

大都市と地方都市との経済力格差拡大に関する一考察

— 商業地・住宅地地価分析を中心にして —

芝田 耕太郎*・岩田 智*

要 旨 長期的地価動向によれば、バブル経済崩壊以降13年間、大都市（政令指定都市以上の都市）と地方都市（人口50万人以下、中でも人口20万人以下の都市）との地価は、経済力格差⁽¹⁾を反映し、住宅地、商業地ともその格差が拡大している。

また、東京と地方都市を比較すると、東京では、中心部ほど商業地地価が回復しているのに対し、地方都市ではむしろ中心部の方が地価下落が激しい。地方都市は東京に比較して、景気回復が遅れているだけでなく、中心部の空洞化という共通の構造的問題を抱えている。

バブル経済崩壊後の大幅な地価下落を経て、現在の不動産市場は、投機需要から実需⁽²⁾中心の市場へ構造的に変化した。この結果、利便性や収益性の差により、地価形成され、商業地では特に土地利用による収益力を反映し地価形成される。したがって、今日、不動産投資の主体であるREIT⁽³⁾やグローバル化による外国資本は、まさにキャッシュフローによる収益性、利回りで投資判断する。東京などの大都市圏の収益性の高い物件中心に投資が行われ、今後、東京とその他の大都市、さらに地方都市との地価格差は、ますます拡大しよう。

規制緩和をより促進する方向と地方への権限移譲の方向性は大いに歓迎すべきであるが、一方、経済効果のある大都市、中でも東京中心の政府の都市施策は、今一度再検討すべきであるといえる。

キーワード キャピタル・ゲイン、収益還元法、利回り、REIT、ファンド・オブ・ファンド

I はじめに

平成16年1月1日時点の地価公示が3月発表となったが、大都市と地方都市との経済力格差を反映し、地価水準では商業地、住宅地ともその格差が拡大している。また、東京とその他の大都市（各最高地価水準地比較）では、住宅地の地価格差は若干縮小しているが、主に経済力を反映した商業地ではむしろ地価水準格差が大きくなっている。これは、東京に資本が集中し、いわゆる東京再生によって他の大都市との経済力格差が、むしろ拡大していることを反映している。

この小論では、まず、①日本不動産研究所市街

地価格指数により、戦後3回の地価高騰の特徴を明らかにする。また、第3回目の地価高騰が商業地を中心とする地価高騰であり、商業地が地価高騰のリード役であったこと、その後、地価下落が、13年間続いているが、まさに地価高騰のリード役であった商業地の地価下落が顕著となっており、その中で、商業地への需要が投機需要から実需に構造変化していることに注目している。次に、②今日とバブル時期との商業地地価水準比較を行い、東京とその他の大都市との商業地の地価格差拡大の実態とその背景を明らかにする。③また、今日とバブル時期との住宅地地価水準比較を行い、商業地の地価形成との違いを明らかにする。

* 岩手県立大学宮古短期大学部 〒027-0039 岩手県宮古市河南1-5-1

さらに、④平成16年の地価公示によれば、秋田市の駅前商業地が全国最大の下落率となっているが、今後、東京とその他の大都市、さらに地方都市との地価はどうなるのか、まさに経済力格差はどうなるのかにつき分析し、政府の経済施策につき街づくりの視点から言及することとしたい。

