちは名古屋駅の付近を“名古屋”と言うそうです。その“名古屋”の表側が非常にいいのです。裏の「太閤通り」といわれる辺りは、あまり良くありません。駅の表側、トヨタビルがある方が好調です。今トヨタビルは建て替え中で、ここにトヨタの本社が入るそうです。その関連会社が、もうすでに名古屋駅に集まり始めているということで、ものすごく活気があります。お客さんの流れもすごくいい。

名古屋人は地下街が好きで、地上を歩きたがらない。名古屋駅の地下街はかなり流行っています。「栄え」というエリアよりは名古屋駅の地下の方が良いようです。

元のオフィス街、伏見エリアはそんなに悪くないというコメントもあるようですが、伏見エリアは空室が結構あったように私は記憶しています。状況が今年位で変わったのかもしれませんが。

「愛、地球博」というのも名古屋が元気で、客を集めている一つでしょうか。大阪で万博があった時は、大阪はものすごく元気が良かった。大阪は万博以来だめです。大阪最後のピークだったという人もいるそうです。ほんとででしょうか。少し悲し過ぎる話です。

名古屋好調の様子は全国の商業地上昇率ランキング（表-4）にも表れています。名古屋駅前のポイントが全国1位の上昇率14.8%です。実際には2割以上上がっている感覚ではないかと思えます。この全国商業地上昇率ランキングの1位から7位までと9位が名古屋です。8位と10位が東京、大阪1位の第一生命ビルは全国ランキングでは11位です。もう少し上げておけば10位になったのですが。そのためには二桁上げとかないといけなかった。そうしますと新聞紙上も「大阪、全国で上昇率ベストテン入る」と、少しは賑わったのに、ちょっと残念です。

(表-4)

上昇率順位表 (全国・商業地)

(価格：円/㎡、変動率：%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成16年 公示価格	平成17年 公示価格	変動率
1	名古屋中村5-1	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目601番 『名駅4-6-23』	2,230,000	2,560,000	14.8
2	名古屋中村5-32	愛知県	名古屋市中村区名駅1丁目2002番 『名駅1-2-2』	3,050,000	3,500,000	14.8
3	名古屋中村5-21	愛知県	名古屋市中村区名駅南1丁目2401番外 『名駅南1-24-30』	1,670,000	1,910,000	14.4
4	名古屋中村5-14	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2311番外 『名駅3-23-13』	1,390,000	1,560,000	12.2
5	名古屋中5-1	愛知県	名古屋市中区栄3丁目1705番外 『栄3-17-15』	2,740,000	3,070,000	12.0
6	名古屋中村5-2	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目2617番 『名駅4-26-22』	1,160,000	1,280,000	10.3
7	名古屋中村5-15	愛知県	名古屋市中村区名駅4丁目2405番 『名駅4-24-8』	1,270,000	1,400,000	10.2
8	中央5-59	東京都	中央区銀座4丁目2番4 『銀座4-5-6』	17,000,000	18,700,000	10.0
9	名古屋中村5-34	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目2103番外 『名駅3-21-7』	1,310,000	1,440,000	9.9
10	千代田5-19	東京都	千代田区丸の内3丁目14番1 『丸の内3-2-2』	14,000,000	15,300,000	9.3
11	大阪北5-29	大阪府	大阪市北区梅田1丁目2番 『梅田1-8-17』	4,500,000	4,900,000	8.9

3. 価格はいかに決まるか

①商業地は収益ベース

次の大きなテーマは土地価格形成要因、つまり地価はいかにして決まるかということです。ここで何を言いたいかを手短かに言いますと、商業地では賃料がいくら取れて、費用にこれだけ払ったら、いくら純収益が上がるという収益ベースでの考え、取引がようやく一般化してきたということです。たとえそこが更地だったとしても、そこにでき上がる建物を想定して、そこからいくら収益が上がるかを見積もって、それを期待収益率で割る「収益還元法」で物事を考えようにわが国もなりました。

収益還元法は一見難しそうですが、基本式は《**収益価格 = a (純収益) ÷ r (還元利回り)**》です。つまり純収益を還元利回りで割り戻せばいいのです。例えば、家賃が高くて、費用のあまりかからないところ、かつ空室率が少なければ、純収益 (a) は高くなります。それを利回り (r) で割ります。投資家は期待する収益で物事を考えますので、ここであまり稼げなくても良いと思う人は、利回り (r) は小さくなります。そうすると計算式の分母が小さくなりますので、収益価格は上がります。もう少し稼ぎたいところは、もう少し (r) が上がります。そうなるとう収益価格は少し下がります。そういった収益ベースでオフィスビルだとか店舗が取引されるようになってきました。

この「収益還元法による価格は適正な価格だ」とおっしゃる人が結構います。そうでしょうか。この方法は結構投機的で、収益はどんな人がやっても同じような水準しか出せません。しかし利回り (r) は人によってその取り方が随分違います。投機的な人、あるいはリスクを小さく見る人、つまりこのまま収益が上がり続けるとか、安定していると考える人はリスクを小さく見ます。

