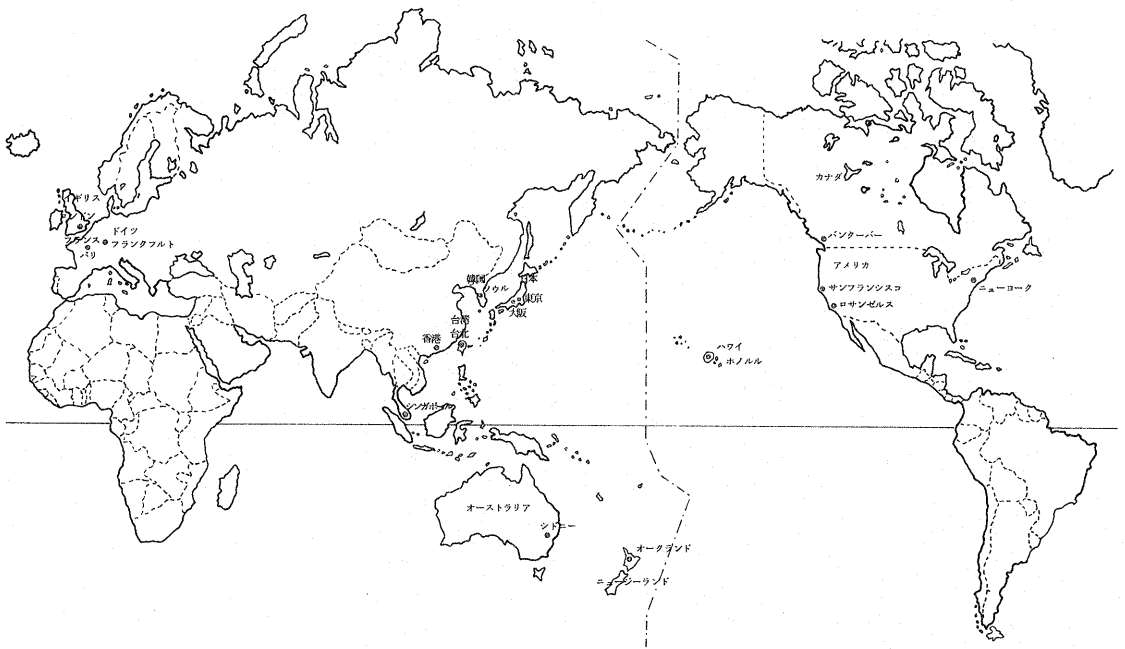


平成4年3月

# 平成3年 国際地価調査結果



社団法人 日本不動産鑑定協会

<平成3年国際地価調査結果>

正 誤 表

26ページ：<1990年の地価の円・USドル換算表>の東京集合住宅地（高級）を以下のとおり訂正して下さい。

種 別		(誤)		(正)	
		集 合 住 宅 地		集 合 住 宅 地	
摘 要		高 級	普 通	高 級	普 通
土 地 価 格 (/㎡)	US\$換算 円	US \$84,378 12,300,000円	(訂正不要)	US \$72,002 10,500,000円	(訂正不要)
容積当り地価 (/㎡)	US\$換算 円	US \$21,095 3,075,000円	(訂正不要)	US \$18,000 2,625,000円	(訂正不要)

72ページ：集合住宅地域（高級）を以下のとおり訂正して下さい。

国 名	都 市 名	摘 要	(誤)		(正)	
			集 合 住 宅 地 域		集 合 住 宅 地 域	
			高 級		高 級	
カ ナ ダ	バンクーバー	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	121,832円	4.0	121,832円	4.6
ア メ リ カ	サンフランシスコ	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	
	ロサンゼルス	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	
	ニューヨーク	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	
ホ ノ ル ル	土 地 価 格 (/㎡)	627,944円	5.1	627,944円	6.0	
	容積当り地価 (/㎡)	—		—		
日 本	東 京	土 地 価 格 (/㎡)	12,300,000円	100	10,500,000円	100
		容積当り地価 (/㎡)	3,075,000円	100	2,625,000円	100
	大 阪	土 地 価 格 (/㎡)	1,800,000円	14.6	1,800,000円	17.1
		容積当り地価 (/㎡)	600,000円	19.5	600,000円	22.9
韓 国	ソ ウ ル	土 地 価 格 (/㎡)	263,900円	2.1	263,900円	2.5
		容積当り地価 (/㎡)	131,950円	4.3	131,950円	5.0
台 湾	台 北	土 地 価 格 (/㎡)	821,440円	6.7	821,440円	7.8
		容積当り地価 (/㎡)	365,024円	11.9	365,024円	13.9
香 港	香 港	土 地 価 格 (/㎡)	1,902,000円	15.5	1,902,000円	18.1
		容積当り地価 (/㎡)	237,750円	7.7	237,750円	9.1
シンガポール	シンガポール	土 地 価 格 (/㎡)	486,580円	4.0	486,580円	4.6
		容積当り地価 (/㎡)	243,290円	7.9	243,290円	9.3
オーストラリア	シ ド ニ ー	土 地 価 格 (/㎡)	153,482円	1.2	153,482円	1.5
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	
ニュージーランド	オークランド	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	79,614円	2.6	79,614円	3.0
フ ラ ン ス	パ リ	土 地 価 格 (/㎡)	2,213,180円	18.0	2,213,180円	21.1
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	
ド イ ツ	フランクフルト	土 地 価 格 (/㎡)	81,243円	0.7	81,243円	0.8
		容積当り地価 (/㎡)	67,703円	2.2	67,703円	2.6
	ロンドン I	土 地 価 格 (/㎡)	1,962,225円	16.0	1,962,225円	18.7
		容積当り地価 (/㎡)	490,556円	16.0	490,556円	18.7
	ロンドン II	土 地 価 格 (/㎡)	—		—	
		容積当り地価 (/㎡)	—		—	

79～80ページ：脚注欄の「(ロ)トリプルネットベース（諸費用を全て賃借人が負担）で賃料が表示されている都市に、バンクーバー、オークランド以外に、フランクフルト、ロンドンを追加して下さい。

## ご 挨拶

当協会の国際委員会におきましては、かねてから我が国の地価が国際的にどのような所に位しているかを確認し、適切な地価形成に資する目的で、主として汎太平洋諸国における鑑定機関及び専門家等にデータの提供を依頼し、これらの国々の主要都市の地価の調査を実施しております。

前回の昭和63年度(1988年度)の成果物の発表に引き続き、今回は平成3年度(1991年度)の成果物として、1988年から1990年に至る3か年間の調査結果をまとめ会員各位並びに関係各方面にご報告することとしました。

本調査が開始された10年前に比べると精度等も高まり、内容もかなり改善されてきておりますが、それでも国によっては不動産概念や制度等が違うことにわざわざいわれて、必ずしもこちらで意図したレベルでの回答が得られてないところがあることは、率直に認めざるをえません。

資料としての不備・不完全なところは、今後のさらなる改善に俟つこととして、また国内でのこうした資料の稀少性に免じて、ご容赦いただきたいと存じます。本報告書が聊かなりとも皆様のご参考になることを期待して、ご挨拶といたします。

社団法人 日本不動産鑑定協会  
国 際 委 員 会  
委員長 木 脇 義 博

# 目 次

I	平成3年国際地価調査の概要	1
(1)	地価調査の方法等	1
(2)	調査対象都市及び調査人一覧表	3
II	各国都市別地価調査結果	6
III	調査結果の分析、国際比較	72
(1)	1990年における円換算ベース都市別地価の国際比較	72
(2)	1988年/89年/90年の都市別地価推移(1988年=100)	74
(3)	1990年における住宅価格の対一人当り国民所得倍率	77
(4)	1990年における商業地の容積当り地価対床賃料比率	79
(5)	1990年(平成2年)TTSレート一覧表	81
IV	調査依頼文・調査フォーム	82
	おわりに	90

## I 平成3年国際地価調査の概要

### (1) 地価調査の方法等

国際委員会では、1980年から継続して世界主要都市の地価調査を行なっています。

前回の1987年までの調査に引き続いて、今回は1988年から1990年に至る3か年間の調査結果をまとめました。

なお、前回までの調査においては、調査事項のまとめ方についての定型化したフォームがなく、われわれの意図した目的に沿う調査結果が得られたとはいえない点もありました。このため、今回の調査では、調査の定型フォームを事前に作成のうえ、所定の質問事項について各国調査人の回答を求めたものです。

土地のみを更地として単価を求めることになじまない国もあること等に鑑み、今回は調査事項を地価のみに限定せず、より広く各都市の土地利用の実情を把握するように努めました。

各国の不動産制度が異なることもあって、質問事項に対する的確な回答が得られたとはいえない点もなお見受けられますが、今回の報告では調査人の回答をそのまままとめることを原則としました。

調査の概要は、次のとおりです。

- (イ) 調査都市における標準的な建物床面積や敷地面積等の土地利用の概要を、戸建住宅地域、集合住宅地域、商業地域について個別に把握すること。
- (ロ) 戸建住宅地域については、各都市圏の標準的な高級住宅地域と普通住宅地域を選定し、地域の平均的な地価水準（単価）とあわせ、住宅価格（土地・建物総額）等を把握すること。
- (ハ) 集合住宅地域については、標準的な高級・普通各住宅地域について、地域の平均的な地価水準（単価）とあわせ、容積率や容積当り地価、住宅価格（土地・建物総額）、住戸当り地価等を把握すること。
- (ニ) 商業地域については、標準的な高度商業地域、普通商業地域等につい

て、地域の平均的な地価水準（単価）とあわせ、容積率や容積当り地価、年間の建物床賃料等を把握すること。

(外) 最後に、各調査都市の地価水準について国際比較を行なうとともに、GNP、国民所得、物価指数、人口等の統計データを収集し、これらの指標と地価との関係を分析するための素材を提供すること。  
等々であります。

なお、(社)日本不動産鑑定協会では1989年にアメリカ及びヨーロッパに、また1991年には東南アジアに地価調査団を派遣し、実態調査を行なっています。今回の報告はこのような現地調査の成果をもふまえたものであることを付記しておきます。

(2) 調査対象都市及び調査人一覧表

国名	都市圏名	別		調査対象地域	調査人
		種	別		
カナダ	バンクーバー	戸建住宅地域	高級普通	KERRISDALE EAST SIDE	カナダ不動産鑑定人協会 Michael R. Grover GROVER, ELIOTT & Co., Ltd. 910-1030 West Georgia Street, Vancouver, B. C., V6E 2Y3 CANADA
		集合住宅地域	高級普通	KERRISDALE EAST SIDE	
		商業地域	高度普通 最高地	DOWNTOWN PENINSULA WEST BROADWAY GEORGE ST. AT BURRARD ST.	
		戸建住宅地域	高級普通	SAUSALITO	
		集合住宅地域	高級普通	SOUTH SAN FRANCISCO	
		商業地域	高度普通 最高地	PACIFIC HEIGHTS-MARINA SUNSET-RICHMOND	
		戸建住宅地域	高級普通	DOWNTOWN FISHERMAN'S WHARF AREA (高度商業地域と同じ)	
		集合住宅地域	高級普通	BEVERLY HILLS GRANADA HILLS	
		商業地域	高度普通	WESTWOOD HOLLYWOOD	
		戸建住宅地域	高級普通	DOWNTOWN WILSHIRE MIRACLE MILE DISTRICT (高度商業地域と同じ)	
アメリカ	ロスアンゼルス	戸建住宅地域	高級普通 最高地	LOWER MONTCLAIR (NEW JERSEY) UPPER MONTCLAIR (NEW JERSEY)	米国内不動産鑑定協会 Brian S. Goto, MAI, THE HALLSTROM APPRAISAL GROUP, Inc. Suite 1350, Paouhi Tower, Bishop Square, 1001 Bishop Street, Honolulu, Hawaii 96813 U.S.A.
		集合住宅地域	高級普通	UPPER EAST OF MANHATTAN MID EAST OF MANHATTAN	
		商業地域	高度普通 最高地	MID-TOWN OF MANHATTAN DOWNTOWN OF MANHATTAN UPPER MID-TOWN OF MANHATTAN	
		戸建住宅地域	高級普通	WAIALAE-KAHALA, OAHU PEARL CITY, OAHU	
		集合住宅地域	高級普通	KAPIOLANI-KAKAOKO, OAHU MAKIKI, OAHU	
		商業地域	高度普通 最高地	DOWNTOWN HONOLULU, OAHU WAIKIKI, OFF WATER WAIKIKI, ON WATER	
		戸建住宅地域	高級普通 最高地	東京都大田区田園調布 東京都世田谷区松原 立川市栄町	
		集合住宅地域	高級普通		
		商業地域	高度普通		
		戸建住宅地域	高級普通		
日本	東京	戸建住宅地域	高級普通 最高地		(社)日本不動産鑑定協会 国際委員会 国際地価調査小委員会
		集合住宅地域	高級普通		

国名	都市圏名	種別	調査対象地	調査地	調査人
日本	東京	高級普通	東京都千代田区一番町	東京都千代田区一番町	(社)日本不動産鑑定協会 国際地価調査小委員会
		高度普通	三鷹市下連雀	東京都渋谷区渋谷1丁目	
		高級普通	東京都中野区中野2丁目	東京都中野区中野2丁目	
		最高地	東京都中央区銀座4丁目	東京都中央区銀座4丁目	
		高級普通	大阪府住吉区帝塚山中1丁目付近	大阪府住吉区帝塚山中1丁目付近	
	大阪	高級普通	箕面市箕面2丁目付近	箕面市箕面2丁目付近	
		高級普通	大阪府天王寺区上本町8丁目付近	大阪府天王寺区上本町8丁目付近	
		高級普通	大阪府東淀川区豊里1丁目付近	大阪府東淀川区豊里1丁目付近	
		高級普通	大阪府中央区高麗橋1丁目付近	大阪府中央区高麗橋1丁目付近	
		最高地	大阪府北区西天満4丁目付近	大阪府北区西天満4丁目付近	
韓国	ソウル	高級普通	大坂府北区梅田1丁目付近	大坂府北区梅田1丁目付近	同 上
		高級普通	BANGBAE DONG (瑞草区方背洞)	BANGBAE DONG (瑞草区方背洞)	
		高級普通	HWAYANG DONG (城東区華陽洞)	HWAYANG DONG (城東区華陽洞)	
		高級普通	APKOOJEONG DONG (江南区アプクジョング洞)	APKOOJEONG DONG (江南区アプクジョング洞)	
		高級普通	HONGEUN DONG (西大門区弘恩洞)	HONGEUN DONG (西大門区弘恩洞)	
	ソウル	高度普通	MYUNG DONG (中区明洞)	MYUNG DONG (中区明洞)	
		高級普通	CHEONGRYANGRI DONG (東大門区チョンナヤン洞)	CHEONGRYANGRI DONG (東大門区チョンナヤン洞)	
		最高地	(高度商業地域と同じ)	(高度商業地域と同じ)	
		高級普通	—	—	
		高級普通	—	—	
台湾	台北	高級普通	LIN I ST. (臨沂街)	LIN I ST. (臨沂街)	国立政治大学教授 林 英 彦
		高級普通	YUNGCHI ROAD (永吉路)	YUNGCHI ROAD (永吉路)	
		高度普通	TUNHUA S. ROAD-The Junction at Sec.4 CHUNG HSIA E. ROAD (敦化南路・忠孝東路四段交差点)	TUNHUA S. ROAD-The Junction at Sec.4 CHUNG HSIA E. ROAD (敦化南路・忠孝東路四段交差点)	
		高級普通	Sec.2 NANKING E. ROAD (南京東路二段)	Sec.2 NANKING E. ROAD (南京東路二段)	
		最高地	The President Dept. store at Sec.4 CHUNG HSIA E. ROAD (忠孝東路四段統領百貨公司)	The President Dept. store at Sec.4 CHUNG HSIA E. ROAD (忠孝東路四段統領百貨公司)	
	台北	高級普通	MID LEVELS & PEAK	MID LEVELS & PEAK	
		高級普通	SHA TIN	SHA TIN	
		高級普通	MID LEVELS & PEAK	MID LEVELS & PEAK	
		高級普通	NORTH POINT & CAUSEWAY BAY	NORTH POINT & CAUSEWAY BAY	
		高級普通	CENTRAL COMMERCIAL DISTRICT	CENTRAL COMMERCIAL DISTRICT	
香港	香港	高級普通	WAN CHAI (高度商業地域と同じ)	WAN CHAI (高度商業地域と同じ)	香港政府鑑定局 H.K.CHAN RATING AND VALUATION DEPARTMENT Hennessy Centre, 500 Hennessy Road, Causeway Bay, HONG KONG
		最高地	NASSIM/DALDEY/CLUNY	NASSIM/DALDEY/CLUNY	
		高級普通	HOLLAND ROAD	HOLLAND ROAD	
		高級普通	CLAYMORE HILL/ARDMORE PARK	CLAYMORE HILL/ARDMORE PARK	
		高級普通	HOLLAND ROAD	HOLLAND ROAD	
	シンガポール	高級普通	SHENTON WAY/CECIL ST./ROBINSON ROAD	SHENTON WAY/CECIL ST./ROBINSON ROAD	
		高級普通	TANJONG PAGAR/MAXWELL/ANSON	TANJONG PAGAR/MAXWELL/ANSON	
		最高地	RAFFLES PLACE	RAFFLES PLACE	
		高級普通	—	—	
		高級普通	—	—	
シンガポール	シンガポール	高級普通	—	—	ジョーソング・ラング・ウー・トーン社 Edmund N.S. Tie J.W. PROPERTY CONSULTANTS, Pte. Ltd. Head Office, 50 Raffles Place #45-00 & #46-00 Shell Tower SINGAPORE 0104
		高級普通	—	—	
		高級普通	—	—	



国名	都市圏名	種別	別	調査対象地域	調査地	調査人
オーストラリア	シドニー	戸建住宅地域	高級普通	POINT PIPER	オーストラリア不動産鑑定人協会 Paul Knight AUSTRALIAN INSTITUTE OF VALUERS AND LAND ECONOMISTS, NEW SOUTH WALES DIVISION, Watson House, 300 George Street, Sydney, AUSTRALIA	
		集合住宅地域	高級普通	OATLEY CHATSWOOD RYDE		
		商業地域	高度普通 最高地	SYDNEY CIRCULAR QUAY CHATSWOOD (高度商業地域と同じ)		
ニュージーランド	オークランド	戸建住宅地域	高級普通	EASTERN SUBURBS MT. ROSKILL	ニュージーランド政府鑑定局 Barbara Richards VNZ Valuation Department, Head Office. 142 Featherston St, Box 5098 Wellington, NEW ZEALAND	
		集合住宅地域	高級普通	EASTERN SUBURBS		
		商業地域	高度普通 最高地	QUEEN STREET KARANGALAPE ROAD QUEEN STREET		
フランス	パリ	戸建住宅地域	高級普通	VAL DE MARNE	フランス不動産銀行 Bernard de Polignac CRÉDIT FONCIER DE FRANCE BP 65, 75050 Paris cedex 01, FRANCE	
		集合住宅地域	高級普通	6TH, 7TH, 16TH DISTRICT 15TH DISTRICT		
		商業地域	高度普通 最高地	8TH, 1ST, 2ND DISTRICT BERCY/GARE DE LYON AVENUE MONTAIGNE IN 8TH DISTRICT		
ドイツ	フランクフルト	戸建住宅地域	高級普通	SCHUBERT-RING ZEILSHEIM	不動産鑑定士・公認会計士 荒木和夫 ERNST & YOUNG GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Am Wehrhahn 50 Postfach 10 22 52 4000 Düsseldorf 1, GERMANY	
		集合住宅地域	高級普通	SECKBACH SINDLINGEN		
		商業地域	高度普通 最高地	SCHWEIZER STR. Hauptwache (City Center)		
イギリス	ロンドン	戸建住宅地域	高級普通	MAYFAIR, KNIGHTSBRIDGE, BELGRAVIA KENSINGTON, CHELSEA KINGSTON	サビルス社 Mark Titcomb SAVILLS 25 Finsbury Circus, London EC 2M 7EE UNITED KINGDOM	
		集合住宅地域	高級普通	MAYFAIR, KNIGHTSBRIDGE, BELGRAVIA, KENSINGTON, CHELSEA BATTERSEA		
		商業地域①	高度普通 最高地	MAYFAIR/ST. JAMES'S PRIME CENTRAL CORE BUSINESS AREA HAMMERSMITH BARKELEY SQUARE ST. JAMES'S SQUARE EC2 CHEAPSIDE PRIME CENTRAL CORE BUSINESS AREA		
商業地域②	高度普通 最高地	MINORIES, EC3 CORNHILL, BISHOPSGATE AREAS EC2	CITY地区			

## II 各国都市別地価調査結果

各国都市別地価調査の結果は、次ページ以下に示すとおりです。当調査結果の表示についての全般的な留意事項、コメント等は下記のとおりです。

☆調査人からの報告を現地通貨建てでそのまま掲載することを原則としましたが、比較の尺度を統一するために単価についてはすべて1㎡当りの単価を表示しました。（1平方フィート当りで報告があった都市については、国際委員会で1㎡当りの単価におきなおして表示しました。）

☆都市によっては総額表示のみで、土地単価の報告がない都市や地域もあること、集合住宅地については住戸当りで土地価格が報告されている場合もあること、等に留意して下さい。

☆集合住宅地及び商業地については容積当り地価（LAND PRICE PER SFT OR  $m^2$  OF FLOOR AREA）についても報告を求めました。都市によっては土地単価の報告がなく容積当り地価のみ報告されている場合や、容積当り地価の報告がない場合、単純に土地単価を地域の標準的な法定容積率（FLOOR AREA RATIO）で徐して容積当り地価を表示している場合等がありますので、留意して下さい。

☆英国系諸国を中心として、土地利用上の権利関係・態様は、一定の借地期間が定められた政府当局からの借地権（LEASEHOLD）であるケースもみられます。このような権利態様を含め不動産制度は国によって多様であり、今回の地価調査では国ごとにかかる点を明確化するには至りませんでした。日本不動産鑑定協会の現地調査によると調査対象都市のうち少なくとも香港・シンガポールについては、土地価格は政府当局からの借地権（LEASEHOLD）価格が報告されていると解されます。

☆現地通貨の円及びUSドルへの換算レートは、後掲「1990年（平成2年）TTSレート一覧表」に基づくものです。



CANADA (国土面積 9,976,139 km<sup>2</sup>)

都市圏名 パンクーパーB.C.