II 市街地価格指数による地価動向

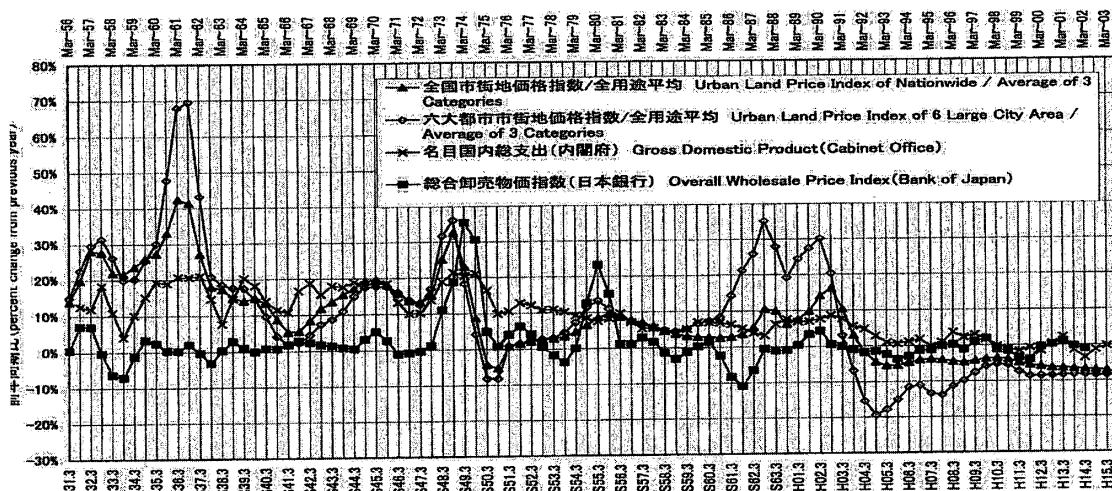
1. 地価の長期推移

市街地価格指数（日本不動産研究所調査）によれば、わが国は、戦後から今日まで3回の地価高

騰を経験している（図表1-1）。

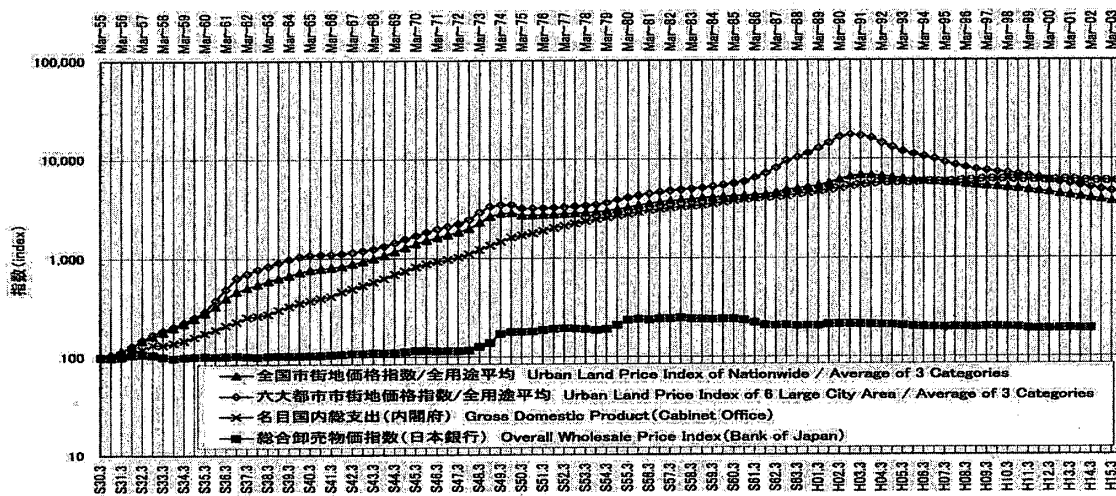
第1回が昭和35年頃の高度成長期であり、設備投資の活発化から工場建設が増加し、工業地中心に地価が高騰した。第2回目は昭和48年頃、列島改造ブームで、大都市への人口集中を背景として住宅地を中心に地価が高騰した。第3回目は、昭和60年から平成2年にかけて、東京の国際資本市場化により東京都心部でのオフィス需要の増加から商業地を中心に地価高騰が生じた。いわゆるバブル時期といわれているものである。そのため、金融機関の総量規制⁽⁴⁾、土地基本法⁽⁵⁾の策定、都市計画上の用途地域の細分化⁽⁶⁾等が行なわ

図表1-1 市街地価格指数と長期関連指標 Urban Land Price Index, GDP & WPI



出典：「市街地価格指数・全国木造建築費指数・平成15年9月末現在」、財団法人日本不動産研究所、平成15年12月1日、16頁。

図表1-2 市街地価格指数と長期関連指標 Urban Land Price Index, GDP & WPI



出典：「市街地価格指数・全国木造建築費指数・平成15年9月末現在」、財団法人日本不動産研究所、平成15年12月1日、17頁。

れ、土地投機需要を抑制した。その後、バブルが崩壊し、商業地中心に地価が下落し、現在に至るまで13年間地価の下落が続いている。

2. 名目GDPと地価推移

次に、商業地の地価とGDP（国内総生産）の伸びを比較すると（図表1-2）、バブル時期前までは、大都市、ここでは六大都市の商業地の地価動向をみると、GDPとほぼ同様の伸びを示していた。しかし、バブル期には、六大都市の商業地地価はGDPの伸びとかけ離れ、急激に上昇し、乖離幅が大きく拡大し、その後、バブル崩壊、商業地地価は13年連続下落し、GDPの伸びを大きく割り込んでいることがわかる。

こうした商業地とともに住宅地の地価も下落し、資産減少額は1,000兆円超といわれている。なお、家計部門（平成13年末）の金融資産は約1,398兆円、実物資産は1,184兆円であり、そのうちの8割の約924兆円が土地だという。いかにバブル経済崩壊以降の商業地・住宅地の地価下落が激しいかが分かる。

