

論 諸 論



光多 長温

都市化研究公室理事長

3月18日に公表された地価公示価格は、毎年1月1日時点での都市計画区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定し公示するものである。全国の約2000～3000の調査地点について膨大な鑑定作業を行って、商業地、住宅地、工業地に分けて、公表される。地価公示調査は1970年から行われ、半世紀近くの歴史を持つ。地価の調査を、政府がこれほど大々的に行っている国は他には見当たらない。このような地価公示制度は、わが国のソフト資産でもあり、この技術を輸出すべきとの論がある一方、毎年数十億円の予算を使うことに対する厳しい目もある。

バブル崩壊後の20年ほどは地価は下落する一方で地価調査に対する注目が低かった。他方、かんぽの宿の不動産鑑定スキャンダル等から、地価評価そのものへの批判も

地価は生き物、だから都市が動く

強まった。

高度経済成長期においては、土地本位制と言われたように、銀行からの借り入れにも土地を担保とすることが絶対要件であった。土地は値下がりしないもの、他のいかなる資産よりも安全確実な資産とされた。しかし、バブル経済崩壊後、地価下落が続く中で、銀行融資の償還資源として企業

収益力が重視されるようになり、土地担保主義は後退した。その後、地価については下げ幅の議論が中心となった。「下げ止まり」や「下げ幅縮小」といった論調である。

本稿では、「地価はどのように決まるか」「地価はいかなる水準が適正か」の二つについて考えてみたい。結論から言えば、この二つとも膨大な議論がなされてきたが、未だに明確な結論は出ていない。

まず、「地価の決定要因」であるが、地価評価は、住宅地は取引事例、商業地は収益還元（及び

一定の按分）を中心として行われる。その意味では、特に、商業地は経済情勢によって決まると見るのが正しいであろう。現に、住宅地価格の動きは全国バラつきがあるが、商業地価格は全国ほぼ同じ動きをする。商業地価格は消費者物価指数と連動するとも言われるが、実際にはほとんど連関がなく、動きも大きい。他方、その時々々の経済要

市では容積率を上げてもこれを使い切れないのが実情である。特定地域の環境変化が地価に大きく影響するとのヘドニック理論や、社会資本投資が地価を押し上げる要因との議論もある。例えば、新幹線開通効果である。他方、土地を一つの投資商品として金融政策と大きな連関性があるとの実証分析もある。しかし、決定的な地価決定要因

因との相関関係は極めて大きい。例えば、地域の産業構造や金融環境等が大きな決定要因となる。容積率が地価に与える影響は限定的である。大都市中心部の月当たり賃料が一万円を超える地域では容積率アップは地価に影響するが、それだけの賃料が取れない地域ではほとんど影響を与えない。そもそも、地方都市では容積率を上げてもこれを使い切れないのが実情である。特定地域の環境変化が地価に大きく影響するとのヘドニック理論や、社会資本投資が地価を押し上げる要因との議論もある。例えば、新幹線開通効果である。他方、土地を一つの投資商品として金融政策と大きな連関性があるとの実証分析もある。しかし、決定的な地価決定要因

析は未だに存在しない。「地価の適正水準」については、これまで膨大な研究蓄積がある。現在の地価が高すぎるか、適正かということである。下がり続ける局面で、どこまで下げ続けるのかという点でもある。

わが国の地価は海外に比べて高いと言われるが、土地所有権制度の違いもあり、単純な比較はできない。イギリスのように所有権より利用権を優先させて土地建物一体とする国と、わが国のように絶対的所有権が強く、更地での地価評価がなされる国との比較は難しい。更地の方が高いという例もある。わが国と同じく土地所有権が強いフランスにおいては建物がない土地は評価が低くなる。

現在の大都市の地価はバブルではないかとの議論がなされるが、賃料が需給関係によって決定される経済実態を反映するとすれば、収益還元により導き出される水準よりもはるかに高い地価はやはりバブルと言えるであろう。他方、前述の金融要因で地価が決まるとする議論からすると、デフレからの脱却が成り金利が上昇し、国債価格が低下した時に地価も低下するとの議論もある。まさに、地価は生き物である。だから、都市は動く。