CAN\$ 1.00 = 125.73円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額 (CAN\$)	指数	金額 (CAN\$)	指数	金額 (CAN\$)	指数
住宅	KERRISDALE	標準建物面積	土地価格(単価)	700/㎡	100	861/㎡	123	915/㎡	131
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	550,000	100	750,000	136	800,000	145
住宅	EAST SIDE	標準建物面積	土地価格(単価)	431/㎡	100	592/㎡	138	592/㎡	138
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	220,000	100	300,000	136	320,000	145
住宅	KERRISDALE	法定容積率	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	—
		標準住戸床面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
住宅	EAST SIDE	法定容積率	容積当り地価(単価)	753/㎡	100	861/㎡	114	969/㎡	129
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	223,000	100	290,000	130	350,000	157
商業	DOWNTOWN PENINSULA	法定容積率	住戸当り地価(総額)	750,000	100	850,000	113	950,000	127
		標準敷地面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
商業	WEST BROADWAY	法定容積率	容積当り地価(単価)	301/㎡	100	377/㎡	125	484/㎡	161
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	120,000	100	135,000	113	140,000	117
商業	GEAGE St. at BURRARDST	法定容積率	住戸当り地価(総額)	300,000	100	400,000	133	500,000	167
		標準敷地面積	土地価格(単価)	7535/㎡	100	8611/㎡	114	9688/㎡	129
商業	DOWNTOWN PENINSULA	法定容積率	容積当り地価(単価)	807/㎡	100	969/㎡	120	1076/㎡	133
		標準敷地面積	年間床賃料	215/㎡	100	237/㎡	110	269/㎡	125
商業	WEST BROADWAY	法定容積率	土地価格(単価)	1292/㎡	100	1615/㎡	125	2422/㎡	188
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	431/㎡	100	538/㎡	125	807/㎡	188
商業	GEAGE St. at BURRARDST	法定容積率	年間床賃料	172/㎡	100	194/㎡	113	215/㎡	125
		標準敷地面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	12,110/㎡	—
商業	DOWNTOWN PENINSULA	法定容積率	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	1,346/㎡	—
		標準敷地面積	年間床賃料	—	—	—	—	323/㎡	—

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

CAN\$ 1.00 = 125.73円

種別	概要	戸建住宅		集合住宅		商業		高地
		高級	普通	高級	普通	高度	普通	
土地価格 (/㎡)	CAN\$ 換算	CAN\$915	CAN\$592	—	—	CAN\$9688	CAN\$2422	CAN\$12110
	US\$ 換算	US\$789	US\$510	—	—	US\$8353	US\$2088	US\$10441
容積当り地価 (/㎡)	CAN\$ 換算	115,043円	74,432円	—	—	1,218,072円	304,518円	1,522,590円
	US\$ 換算	—	—	CAN\$969	CAN\$484	CAN\$1076	CAN\$807	CAN\$1346
		—	—	US\$835	US\$417	US\$928	US\$696	US\$1160
		—	—	121,832円	60,853円	135,285円	101,464円	169,233円

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位:百万CAN\$)		586,194	627,958	647,624
国民所得	全国 (単位:百万CAN\$)	511,409	—	—
	1人当り (単位:CAN\$)	19,738	—	—
消費者物価指数		113.1 (1985年=100)	118.8	124.5
卸売物価指数		108.2 (1985年=100)	110.4	110.7
人口	全国 (単位:百万人)	25.91	26.22	26.52
	バンクーバー (単位:千人)	—	1,506	—

- 注 1. GNPは、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(平成3年10月)による。  
 2. 国民所得は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。  
 3. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 5. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

土地価格は、バンクーバー圏不動産委員会調査による更地取引から求めたもの。多くの場合、老朽化住居は取壊され更地化されたが、現在ではバンクーバー市内における更地率は非常に低い。1990年の50フィート(間口)画地での売買最高価格約50万ドルは、現在の価格下落傾向の下では、依然として有効なものである。East Sideでは、20万ドルを超える土地があったものの、1989年終わりには16万6千ドルまで売却価格が下げられていた。

(2) 地域の概要等

住宅地価格は86年及び87年の大半を通じて殆ど変動しなかった。しかし、87年第3四半期には市場が活発化し、価格も上昇した。上昇基調は89年を通じて加速化し、90年前半にピークに達した。借入コストの上昇から価格は安定化にむかい90年後半には下落基調となった。バンクーバー西部では土地価格が急上昇した。それは、ブリティッシュ・コロンビア大学、ビーチ、商業地区、ダウンタウンの中心から車で15分以内の地域などに近接する熟成度の高い地域で起きた。

1991年1月1日から導入された商品・サービス税(7%)は、新規の建設需要に対して悪影響を与えるであろう。当該税金は、従来からの持家には適用されないということを特にその理由として挙げる事ができる。

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

Kerrisdale 地区では土地の売買が殆どなかったため、他の地域の調査をもとに地域格差の修正をして求めた。土地価格には大きなバラツキがあり、報告データはあくまでも平均的価格であり、一般動向を現わすものである。

Floor Area Ratio (容積率)は、土地面積に対する建物の許容延床面積の比率だが、ボーナス(割増)をも含むものである。例えばKerrisdale ではZoning 上の基本的FARは1.0であるが、一定の要件が満たされれば1.8も可能である。従って12,000 S.F.の土地であれば21,600 S.F.の延床面積も開発可能となる。

### (2) 地域の概要等

集合住宅用の土地価格は過去数年にわたり、戸建住宅と同一傾向を示すというのが一般的であり、価格的なピークは90年前半であった。それ以降は、経済の先行き不透明感、高金利、海外からの投資減退などから、価格的に相当下落傾向を見せている。開発Zoningを受け開発着手が可能であるような郊外の画地についても最近では、市場で関心を殆ど呼ばないこともある。91年の第3四半期もゆったりとした下降傾向が持続するという予測もある。

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

容積当り地価で\$1,346/m<sup>2</sup>(\$125/S.F)の売買は発生していないが、ダウンタウン中心における最高土地での一般的調査から見て(最高地の地価として)妥当な値であると考えられる。他の土地指標はすべて更地売買ないし再開発施行あるいは準備中の土地における売買から求めている。

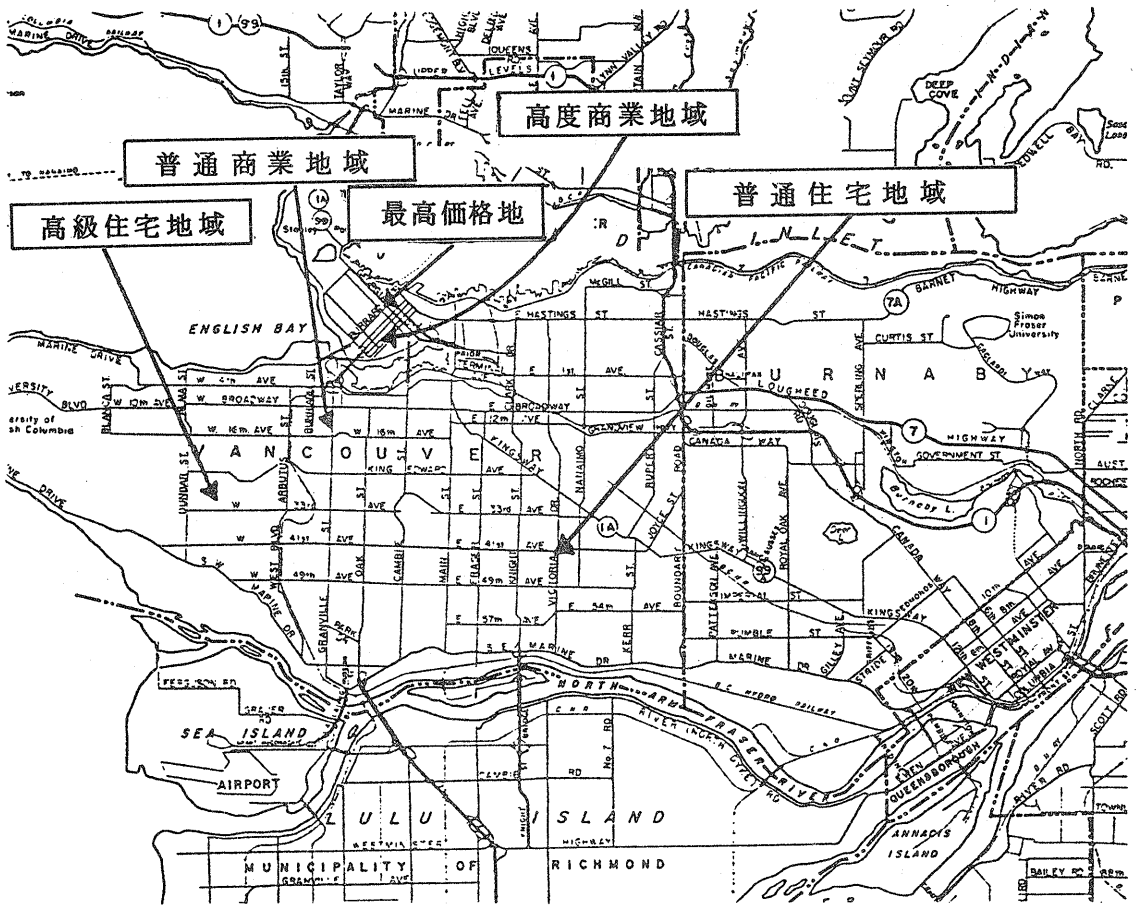
### (2) 地域の概要等

1988年第3四半期における海外資本の大規模な流入は、1988年春に取引が行われた86年万博跡地(200エーカー)での約1億3千万ドルの売買が一定の引金となった。この土地売買でバンクーバー市場に示された自信、確実性といったものを契機に、比較的静かだった従来時代は過ぎ去り、激しい変動期へと突入した。その結果、中心地区のいくつかの土地では、数箇月間で3倍にも急騰する事態も発生した。

90/91年の不況に対する不安感から、コンドミニアム売買は停滞し、オフィス空室率は8%代で低迷し、商業用土地市場は90年第1四半期の最高時から低落した。91年に入り、市場は依然として方向性を模索しているという状況である。

報告されている年間オフィス賃料は「トリプル・ネット」によるものである。

つまりテナント側が諸経費及び固定資産税金額の面積按分相当額をすべて負担するという契約に基づいた数値である。





U.S.A. (United States of America) (国土面積 9,363,123 km<sup>2</sup>)

都市圏名 サンフランシスコ

US\$1.00=145.83円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数
住宅地	SAUSALITO	標準建物面積 (139m <sup>2</sup> ~ 186m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (557m <sup>2</sup> ~ 650m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	700,000 ~ 900,000	100	750,000 ~ 1,000,000	109	750,000 ~ 1,000,000	109
		標準敷地面積 (116m <sup>2</sup> ~ 139m <sup>2</sup> )	土地価格(総額)	300,000 ~ 400,000	100	400,000 ~ 500,000	129	400,000 ~ 500,000	129
住宅地	SOUTH SAN FRANCISCO	標準建物面積 (116m <sup>2</sup> ~ 139m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (511m <sup>2</sup> ~ 604m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	220,000 ~ 240,000	100	240,000 ~ 260,000	109	240,000 ~ 260,000	109
		標準敷地面積 (511m <sup>2</sup> ~ 604m <sup>2</sup> )	土地価格(総額)	450,000 ~ 550,000	100	500,000 ~ 600,000	110	500,000 ~ 600,000	110
住宅地	PACIFIC HEIGHTS-MARINA	法定容積率	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準住戸床面積 (149m <sup>2</sup> ~ 186m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (2323m <sup>2</sup> ~ 3716m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	500,000 ~ 700,000	100	600,000 ~ 800,000	117	800,000 ~ 1,000,000	150
住宅地	SUNSET-RICHMOND	法定容積率	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準住戸床面積 (111m <sup>2</sup> ~ 149m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (1858m <sup>2</sup> ~ 3252m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	250,000 ~ 300,000	100	300,000 ~ 375,000	123	325,000 ~ 400,000	132
商業地	DOWN TOWN	法定容積率	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (3716m <sup>2</sup> ~ 7432m <sup>2</sup> )	年間床賃料	431/m <sup>2</sup> ~ 538/m <sup>2</sup>	100	484/m <sup>2</sup> ~ 592/m <sup>2</sup>	111	431/m <sup>2</sup> ~ 538/m <sup>2</sup>	100
		標準敷地面積 (929m <sup>2</sup> ~ 2787m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	269/m <sup>2</sup> ~ 323/m <sup>2</sup>	100	269/m <sup>2</sup> ~ 355/m <sup>2</sup>	105	269/m <sup>2</sup> ~ 377/m <sup>2</sup>	109
商業地	FISHERMAN'S WHARF AREA (高度商業地と同じ)	法定容積率	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積 (929m <sup>2</sup> ~ 2787m <sup>2</sup> )	年間床賃料	3767/m <sup>2</sup> ~ 4844/m <sup>2</sup>	100	4306/m <sup>2</sup> ~ 5382/m <sup>2</sup>	113	4306/m <sup>2</sup> ~ 5382/m <sup>2</sup>	113
		標準敷地面積 (929m <sup>2</sup> ~ 2787m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	194/m <sup>2</sup> ~ 237/m <sup>2</sup>	100	215/m <sup>2</sup> ~ 258/m <sup>2</sup>	110	215/m <sup>2</sup> ~ 258/m <sup>2</sup>	110

<1990年の地価の円・USドル換算表>

US\$1.00=145.83円

種別	住宅地		集合住宅地		商業地	
	高	普通	高	普通	高	普通
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	US\$663 ~ 829 96685~120899円	US\$ 90 ~ 108 13125~15750円	—	—	—	US\$4306~5382 627944~784857円
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—

(\*) : 住宅地については調査人からの「m<sup>2</sup>あたり土地価格」の報告はなかったため、各調査対象地域の土地価格(総額)を標準敷地面積で除して、これを標準値として把握した。

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億USドル)		48,737	52,008	54,651
国民所得	全 国 (単位: 億USドル)	39,849	42,233	44,184
	1人当り (単位: ドル)	16,262	17,074	17,676
消費者物価指数		109.9 (1985年=100)	115.2	121.5
卸売物価指数		103.7 (1985年=100)	108.8	112.7
人口	全 国 (単位: 百万人)	245.05	247.35	249.97

- 注 1. GNP、国民所得 (名目) は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計 (平成3年6月) による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計 (平成3年6月) による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989 及び November 1991 (月刊)) による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

不動産市場より抽出した比率や取引事例比較法を用いた。

(2) 地域の概要等

SAULSALITO 地区はバイエリアにおいて高級住宅地としての評判を得ている。需要が多いので、また住宅や敷地の供給が限定されているので、価格は着実に上昇を示している。

価格は1989年中頃より他のカリフォルニアの地区と同様低下してはいない。しかし1991年初頭に1991年の前半には価格低下が起るかも知れない徴候が見られる。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

開発法や比率や土地残余法を用いた。資格ある鑑定士やブローカー、土地評価人、建設業者、開発業者とも面談した。

(2) 地域の概要等

サンフランシスコは土地供給が限られているので集合住宅が一般的である。

選定された高級地としてのPACIFIC HEIGHTS-MARINAと普通地としてのSUNSET RICHMONDはこれらの区分に典型的に合致するものと考えられる。集合住宅の価格は1989年の最高時より商業地と同様下ってはいない。

集合住宅の価格は1989~1991年の間、継続的に若干の上昇を示している。



### Ⅲ 商業地

#### (1) 地価調査の方法

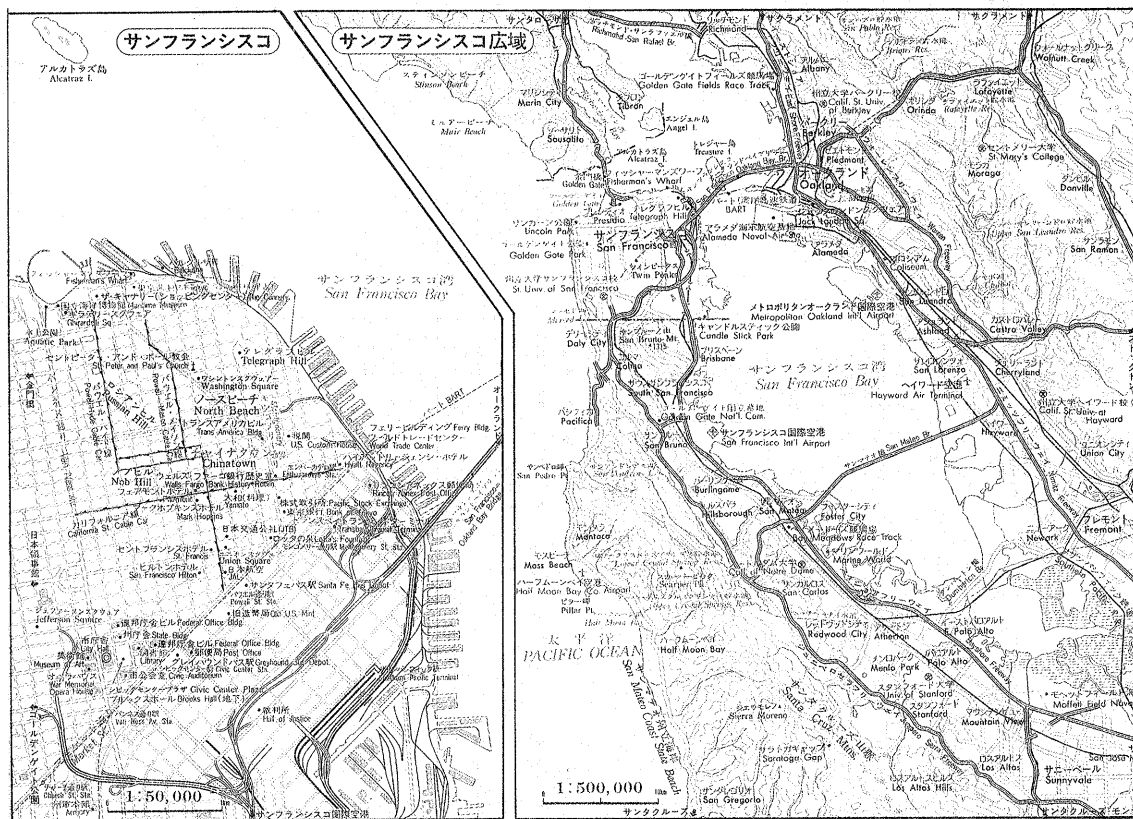
土地残余法、取引事例比較法、開発法を含む手法を用いた。

#### (2) 地域の概要等

サンフランシスコの商業地は、1988～1990年の間大きな価格変動はなかった。

1989年の地震は若干の不足傾向を生んだが、それは価格に大幅な影響を与えるほど大きくはなかった。

1991年の前半に少しの価格変動があった。空室率は10～12%の水準である。投資利回りは10～12%の水準である。





U.S.A. (United States of America)

(国土面積 9,363.123km<sup>2</sup>)