Ⅲ 今日とバブル時期との地価水準の比較

1. 商業地地価分析

図表2-1から、まず商業地地価について分析すると、以下のとおりである。

図表2-1 商業地地価分析

商業地		各年1月1日現在			
		単位：万円			
東京					
容積率	平成3年	平成14年	平成16年		
京橋 東京駅200m	800%	3300	1150	1190	
銀座4丁目	800%	3850	988	1040	
有楽町1丁目	1000%	3500	1260	1320	
横浜					
容積率	平成3年	平成14年	平成16年		
北幸1丁目	800%	2140		219	
北幸2丁目	500%	1070	132	102	
伊勢崎木町1丁目	700%	900	108	89	
西区高島2丁目			147	125	
大阪					
容積率	平成3年	平成14年	平成16年		
堂島1丁目淀屋橋	1000%	3500	388	370	
難波1丁目	1000%	3050	323	302	
名古屋					
容積率	平成3年	平成14年	平成16年		
栄3丁目	1000%	2800	260	274	

仙台		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
青葉区中央1丁目	800%		1350	221	183
青葉区中央2丁目	700%		810	150	128
青葉区中央3丁目	600%		700	140	113

札幌		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
中央区南1条西4丁目	800%		1690	235	225
中央区北1条西3丁目	800%		1130	133	118

神戸		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
三宮1丁目	800%		2860		
中山手通2丁目	600%		945	87	73
中山手通1丁目				106	84

(参考)

盛岡		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
大通2丁目	600%		172	71	60
盛岡駅前通	600%		133	68	51

上記表は、筆者が地価公示価格に基づき独自に作成したものである（以下同様）。

・各都市の商業地、住宅地は最高地価水準もしくはそれに準じたもの。

・国土交通省による地価公示価格（単位：1㎡あたり）を比較したものである。

①今日、東京の商業地地価が他の大都市に比べ、バブル時期以上に大きな開きとなっていることがわかる。バブル時期の平成3年1月と平成16年1

平成3年を100とした場合の比較

商業地		各年1月1日現在			
東京		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
京橋 東京駅200m	800%		100.0%	34.8%	36.1%
銀座4丁目	800%		100.0%	25.7%	27.0%
有楽町1丁目	1000%		100.0%	36.0%	37.7%

横浜		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
北幸1丁目	800%		100.0%		10.2%
北幸2丁目	500%		100.0%	12.3%	9.5%
伊勢崎木町1丁目	700%		100.0%	12.0%	9.9%
西区高島2丁目				147	125

大阪		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
堂島1丁目淀屋橋	1000%		100.0%	11.1%	10.6%
難波1丁目	1000%		100.0%	10.6%	9.9%

名古屋		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
栄3丁目	1000%		100.0%	9.3%	9.8%

仙台		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
青葉区中央1丁目	800%		100.0%	16.4%	13.6%
青葉区中央2丁目	700%		100.0%	18.5%	15.8%
青葉区中央3丁目	600%		100.0%	20.0%	16.1%

札幌		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
中央区南1条西4丁目	800%		100.0%	13.9%	13.3%
中央区北1条西3丁目	800%		100.0%	11.8%	10.4%

神戸		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
三宮1丁目	800%		100.0%		
中山手通2丁目	600%		100.0%	9.2%	7.7%
中山手通1丁目			100.0%		

(参考)

盛岡		容積率	平成3年	平成14年	平成16年
大通2丁目	600%		100.0%	41.3%	34.9%
盛岡駅前通	600%		100.0%	51.1%	38.3%

東京を100とした場合の比較

商業地 各年1月1日現在

東京	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
京橋 東京駅200m	800%			
銀座4丁目	800%	100.0%		100.0%
有楽町1丁目	1000%		100.0%	

横浜	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
北幸1丁目	800%	55.6%		16.6%
北幸2丁目	500%			
伊勢崎木町1丁目	700%			
西区高島2丁目			11.7%	

大阪	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
堂島1丁目淀屋橋	1000%	90.9%	30.8%	28.0%
難波1丁目	1000%			

名古屋	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
栄3丁目	1000%	72.7%	20.6%	20.8%

仙台	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
青葉区中央1丁目	800%	35.1%	17.5%	13.9%
青葉区中央2丁目	700%			
青葉区中央3丁目	600%			

札幌	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
中央区南1条西4丁目	800%	43.9%	18.7%	17.0%
中央区北1条西3丁目	800%			

神戸	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
三宮1丁目	800%	74.3%		
中山手通2丁目	600%			
中山手通1丁目			8.4%	6.4%