この割引率 (r) をもう少し細かく見れば、 $[r = r_1 + r_2]$ で、(r₁) と (r₂) の合計です。(r₁) は国債の利回り。一番安定して安全な利回りです。(r₂) はいわゆる「リスク率」と言われるものです。

リスク率は考え方として2つに分かれます。1つはインフレ率。どのくらいのインフレがあるかです。今の日本の現状はインフレ率はゼロと考えていいでしょう。問題はもう一つの、このまま安定して安全に稼げるかというリスクをどう見るかです。例えば突然空室が増えることはないのか、あるいは10年後転売する時も今のこの水準で売れるだろうか。そういうイメージがリスク率ですが、そのリスク率を低く見ると (r) 全体が小さくなります。(r) が小さくなると、収益価格は高くなる。ですからリスクを取れる人は、高い値段でも買えるということです。

今はインフレ率はゼロですが、高含みになると思う人がいてもおかしくありません。「どんどん上がっていくぞ」と思う人は、インフレ率をマイナスで見ます。来年5%上がると解ってれば5%マイナスとして考えます。ですから、これからどんどん上がっていくぞと投機的に見る人は (r₂) をマイナスでみます。バブル時はもうほとんど0. 何%の世界でした。平成元年あたりで純収益を出して相場の取引で出しますと、ほとんどゼロに近い値でした。ということはインフレを考えていたのです。

このように投機的に考える人は（ r ）を小さく見ますので、収益価格は飛び跳ねます。ですから「収益価格で見ると正しい取引価格が表示できる」と言う人は、実際の取引を知らない人だと言えます。収益価格で見た取引の実態はかなり荒っぽいものが潜んでいます。ですから、収益価格はすべて正しいとして受け入れるのはどうかと思います。

最近流行っている「金融工学」という世界があります。私もかなり勉強しましたが、最後に得た私なりの結論は、「金融工学は不動産には使えない」ということです。金融には市場があります。何人も参加する人がいます。無数にいます。しかし、不動産は市場がない世界から考えます。ですから、金融工学を不動産に結びつけるのはかなり無理があると思っています。

それはともかく、リスクを見るか見ないかで、収益価格はかなり荒っぽくなるということを、ご理解頂きたいと思います。

その他では、商業地の地価は当然ながら経済動向に左右されます。今の、あるいは将来の経済動向に大きく左右されます。特に収益を見る場合は、その将来性をかなり見ます。収益を見るというのは、将来の収益を地価に直すということでもあります。それがまたリスクの取り方という話にも繋がってくるわけです。

②住宅地は需要と供給の世界

次に住宅地の価格は何で決まるかですが、住宅地に関しては収益ベースで考えるのは無理です。キチンと勉強した人達は、住宅地を収益価格で語るようなことはしません。経済学の最も基礎の需要と供給の関係で住宅地の価格は決まります。買いたいと思う人が多くいればほど、売りたいと思う人が少なければ少ない程、値段は上がります。逆に売る物件が多いと値段は下がります。

この需要と供給の関係も、過去からのシュミレーションで、今の値段が決まっているのが住宅地です。将来まで見越して買いません。特に住宅地はエンドユーザーが値段を作っていきますが、将来高く売れるからと言って買う人はまずいません。本当にいなくなりました。いま住宅地を買うインセンティブを持っているのは家庭の主婦です。お父さんはお金を稼いでくれるだけです。お母さんが、買うか買わないかを決めます。

もう10年以上前でしょうか、「住宅情報」がアンケートで「土地値段は上がるか」と聞いた時に、上がらないより上がった方が良いでしょうが、「もう上がることなんてない」と、お母さん達は言っていました。

それよりも安全な所、快適なところに住みたいという意識がものすごく強い。住宅地で良いとされるのは、セキュリティも含めて安全な所が一番です。その他には、快適な所です。もう一つ、便利のいい所です。この3要素で需要と供給が決まります。それが重なりあった所が人気エリアということです。

人気エリアは需要が高まるから、値段も上がります。需要が集まると買い手が増えます。となると、人気エリアは人口が増えます。世帯数が増えます。ですから人口とか世帯数の増減を見ていると、その地域が上がるのか下がるのか、ある程度解るようになります。

この世帯数とか人口増加に関しては、現時点で今何人住んでいるかということは解ります。データとしてすぐに把握できます。それとは別に、国政調査があるたびに10年後20年後の推計も発表されますので、それにも注意してください。今までの経済動向からすれば、この都市はどのくらいの人口になるのかです。自然減の場合もあります。

いま出生率は1.29です。夫婦2人で子供が1.29人しか誕生しない世界ですから、寿命がいくら伸びても人口は減ります。2006年が日本の人口のピークだと言われています。1億2600万人をピークにだんだん減っていき、22世紀には人口は今の半分になると言われています。