都市圏名 ロサンゼルス

US\$1.00=145.83円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		標準建物面積 (標準敷地面積)	標準敷地面積		金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数
住	BEVERLY HILLS	高級	2000SFT ~ 3000SFT (186m <sup>2</sup> ~ 279m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		戸建	100FT × 100FT (30.5m × 30.5m)	住宅価格(土地・建物総額)	700,000 ~ 900,000	100	750,000 ~ 1,000,000	109	725,000 ~ 1,000,000	108
宅	GRANADA HILLS	普通	1400SFT ~ 1600SFT (413m <sup>2</sup> ~ 469m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		住宅地	6500SFT ~ 7500SFT (604m <sup>2</sup> ~ 697m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	180,000 ~ 210,000	100	190,000 ~ 225,000	106	185,000 ~ 220,000	104
宅	WESTWOOD	法定容積率	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準住戸床面積 (標準敷地面積)	1600SFT ~ 2000SFT (469m <sup>2</sup> ~ 586m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
地	HOLLY WOOD	普通	1/4ACRE ~ 1/2ACRE (2,024m <sup>2</sup> ~ 4,047m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	450,000 ~ 900,000	100	500,000 ~ 1,000,000	111	500,000 ~ 1,000,000	111
		住宅地	—	住宅価格(土地・建物総額)	80,000 ~ 90,000	100	90,000 ~ 100,000	112	90,000 ~ 100,000	112
商	DOWN TOWN	高度	1400SFT ~ 1800SFT (400m <sup>2</sup> ~ 517m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		商業	4000SFT ~ 8000SFT (3716m <sup>2</sup> ~ 7432m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
地	WILSHIRE MIRACLE MILE DISTRICT (高度商業地と同じ)	普通	15000SFT ~ 30000SFT (1394m <sup>2</sup> ~ 2787m <sup>2</sup> )	年間床賃料	—	—	—	—	—	—
		最高地	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—

<1990年の地価の円・USドル換算表>

US\$1.00=145.83円

概要	種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地	
		高級	普通	高級	普通	高度	普通
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 円換算	US\$ 431 ~ 646 62853 ~ 94206円	US\$ 92 ~ 138 13416 ~ 20125円	—	—	US\$ 6997 1,020,373円	US\$ 1,615 235,515円
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 円換算	—	—	—	—	—	—

(\*)：住宅地については、調査人からの「m<sup>2</sup>あたり土地価格」の報告はなかったため、各調査対象地域の土地価格(総額)を標準敷地面積で除して、これを概算値として把握した。

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億USドル)			48,737	52,008	54,651
国民所得	全国 (単位: 億USドル)		39,849	42,233	44,184
	1人当り (単位: ドル)		16,262	17,074	17,676
消費者物価指数			109.9 (1985年=100)	115.2	121.5
卸売物価指数			103.7 (1985年=100)	108.8	112.7
人口	全国 (単位: 百万人)		245.05	247.35	249.97
	ロスアンゼレス (単位: 千人)		3,353	—	—

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 4. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

両地区共に更地は極めて少ないので、直接的な取引事例比較法は限定されており、他の手法、抽出法、比率法等を適用した。

(2) 地域の概要等

両地区の戸建住宅地の価格は1988~1990年の期間では1989年中頃に最高値をつけたこの傾向は多くのカリフォルニアの住宅地についても典型的なことである。

両地区についても1991年の前半に急激な価格の変動、上昇、下降をもたらすような徴候はほとんどない。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

集合住宅については比較可能な事例が少ないので他の手法を用いた。それは土地残余法、比率法、開発法である。

(2) 地域の概要等

1989年中頃より、戸建住宅及び商業地の価格には若干の下降が見られたが、集合住宅の価格にはそのような傾向は見られないようであり、特に高級の集合住宅地においてはそうである。

しかし1990年の最後の四半期より不景気が始まったが、若干の需要増の傾

向が見られる。

1991年の中頃迄に価格の大幅な上昇はない。

### Ⅲ 商業地

#### (1) 地価調査の方法

土地残余法、開発法及び僅かな比較可能な事例を適用した。価格参考意見聴取のため多くの資格ある鑑定士や少数の不動産ブローカーと面談した。

#### (2) 地域の概要等

##### WILLSHIRE 地区

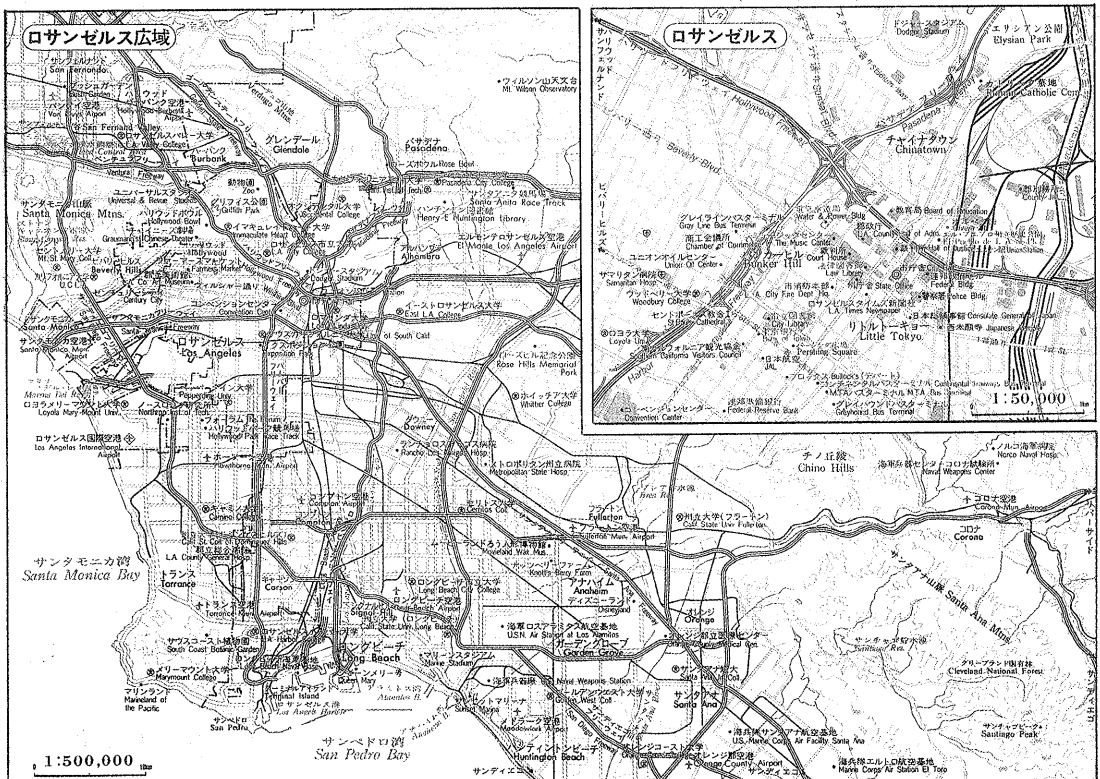
当該3年間には大幅な価格の変動はなかったが若干堅調に推移した。

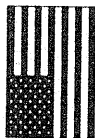
1991年前半には、地区内で新築や古いビルの改造工事が見られるので改善される傾向もある。

##### DOWN TOWN 地区

当該3年間にかんりの数の新築ビルが見られた。その結果空室率は10~15%から15~20%に上昇した。そのため新築ビルは高い賃料を得られていない。しかし広いロビーやサービスの向上など快適性の増加などを提供することにより入居者を引きつけている。

1991年の前半もほとんど変化はない。投資利回りは9~11%の水準にある。





U.S.A. (United States of America) (国土面積 9,363.123 km<sup>2</sup>)

都市圏名 ニューヨーク

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数	金額 (US\$)	指数
住宅地	LOWER MONTCLAIR (NEW JERSEY)	標準建物面積	3,500SFT (325m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	15,000SFT (1,394m <sup>2</sup> )	750,000	100	675,000	90	600,000	80
住宅地	UPPER MONTCLAIR (NEW JERSEY)	標準建物面積	2,000SFT (186m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	7,500SFT (697m <sup>2</sup> )	420,000	100	380,000	90	350,000	83
住宅地	UPPER EAST OF MANHATTAN (60'S TO 80'S)	法定容積率	(ゾーニング規制により多様性あり)	—	—	—	—	—	—
		標準住戸床面積	1,200SFT (111m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—
住宅地	MID EAST OF MANHATTAN (40'S TO 50'S)	標準敷地面積	2〜3 フル—A (多様性あり)	375,000	100	350,000	93	325,000	87
		法定容積率	(ゾーニング規制により多様性あり)	200,000	100	175,000	88	165,000	83
住宅地	MID-TOWN OF MANHATTAN	標準住戸床面積	1,000SFT (93m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	2〜3 フル—A (多様性あり)	325,000	100	300,000	92	275,000	85
商業地	DOWNTOWN OF MANHATTAN	法定容積率	7,500SFT (697m <sup>2</sup> )	16,150/m <sup>2</sup> ~26,910/m <sup>2</sup>	100	13,460/m <sup>2</sup> ~24,220/m <sup>2</sup>	88	13,460/m <sup>2</sup> ~21,530/m <sup>2</sup>	81
		標準敷地面積	15,000SFT (1,394m <sup>2</sup> )	269,000	100	215,000	82	215,000	82
商業地	UPPER MID-TOWN OF MANHATTAN	法定容積率	5,000SFT (465m <sup>2</sup> )	1,076/m <sup>2</sup> ~18,840/m <sup>2</sup>	100	807/m <sup>2</sup> ~16,115/m <sup>2</sup>	82	807/m <sup>2</sup> ~16,115/m <sup>2</sup>	82
		標準敷地面積	10,000SFT (929m <sup>2</sup> )	215,000	100	161,000	78	161,000	78
商業地	UPPER MID-TOWN OF MANHATTAN	法定容積率	10,000SFT (929m <sup>2</sup> )	2,960/m <sup>2</sup> ~4,037/m <sup>2</sup>	100	2,691/m <sup>2</sup> ~3,767/m <sup>2</sup>	92	2,691/m <sup>2</sup> ~3,498/m <sup>2</sup>	88
		標準敷地面積	20,000SFT (1,858m <sup>2</sup> )	484,000	100	431,000	90	431,000	90

<1990年の地価の円・USドル換算表>

概要	種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地		
		高級	普通	高級	普通	高度	普通	最高地
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 円	US\$ 126 18,375円	US\$ 100 14,583円	—	—	—	—	—
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 円	—	—	—	—	US\$ 1,346~2,153 196,287~313,972円	US\$ 807~1,615 117,685~235,515円	US\$ 2,691~3,498 392,429~510,113円

(\*)：住宅地については、調査人からの「m<sup>2</sup>あたり土地価格」の報告はなかったため、各調査対象地域の土地価格(総額)を標準敷地面積で除して、これを概算値として把握した。

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億USドル)		48,737	52,008	54,651
国民所得	全 国 (単位: 億USドル)	39,849	42,233	44,184
	1人当り (単位: ドル)	16,262	17,074	17,676
消費者物価指数		109.9 (1985年=100)	115.2	121.5
卸売物価指数		103.7 (1985年=100)	108.8	112.7
人口	全 国 (単位: 百万人)	245.05	247.35	249.97
	ニューヨーク (単位: 千人)	7,353	—	—

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 4. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

比準可能な土地の取引事例や売り希望物件がほとんどない為に、配分法及び土地残余法を適用した。価格帯は、表示した土地価格の上下各5%~7%程度と考えられる。

(2) 地域の概要等

ニュージャージー州のMONTCLAIR市は、ニューヨークに通勤する多数の人々によって構成される、住系のコミュニティである。

ニューヨーク市の西方に位置し、当市からの通勤時間は、バス、電車、自動車等で30分~40分程度である。当市の人口は4万人、面積は6平方マイル(15.5平方キロ)であり、市域の60%が持家やアパート等の住系用途に供されている。

住宅価格は、1988年の中頃にピークをうち、1991年にかけて年率10%~12%程度の下落を記録している。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

配分法や市場の傾向分析、土地残余法等を適用するとともに、地元の不動産鑑定士等の意見をも聴取した。

1988年中頃以降の市場の軟化により、取引事例はきわめて少ない。

## (2) 地域の概要等

コンドミニアム市場は、1988年の夏にピークをむかえ、以降は下落が続いている。1990年末に至るまでの下落幅は、年率10%～20%程度であったと考えられる。

価格帯の目安は、表示価格の上下各5%程度と考えられる。集合住宅の市場では、不動産鑑定士等は容積率を基準に価格を考えることはあまりしないが、あえていえばゾーニング規制に応じて、当地域の容積率は6倍から10倍(600%～1,000%)程度となっている。

標準的な画地面積は、高級集合住宅で4,000平方フィート(372 $m^2$ )、普通集合住宅地で3,000平方フィート(279 $m^2$ )程度と考えられる。

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

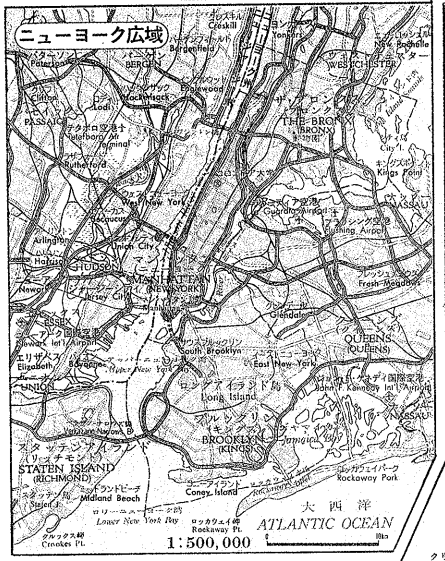
市場の傾向分析、配分法、土地残余法等を適用するとともに、地元の不動産鑑定士等の意見も聴取して、裏づけ調査を行なった。1988年中頃以降市場が軟化したこともあって、土地の取引事例はほとんどない。

### (2) 地域の概要等

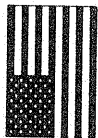
景気の低迷を反映して、1989年～1990年にかけての商業用不動産の開発は、きわめて少なかった。1991年もこの傾向は続くが、1992年(特に下半期)には、若干の好転が予想される。

商業用不動産の所有者は、景気回復期まで体力を温存しうるだけの資金力がある為に、価格下落率は、概して集合住宅や戸建住宅ほどは大きくない。

同期間の商業用不動産の標準的な還元利回り(取引利回り)は、9%～15%程度となっている。なお、年間賃料はグロス表示である。







U.S.A. (United States of America) (国土面積 9,363,123 km<sup>2</sup>)

都市圏名 ホノルル

US\$1.00 = 145.83 円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項		1988		1989		1990	
			土地価格(単価)	指数	金額(US\$)	指数	金額(US\$)	指数	金額(US\$)	
戸建住宅	WAILALEA-KAHALA, OAHU	標準建物面積 (2,000~3,000SFT, 186m <sup>2</sup> ~279m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	100	377/m <sup>2</sup>	114	431/m <sup>2</sup>	143	538/m <sup>2</sup>	
		標準敷地面積 (1,000SFT, 92.9m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	100	60,000~80,000	129	80,000~100,000	157	1,000,000~1,200,000	
住宅	PEARL CITY, OAHU	標準建物面積 (1,000~1,500SFT, 93m <sup>2</sup> ~137m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	100	161/m <sup>2</sup>	133	215/m <sup>2</sup>	200	323/m <sup>2</sup>	
		標準敷地面積 (600SFT, 55.7m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	100	15,000~20,000	143	22,500~27,500	186	300,000~350,000	
宅	KAPOLANI-KAKAIAKO, OAHU	法定容積率 (後記参照)	土地価格(単価)	100	1,615/m <sup>2</sup>	167	2,691/m <sup>2</sup>	267	4,306/m <sup>2</sup>	
		標準住戸床面積 (1,200SFT, 111m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	100	225,000~275,000	110	250,000~300,000	140	325,000~375,000	
宅	MAKIKI, OAHU	標準敷地面積 (3,000SFT, 278m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	100	—	—	—	—	—	
		法定容積率 (後記参照)	土地価格(単価)	100	538/m <sup>2</sup>	183	969/m <sup>2</sup>	200	1,076/m <sup>2</sup>	
商業	WAIKIKI, OFF WATER	標準住戸床面積 (900SFT, 84m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	100	—	—	—	—	—	
		標準敷地面積 (2,000SFT, 185.6m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額)	100	100,000~150,000	120	125,000~175,000	180	200,000~250,000	
商業	DOWNTOWN HONOLULU, OAHU	法定容積率 (後記参照)	土地価格(単価)	100	4306/m <sup>2</sup>	163	6,459/m <sup>2</sup>	194	8,611/m <sup>2</sup>	
		標準敷地面積 (900SFT, 5.74m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	100	258/m <sup>2</sup>	115	291/m <sup>2</sup>	127	323/m <sup>2</sup>	
地	WAIKIKI, ON WATER	法定容積率 (後記参照)	土地価格(単価)	100	4,306/m <sup>2</sup>	150	6,997/m <sup>2</sup>	200	8,342/m <sup>2</sup>	
		標準敷地面積 (500SFT, 46.35m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価)	100	280/m <sup>2</sup>	113	323/m <sup>2</sup>	125	355/m <sup>2</sup>	
最高			年間床賃料	100	6,997/m <sup>2</sup>	131	9,150/m <sup>2</sup>	154	10,764/m <sup>2</sup>	

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

US\$1.00 = 145.83 円

種別	戸建住宅		集合住宅		商業	
	高級	普通	高級	普通	高度	最高地
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 538 78,457 円	US\$ 323 47,103 円	US\$ 4306 627,944 円	US\$ 1,076 156,913 円	US\$ 8,611 1,225,742 円	US\$ 10,764 1,569,714 円
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億USドル)			48,737	52,008	54,651
国民所得	全 国(単位: 億USドル)		39,849	42,233	44,184
	1人当り(単位: USドル)		16,262	17,074	17,676
消費者物価指数			109.9(1985年=100)	115.2	121.5
卸売物価指数			103.7(1985年=100)	108.8	112.7
人口	全 国(単位: 百万人)		245.05	247.35	249.97

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

住宅価格(土地・建物総額)は、各選定エリア内及びその付近における取引事例及び売物件資料等を広域的に収集し、分析することにより査定した。各選定エリア内における標準的な不動産(土地及び建物)の価格帯を示すものである。

土地単価は、各選定エリア内及びその付近の更地の取引事例を基礎に、土地建物の取引事例から配分法により土地価格のみを抽出し、比較検討の上査定した。

各選定エリア内における標準的な土地の単価を示すものである。

(2) 地域の概要等

Upper class residential area (高級戸建住宅地)として選定された "Waialae - Kahala" は、オアフ島の南東に位置する高級住宅街である。主要通りであるカハラ通り沿いの南側は、太平洋に接面する物件が多く、住宅地としての最高級物件として位置づけられているが、取引事例は少なく、また、取引価格も諸条件によりかなりの格差が生じている為に、今回の調査対象からは除外した。調査対象としたカハラ通り北側の標準的な不動産の価格動向は、外国人による不動産投資によって、1988年以降、年々大幅な上昇を見せていたが、1990年9月頃から、下降基調に入り、1992年1月現在においても下落傾向は続いている。また、高額物件ほど下落率は高い。

Middle class residential area (普通戸建住宅地)として選定された "Pearl City" は、パールハーバーの北方に位置する普通住宅地域で、6,000平方フィート(557 m<sup>2</sup>)程度の敷地上に中品等の住宅が建ち並ぶ。同地域もカハラ地域と同様に1990年9月頃まで価格は上昇し続けていたが、その後外国

人による需要の減少により同時期以降、弱含みに推移している。

" Waialae - Kahala " の賃料水準は、大平洋沿いの不動産を除いて月額 US \$ 2,500 ~ US \$ 3,000 程度であり、" Pearl City " は月額 US \$ 1,000 ~ US \$ 1,300 程度の水準と認められる。

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

住宅価格（土地・建物総額）は、各選定エリア内のコンドミニアム等の取引事例及び売物件資料等を広域的に収集し、分析することにより査定した。

土地単価は、各選定エリア内の更地の取引事例を基礎に、コンドミニアムの取引事例から配分法により求めた土地価格を考慮し、更に、地元不動産業者の意見を参考にして査定した。

### (2) 地域の概要等

#### ① 容積率（FLOOR AREA RATIO）は、以下のとおりである。

##### KAPIOLANI - KAKAAKO 地区

Standard FAR = 1.5

Planned Development Permit = 10,000 Sq.Ft. = 1.8

20,000 Sq.Ft. = 2.0

40,000 Sq.Ft. = 2.5

60,000 Sq.Ft. = 3.0

80,000+ Sq.Ft. = 3.5

##### MAKIKI 地区

Less than 10,000

FAR = (.00009 × lot area) + 0.4

10,000 - 40,000

FAR = (.00002 × lot area) + 1.1

Over 40,000

FAR = 1.9

#### ② Upper class residential area（高級集合住宅地）として選定された " Kapiolani - Kakaako " は、商工業地であるが、再開発等により居住用のコンドミニアムが多数建設され、そのほとんどが規模及び品等において高級物件である。

Middle class residential area（普通集合住宅地）として選定された " Makiki " は、中品等の区分所有建物が建ち並ぶ地域である。