(参考)

盛岡	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
大通2丁目	600%	4.5%	5.6%	4.5%
盛岡駅前通	600%			

月時点の地価を比較すると、東京を100としてみると、以下のとおりである。

大阪90.9から28.0、横浜が55.6から16.6、名古屋が72.7から20.8、仙台が35.1から13.9、札幌が43.9から17.0、神戸が74.3から6.4、参考までに盛岡もあげると、4.5から4.5である。

中でも阪神大震災の影響から神戸の落ち込みが激しい。また、大阪は製造業で形成されていた中心部の空洞化が大きく、関西経済圏の沈滞化が大きいことを数値が示している。また、札幌は北海道経済の地盤沈下を反映している。なお、盛岡はバブル崩壊の影響をそれほど受けていないといえる。

②次に、平成14年1月から平成16年1月比較では、東京は横ばいしないしは底を打った地点が多い。政府は、東京を国際都市として再生を進め、再開発が多くなされ、丸の内、六本木、銀座、汐留等で地価が上昇に転じている。また、品川でも駅前の再開発が進み、大規模・超高層マンション建設が相次いでいる。平成15年の港区のマンション供給戸数は前年比3倍を超える約2,800戸で、共働き

の高収入世帯や、郊外に暮らしていた高齢者らが購入したケースが目立つという。銀座などの繁華街に近く、商業施設や劇場などの文化施設は徒歩圏にある。都心ならではの利便性や快適性などを求める人が集まり、強い需要が地価上昇に跳ね返っている。また、急激な人口増加に学校の受け入れ需要が整わず、マンション開発規制を強化している江東区でも平成15年のマンション供給は約3,400戸に達し、依然として高水準にある。

平成16年1月1日時点の地価公示結果

全国の地価上昇率上位5地点 (単位%、千円/㎡)

商業地	上昇率	価格
1 東京都渋谷区神宮前5-2-2	9.8	5,050
2 東京都中央区銀座4-5-6	8.3	17,000
3 東京都中央区銀座6-9-5	7.1	15,100
4 東京都港区港南2-3-1	7.0	2,430
5 東京都神宮前1-6-11	6.3	2,890

商業地地価上昇率の上位5地点をみると、いずれも東京都内である。

一例ではあるが、銀座では、平成15年、アメリカの高級ブランド店のティファニーがテナントとして入居していたビルを丸ごと国内企業から買収した。このように、外国資本が都心の不動産を積極的に物色している。また、不動産投資信託(以下REITという)。なども都心の不動産を積極的に物色している。表通りに面したビルなど、条件のよい物件には複数のREITや不動産会社が購入意欲を示している。

最近、REITは、大手町や表参道のビルなどを相次いで取得した。REITの時価総額はすでに1兆2,500億円超に拡大している。REITの利回りが高く、個人投資家、地方金融機関、一般法人、銀行、ファンド・オブ・ファンド(投資信託がREITも投資対象としているタイプの投資信託のこと)など多様な投資家がREITの投資に積極的である。大都市などでは、「収益還元法」で妥当な投資額を算定し、投資決定している。収益還元価格は賃料収入などの期待収益を基に割り出される。東京都心部では、5%台前半の利回りが投資の基準という。例えば、年500万円の賃料が見込める物件の価格は1億円ということになる。物件の利回りは、株式や債券など他の金融商

品との比較から割高、割安と判断される。土地取引も市場原理が働き、利用価値に応じた選別がなされている。

景気が回復傾向になってからは、都心部等購入される物件、とそうでない物件等との選別が従来にないかたちで進んでいることがわかる。

③また、平成16年3月末のオフィス空室率（三鬼商事「オフィスビル市況月次状況」平成16年5月号）でみると、東京都心のオフィス空室率（貸室総面積に対する空室面積割合）は7.98%と8%を切っている。大型ビルの供給が相次ぐ「2003年問題」が顕在化する前の平成15年2月末（7.99%）以来、1年1ヶ月ぶりに8%を下回った。ちなみに、都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の空室率は平成15年8月末の8.57%をピークに低下傾向が続いている。特に駅前に立地し設備の優れた大型ビルの需要は好調である。