この人口動態は、住宅地の価格に一番響いてきます。だっていくら分かれても一人世帯以下には分かれようがありません。最小単位は一人ですから、一人で一戸の家を買うと、もうそれ以上は要らないのです。今でさえ住宅は全体として余っています。

ですからトータルで日本の人口が減り、世帯が減るならば当然需要も減ります。ならば値段が上がる要素はもうありません。単価として上がる要素はもうないと思います。総額ではどうでしょう。総額としては上がる要素があるかもしれません。各世帯の懐具合が良くなれば、もっと広い土地、広い家、広いマンションに住みたいと思うようになるでしょうから。そうなれば、単価は下がりますが、総額としては変わらない、あるいは高くなるものが増えるかもしれません。とはいうものの、単価は全体としてやはり下がりが続けますから、残念ながら総額も下がる可能性が高いと私は見えています。

4. 不動産をめぐる最近の話題

さてもう時間ですので、最後に不動産をめぐる最近の話題ということでお話しますが、あまりいい話はありません。

◎OAPの土壤汚染問題

1つめはOAPの土壤汚染問題です。大阪では新聞紙上をもの凄く賑わせていますが、東京ではほとんど目にしません。でもこの問題は大きな問題です。この事件は、宅建業法35条の話ではなくて、47条1項の「重要な事項の説明義務」違反事件です。この重要な事項の告知義務に違反すると、宅建業法80条で1年以下の懲役または50万円以下の罰金が課せられます。では罰金刑になるとどうなるかですが、宅建業法5条で「この法律で罰金刑に処せられた場合は免許欠格」になってしまいます。

この事件で三菱地所の会社自体も、社長も書類送検されました。住宅販売会社も送検されました。もし罰金刑に処せられたら、三菱地所の宅建免許は飛びます。飛んだら又取れば良いということですが、一度飛んだら5年間は取れません。5年間欠格のままです。三菱地所という会社はもう成り立っていきません。別会社を作ればよいということですが、土地とか建物といった売り物を持っているはずですから、これを別会社に移さないとうまく行きません。仲介業として売ることはできるでしょうけれども、自らは販売できなくなります。

宅建業の基本は売買です。自らが業として売買するには宅建業の免許がいります。三菱地

所は免許がなくなれば、もう自分の土地も建物も売ることができないのです。買うこともできません。別会社を作っても、今持っている土地は売ることにはできません。買う事もできません。貸すことはできます。家主に宅建業の免許はいりません。でも仲介業は免許がいりません。

ですから、三菱地所は5年間家主業を続けるしかないのです。役員が罰金刑に処せられたら5年間宅建業にはつきません。その方が役員に入った会社もまた免許の欠格になります。新聞紙上で書類送検と軽く書いてありますけれども、三菱地所という上場会社の存亡に関わる大問題です。

大阪地裁でもうすぐ裁判が始まりますが、土壌汚染を知っていたことが重要な事項に該当するのかもしれない争いになります。それを故意に知らせなかったのなら罰金刑になります。過失だとすると47条違反にはなりません。だから重要な事項だったとしても、過失で知らせなかったと主張するのかもしれませんが。三菱地所は東京の丸の内などにも多くのビルを持っていますから大問題なのです。土壌汚染問題は今かなり注目されていますが、これからも注目していかなければならない問題です。

こういった重要だと思われることは告知して売らなければならない。怪しいなということは、全て知らせないといけないのです。これは個人情報保護法の施行とも重なります。公益に関する情報は開示する、みんなに見せること。逆に個人に関する情報は保護すること。これが大事です。宅建業法も同じだと思います。

OAPの問題も、あそこが売れなければどうのこうのという話では済まないということを確認して頂きたいと思います。

◎定期借地権の権利金は償却できる

もう一つ最近の話題があります。定期借地権に関して、土地を借りる場合に従来権利金をもらっていましたが、これを地代の一括前払いという契約にしますと、毎年償却することが可能になりました。費用化できることになったのです。ピンと来ないかもしれませんが、権利金はいわば土地の値段そのものです。その土地の値段が費用化できるのです。経費で毎年落とせるのです。今まで土地を取得しても、減価償却はできなかった。つまり費用化できなかったのです。

これからは定期借地権を使って、権利金の代わりに一括前払い地代という契約にしておけば、50年間の契約であれば50分の1ずつ毎年費用化できます。土地の取得価格が費用化できるのです。日本の税法の歴史上初めてのことです。建物は減価償却できましたが、それに加えて土地の取得価格も減価償却できるようになったのです。

となると土地の利用の仕方や考え方が変わるかもしれません。確かに土地の値段は下がりましたが、まだまだ高い。それに多額の費用をかけたが会社の経費にはならなかった。資産勘定に入ったが、費用には回せなかった。それが費用に回せて償却できるというのですから、かなり大きなインパクトがあります。この税法の変更はこの4月からです。

この辺も必須の話題だと思います。私は近畿の定借機構の理事もやっていますので、ご質

問を頂ければコンサルティングさせていただきます。

(終わり)