各地域は用途別に分類（ゾーニング）され、各ゾーニングごとに容積率（FAR）の算出方法及び許容範囲が異なっている。従って、土地価格は容積率よりもゾーニングによって影響を受ける。上記に示した各容積率は各地域における標準的な容積率の一例である。

オアフ島におけるコンドミニアムの市場は、1990年9月頃をピークに下降基調に入り、現在は \$ 300,000 を境に高額物件は下落、低額物件は市民

の根強い需要により、比較的安定している。

各地域の賃料水準は " Kapiolani - KaKaako " で月額 \$ 2,000 ~ \$ 2,500、" Makiki " で月額 \$ 700 ~ \$ 1,500 程度と認められる。

### III 商業地

#### (1) 地価調査の方法

土地単価は主として更地の取引事例を基礎に、配分法により土地建物の事例から土地価格のみを抽出して比較検討し、更に地元の不動産業者の意見をも参考に査定した。

年間床賃料は、各地域における賃貸事例を採用し、また、地元の不動産業者の意見も参考に査定したが、Most expensive location (最高地) の " Waikiki On Water " においては、オフィスビルが存在しない為に、賃料欄は空白とした。

#### (2) 地域の概要等

① 容積率 ( FLOOR AREA RATIO ) は、以下のとおりである。

##### DOWNTOWN HONOLULU 地区

BMX - 4 Standard FAR = 4.0

With Open Space Bonuses = 7.5

##### WAIKIKI OFF WATER 地区

Resort Commercial Standard FAR = 1.75

With Open Space Bonuses = 3.5

##### WAIKIKI ON WATER 地区

Resort Hotel FAR

Less than 10,000 (lot area) × (.00013) + .03

Greater than or equal to (lot area) × (.00003) + 1.05

10,000 but less than 30,000

Greater than or equal to (lot area) × (.000014) + 1.54

30,000 but less than or

equal to 90,000

Greater than 90,000 FAR equals 2.8

② 各地域は用途別に分類 (ゾーニング) され、各ゾーニングごとに容積率 (FAR) の算出方法及び許容範囲が異なっている。上記は、各地域における標準的なゾーニングの容積率 (FAR) を示したものであり、土地価格は容積率よりもゾーニングによって影響を受ける。

Typical fringe commercial area (普通商業地) として選定された " Down town Honolulu " は、ホノルル港の東側に位置し、付近には州庁舎、州最高裁判所等が存し、ホノルル市民の生活の中心地である。

Typical center commercial area (高度商業地)として選定された "Waikiki off water" は、カラカウア通りの北東側の地域で、ホテル、店舗等が建ち並び、ホノルルの中心商業地域として多数の観光客で賑わっている。

また、Most expensive location (最高地)は "Waikiki on water" でホテル及び店舗が建ち並ぶ地域である。

各商業地域における地価動向は、世界経済が下降基調に入り、外国人による投資が減少した1990年秋以降、弱含みではあるがほぼ横這いに推移していると認められる。

なお、オフィスの空室率は一般的に減少してきており、2%~5%の間である。

尚、本件の調査に際し、次の方々からも資料提供等の御協力をいただいたことを付記致します。

Jon F Yamaguchi SRPA SRAIFAS

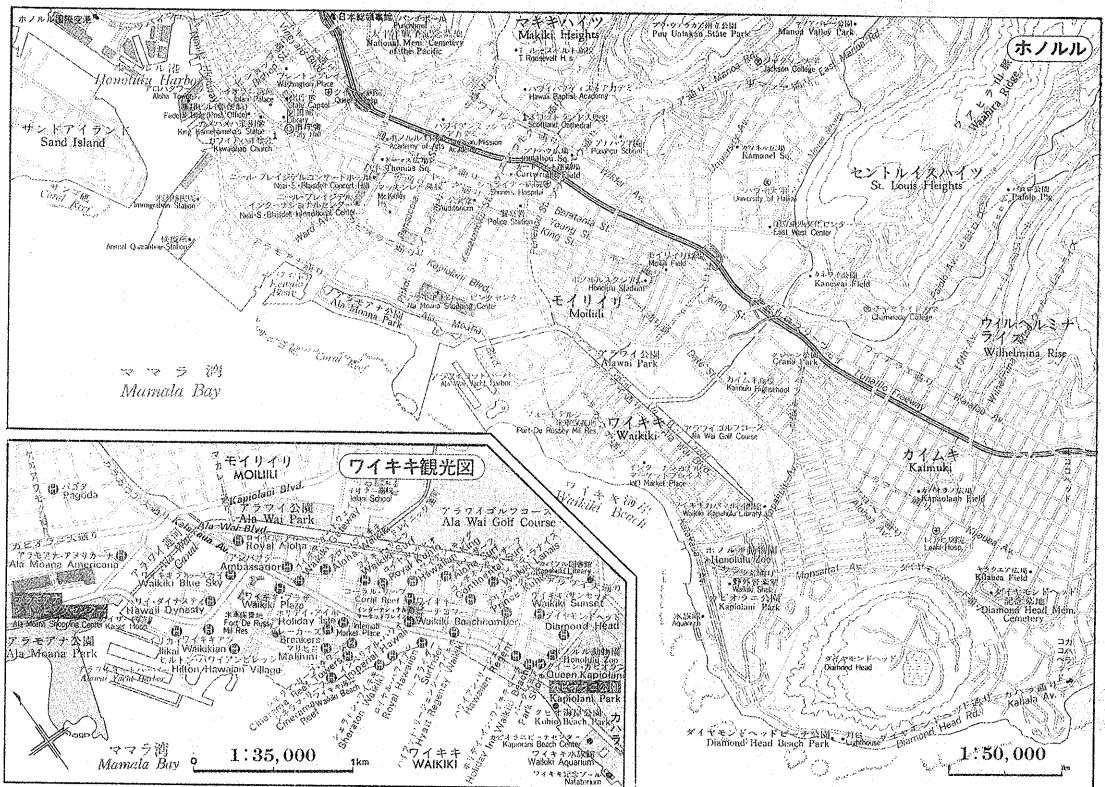
( Yamaguchi & Yamaguchi Inc. President )

Lillian T. Izumi SRPA

( Yamaguchi & Yamaguchi Inc., Executive Vice President )

本江滋夫 ( Tosei Hawaii Inc. President )

堀川秀夫 ( Tosei shoji Co., Ltd. Hawaii Branch Manager )





JAPAN ( 国土面積 377,28km<sup>2</sup> )

都市圏名 東京都

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額(円)	指数	金額(円)	指数	金額(円)	指数
住	大田区田調布	標準建物面積	土地価格(単価)	3,360,000/㎡	100	3,190,000/㎡	95	3,190,000/㎡	95
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	—
宅	世田谷区松原	標準敷地面積	土地価格(単価)	1,350,000/㎡	100	1,270,000/㎡	94	1,250,000/㎡	93
		標準敷地面積	土地価格(単価)	524,000/㎡	100	454,000/㎡	87	445,000/㎡	85
		法定容積率	土地価格(単価)	10,500,000/㎡	100	10,500,000/㎡	100	10,500,000/㎡	100
地	千代田区一番町	標準住戸床面積	容積当り地価(単価)	2,625,000/㎡	100	2,625,000/㎡	100	2,625,000/㎡	100
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	12,461,000	100	15,460,000	124	12,931,000	104
		法定容積率	住戸当り地価(総額)	—	—	—	—	—	—
宅	三蔵市下連雀	標準住戸床面積	土地価格(単価)	940,000/㎡	100	800,000/㎡	85	785,000/㎡	84
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	470,000/㎡	100	400,000/㎡	85	393,000/㎡	84
		法定容積率	住宅価格(土地・建物総額)	5,219,000	100	5,131,000	98	6,088,000	117
商	渋谷区渋谷1丁目	標準敷地面積	土地価格(単価)	2,500,000/㎡	100	2,500,000/㎡	100	2,500,000/㎡	104
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	3,125,000/㎡	100	3,125,000/㎡	100	3,237,000/㎡	104
		法定容積率	年間床賃料	103,000円/㎡	100	125,000円/㎡	121	154,000円/㎡	150
業	中野区中野2丁目	標準敷地面積	土地価格(単価)	12,100,000/㎡	100	11,800,000/㎡	98	11,800,000/㎡	98
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	2,017,000/㎡	100	1,970,000/㎡	98	1,970,000/㎡	98
		法定容積率	年間床賃料	55,600円/㎡	100	57,800円/㎡	104	66,000円/㎡	119
地	中央区銀座4丁目	標準敷地面積	土地価格(単価)	34,000,000/㎡	100	35,000,000/㎡	103	37,700,000/㎡	111
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	4,250,000/㎡	100	4,375,000/㎡	103	4,625,000/㎡	111
		法定容積率	年間床賃料	180,000円/㎡	100	192,200円/㎡	107	234,200円/㎡	130

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

摘要	種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地		
		高	普通	高級	普通	高度	普通	最高地
土地価格 (/㎡)	US\$換算 円	US\$ 21,883 3,190,000円	US\$ 5,575 1,250,000円	US\$ 8,4378 1,230,000円	US\$ 5,385 785,000円	US\$ 1,77674 2,590,000円	US\$ 80,948 11,800,000円	US\$ 25,8622 3,770,000円
容積当り地価 (/㎡)	US\$換算 円	—	—	US\$ 21,095 3,075,000円	US\$ 2,696 393,000円	US\$ 22,206 3,237,000円	US\$ 1,3514 1,970,000円	US\$ 3,1728 4,625,000円

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億円)		3,737,310	3,986,930	4,291,730
国民所得	全国 (単位: 億円)	2,956,630	3,138,540	3,443,293
	1人当り (単位: 円)	2,411,410	2,549,172	2,787,189
消費者物価指数		101.4 (1985年=100)	103.7	106.9
卸売物価指数		91.9 (1985年=100)	93.6	95.0
人口	全国 (単位: 百万人)	122.61	123.12	123.54
	都市人口(東京) (単位: 千人)	—	8,278	8,163

- 注 1. GNPは、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 国民所得(名目)は、経済企画庁経済研究所による。  
 3. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 5. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

更地及び複合不動産の取引事例をもとに、取引事例比較法を中心的手法として判定した。

(2) 地域の概要等

高級住宅地：大田区田園調布は東京都内で最高級の戸建住宅地で、画地規模も大きく、著名人が多く住んでいる地域である。地価高騰時点においては投機的な土地取引が行なわれた地域である。

普通戸建住宅地：世田谷区松原

東京23区にあって、中庸の戸建住宅地で、交通接近性、店舗への接近性等生活上の便益のよい住宅地域である。

普通戸建住宅地：立川市栄町

東京駅よりJR中央線で45分の立川駅より徒歩15分程度の郊外戸建住宅地である。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

更地及び複合不動産の取引事例をもとに、取引事例比較法を中心的手法として判定した。

(2) 地域の概要等

集合住宅地(高級)

都心の一等地に所在する高級マンション地域である。居住者は政界、芸能界の人が多い。

### 集合住宅地（普通）

J R中央線で東京駅より約30分、吉祥寺駅に近い中高層住宅地域で、吉祥寺駅前には百貨店、大型スーパー等の集積があり、利便性は高い。

## Ⅲ 商業地

### (1) 地価調査の方法

更地及び複合不動産の取引事例をもとに、取引事例比較法を中心的手法として判定した。

賃料については「三幸エステート株式会社」「オフィスレントデータ」を加工して採用した。

### (2) 地域の概要等

#### 高度商業地

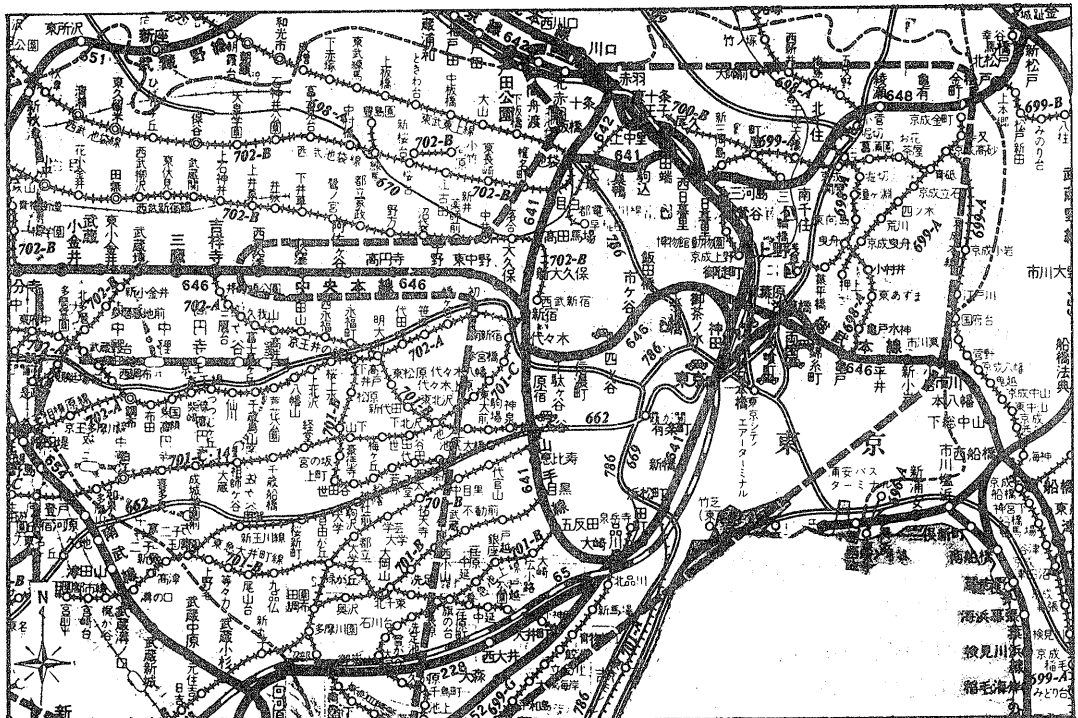
J R渋谷駅前に隣接する商業地域で、デパートを始めとする大型店舗が連たんする地域である。

#### 普通商業地

J R中野駅前の店舗地域で、繁華性の高い小売商業地域である。

#### 最高地

日本を代表する高度商業地域で、大型商業施設、ショールーム等が連たんする。





JAPAN (国土面積 377,28km<sup>2</sup>)

都市圏名 大阪

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額(円)	指数	金額(円)	指数	金額(円)	指数
住	戸建住宅地	標準建物面積	土地価格(単価)	750,000/㎡	100	1,000,000/㎡	133	1,350,000/㎡	180
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	340,000,000	100	440,000,000	129	580,000,000	171
		標準建物面積	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	—
宅	集合住宅地	標準建物面積	土地価格(単価)	286,000/㎡	100	370,000/㎡	129	560,000/㎡	151
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	790,000,000	100	960,000,000	122	1,400,000,000	177
		法定容積率	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	—
地	商業地	標準住戸床面積	土地価格(単価)	950,000/㎡	100	1,330,000/㎡	140	1,800,000/㎡	189
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	317,000/㎡	100	443,000/㎡	140	600,000/㎡	189
		法定容積率	住宅価格(土地・建物総額)	845,000,000	100	1,005,000,000	119	1,210,000,000	143
商	商業地	標準住戸床面積	住戸当り地価(総額)	395,000,000	100	554,000,000	140	750,000,000	190
		標準敷地面積	土地価格(単価)	241,000/㎡	100	345,000/㎡	143	510,000/㎡	212
		法定容積率	容積当り地価(単価)	121,000/㎡	100	173,000/㎡	143	255,000/㎡	211
業	商業地	標準住戸床面積	住宅価格(土地・建物総額)	400,000,000	100	450,000,000	113	530,000,000	133
		標準敷地面積	住戸当り地価(単価)	110,000,000	100	157,000,000	143	233,000,000	212
		法定容積率	土地価格(単価)	141,000,000/㎡	100	166,000,000/㎡	118	210,000,000/㎡	149
業	商業地	標準住戸床面積	容積当り地価(単価)	1,760,000/㎡	100	2,080,000/㎡	118	2,625,000/㎡	149
		標準敷地面積	年間床賃料	82,000/㎡	100	85,000/㎡	104	90,000/㎡	110
		法定容積率	土地価格(単価)	550,000/㎡	100	660,000/㎡	120	800,000/㎡	145
業	商業地	標準住戸床面積	容積当り地価(単価)	1,375,000/㎡	100	1,850,000/㎡	120	2,000,000/㎡	145
		標準敷地面積	年間床賃料	660,000/㎡	100	68,000/㎡	103	73,000/㎡	111
		法定容積率	土地価格(単価)	260,000,000/㎡	100	315,000,000/㎡	121	370,000,000/㎡	142
業	商業地	標準住戸床面積	容積当り地価(単価)	260,000,000/㎡	100	315,000,000/㎡	121	370,000,000/㎡	142
		標準敷地面積	年間床賃料	118,000/㎡	100	122,000/㎡	103	130,000/㎡	110
		法定容積率	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—

<1990年の地価の円・USドル換算表>

摘要	種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地	
		高級	普通	高級	普通	高級	普通
土地価格 (/㎡)	US\$換算 円	US\$9,261 1,350,000円	US\$3,842 560,000円	US\$12,348 1,800,000円	US\$3,499 510,000円	US\$14,060 210,000,000円	US\$5,4880 800,000,000円
容積当り地価 (/㎡)	US\$換算 円	—	—	US\$4,116 600,000円	US\$1,749 255,000円	US\$18,008 262,500,000円	US\$25,382 370,000,000円

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP(単位:億円)		3,737,310	3,986,930	4,291,730
国民所得	全国(単位:億円)	2,956,630	3,138,540	3,443,293
	1人当り(単位:円)	2,411,410	2,549,172	2,787,189
消費者物価指数		101.4(1985年=100)	103.7	106.9
卸売物価指数		91.9(1985年=100)	93.6	95.0
人口	全国(単位:百万人)	122.61	123.12	123.54
	都市人口(大阪)(単位:千人)	—	2,635	2,624

- 注 1. GNPは、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 国民所得(名目)は、経済企画庁経済研究所による。  
 3. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 4. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 5. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

更地及び複合不動産の取引事例をもとに、取引事例比較法を中心的手法として判定した。

(2) 地域の概要等

帝塚山住宅地域は、大阪圏を代表する著名な高級住宅地域の一つである。画地規模400<sup>m</sup>程度以上の戸建住宅が並ぶ、戦前からの閑静な住宅地域であり、大阪市内にあって南海電車、地下鉄、バス等によって都心部とむすばれ、交通の便にもめぐまれている。

箕面住宅地域は、大阪都心より約1.6km、最寄駅である阪急「箕面」駅まで約700mに位置する郊外の普通住宅地域である。大阪都心までの通勤時間は1時間程度、店舗等の生活利便施設は概ね徒歩圏内にある、大阪北部における平均的な戸建住宅地域となっている。

大阪圏の戸建住宅地の地価は、1987年～1990年中頃にかけて、金余り現象や低金利等の経済的要因や、住宅の買い替え需要並びに将来の地価上昇を見越した投機的要因とも相俟って、実需を乖離した大幅な高騰を記録した。(ちなみにこのような地価高騰現象は、バブル経済の崩壊によって終えんをむかえ、1990年の下期以降は一転して大幅な下方調整局面へと転じている。)

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

取引事例比較法を中心的手法として、マンション分譲想定法（開発法）を併用して判定した。

### (2) 地域の概要等

上本町地区は、地下鉄で都心部とむすばれ、日常の生活利便性の高い集合住宅を中心とする大阪市内の住系地域である。中層マンションのほかオフィスビルの立地も認められる。

豊里地区は大阪市の北部にあって、淀川の北岸沿いに中高層マンションが多く立地する街区の整った住系地域である。

集合住宅地の地価動向は、上記の戸建住宅地の動向と概ね同様であり、1990年中頃にかけて大幅な高騰を記録した。（ただし、1990年の下期以降は一転して大幅な下方調整局面へと転じている。）