④一方、都心とは対照的に地方圏では人とマネーの流出が進んでいる。地価が大きく下落している。平成16年の地価公示で、商業地の下落率が全国最大であったのは、秋田市中通2丁目である。公示地価は24.9%下落し、48万8千円となった。資産価値の4分の1がこの1年で消滅したことになる。ホテルやイトーヨーカ堂などの商業施設があるJR秋田駅の1等地だが、繁華性はない。商店街も人通りが少なく、シャッターを閉めた店が目立ち、ここ6、7年で空地は4割増えた。大規模な駐車場や映画館を併設する郊外型ショッピングセンターや大型店が増加し、中心部の衰退を加速しているといえる。秋田の他の都道府県への流出率も全国最大で、過去5年間で県人口はその3%に近い3万3千人も減少した。秋田は、まさに全国の地方都市の縮図で、都市機能の流出に歯止めがかからず、経済の停滞・衰退がそのまま地価下落に反映されている（次表地価公示結果参照）。

東京では、中心部ほど商業地地価が回復しているのに対し、地方都市ではむしろ中心部の方が地価下落が激しい。秋田、甲府、姫路などの地方都

平成16年1月1日時点の地価公示結果

全国の地価下落率上位10地点（単位%、千円/㎡）

	商業地	下落率	価格
1	秋田県秋田市中通2-8-1	24.9	488
2	愛知県知多郡南知多町大字大井字北側18番2	24.4	64
3	山梨県甲府市丸の内3-6-11	23.8	131
4	兵庫県姫路市東延末1丁目4番地	22.7	591
5	山梨県甲府市相生1-19-5	22.5	131
6	山梨県甲府市丸の内3-32-11	22.0	163
7	兵庫県姫路市呉服町32番	21.1	730
8	山梨県甲府市中央1-14-13	21.1	150
9	秋田県秋田市大町3-2-41	21.0	184
10	茨城県水戸市泉町3-6-8	20.9	170

市の中心部では20%以上も下落した地点がある。地方都市は東京に比べ、景気回復が遅れているだけでなく、中心部の空洞化という共通の構造的問題を抱えている。大都市に比べ、地方都市は、より車社会であり、小売店の郊外流出や大型店の撤退、事務所の統廃合、駐車場確保から役所、病院等公共施設の周辺部への移転などが響いている。甲府、姫路とも東京あるいは大阪・神戸などの大都市に近く、主要産業の空洞化が大都市への人口流出を招き、顧客を失った商店街が大きく衰退している。

全国的に地方都市では、中心市街地が空洞化している。地方都市は、このままであれば、やがて順次人口減少に向かう見込みであり、地価はさらに低下する。都市再生⁽⁷⁾にはよほど智慧を絞らないと、軒並み衰退の道をたどる。中心市街地活性化法施行から5年経過したもの、空き店舗の解消など目覚ましい成果をあげたとはいえない。各省が支援に力を合わせるのはいいが、土地利用に対する規制権限はあいかわらず各省縦割りであり、地方裁量が十分に働いていない。

政府は、容積率緩和などの規制緩和や都市再生などの活性化策を講じているが、東京はじめとする大都市には有効でも、需要そのものが減少している地方都市には効果を期待できない。

都市計画や土地利用の権限をできるだけ市町村に一元化し、地元マッチした魅力ある街づくりができる仕組みにする必要がある。

2. 住宅地地価分析

次に、図表2-2を中心に住宅地について分析すると、以下のとおりである。

図表2-2 住宅地地価分析

住宅地	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
東京				
千代田区三番町	400%	1230	165	168
千代田区一番町	400%	1050	162	164
千代田区5番町	400%	1060	214	220
横浜				
中区山手町72番1住専	80%	142	44	41
中区山手町22番1住専	80%	132	42	38
大阪				
天王寺上本町8丁目住居	300%	191	50	47
天王寺真法院町117番2住専	300%	170	51	51
天王寺味原町7番住居	300%	138	42	40
名古屋				
千種区菊坂町2丁目2住専	200%	71	26	25
東区*町3丁目住居	200%	69	30	27
仙台				
青葉区錦町2丁目住居	200%	54	20	19
青葉区上杉5丁目住居	200%	37	19	13
青葉区土樋1丁目住居	200%	33	19	18
札幌				
中央区南10条西9丁目住居	200%	33	11	10
中央区南4条西24丁目住居	200%	38	12	11
神戸				
東灘区岡本2丁目1住専	150%	132	36	35
中央区中山手通6丁目住居	300%	152	35	33
(参考)				
盛岡				
加賀野1丁目住居	200%	18	17	14
長田町328番住居	200%	16	15	13

上記表は、商業地地価分析同様に筆者が地価公示価格に基づき独自に作成したものである(以下同様)。

- ・各都市の商業地、住宅地は最高地価水準もしくはそれに準じたもの。
- ・国土交通省による地価公示価格(単位:1㎡あたり)を比較したものである。

①住宅地地価は、バブル時期には東京とその他の大都市とでは大きな格差が生じていた。しかし、現在は、東京との地価格差は若干ではあるが、縮小している。

商業地の地価は、主に収益性に基づき形成され、経済力を反映する。一方、住宅地地価は、主に利便性・住環境等居住性に基づき形成される。バブル時期、東京の住宅地とその他大都市のそれと大きな格差が生じた。この背景には、バブル時期に東京の住宅地には、他の都市以上に商業的投機需要が入り、地価が高騰したためと推測される。住

平成3年を100とした場合の比較

住宅地	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
東京				
千代田区三番町	400%	100.0%	13.4%	13.7%
千代田区一番町	400%	100.0%	15.4%	15.6%
千代田区5番町	400%	100.0%	20.2%	20.8%
横浜				
中区山手町72番1住専	80%	100.0%	31.0%	28.9%
中区山手町22番1住専	80%	100.0%	31.8%	28.8%
大阪				
天王寺上本町8丁目住居	300%	100.0%	26.2%	24.6%
天王寺真法院町117番2住専	300%	100.0%	30.0%	30.0%
天王寺味原町7番住居	300%	100.0%	30.4%	29.0%
名古屋				
千種区菊坂町2丁目2住専	200%	100.0%	36.6%	35.2%
東区*町3丁目住居	200%	100.0%	43.5%	39.1%
仙台				
青葉区錦町2丁目住居	200%	100.0%	37.0%	35.2%
青葉区上杉5丁目住居	200%	100.0%	51.4%	35.1%
青葉区土樋1丁目住居	200%	100.0%	57.6%	54.5%
札幌				
中央区南10条西9丁目住居	200%	100.0%	33.3%	30.3%
中央区南4条西24丁目住居	200%	100.0%	31.6%	28.9%
神戸				
東灘区岡本2丁目1住専	150%	100.0%	27.3%	26.5%
中央区中山手通6丁目住居	300%	100.0%	23.0%	21.7%
(参考)				
盛岡				
加賀野1丁目住居	200%	100.0%	94.4%	77.8%
長田町328番住居	200%	100.0%	93.8%	81.3%

東京を100とした場合の比較

住宅地	容積率	平成3年	平成14年	平成16年
東京				
千代田区三番町	400%	100.0%		
千代田区一番町	400%			
千代田区5番町	400%		100.0%	100.0%
横浜				
中区山手町72番1住専	80%	11.5%	20.6%	18.6%
中区山手町22番1住専	80%			
大阪				
天王寺上本町8丁目住居	300%	15.5%		
天王寺真法院町117番2住専	300%		23.8%	23.2%
天王寺味原町7番住居	300%			
名古屋				
千種区菊坂町2丁目2住専	200%	5.8%		
東区*町3丁目住居	200%		14.0%	12.3%
仙台				
青葉区錦町2丁目住居	200%	4.4%	9.3%	8.6%
青葉区上杉5丁目住居	200%			
青葉区土樋1丁目住居	200%			
札幌				
中央区南10条西9丁目住居	200%			
中央区南4条西24丁目住居	200%	3.1%	5.6%	5.0%
神戸				
東灘区岡本2丁目1住専	150%		16.8%	15.9%
中央区中山手通6丁目住居	300%	12.4%		
(参考)				
盛岡				
加賀野1丁目住居	200%	1.5%		6.4%
長田町328番住居	200%		7.0%	

宅地にオフィスビル、ホテル、マンション等が多く建設され、住宅地としての居住性よりも商業的な収益性にに基づき購入されたといえる。日本の都市計画では、用途規制が欧米に比べ緩いことから、東京の高度商業地への需要が東京都心の住宅地に波及したものと見える。

②バブル時期の東京を100.0とすると、横浜11.5、大阪15.5、名古屋5.8、仙台4.4、札幌3.1、神戸12.4、盛岡1.5であった。平成16年1月現在では、東京を100.0として、横浜18.6、大阪23.2、名古屋12.3、仙台8.6、札幌5.0、神戸15.9、盛岡6.4と格差は若干縮小している。日本の用途規制の緩さ、東京への接近性で住宅地の価格が決められること、東京中心に都市再生が行われていること、交通網も東京を中心に構築されており、東京が利便性において最も優れていることなどから、格差はなかなか縮小しないといえる。

③地方都市でも、公共事業依存度が高い地域ほど地価は下落している。九州、四国、東北、北海道など地価下落率が拡大している。地価下落は企業・金融機関が保有する不動産の含み損拡大を通して地方都市の景気回復の足かせになりかねない。銀行はこうした融資担保の不動産の値下がり不良債権の累増を招くとしている。特に、地価下落が激しい地方の金融機関にとっては経営の大きな負担になるおそれがある。