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

更地及び複合不動産の取引事例をもとに、取引事例比較法を中心的手法として判定した。

### (2) 地域の概要等

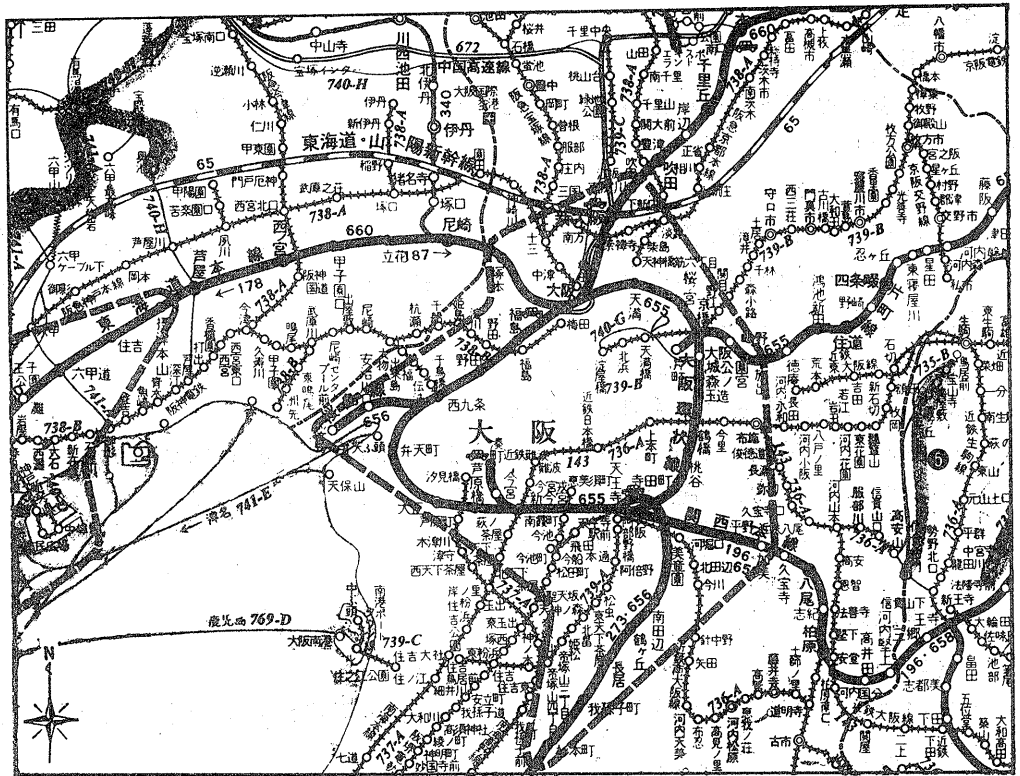
高度商業地域として選定した高麗橋地区は、大阪都心部を縦走する南北幹線道路の1つである堺筋の沿道に位置しており、中高層ビルの事務所、店舗等が建ち並ぶ地域である。

普通商業地域として選定した西天満地区は、大阪都心部の外延に位置しており、幅員6m程度の市道沿いに中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。

最高地である梅田地区は、JR、阪急、阪神、地下鉄線が乗り入れる大阪で最も集積度の高いターミナル商業ゾーンであり、高層建物が建ち並ぶ駅前の高度商業地域を形成している。

商業地の地価は、1986年頃から1990年中頃にかけて継続的に大幅な高騰を示した。（ただし、1990年の下期以降は、一転して大幅な下方調整局面へと転じている。）

なお、対象期間における賃料のアップ率は地価上昇率ほど高くはなく、この為調査対象期間における商業物件の取引利回りは大幅に低下している。





KOREA (国土面積 98,484 km<sup>2</sup>)

都市圏名 ソウル

W1.00=0.1885円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		土地面積	標準敷地面積		金額(W)	指数	金額(W)	指数	金額(W)	指数
住宅	BANGBAE DONG (瑞草区方背洞)	標準建物面積	19.0m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	480,000/m <sup>2</sup>	100	84,000,000	175	1,270,000/m <sup>2</sup>	265
		標準敷地面積	27.0m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	16,000,000.00	100	220,000,000.00	138	3,900,000,000.00	244
住宅	HWAYANG DONG (城東区華陽洞)	標準建物面積	15.0m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	330,000/m <sup>2</sup>	100	54,000,000	164	850,000/m <sup>2</sup>	258
		標準敷地面積	19.0m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	850,000.00	100	1,300,000,000.00	153	1,900,000,000.00	224
住宅	APKOOJEONG DONG アックジョンドン (江南区狎鷗亭洞)	法定容積率	20.0%	土地価格(単価)	500,000/m <sup>2</sup>	100	750,000/m <sup>2</sup>	150	1,400,000/m <sup>2</sup>	280
		標準住戸床面積	1.44m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	250,000/m <sup>2</sup>	100	375,000/m <sup>2</sup>	150	700,000/m <sup>2</sup>	280
住宅	HONGJUN DONG (西大門区弘恩洞)	標準敷地面積	7.4m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	1,000,000.00	100	2,000,000,000.00	200	3,000,000,000.00	300
		法定容積率	20.0%	住戸当り地価(総額)	370,000.00	100	555,000.00	150	1,036,000,000.00	280
商業	MYUNG DONG (中区明洞)	標準建物面積	8.4m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	300,000/m <sup>2</sup>	100	350,000/m <sup>2</sup>	120	570,000/m <sup>2</sup>	190
		標準敷地面積	5.1m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	150,000/m <sup>2</sup>	100	180,000/m <sup>2</sup>	120	285,000/m <sup>2</sup>	190
商業	CHEONGRYANGRI DONG チョンヤンニドン (東大門区清涼洞)	法定容積率	85.0%	住宅価格(土地・建物総額)	470,000.00	100	780,000.00	166	1,000,000,000.00	213
		標準敷地面積	4.0m <sup>2</sup>	住戸当り地価(総額)	153,000.00	100	183,600.00	120	290,700,000.00	190
商業	MYUNG DONG (中区明洞)	法定容積率	85.0%	土地価格(単価)	180,000/m <sup>2</sup>	100	200,000/m <sup>2</sup>	111	230,000,000/m <sup>2</sup>	128
		標準敷地面積	4.0m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	210,000/m <sup>2</sup>	100	235,000/m <sup>2</sup>	112	270,000,000/m <sup>2</sup>	129
商業	CHEONGRYANGRI DONG チョンヤンニドン (東大門区清涼洞)	法定容積率	50.0%	年間床賃料	190,000/m <sup>2</sup>	100	210,000/m <sup>2</sup>	111	260,000/m <sup>2</sup>	137
		標準敷地面積	2.70m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	390,000/m <sup>2</sup>	100	450,000/m <sup>2</sup>	115	7,000,000,000/m <sup>2</sup>	179
商業	MYUNG DONG (中区明洞)	法定容積率	50.0%	容積当り地価(単価)	65,000/m <sup>2</sup>	100	900,000/m <sup>2</sup>	138	1,400,000,000/m <sup>2</sup>	215
		標準敷地面積	2.70m <sup>2</sup>	年間床賃料	110,000/m <sup>2</sup>	100	130,000/m <sup>2</sup>	118	1,700,000/m <sup>2</sup>	155
商業	MYUNG DONG (中区明洞)	法定容積率	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	—	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—

W1.00=0.1885円

<1990年の地価の円・USドル換算表>

概要	種別	戸建住宅		集合住宅		商業		最高地
		高級	普通	高級	普通	高度	普通	
土地価格( /m <sup>2</sup> )	W US \$換算 円換算	W1720000	W850000	W1400000	W570000	W230000000	W7000000	—
		US \$ 2219	US \$ 1097	US \$ 1806	US \$ 735	US \$ 25670	US \$ 9030	—
容積当り地価( /m <sup>2</sup> )	W US \$換算 円換算	324,220円	160,225円	263,900円	107,445円	433,550円	1,319,500円	—
		—	—	—	—	—	—	—
容積当り地価( /m <sup>2</sup> )	W US \$換算 円換算	—	—	W700,000	W285,000	W2,700,000	W140,000	—
		—	—	US \$ 903	US \$ 368	US \$ 3,483	US \$ 1,806	—
容積当り地価( /m <sup>2</sup> )	W US \$換算 円換算	—	—	131,950円	53,723円	508,950円	263,900円	—
		—	—	—	—	—	—	—

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 億ウイソ)		1,262,305	1,417,944	1,684,378
国民所得	全 国 (単位: 億ウイソ)	981,402	1,109,043	1,306,572
	1人当り (単位: ウソ)	2,340,000	2,620,000	3,050,000
消費者物価指数		113.5 (1985年=100)	119.9	130.2
卸売物価指数		101.7 (1985年=100)	103.2	107.5
人口	全 国 (単位: 百万円)	41.97	42.38	42.79

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(平成3年10月)による。
2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。
3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

地価は更地価格の取引価格から算出。土地・建物の複合不動産の取引事例の場合、配分法により土地価格を比準。地価は当該地域の標準的水準を把握した。

(2) 地域の概要等

「方背洞」は漢江の南岸に位置し、ソウル市中心部の南方約8kmにある。新興商店街である果川タウンに近接する高級住宅地である。地下鉄2号線、4号線の交差ターミナル駅がある。

「華陽洞」はソウル市中心部から約8km南東部の新興住宅地で、付近には大学等の教育施設、大きな公園がある。地下鉄2号線の新設により交通条件は非常に良くなった。さらに地下鉄5号線の建設計画がある。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

(戸建住宅地に準じる)

(2) 地域の概要等

「アップクォーターズ」は漢江の南岸に位置し、ソウル市中心部の南東方約7kmにある。大型高級マンションが林立し、大型のデパートもいくつかある。地価水準は高い。地下鉄3号線が貫通している。

「弘恩洞」はソウル市中心部の北西約5kmに位置し、市バスで約30分である。中級のマンション、戸建住宅を中心とする中級住宅地である。東方約400mを

地下鉄3号線が走り、駅まで徒歩約10分である。

### Ⅲ 商業地

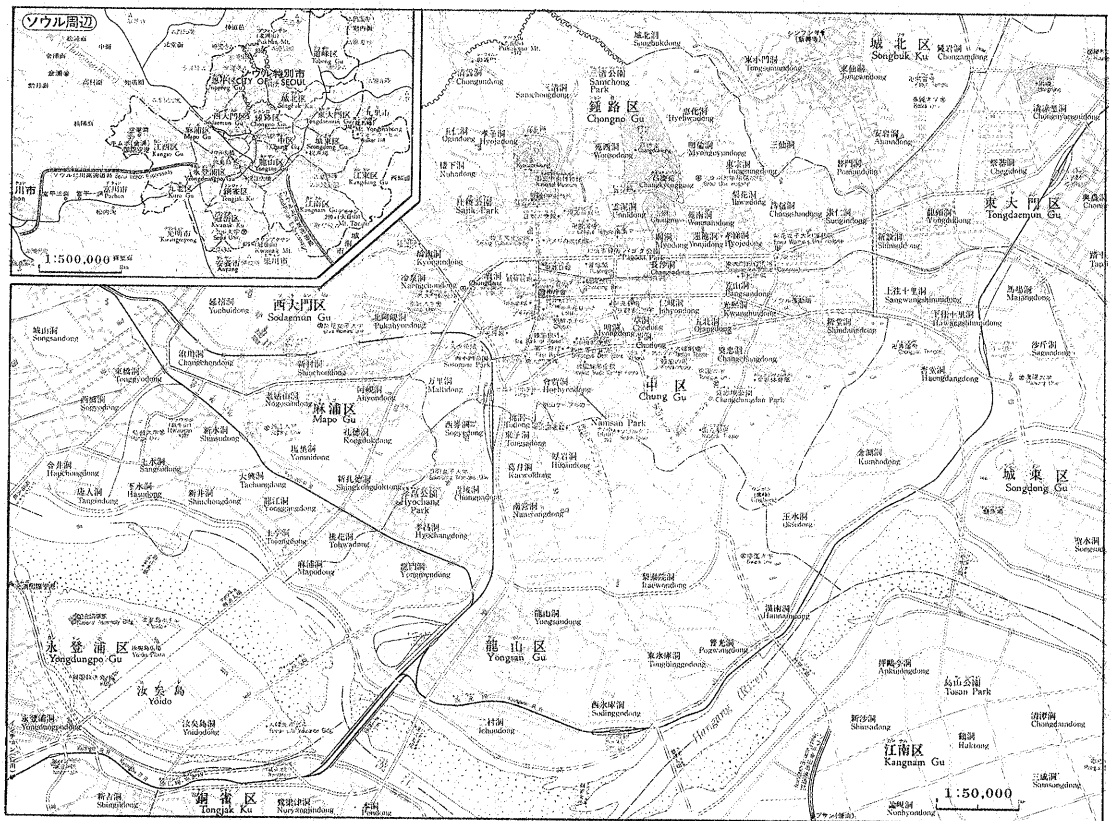
#### (1) 地価調査の方法

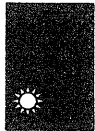
(戸建住宅地に準じる)

#### (2) 地域の概要等

「清凉里洞」はソウル市中心部の東方約6kmにある典型的な郊外ターミナル商業地である。北東へ延びる鉄道の清凉里駅を中心として発展した。デパート、量販店、小売店のみならず、ホテル、飲食店等の遊興施設も多い。ソウル市東部の中心地としての役割を果たしており、地下鉄1号線が貫通する。

「明洞」はソウル市中心部にあり、金融機関、保険会社、証券会社、大企業の本社が存在する。高級商店、デパートも多い。近時会社事務所、商業施設は漢江の南へ移る傾向にあるが、地価水準は依然最高を維持している。





TAIWAN ( 国土面積 3,596,611 km<sup>2</sup> )

都市圏名 台北

NT\$ 1.00 = 5.44 円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額 (NT\$)	指数	金額 (NT\$)	指数	金額 (NT\$)	指数
住	—	—	標準建物面積	—	—	—	—	—	—
			標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
			標準建物面積	—	—	—	—	—	—
宅	—	—	標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
			標準建物面積	—	—	—	—	—	—
			標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
宅	LIN I ST. ( 臨沂街 )	225% 150m <sup>2</sup> 400m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	142,000/m <sup>2</sup>	100	211,000/m <sup>2</sup>	149	151,000/m <sup>2</sup>	106
			容積当り地価(単価)	65,300/m <sup>2</sup>	100	93,780/m <sup>2</sup>	144	67,100/m <sup>2</sup>	103
			住宅価格(土地・建物総額)	1,960,000	100	2,800,000	143	2,000,000	102
宅	—	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
			容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
			住宅価格(土地・建物総額)	—	—	—	—	—	—
宅	YUNGCHI ROAD ( 永吉路 )	225% 150m <sup>2</sup> 1,000m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	121,000/m <sup>2</sup>	100	181,000/m <sup>2</sup>	150	151,000/m <sup>2</sup>	125
			容積当り地価(単価)	53,780/m <sup>2</sup>	100	80,450/m <sup>2</sup>	150	67,100/m <sup>2</sup>	125
			住宅価格(土地・建物総額)	1,100,000	100	1,600,000	145	1,340,000	139
宅	—	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
			容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
			住宅価格(土地・建物総額)	—	—	—	—	—	—
商	TUNHUA S ROAD, 4 THE PRESIDENTIAL E. ROAD ( 敦化南路, 忠孝 東路四段交差点 )	630% 800m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	756,000/m <sup>2</sup>	100	1,210,000/m <sup>2</sup>	160	968,000/m <sup>2</sup>	128
			容積当り地価(単価)	12,000/m <sup>2</sup>	100	19,206.3/m <sup>2</sup>	160	13,365.0/m <sup>2</sup>	128
			年間床賃料	654.0/m <sup>2</sup>	100	726.0/m <sup>2</sup>	111	907.2/m <sup>2</sup>	139
業	Sec. 2 NANKING E. ROAD ( 南京東路二段 )	630% 500m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	600,000/m <sup>2</sup>	100	1,058,000/m <sup>2</sup>	176	756,000/m <sup>2</sup>	126
			容積当り地価(単価)	95,238/m <sup>2</sup>	100	1,689.37/m <sup>2</sup>	176	1,200,000/m <sup>2</sup>	126
			年間床賃料	543.6/m <sup>2</sup>	100	654.0/m <sup>2</sup>	120	726.0/m <sup>2</sup>	134
地	The President Dept. Store at sec. 4 CHONG HSIA E. ROAD ( 忠孝東路四段 ) ( 統領百貨公司 )	630% 1,000m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	1,000,000/m <sup>2</sup>	100	1,510,000/m <sup>2</sup>	151	1,210,000/m <sup>2</sup>	121
			容積当り地価(単価)	158,730/m <sup>2</sup>	100	239,880/m <sup>2</sup>	151	192,000/m <sup>2</sup>	121
			年間床賃料	240.0/m <sup>2</sup>	100	540.0/m <sup>2</sup>	225	432.0/m <sup>2</sup>	180

NT\$ 1.00 = 5.44 円

( 1990年の地価の円・USドル換算表 )

摘要	種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地	
		高級	普通	高級	普通	高級	普通
土地価格 ( / m <sup>2</sup> )	NT\$	—	—	NT\$151,000	NT\$151,000	NT\$968,000	NT\$756,000
	US\$換算 円換算	—	—	US\$ 5,632 821,440円	US\$ 5,632 821,440円	US\$ 36,106 526,592.0円	US\$ 28,199 411,264.0円
容積当り地価 ( / m <sup>2</sup> )	NT\$	—	—	NT\$ 67,100	NT\$ 67,100	NT\$153,650	NT\$120,000
	US\$換算 円換算	—	—	US\$ 2,503 36,502.4円	US\$ 2,503 36,502.4円	US\$ 5,731 83,585.6円	US\$ 4,476 65,280.0円



〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位: 百万NT\$)			3,585,294	3,968,975	4,349,445
国民所得	全 国 (単位: )		—	—	—
	1人当り (単位: )		—	—	—
消費者物価指数			102.5 (1985年=100)	107.0	111.5
卸売物価指数			92.1 (1985年=100)	91.7	91.1
人口	全 国 (単位: 千人)		—	—	20,359

- 注 1. GNPは、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報（平成3年10月）による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計（平成3年6月）による。  
 3. 人口は、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報（平成3年10月）による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

台湾台北市においては一戸建の住宅は殆んどない。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

価格は不動産仲介業者提供の資料で、一応当該年1月1日現在の価格時点としているが厳密であるとは言えない。

(2) 地域の概要等

臨沂街は台北市大安区にあり、一般に高級住宅区と認識されている。道路幅約8m比較的静かで清潔、公共施設も完備で便利な地区、5階や7階の建物が多い。

永吉路は台北市の東区にあり、道路幅約30m台北市の新興中級住宅区である。建物は5階が一般的で、一戸当り面積は30～35坪、付近には一般商品を販売している店が多く、また近くに信義計画地区（台北市の副都心になる地区）があり、将来、東西快速道路、地下鉄が当該地区を通過するので発展性のある前途有望な地区である。

III 商業地

(1) 地価調査の方法

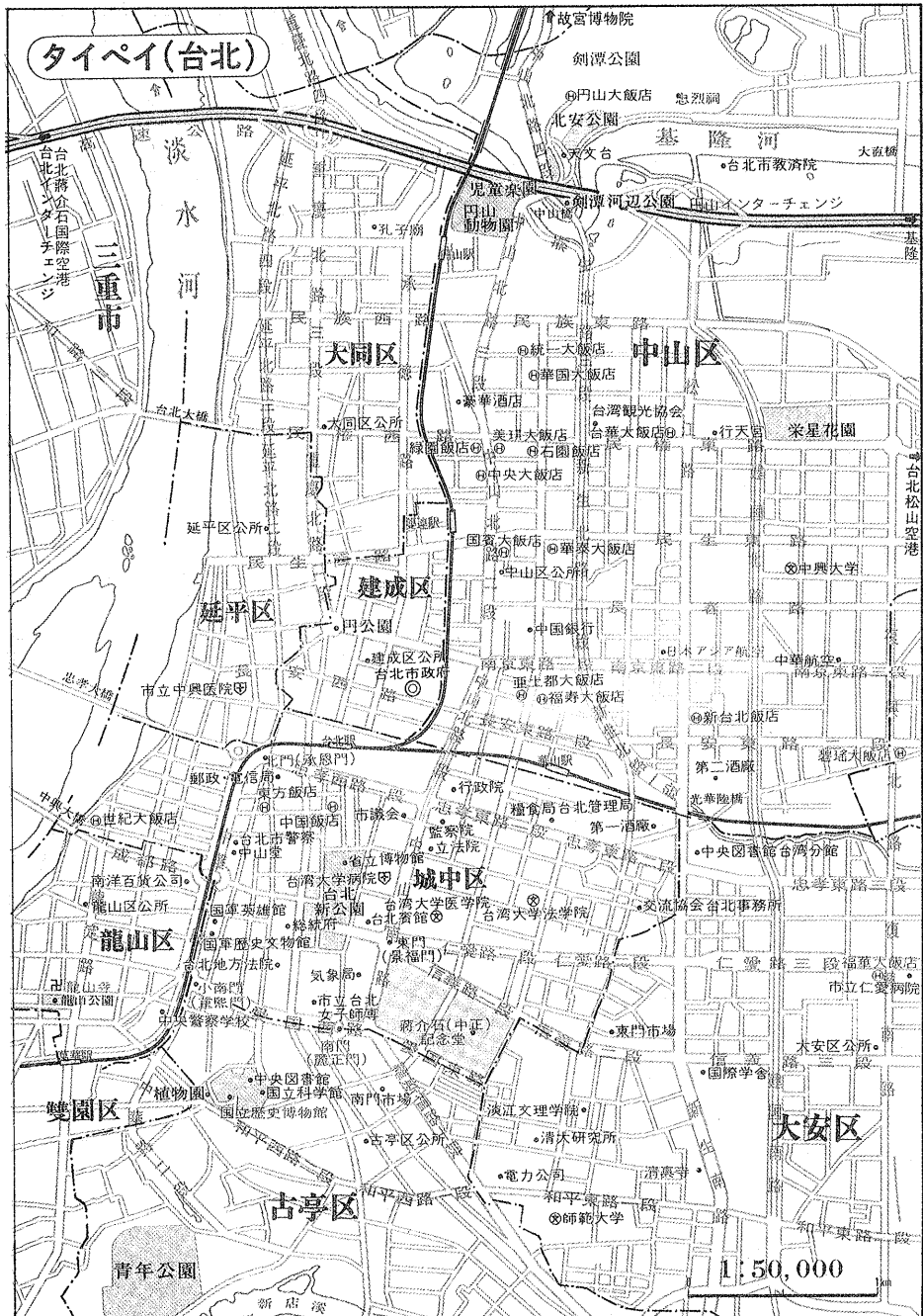
土地価格は不動産仲介業者によって提供された資料で、当該業者は市場価格を根拠としたものであると説明している。