④さらに、地価下落は、各地で土地区画整理・市街地再開発の破綻を生じている。土地区画整理では、保留地処分を困難にしている。また、市街地再開発では、保留床の処分を困難にし、資金計画の目途が立たなく破綻するケースが増えているという。

Ⅳ おわりに

東京とその他の大都市間でも経済格差が生じているが、それ以上に、大都市と地方都市との格差は

一段と広がり、地方都市の衰退は止まっていない。全国の地方都市における、人口20万人以下の中心市街地商店街の99%は停滞・衰退し、空洞化が激しい。東北を例にとると、平成16年地価公示価格の対前年比でみると、東北6県と新潟県の平均地価は住宅地が前年比5.3%下落、商業地も9.4%下落、いずれも過去最大の下げ幅となっている。

地方都市では、工場が閉鎖され、また、大都市以上に車社会であるため、街の核となっていた大型店が撤退した。いずれの地方都市でも、こうした大型店は中心市街地活性化基本計画の核店舗となっている場合がほとんどであり、TMO（タウンマネジメント機関）を立ち上げ、中心市街地の再生を図ろうとしている。しかし、中心市街地の空き店舗は増加し、その成果があがっていないのが実態である。地方都市では、経済活力を失い、収益性が低下し、土地の流動化も期待できない。前述のように、地価下落は担保価値の目減りを生み、地方金融機関の不良債権処理にマイナスとなり、地方都市の担い手である中小企業の資金調達にも支障となっている。

政府は、これまで大都市重視の施策を展開してきた。中でもGDPのほぼ3分の1を占めるといふ東京、大阪、名古屋の3大都市圏で経済が復活すれば、周辺地域も活性化すると見込んでいたが、地方都市の空洞化はそれを上回って進んでいる。3大都市圏の地価上昇が地方都市に波及する構造ではなくなっている。投資効果のあるところだけを重視する政策により、ひずみがむしろ拡大しているのが現状である。

バブル崩壊後の大幅な地価下落を経て、現在の不動産市場は、投機需要から実需中心の市場へ構造的に変化した。この結果、利便性や収益性の差により、地価の差別化も顕著である。住宅地については、交通・生活の利便性に劣るところでは、相対的に下落幅が大きくなっている。また、商業地については、現実の収益力の差が地価に直接反映される傾向が強まり、いわゆるキャッシュフローに基づく収益還元により地価形成がなされている。したがって、地方都市の中心市街地では、

空き店舗・空地が増加し、オフィス賃料も低下し、ますます収益性が低下、地価下落が続いている。

不動産投資の主体であるREITやグローバル化による外国資本は、まさにキャッシュフローによる収益性、利回りで判断し、投資を行い、東京など収益性の高い物件中心に投資が行われ、今後、首都圏などの大都市と地方都市との地価水準格差は、ますます拡大しよう。それが、地方都市の経済再生をさらに困難にしている。

大都市、中でも「東京再生」を重点化し、地方都市を置き去りにし、ますます、地方都市のゴーストタウン化が急速に進展している。従来、日本全土すべてバランスある発展として東京化することを志向してきたが、そのような施策は公共事業の大きなムダを生んだ。しかし、急激な政府の政策転換は、地方都市の中心部空洞化・高齢化を急速に早め、ひずみを大きく拡大している。規制緩和をより促進する方向と地方への権限移譲の方向性は大いに歓迎すべきことであるが、一方、経済効果のある大都市、中でも東京中心の政府の都市施策は、今一度再検討すべきであるといえる。

(注)

- (1) ここでの経済力格差は、主に土地利用による収益力格差を意味している。
- (2) 投機的需要は、主に不動産のキャピタルゲイン(値上がり益)を期待した需要であり、その不動産を利用することを主たる目的としていない。一方、実需は、主に不動産のインカムゲイン(利用することにより得られる利益)を期待した需要であり、不動産を実際に利用することを目的とした需要である。
- (3) REIT (Real Estate Investment Trust) は、通常の投資信託は多くの投資家から預かった資金をファンドにまとめ、株式や公社債などの有価証券で運用するが、投資信託法改正により、有価証券のほかに不動産での運用も認められた。ビルやマンション、オフィス、倉庫などの不動産を中心に運用し、そこからあがる賃貸料、売却益を

投資家にほぼ100%配当する形態の金融商品である。アメリカでのREITに対し、日本版であるため、J-REITと呼ばれ、東京証券取引所に上場され、取引されている。REITは通常、株式市場に上場し売買されるため、不動産への直接投資の場合と比較して高い流動性を維持できる。アメリカでは約170銘柄のREITがニューヨーク証券取引所に上場されている。アメリカのREITの市場規模は、平成15年末、約1800億ドルである。

- (4) 金融機関の総量規制とは、それまで、金融機関は、不動産のキャピタル・ゲイン(値上がり益)期待から不動産向け貸出伸び率が当該金融機関の総量貸出伸び率を上回っていたが、それを総量貸出の伸び率以下に抑制しようとするものであり、これが、地価高騰抑制に大きく機能したといわれる。
- (5) 土地基本法は平成元年12月成立、当該法律では土地投機を抑制し、土地の有効利用促進を規定している。
 - ①土地についての公共の福祉優先
 - ②適正かつ計画に従った利用
 - ③投機的な土地取引の抑制
 - ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担をあげている。
- (6) 都市計画上の用途地域の細分化では、従来の8種を12種の用途に細分化した。しかも商業地中心とした地価高騰が住宅地に即波及しないように、住居系を3種から7種に細分化した点に大きな特徴がある。住宅地への店舗等の規制が従来よりは強められている。
- (7) 都市再生においては、日本の都市、特に「中枢機能が集積している東京圏、大阪圏」などが国際的にみて地盤沈下しており、21世紀の活力の源泉である都市の魅力と国際競争力を高めることを主眼としている。そのため、民間に存在する資金やノウハウなど民間の力を都市に振り向ける手法を採択するとともに、また、様々な制度を聖域なく総点検し、改革する必要がある。民間投資を原動力とする「都市再生」が実現すれば、土地の流動化をもたらすばかりでなく、経済構造改革に大きく寄与し、ひいては日本再生にもなるとする(都市

再生本部設立趣旨内容、平成13年5月8日設立決定)。

都市再生では、規制を緩和し、民間投資を活発化することを主眼としている。そのため、投資採算のあう大都市中心の都市再生に偏り、地方都市の再生に結びつかないという問題がある。政府から地方への財源移譲等とリンクして都市再生を図るべきである。また、都市再生では、経済的側面だけでなく、歴史・文化の保全など社会的側面も考慮したものである必要がある。

(参考文献)

- (1) 都市構造改革研究会編「都市再生と新たな街づくり 事業手法マニュアル」エクスナレッジ 平成16年4月。

- (2) 国土交通省「平成3年 地価公示」
(3) 国土交通省「平成16年地価公示」
(4) (財)日本不動産研究所「平成15年9月末現在市街地価格指数」
(5) 不動産調査月報「特集 不動産フォーラム 第1部日本経済と不動産市場、第2部再生 不動産市場」(財)日本不動産研究所 平成15年1/2月号。
(6) 不動産調査月報「都市再生・実現への戦略」(財)日本不動産研究所平成15年5/6月号。
芝田耕太郎『地方都市における大型店舗の撤退とその対応策について』日本経営診断学会論集③ 平成15年10月発行。
(7) 日本不動産学会誌「特集 2003年問題」(財)日本不動産学会 平成15年。

(2004年6月17日原稿提出)

(2004年8月17日受理)

A Study on the Increasing Economic-Power Disparity between Regional Cities and Metropolitan Areas: A Land Price Analysis Based on Business Districts and Residential Districts

Kotaro SHIBATA and Satoshi IWATA

Abstract According to the long term trend of land prices, 13 years after the bubble, land prices in metropolises and regional cities have reflected the disparity in economic means (between metropolises and regional cities), with that disparity increasing between business and residential districts.

Comparing Tokyo to regional cities, land prices in the central business districts of Tokyo are recovering while in regional cities decreases are severe. Comparing regional cities to Tokyo, not only is economic recovery lagging, regional cities also have the common structural problem of a hollowing out of the central business district.

Following the large scale drop in land prices after the burst of the bubble, the current real estate market has undergone a structural change from one based in speculative demand to one based on actual demand. As a result, through the difference in convenience and earnings, land price formation is occurring, which is especially evident in business districts where earnings ability is derived from land usage. Consequently, today, REIT and foreign capital from globalization—the twin pillars of real estate investment—are determined by earnings and profit from cash flow. In Tokyo and other metropolises, investment is based on real estate having high earnings probability. Hereafter, the land price disparity between metropolises such as the Tokyo metropolitan area and regional cities will increase even further.

The trend in deregulation and in accelerating the transfer of authority (power) to regions is welcomed. However, it must be said that the government's municipal policy, which focuses on metropolises with economic power, needs to be re-examined.

Key words Capital gains, The income capitalization approach, Returns, REIT, Fund of funds