(2) 地域の概要等

南京東路二段は台北市中山区にあり、道路幅約40mで商店密集の繁華街であ

る。建物は10～12階が多く、金融機関、一般商店、事務所が集中している中上級のオフィス圏である。

敦化南路、忠孝東路四段の交差点は現在台北市で最も賑やかな地点である。高級商店、銀行、高級住宅、会社の事務所が集中している。道路幅員約60m、街景も美しい15階前後のビルが整然と並んでいる近代的な街である。





HONG KONG ( 国土面積 1,045 km<sup>2</sup> )

都市圏名 香港

HK\$ 1.00 = 19.02円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		標準物面積	標準敷地面積		金額(HK\$)	指数	金額(HK\$)	指数	金額(HK\$)	指数
住	MID LEVELS & PEAK	高	300m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	10,000/m <sup>2</sup>	100	1,100,000/m <sup>2</sup>	110	(判定資料不足)	—
		普通	700m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	6,000,000~9,000,000	100	6,500,000~10,000,000	110	7,000,000~11,000,000	120
宅	SHA TIN	高	130m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	3,000/m <sup>2</sup>	100	4,800/m <sup>2</sup>	160	6,500/m <sup>2</sup>	217
		普通	220m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	2,300,000~2,600,000	100	2,600,000~2,800,000	110	2,800,000~3,200,000	122
地	MID LEVELS & PEAK	高	80(800%)	土地価格(単価)	65,000/m <sup>2</sup>	100	(判定資料不足)	(判定資料不足)	1,000,000/m <sup>2</sup>	154
		普通	120m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	8,000/m <sup>2</sup>	100	(判定資料不足)	(判定資料不足)	12,500/m <sup>2</sup>	156
宅	NORTH POINT & CAUSEWAY BAY	高	800m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	1,600,000~2,200,000	100	2,100,000~3,900,000	158	2,150,000~3,900,000	159
		普通	8.0(800%)	住戸当り地価(総額)	(判定資料不足)	—	35,000/m <sup>2</sup>	(判定資料不足)	(判定資料不足)	—
商	CENTRAL COMMERCIAL DISTRICT	高	100m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	(判定資料不足)	—	11,000/m <sup>2</sup>	(判定資料不足)	(判定資料不足)	—
		普通	800m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	1,200,000~1,600,000	100	1,800,000~2,400,000	150	1,600,000~2,200,000	136
業	WAN CHAI	高	15(1500%)	住戸当り地価(総額)	—	—	—	—	—	—
		普通	500m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	20,000/m <sup>2</sup>	100	25,000/m <sup>2</sup>	125	30,000/m <sup>2</sup>	150
地	(高度商業地と同じ)	高	2.00m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	13,500/m <sup>2</sup>	100	16,500/m <sup>2</sup>	122	20,000/m <sup>2</sup>	148
		普通	15(1500%)	年間床賃料	3,500/m <sup>2</sup>	100	5,800/m <sup>2</sup>	166	7,400/m <sup>2</sup>	211
業	WAN CHAI	高	2.00m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	1,300,000/m <sup>2</sup>	100	1,600,000/m <sup>2</sup>	123	1,900,000/m <sup>2</sup>	146
		普通	200m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	8,500/m <sup>2</sup>	100	10,500/m <sup>2</sup>	124	12,500/m <sup>2</sup>	147
地	(高度商業地と同じ)	高	—	年間床賃料	2,250/m <sup>2</sup>	100	4,250/m <sup>2</sup>	189	5,050/m <sup>2</sup>	224
		普通	—	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
業	(高度商業地と同じ)	高	—	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
		普通	—	年間床賃料	—	—	—	—	—	—

HK\$ 1.00 = 19.02円

(1990年の地価の円・USドル換算表)

種別	概要	戸建住宅		集合住宅		商業	
		高	普通	高	普通	高	普通
土地	土地価格 (/m <sup>2</sup> )	HK\$	HK\$6,500	HK\$100,000	HK\$300,000	HK\$190,000	—
		US\$換算	US\$ 848	US\$ 13,043	US\$ 3,9129	US\$ 24,782	—
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	円	123,630円	1,902,000円	5,706,000円	3,613,800円	—
		US\$換算	—	—	—	—	—

〈統計データ一覧表〉

年		1988年	1989年	1990年
項目				
GNP (単位: )		—	—	—
国民所得	全 国 (単位: )	—	—	—
	1人当り (単位: )	—	—	—
消費者物価指数		116.6 (1985年=100)	128.4	141.0
卸売物価指数				
人口	全 国 (単位: 百万人)	5.68	5.76	5.80

- 注 1. 消費者物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計（平成3年6月）による。  
 2. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991 (月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

香港では、建物階層、用途、建ペイ率規制等のいかんによって地価は大きく異なる。この為、地価は「アコモデーションバリュー」、すなわち対象地上に建築が許可される床面積あたりの単価で表示されることが通例である。更地の取引事例はほとんどない。

土地評価において通常採用される評価手法は、取引事例比較法であり、地価は同類不動産の取引事例から比準して求められる。具体的には取引事例を基に、地域要因、位置要因、種別、法定容積率、インフラストラクチャー、上下水道、電気等の供給処理施設の有無等の要因比較を行なって求められる。

取引事例比較法の補完的手法として、以下の手順に示すような残余法が適用される。

- ①開発計画の策定、②販売価格の想定、③建築費・委託料・手数料・金利等の開発費用の控除、④開発業者の利潤相当額の引当て、
- ⑤未収売上金の引当、⑥土地取得費用の引当て

取引事例比較法は、残余法に比し規範性が高いとみられる。すなわち残余法は取引事例が乏しく価格判定が困難である場合においてのみ、補完的に適用される手法である。

(2) 地域の概要等

土地不足の為に香港領内では戸建住宅は比較的少なく、大半の住民は高層住宅に居住している。

「高級住宅地」においても、建物様式は多様であり、自己使用に供されるケースが多い。それ故調査対象期間の建物家賃を判定することはやや困難である。

「普通住宅地域」でも、団地タイプ(ESTATE-TYPE)の開発が行なわれているが、同様に自己使用のケースが大半である。

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

I. 戸建住宅地の(1)と同じ。

### (2) 地域の概要等

香港島における床面積 $100m^2 \sim 159.9m^2$ の住宅床の標準賃料は、「PROPERTY REVIEW 1989-1991」によれば次のとおりである。

年 度	月額標準家賃
1987	HK\$ 115.9 / $m^2$
1988	HK\$ 139.7 / $m^2$
1989	HK\$ 172.0 / $m^2$
1990	HK\$ 175.5 / $m^2$

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

I. 戸建住宅地の(1)と同じ。

### (2) 地域の概要等

CENTRAL DISTRICTは、国際的に名前の通った企業を始め著名企業が集積する中心部の一等オフィス街である。隣接するWAN CHAI地区は、近年湾岸部においてCENTRAL DISTRICTにも比すべきオフィスビルが建ち並ぶに至った地域である。

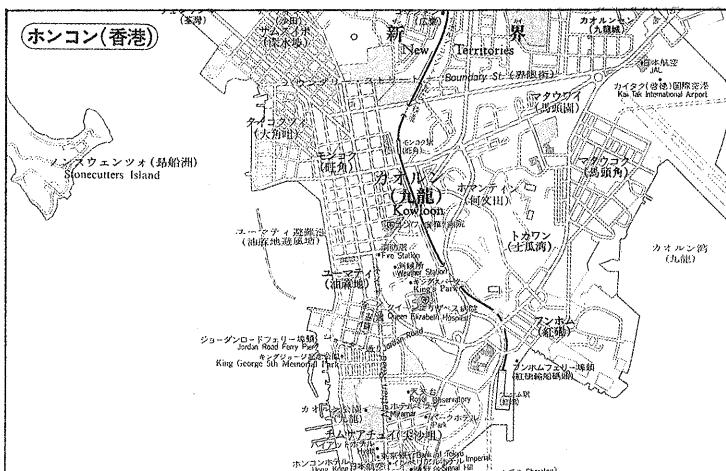
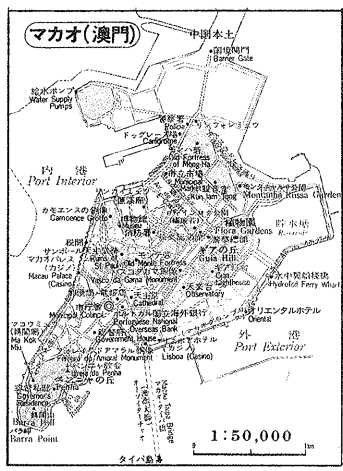
開発可能な土地は、両地区ともほとんど残されていない。将来の埋立開発に備えて、香港政庁は両地区の湾岸部の用途規制を厳しくしている。

「PROPERTY REVIEW 1989-1991」による両地区の空室率等は次のとおりである。

年 度	地 区	トータル床( $m^2$ )	空室床( $m^2$ )	空室率(%)
1988	CENTRAL DIST WAN CHAI	1,418,000	7,400	0.5
		791,700	4,900	0.6
1989	CENTRAL DIST WAN CHAI	1,476,600	69,000	4.7
		853,400	38,800	4.5
1990	CENTRAL DIST WAN CHAI	1,518,700	73,600	4.8
		877,000	70,100	8.0

香港の優良物件に対する投資運用利回りは次のとおりである。(ただし、一般的な目安である点に留意されたい)

年度	市場収益率(%)
1988	8.2～9.4
1989	7.8～9.5
1990	8.2～8.9





# SINGAPORE (国土面積 616.3 km<sup>2</sup>)

## 都市圏名 シンガポール

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額(SIN\$)	指数	金額(SIN\$)	指数	金額(SIN\$)	指数
住宅	NASSIM/DALVEY/ CLUNY	標準建物面積 6000SFT (557m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 969/m <sup>2</sup>	100	1,076/m <sup>2</sup>	111	1,507/m <sup>2</sup>	140	
		標準敷地面積 15000SFT(1,394m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額) 2,200,000	100	2,500,000	114	3,200,000	145	
		標準建物面積 4000SFT (372m <sup>2</sup> )	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	
住宅	HOLLAND ROAD	標準敷地面積 12000SFT(1,115m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 753/m <sup>2</sup>	100	861/m <sup>2</sup>	114	1,184/m <sup>2</sup>	157	
		標準敷地面積 4000SFT (372m <sup>2</sup> )	住宅価格(土地・建物総額) 1,400,000	100	1,650,000	118	2,000,000	143	
		法定容積率 2.0 (20.0%)	土地価格(総額)	—	—	—	—	—	
住宅	CLAYMORE HILL/ ARDMORE PARK	標準住戸床面積 2700SFT (251m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 3875/m <sup>2</sup>	100	4,952/m <sup>2</sup>	128	6,028/m <sup>2</sup>	156	
		標準敷地面積 65000SFT(6,039m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価) 1,938/m <sup>2</sup>	100	2,476/m <sup>2</sup>	128	3,014/m <sup>2</sup>	156	
		法定容積率 2.0 (20.0%)	住宅価格(土地・建物総額) 1,350,000	100	1,620,000	120	1,900,000	141	
住宅	HOLLAND ROAD	標準住戸床面積 2000SFT (186m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 2583/m <sup>2</sup>	100	3,767/m <sup>2</sup>	146	4,306/m <sup>2</sup>	167	
		標準敷地面積 20000SFT(18,580m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価) 1,292/m <sup>2</sup>	100	1,884/m <sup>2</sup>	146	2,153/m <sup>2</sup>	167	
		法定容積率 11.2 (11.20%)	住宅価格(土地・建物総額) 550,000	100	700,000	127	800,000	145	
商業	SHENTON WAY/ CECIL STREET/ ROBINSON ROAD	標準住戸床面積 10000SFT (929m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 26911/m <sup>2</sup>	100	43,057/m <sup>2</sup>	160	51,668/m <sup>2</sup>	192	
		標準敷地面積 15000SFT(1,394m <sup>2</sup> )	年間床賃料 517/m <sup>2</sup>	100	3,875/m <sup>2</sup>	164	4,629/m <sup>2</sup>	195	
		法定容積率 8.4 (84.0%)	容積当り地価(単価) 1,8299/m <sup>2</sup>	100	2,6911/m <sup>2</sup>	137	32,293/m <sup>2</sup>	200	
商業	TANJONG PAGAR/ MAXWELL/ANSON	標準敷地面積 20000SFT(1,858m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 48439/m <sup>2</sup>	100	75,350/m <sup>2</sup>	156	86,114/m <sup>2</sup>	178	
		法定容積率 14.0 (14.00%)	年間床賃料 323/m <sup>2</sup>	100	4,52/m <sup>2</sup>	140	710/m <sup>2</sup>	220	
		標準敷地面積 20000SFT(1,858m <sup>2</sup> )	容積当り地価(単価) 3,445/m <sup>2</sup>	100	5,382/m <sup>2</sup>	156	6,136/m <sup>2</sup>	178	
商業	RAFFLES PLACE	標準敷地面積 20000SFT(1,858m <sup>2</sup> )	年間床賃料 646/m <sup>2</sup>	100	9,04/m <sup>2</sup>	140	12,92/m <sup>2</sup>	200	
		法定容積率 14.0 (14.00%)	容積当り地価(単価) 3,445/m <sup>2</sup>	100	5,382/m <sup>2</sup>	156	6,136/m <sup>2</sup>	178	
		標準敷地面積 20000SFT(1,858m <sup>2</sup> )	年間床賃料 646/m <sup>2</sup>	100	9,04/m <sup>2</sup>	140	12,92/m <sup>2</sup>	200	

〈1990年の地価の円・USドル換算表〉

摘要	種別	戸建住宅地			集合住宅地			商業地		
		高級	普通	最高級	高級	普通	最高級	高級	普通	最高級
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	SIN\$換算 US\$換算 円換算	SIN\$1,507 US\$ 834 121,645円	SIN\$1,184 US\$ 655 98,572円	SIN\$6,028 US\$ 3,337 486,580円	SIN\$5,168 US\$ 2,859 4,170,841円	SIN\$4,306 US\$ 2,383 3,475,800円	SIN\$3,293 US\$ 1,785 2,606,691円	SIN\$86,114 US\$ 4,7866 6,951,122円	SIN\$3,875 US\$ 2,145 31,2790円	SIN\$ 61,36 US\$ 3,396 49,5298円
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	SIN\$換算 US\$換算 円換算	—	—	SIN\$3,014 US\$ 1,668 243,290円	SIN\$ 4,629 US\$ 2,562 37,3653円	SIN\$2,153 US\$ 1,192 17,3790円	SIN\$ 3,875 US\$ 2,145 31,2790円	SIN\$ 61,36 US\$ 3,396 49,5298円	SIN\$ 3,875 US\$ 2,145 31,2790円	SIN\$ 61,36 US\$ 3,396 49,5298円

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位:百万SINドル)			49,941	56,340	63,905
国民所得	全 国 (単位: )				
	1人当り (単位: )				
消費者物価指数			100.6 (1985年=100)	103.0	106.6
卸売物価指数			89.6 (1985年=100)	91.9	93.5
人口	全 国 (単位:百万人)		2.65	2.68	3.00
	シンガポール (単位:千人)		—	2,704	—

- 注 1. GNPは、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(平成3年10月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 4. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

土地価格は、同一年度に取り引された画地規模の相異を調整したあとの、規範性のある取引事例に基づく。取引事例が乏しい場合には、残余法を適用して地価を求めた。

(2) 地域の概要等

"NASSIM/CLUNY/DALVEY"地区は、著名な高級戸建住宅地域であり、オーチャード通りの一等ショッピング街の外縁に位置している。

当地域の大半は公法上戸建住宅のみが建築許可され、画地規模も15,000平方フィート(1,400 $m^2$ )以上となっている。これは大画地が細分化されたりミニ開発されたりして地域が衰退することを防ぐ役割を果たしている。地域内の住宅のほとんどは所有者による注文住宅であり、画地規模は50,000~100,000平方フィートに及ぶものもある。比較的古い戸建住宅は建築面積は小さく、敷地面積は広い。最近の戸建住宅はその逆の場合が多い。

"HOLLAND ROAD"の近隣地域は、中級~中高級の住宅地域である。戸建住宅のほか連棟住宅やテラスハウス、居住者数の多いコンドミニアムの開発も見受けられる。HOLLAND ROADには日用品店舗も立地している。

戸建住宅の価格は、1989年~1990年中頃にかけて経済の拡大と歩調を合わせてかなりの上昇を記録した。しかし、「住宅財産法(RESIDENTIAL PROPERTY ACT)」が、外国人によるコンドミニウム(6階建以上を除く)以外の土地あるいは土地付住宅の購入並びに住宅開発を禁止していることもあって、戸建住宅の価格上昇はコンドミニウムよりは低かった。



すなわち、外国人は法務省の認可により戸建住宅を取得する道は残されてはいるが、外国人の参入が限られていた為に、コンド市場に比し戸建住宅価格の上昇は比較的緩やかであったといえる。

良好な戸建住宅の供給は限られており、海外移住者による需要増ともあいまって、住宅家賃は1988年～1990年にかけてかなり上昇した。1990年の戸建住宅の標準家賃は、月額SIN\$10,000～15,000程度となっている。

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

土地価格は、必要に応じ画地規模や法定容積率の相異を調整したあとの、同一年度取引された規範性のある取引事例に基づく容積当り地価は、延床単位当りの地価を示す。例えば総容積率が2.0の場合、敷地1平方フィート当りその2倍の延床面積の建物建築が可能となる。

取引事例が乏しい場合には、残余法を適用して地価を求めた。

### (2) 地域の概要等

"CLAYMORE HILL/ARDMORE PARK"の近隣地域は、コンドミニアムを主体とする高級住宅地域である。当地域はオーチャード及びスコット通り沿いの有名ホテル及びショッピング地帯の背後に位置している。著名な社交クラブも周辺部に立地する。

当地域の3～4ベッドルームのコンドミニアムの標準月額家賃は、調査対象となった3年間に30%以上の上昇を示しており、1990年の一部家具備え付きアパートの家賃は、SIN\$10,000～12,000程度となっている。

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

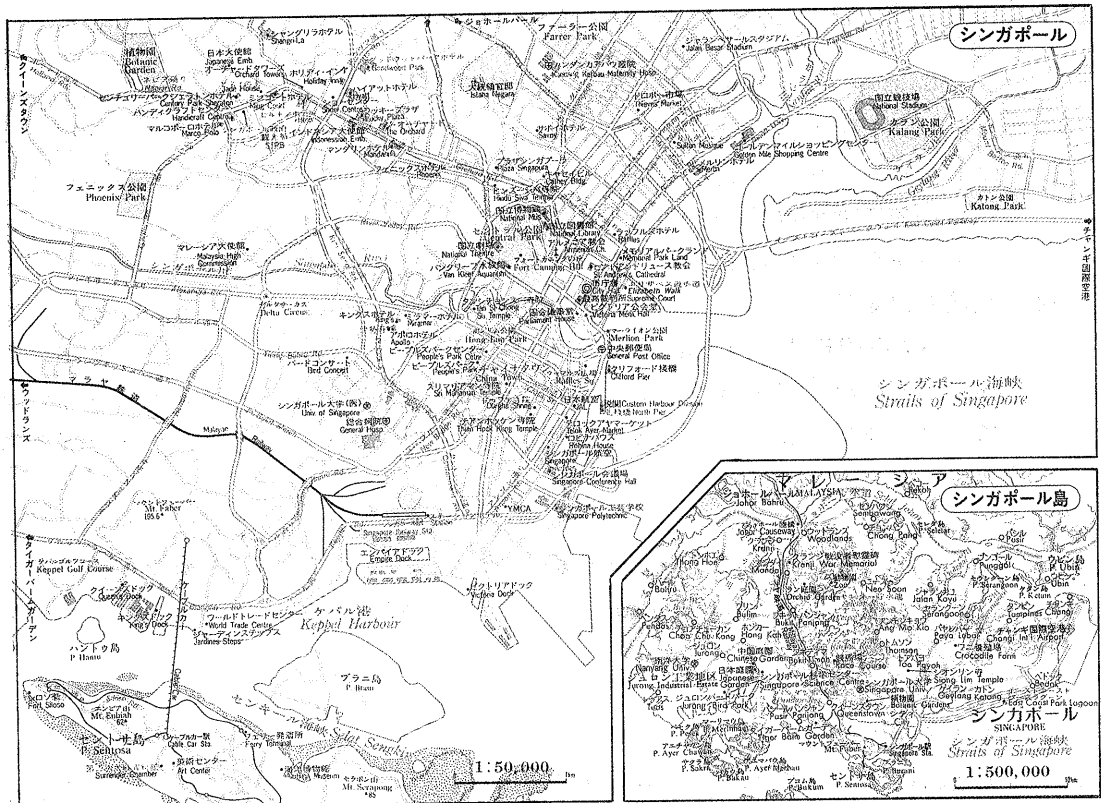
土地価格は、必要に応じ画地規模や建ぺい率等の相異を調整したあとの、同一年度取引された規範性のある取引事例に基づく。容積当り地価は、延床単位当りの地価を示す。例えば総容積率が14.0の場合、敷地1平方フィート当りその14倍の延床面積の建物建築が可能となる。取引事例が乏しい場合には、残余法を適用して地価を求めた。

### (2) 地域の概要等

"RAFFLES PLACE"は、シンガポールの金融街の中心であり、あらゆるAグレードの一等オフィスが立地している。Bグレードの中級オフィスは"SHE-NTON WAY"及び"ROBINSON ROAD/CECIL STREET"に沿って立地している。ここ4年～5年の間に、金融街は南側の"TANJONG PAGAR/ANSON ROAD"地域へと拡大する傾向をみせている。

1988年～1990年における商業オフィス床の年間新規供給は、それまでの平均供給量が125万平方フィートであったのに対して、67万平方フィートに

留まった。この為オフィス床の占有率は、1988年の95%から1989年、90年にはそれぞれ98%、96%へと高まった。市場の需給ひっばくからオフィス賃料は100%近い上昇を示し、Aグレードオフィスのグロス賃料は1988年の月額SIN\$5.00/平方フィートから、1990年には月額SIN\$10.00/平方フィートへと上昇した。これに伴って、一等オフィスの収益率も同期間に4%から6%へと向上した。





AUSTRALIA (国土面積 7,686,848 km<sup>2</sup>)

都市圏名 シドニー

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988			1989			1990		
		標準建物面積	標準敷地面積		金額 (AUST\$)	指数	金額 (AUST\$)	指数	金額 (AUST\$)	指数	金額 (AUST\$)	指数	
住宅地	POINT PIPER	400m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	5,700/m <sup>2</sup>	100	8,000/m <sup>2</sup>	140	6,000/m <sup>2</sup>	105	6,000/m <sup>2</sup>	105	
		標準敷地面積	標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	6,000,000	100	8,500,000	142	6,500,000	108	6,500,000	108	
住宅地	OATLEY	110m <sup>2</sup>	550m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	290/m <sup>2</sup>	100	345/m <sup>2</sup>	119	345/m <sup>2</sup>	119	345/m <sup>2</sup>	119	
		標準敷地面積	標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	225,000	100	250,000	111	240,000	107	240,000	107	
住宅地	CHATSWOOD	法定容積率	—	土地価格(単価)	1,200/m <sup>2</sup>	100	1,333/m <sup>2</sup>	111	1,333/m <sup>2</sup>	111	1,333/m <sup>2</sup>	111	
		標準住戸床面積	標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅地	RYDE	60m <sup>2</sup>	—	土地価格(単価)	—	100	230,000	105	215,000	98	215,000	98	
		標準敷地面積	標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	220,000	100	1,000,000	111	850,000	94	850,000	94	
住宅地	CHATSWOOD	法定容積率	—	土地価格(単価)	583/m <sup>2</sup>	100	833/m <sup>2</sup>	143	750/m <sup>2</sup>	129	750/m <sup>2</sup>	129	
		標準住戸床面積	標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業地	SYDNEY CIRCULAR QUAY	10:1 (1000%)	2,000m <sup>2</sup>	年間床賃料	110,000	100	150,000	136	140,000	127	140,000	127	
		法定容積率	標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	350,000	100	500,000	143	450,000	129	450,000	129	
商業地	CHATSWOOD	5:1 (500%)	1,500m <sup>2</sup>	年間床賃料	3,000/m <sup>2</sup>	100	5,000/m <sup>2</sup>	167	4,500/m <sup>2</sup>	150	4,500/m <sup>2</sup>	150	
		法定容積率	標準敷地面積	容積当り地価(単価)	750/m <sup>2</sup>	100	850/m <sup>2</sup>	113	850/m <sup>2</sup>	113	850/m <sup>2</sup>	113	
商業地	(高度商業地と同じ)	—	—	土地価格(単価)	—	—	1,500/m <sup>2</sup>	136	1,400/m <sup>2</sup>	127	1,400/m <sup>2</sup>	127	
		標準敷地面積	標準敷地面積	年間床賃料	1,100/m <sup>2</sup>	100	320/m <sup>2</sup>	119	330/m <sup>2</sup>	122	330/m <sup>2</sup>	122	

AUST\$1.00=115.14円

種別	戸数		住宅地		商業地	
	高級	普通	高級	普通	高級	普通
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	AUST\$6000 US\$4,737 円換算 690,840円	AUST\$345 US\$272 円換算 397,23円	AUST\$1,333 US\$1,052 円換算 153,482円	AUST\$750 US\$592 円換算 86,355円	—	—
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	AUST\$4,500 US\$3,553 円換算 518,130円	AUST\$1,400 US\$1,105 円換算 161,196円

AUST\$1.00=115.14円

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位: )			—	—	—
国民所得	全 国 (単位:百万Aust \$)		272,906	—	—
	1人当り (単位:百万Aust \$)		16,500	—	—
消費者物価指数			126.9(1985年=100)	136.5	—
卸売物価指数			121.7(1985年=100)	129.8	137.6
人口	全 国 (単位:百万人)		16.54	16.83	17.09

- 注 1. 国民所得は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

土地価格は更地及び中古住宅の敷地の取引価格を分析して正常価格を求めた。  
 ウォーターフロントでの不動産の売出し物件のほとんどは、古い建物を近代的に改装したものである。

(2) 地域の概要等

〈POINT PIPER〉

シドニーでは著名な郊外住宅地で市の中心から34kmに位置しています。  
 大規模な敷地を有する高級住宅地でシドニー港と市の中心部を一望できる素晴らしい景観を有している。

〈OATLEY〉

シドニーの南側、1950年代に開発されて、住宅地で、バス、鉄道等の交通利便性に優れ、市の中心部より18kmに位置している。

シドニー首都圏では1988年から89年にかけて劇的な地価高騰が起り、1990年以降市場は減退傾向にある。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

(戸建住宅地に準じる)

(2) 地域の概要等

〈CHATSWOOD〉

シドニーの中心部より8km北方に位置し、高速道路と鉄道で結ばれている。

この地域は田園地域に囲まれた商業、小売の中心地として発展している郊外の地域である。

〈 RYDE 〉

シドニーの中心部より10 km西方に位置する、ハイテク工業団地に隣接する古くからの造成団地である。

### Ⅲ 商業地

(1) 地価調査の方法

(戸建住宅地に準じる。)

なお、容積率は敷地当りの建築可能な最大の床面積(エレベーター、ロビー、設備を含む)に対する床の面積の割合で5:1と表示されている場合は敷地面積の5倍まで建築が可能な状態を示している。

(2) 地域の概要等

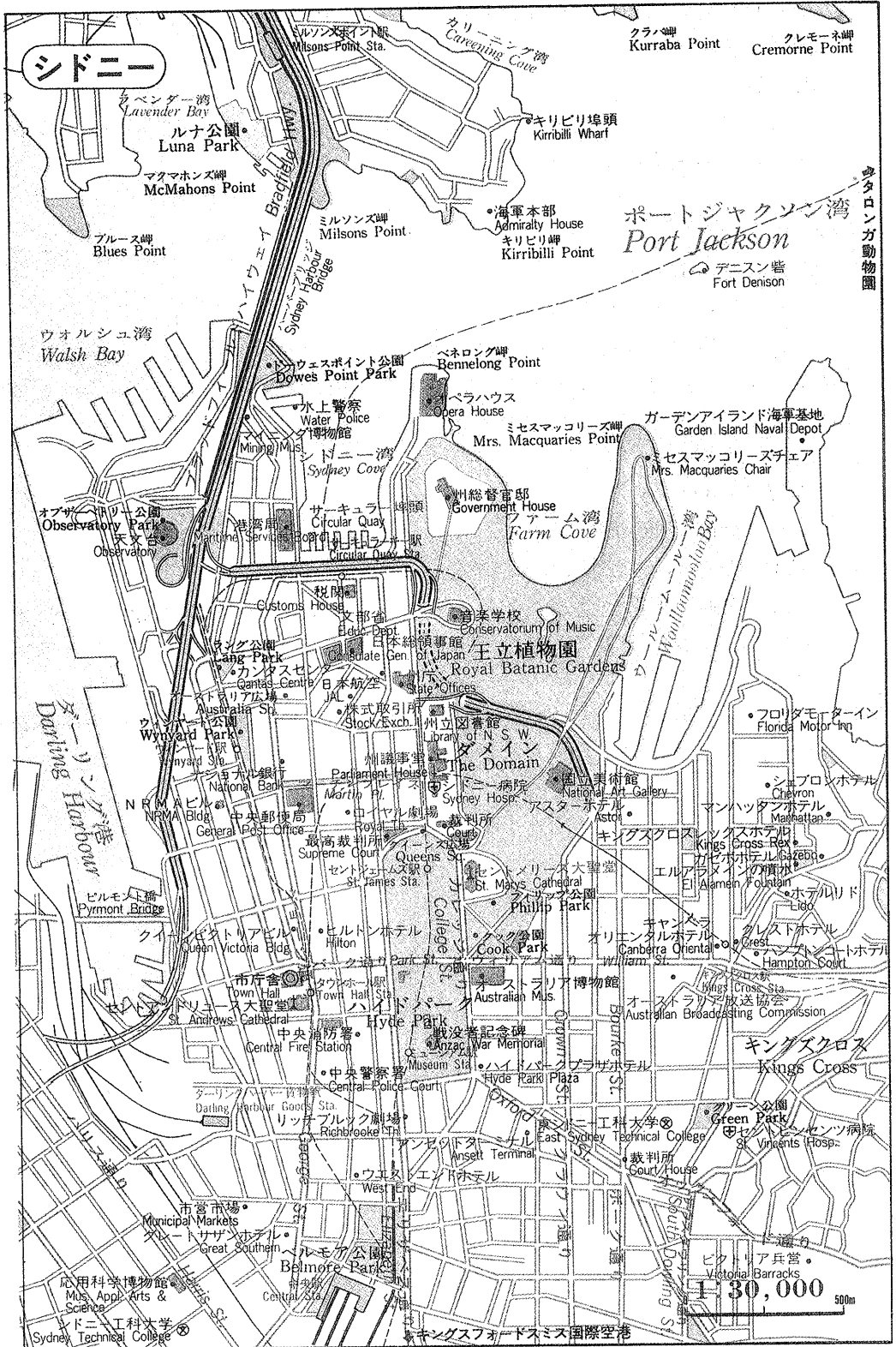
〈 CHATSWOOD 〉

(集合住宅地と同じ)

〈 SYDNEY CIRCULAR QUAY 〉

市の交通の要衝に発達した商業中心地である。この地域はシドニーの金融街である。この敷地は36階建の商業ビルが建設されており、シドニー港が一望できる。

1988年から89年にかけて大規模なオフィス供給が行なわれ供給過剰となり、90年に空室率は5%へ上昇した。



シドニー

ポートジャクソン湾  
Port Jackson

デニソン砦  
Fort Denison

ウタロンガ動物園

ウォルシュ湾  
Walsh Bay

オブザーバトリー公園  
Observatory Park

ウィンヤード公園  
Wynyard Park

クイーンズヴィクトリアビル  
Queen Victoria Bldg.

リッチブルック市場  
Richbrooke Market

応用科学博物館  
Mus. Appl. Arts & Science

シルソンズポイント駅  
Milson's Point Sta.

ミルソンズ岬  
Milson's Point

ドゥエズポイント公園  
Dowdes Point Park

水上警察博物館  
Water Police Museum

税関  
Customs House

キング公園  
King Park

セントジェームズ駅  
St. James Sta.

市庁舎  
Town Hall

セントアンドリュース大聖堂  
St. Andrew's Cathedral

市市場  
Municipal Markets

セントパウル大聖堂  
St. Paul's Cathedral

セントマリア大聖堂  
St. Mary's Cathedral

セントジェームズ大聖堂  
St. James' Church

セントパウル大聖堂  
St. Paul's Church

セントマリア大聖堂  
St. Mary's Church

セントジェームズ大聖堂  
St. James' Church

セントパウル大聖堂  
St. Paul's Church

セントマリア大聖堂  
St. Mary's Church

セントジェームズ大聖堂  
St. James' Church

セントパウル大聖堂  
St. Paul's Church

カリニング湾  
Carrington Cove

キリビリ埠頭  
Kirribilli Wharf

海軍本部  
Admiralty House

ミルソンズ岬  
Milson's Point

ベンネロン岬  
Bennelong Point

オペラハウス  
Opera House

ミセスマククリス岬  
Mrs. Macquaries Point

州総督邸  
Government House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

クラム岬  
Kurraba Point

クレモア岬  
Cremorne Point

海軍本部  
Admiralty House

ミルソンズ岬  
Milson's Point

ベンネロン岬  
Bennelong Point

オペラハウス  
Opera House

ミセスマククリス岬  
Mrs. Macquaries Point

州総督邸  
Government House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

クラム岬  
Kurraba Point

クレモア岬  
Cremorne Point

海軍本部  
Admiralty House

ミルソンズ岬  
Milson's Point

ベンネロン岬  
Bennelong Point

オペラハウス  
Opera House

ミセスマククリス岬  
Mrs. Macquaries Point

州総督邸  
Government House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

クラム岬  
Kurraba Point

クレモア岬  
Cremorne Point

海軍本部  
Admiralty House

ミルソンズ岬  
Milson's Point

ベンネロン岬  
Bennelong Point

オペラハウス  
Opera House

ミセスマククリス岬  
Mrs. Macquaries Point

州総督邸  
Government House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

州議事堂  
Parliament House

州立図書館  
Library of N.S.W.

1:30,000

500m



NEW ZEALAND (国土面積 268,676 km<sup>2</sup>)

都市圏名 オークランド

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		標準建物面積	標準敷地面積		金額(NZ\$)	指数	金額(NZ\$)	指数	金額(NZ\$)	指数
戸建住宅	EASTERN SUBURBS	高	180m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		普通	850m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	300,000	100	308,000	103	330,000	110
住宅	MT. ROSKILL	高	120m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		普通	800m <sup>2</sup>	住宅価格(土地・建物総額)	130,000	100	148,000	114	160,000	123
宅地	EASTERN SUBURBS	高	—	土地価格(総額)	48,500	100	55,000	113	60,000	124
		普通	200m <sup>2</sup>	容積率	—	—	—	—	—	—
宅地	—	高	800m <sup>2</sup>	標準住戸床面積	1,000/m <sup>2</sup>	100	900/m <sup>2</sup>	90	900/m <sup>2</sup>	90
		普通	—	標準敷地面積	750,000	100	550,000	73	450,000	60
商業地	QUEEN STREET	高	400%	法定容積率	200,000	100	180,000	90	180,000	90
		普通	—	標準住戸床面積	—	—	—	—	—	—
商業地	KARANGALAPE RD.	高	—	標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
		普通	400%	法定容積率	17,500/m <sup>2</sup>	100	9,167/m <sup>2</sup>	52	8,250/m <sup>2</sup>	47
最高地	QUEEN STREET	高	—	標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
		普通	—	法定容積率	215/m <sup>2</sup>	100	210/m <sup>2</sup>	98	200/m <sup>2</sup>	93
最高地	QUEEN STREET	高	—	標準敷地面積	400,000/m <sup>2</sup>	100	216,700/m <sup>2</sup>	54	1,833/m <sup>2</sup>	46
		普通	—	法定容積率	—	—	—	—	—	—
最高地	—	高	—	標準敷地面積	165/m <sup>2</sup>	100	160/m <sup>2</sup>	97	150/m <sup>2</sup>	91
		普通	400%	法定容積率	200,000/m <sup>2</sup>	100	100,000/m <sup>2</sup>	50	90,000/m <sup>2</sup>	45
最高地	—	高	—	標準敷地面積	—	—	—	—	—	—
		普通	—	法定容積率	280/m <sup>2</sup>	100	280/m <sup>2</sup>	100	260/m <sup>2</sup>	93

NZ\$1.00=88.46円

<1990年の地価の円・USドル換算表>

種別	戸建住宅		集合住宅		商業	
	高	普通	高	普通	高	普通
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	NZ\$235 US\$143 20,788円	NZ\$75 US\$45 6,635円	—	—	NZ\$8,250 US\$5,004 729,795円	NZ\$1,833 US\$1,112 162,147円
容積率	—	—	NZ\$900 US\$546 7,9614円	—	—	—

NZ\$1.00=88.46円

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位:百万NZ\$)			6 1,276	6 5,853	—
国民所得	全 国(単位:百万NZ\$)		5 6,438	6 0,447	—
	1人当り(単位:NZ\$)		1 7,154	1 8,262	—
消費者物価指数			—	—	—
卸売物価指数			120.1(1985年=100)	1 28.6	1 34.6
人口	全 国(単位:百万人)		3.29	3.31	3.35

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(平成3年10月)による。  
 2. 卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

最近の取引事例を参考に地価を判定した。

(2) 地域の概要等

平均的地域における典型的な寝室が3室の住宅の平均賃料は、1週あたりNZ\$ 240である。高級住宅の賃料は1週あたりNZ\$ 450とNZ\$ 600の間である。市場のこの部門の賃料は過去2～3年の間に急落した。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

開発可能な更地について、最有効使用を想定した開発法を適用。地価は残余法により、建設費及び売却価格とつぎ合わせ済みである。

(2) 地域の概要等

集合住宅は、一般に海の眺望をもつ海岸ベリやそれに近い処、あるいは高級住宅地域に位置している。普通住宅地域では2階以上の住宅用建物は通常あまり存しない。

1987/88年以来、集合住宅の需要や市場価格は非常に低下した。しかし、土地は有限であるため、土地の価格は住宅価格と同じ程度までは低落していない。

III 商業地

(1) 地価調査の方法

。建物賃料には地方税および他の変動費用は含まれない(純賃料ベース)。



。地価は1件の更地の取引事例を参考とした。建築後の複合不動産のマーケットバリューから建築費を控除した。残余法により当該事例価格の検証を行った。

(注)：商業地の地価については、調査人からの報告は単価を「道路との接面間口1m当り」(PER METER FRONTAGE)とし、以下のとおり報告があった。

	1988	1989	1990
高度商業地	NZ\$525,000	NZ\$275,000	NZ\$247,500
普通商業地	120,000	65,000	55,000
最高地	600,000	300,000	270,000

これは奥行が標準的な画地の間口1m当たりの地価水準を示す指標であるため、国際委員会ではSOMERS CLEVELAND TABLEとして公表されている資料により商業地の標準的な奥行(=30m)を把握したうえで、単価をm<sup>2</sup>あたりに換算して表示した。

## (2) 地域の概要等

現在の処、事務所用スペースは供給過剰である(その大部分は過去2年の間に建設された)。事務所用スペースの空室率は約29%と見られていて、古い建物のスペースの賃貸はもっとも困難である。一定期間の無償レント(rent+holidays)、無料改装などがテナントに対して通常行われている。

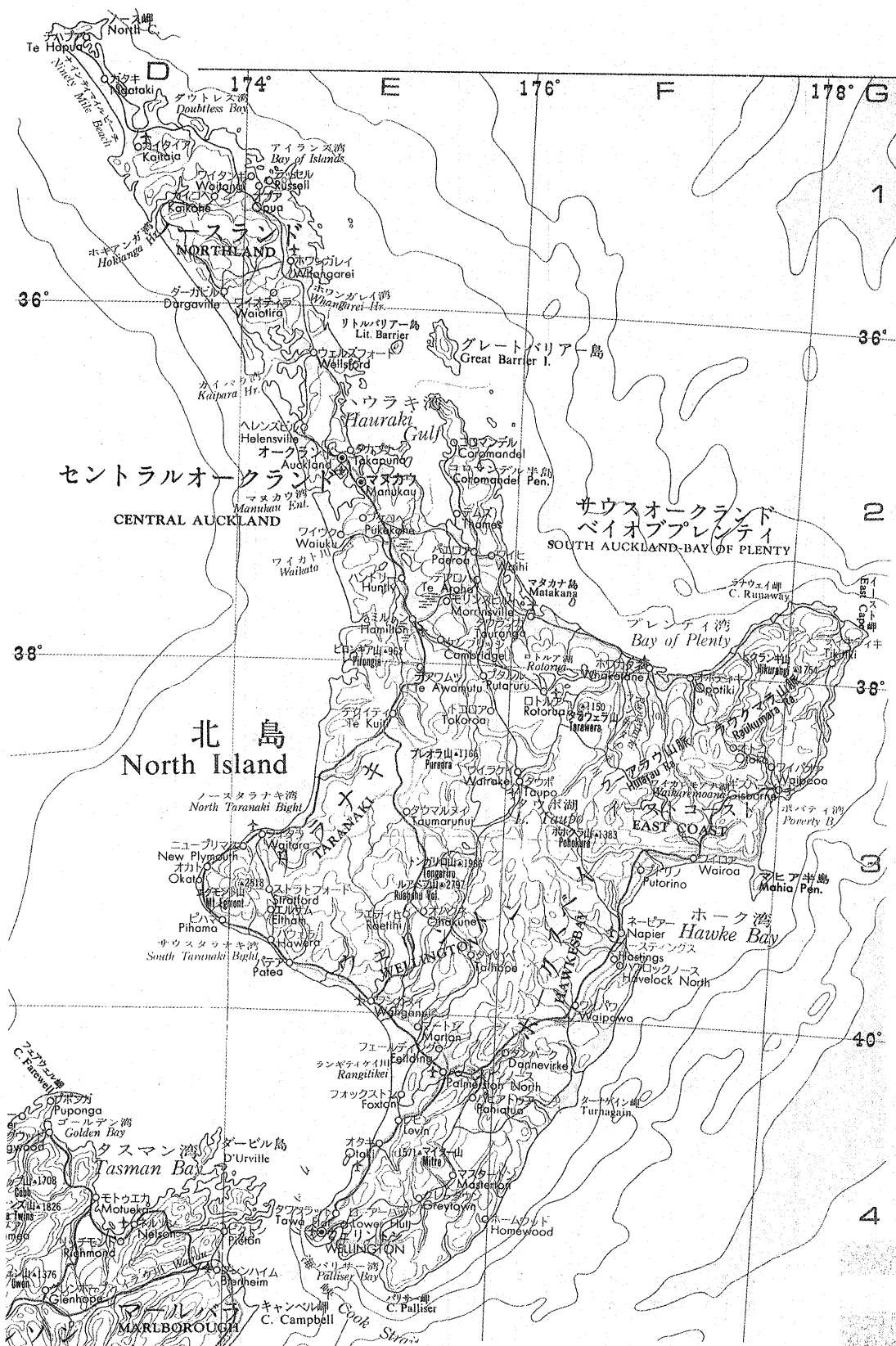
なお、1989年における商業地の地価の急落は、おもに以下の理由によるものである。

- (イ) 1987年10月の株式市場の崩壊の影響が不動産市場においても顕在化したこと。すなわち1988年にもこれによる地価下落は認められたが、1989年に至り破産ケースが増えるにつれ、下落傾向が顕著になった。
- (ロ) オークランド市においては、中心ビジネス街を筆頭にオフィスの非常な供給過剰を体験したこと。1987年以前に着工したオフィスビルの市場参入がこれを招いたものである。
- (ハ) この供給過剰が需要減退とむすびつき、建築許可申請件数はきわめて低い水準で推移している。このため既存ビルの改装や設備更新はよく行われているものの、現在進行中の大規模開発は認められない状況にある。事務所用ビルに対する投資平均利回りは、下表に示すとおりである。

業務商業ビルの投資利回り（オークランド市の中心ビジネス街）

	全平均利回り	一等物件の利回り
1.1.70	6.50%	6.00%
1.1.71	6.75%	6.25%
1.1.72	6.75%	6.25%
1.1.73	6.75%	6.25%
1.1.74	6.50%	6.00%
1.1.75	6.75%	6.00%
1.1.76	7.00%	6.25%
1.1.77	7.25%	6.50%
1.1.78	7.50%	6.75%
1.1.79	7.25%	6.50%
1.1.80	7.00%	6.25%
1.1.81	6.75%	6.25%
1.1.82	6.50%	6.00%
1.1.83	6.75%	6.25%
1.1.84	7.00%	6.50%
1.1.85	7.00%	6.50%
1.1.86	6.75%	6.25%
1.1.87	6.25%	6.00%
1.1.88	6.75%	6.00%
1.1.89	7.50%	6.50%
1.1.90	8.00%	7.00%
1.1.91	8.50%	7.50%

- 注：(1) 市場賃料で賃貸借することを想定して、新築及び新築に近い業務商業ビルについて調査を行った。  
利回りはネットベースであり、賃貸借に伴う必要諸経費は含まれていない。
- (2) このタイプのビルの取引がほとんどない年度もあり、又取引価格は取引条件等の相異による影響を受けることが通例である。このため、判断要素の介在による開差は、賃料動向についての同種資料よりも大きい点に留意されたい。



FRANCE (国土面積 547,026 km<sup>2</sup>)

都市圏名 パリ

FF1.00=26.99円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額(FF)	指数	金額(FF)	指数	金額(FF)	指数
住	—	標準建物面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	—	—	—	—	—	—
宅	VAL DE MARNE	標準建物面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	1,200,000	100	1,500,000	125	1,800,000	150
宅	6TH, 7TH, 16TH DISTRICT	法定容積率	土地価格(単価)	5,200,000/m <sup>2</sup>	100	6,600,000/m <sup>2</sup>	127	8,200,000/m <sup>2</sup>	158
		標準住戸床面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
地	15TH DISTRICT	標準敷地面積	住宅価格(土地・建物総額)	4,000,000	100	4,900,000	123	5,800,000	145
		法定容積率	住戸当り地価(総額)	2,400,000	100	3,050,000	127	3,750,000	156
普	—	標準住戸床面積	土地価格(単価)	2,000,000/m <sup>2</sup>	100	3,000,000/m <sup>2</sup>	150	3,900,000/m <sup>2</sup>	195
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
高	8TH 1ST 2ND DISTRICT	法定容積率	住宅価格(土地・建物総額)	1,400,000	100	2,000,000	143	2,500,000	179
		標準住戸床面積	住戸当り地価(単価)	770,000	100	1,150,000	149	1,500,000	195
業	—	標準敷地面積	土地価格(単価)	1,200,000/m <sup>2</sup>	100	1,500,000/m <sup>2</sup>	125	1,950,000/m <sup>2</sup>	163
		法定容積率	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
地	BERCY/GARE DE LYON	標準住戸床面積	年間床賃料	3,100/m <sup>2</sup>	100	3,600/m <sup>2</sup>	116	4,400/m <sup>2</sup>	122
		標準敷地面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
最	AVENUE MONTAIGNE IN 8TH DISTRICT	法定容積率	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	年間床賃料	1,850/m <sup>2</sup>	100	2,200/m <sup>2</sup>	119	2,600/m <sup>2</sup>	141
高	—	標準住戸床面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
業	—	法定容積率	年間床賃料	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
地	—	標準住戸床面積	土地価格(単価)	—	—	—	—	—	—
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—
最	—	法定容積率	年間床賃料	3,500/m <sup>2</sup>	100	4,100/m <sup>2</sup>	117	5,000/m <sup>2</sup>	143
		標準敷地面積	容積当り地価(単価)	—	—	—	—	—	—

FF1.00=26.99円

<1990年の地価の円・USドル換算表>

摘要	種別	住宅地		集合住宅地		商業地	
		戸建	普通	高級	普通	高度	普通
土地価格( /m <sup>2</sup> )	FF	FF2000	FF3000	FF82000	FF3000	FF195000	—
	US\$換算円換算	US\$370 5,398.0円	US\$15177 2213,180円	US\$7218 1,052,610円	US\$36091	US\$36091	—
容積当り地価( /m <sup>2</sup> )	FF	—	—	—	—	—	—
	US\$換算円換算	—	—	—	—	—	—

〈統計データ一覧表〉

項目		年		
		1988年	1989年	1990年
GNP (単位:億フラン)		56,812	61,011	—
国民所得	全 国(単位:億フラン)	42,300	45,479	—
	1人当り(単位:フラン)	75,700	81,000	—
消費者物価指数		108.7(1985年=100)	112.7	116.5
卸売物価指数		102.9(1985年=100)	108.4	107.2
人口	全 国(単位:百万人)	55.88	56.16	56.44

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地・集合住宅地

(1) 地価調査の方法

都市計画は土地占有計画(P. O. S.)によって定められる。P. O. S.は、土地占有係数(C. O. S.)、すなわち、各々の土地に建築可能な床面積(壁を含む)の数量を定めた率(容積率)によって作られている。

宅地価格は、その土地に建築可能な集合建物の価格から逆算的に算定される。つまり、土地占有係数によって算出された建築可能面積の売却価格がまず決められる。この建物について、建築業者の建築費、報酬、宣伝費、ファイナンス費用、税金、土地の税金と諸経費等の費用を推定し、控除することによって土地の価格が得られる。パリでは建物価格の半分以上が土地価格となる。

(2) 地域の概要等

パリでは、土地価格はその上に建てられる建物価格の50%を超えているのがほとんどである。それは、3年前から住宅や事務所の価格の高騰を引き起こした宅地の不足によるものである。郊外では、宅地の供給はより重大問題であるが、同時期の価格上昇率は、パリ市内よりも緩やかであった。

このような経過があって、1990年5月～6月より戸建住宅の価格上昇は著しく低くなった。パリの新規アパートの売却の動きは、1990年1月から1991年1月(※)の間に14%増加した。

※ この月の最後の数字は、湾岸戦争の最中のものである。不動産売却の動きは、実際に売却されたアパートの数と、市場に出された売希望アパートの数との1ヶ月の関連で決められる。

## II 商業地

### (1) 地価調査の方法

新規建物の計画は、実際に全くない。逆にかなりの数の大きな改修工事が税法上の優遇措置（付加価値税の減免）を受けて進められている。この最高級地区では、事務所売却価格の60～75%が土地価格に計算される。

パリでは、新たに事務所用建物を建てられるような更地は、現実には見られない。取壊しや立退きは困難なので、それらの費用が価格を上昇させざるを得ないところから、大きな取引もほとんどない。

さらに、改装するだけの場合には、都市計画法規によって、改装前の土地占有係数（C.O.S.）が更地のときとは異なり、既得権として確保されている。つまり、改装時には、土地占有係数は4か5となり、逆に、更地に新規の事務所建物を建築する場合には、事務所の係数は1.5を超えることができない。

このような理由で、土地価格の欄を完全に記入することは難しい。

### (2) 地域の概要等

業務地区の中心は8区で、1区、2区にも拡張している。

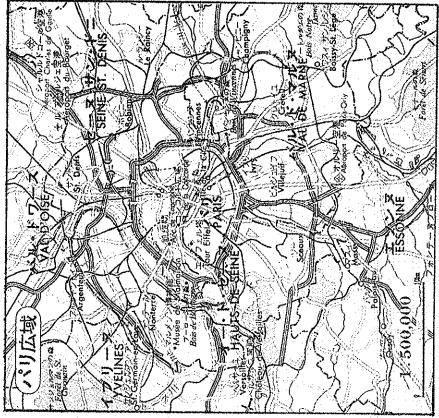
なお、アベニュー・フォッシュュは、もはや典型的な地区とは考えられていない。数年前よりアヴェニュー・シャンゼリゼ、アヴェニュー・モンテーニュ、アヴェニュー・ジョルジュサンクで囲まれた隣接地区の「黄金の三角地帯」がアベニュー・フォッシュュよりも評価されている。

改修工事が施工された建物のうち、いくつかの高級な事務所は、1988年、1989年と1990年の初めまで非常に高い価格で売却された。それまで売買は、個人対個人で行われることが多かったが、不動産取引の一般市場に物件が出されることが多くなって競争が激化されたことが、高い上昇を喚起したのである。

1991年以降は、現実には、いくつかの主要計画の施主は（例えばペシネ不動産、NMPPなどの大手業者）、まだ物件を再販、転売することができず、低迷した状況にある。なぜなら、現実には上昇は1990年の半ば以来止まってしまい、投機姿勢は危険となったからである。

1989年末、商業地区の改修建物について多くの専門家たちは、1年後には年間1㎡当り5,000フラン、2年後には6,000フランの賃貸料が相場だと考えていた。しかし、実際には4,400フランにすぎない。1年間に㎡当り5,000フランの上限は、場所が特別な限定された地区にあって最高級の品等の建物で、比較的小面積のものにしか適用されない。

結論として、激しい投機市場にあってから3年後のパリの事務所市場は停滞している。



GERMANY

( 国土面積 248,577 km<sup>2</sup> )

都市圏名 フランクフルト

DM1.00=90.27円

種別	地区名	土地利用の概要	調査事項	1988		1989		1990	
				金額 (DM)	指数	金額 (DM)	指数	金額 (DM)	指数
住宅地	SCHUBERT-RING	標準建物面積	200m <sup>2</sup>	640/m <sup>2</sup>	100	760/m <sup>2</sup>	119	880/m <sup>2</sup>	138
		標準敷地面積	1,000m <sup>2</sup>	1,300,000~1,400,000	100	1,400,000~1,600,000	111	1,600,000~1,800,000	126
	ZEILS HEIM	標準建物面積	120m <sup>2</sup>	400/m <sup>2</sup>	100	480/m <sup>2</sup>	120	550/m <sup>2</sup>	138
住宅地	SECKBACH	標準敷地面積	200m <sup>2</sup> ~400m <sup>2</sup>	400,000~500,000	100	450,000~550,000	111	500,000~600,000	122
		法定容積率	1.2 (120%)	930/m <sup>2</sup>	100	920/m <sup>2</sup>	99	900/m <sup>2</sup>	97
	SINDLINGEN	標準住戸床面積	150m <sup>2</sup>	—	—	—	—	—	—
住宅地	HAUPTWACHE	標準敷地面積	2,000m <sup>2</sup> ~10,000m <sup>2</sup>	650,000~800,000	100	700,000~850,000	107	750,000~900,000	114
		法定容積率	1.0 (100%)	760/m <sup>2</sup>	100	740/m <sup>2</sup>	97	740/m <sup>2</sup>	97
	SCHWEIZER STR	標準住戸床面積	80m <sup>2</sup> ~100m <sup>2</sup>	280,000~350,000	100	300,000~400,000	111	320,000~450,000	122
商業地	SCHWEIZER STR	標準敷地面積	5,000m <sup>2</sup>	46,000/m <sup>2</sup>	100	50,000/m <sup>2</sup>	109	55,000/m <sup>2</sup>	120
		法定容積率	5.0 (500%)	—	—	—	—	—	—
	(高度商業地と同じ)	標準敷地面積	25 (250%)	1,830/m <sup>2</sup>	100	2,370/m <sup>2</sup>	130	2,900/m <sup>2</sup>	158
商業地	SCHWEIZER STR	標準敷地面積	—	228/m <sup>2</sup>	100	240/m <sup>2</sup>	105	324/m <sup>2</sup>	142
		法定容積率	—	—	—	—	—	—	—
	(高度商業地と同じ)	標準敷地面積	—	—	—	—	—	—	—

DM1.00=90.27円

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

種別	戸建住宅地		集合住宅地		商業地	
	高級	普通	高級	普通	高度	最高地
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	DM 880	DM 550	DM 900	DM 740	DM 55,000	—
	US\$換算 79,438円	US\$換算 49,649円	US\$換算 81,243円	US\$換算 6,680円	US\$換算 4,964,850円	—
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	—	—	DM 750	DM 740	DM 11,000	—
	—	—	US\$換算 67,703円	US\$換算 6,680円	US\$換算 99,297円	—

(\*) : 調査人からは「容積当り地価 (/m<sup>2</sup>)」の回答はなかったが、集合住宅地及び商業地については土地価格 (/m<sup>2</sup>)を各地域の法定容積率で除して上記のとおり「容積当り地価」の把握を行った。



〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位:億DM)			21,080	22,452	24,255
国民所得	全 国 (単位:億DM)		16,355	17,342	18,697
	1人当り (単位: DM)		26,628	27,975	29,570
消費者物価指数			101.4(1985年=100)	104.2	107.0
卸売物価指数			96.3(1985年=100)	99.3	101.0
人口	全 国 (単位:百万人)		61.42	61.99	63.23

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

フランクフルト市当局が発行している "BODEN RICHTWERT-KARTE"、及び VERBAND DER DEUTSCHER MARKLER (VDM) に基づく。

(2) 地域の概要等

フランクフルト市における最近の外国企業や銀行の進出ラッシュ、東欧諸国からの流入移民の増加等によって、不動産需要は供給量を大巾に上回る実情にある。このため、不動産価格及び賃料はコンスタントな上昇を記録している。

II 集合住宅地

(1) 地価調査の方法

(戸建住宅地に準じる)

(2) 地域の概要等

戸建住宅地に準じる。なお、「WOHNUNGEN」(アパートメント)の家賃は、1990年の場合  $m^2$  あたり月額 DM 11~DM 23 程度となっている。

III 商業地

(1) 地価調査の方法

(戸建住宅地に準じる)

(2) 地域の概要等

過去10年間の標準的な投資利回りは、4.8%~5.5%程度となっており、全般に低下傾向にある。

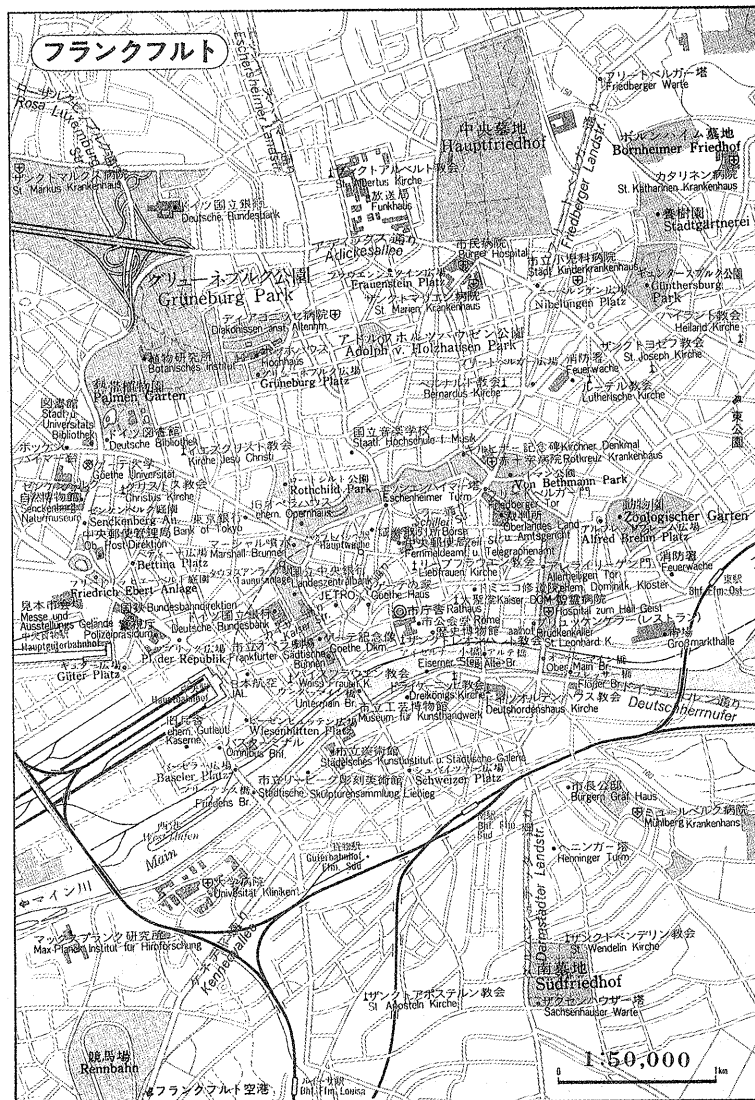
なお、JONES LANG WOOTTON社の "MARKET REPORT WEST GER-

MANY" による商業地の概況は以下のとおりである。

フランクフルト市はここ数年国際舞台での金融、サービス、貿易の中心センターとしての地歩を固めるに至っている。EC内の計画的な市場形成を背景に、フランクフルトは今後、その地理的及び経済的な中心に位置するというロケーションを生かして、国際化の中心的な役割を果たしていくものと予想される。

このような発展動向は、1989年における近代的なオフィス床の供給難や需要の拡大をもたらし、この結果、オフィス床賃料も上昇することとなった。

ここ数年間の年間のオフィス床の増加は、平均20万㎡であった。1989年の場合、供給不足は解消されなかったものの、27万㎡の増床が行われた。これはフランクフルト市におけるオフィス需要の増大に対応するものであり、対前年比35%の供給増加となっている。





UNITED KINGDOM (国土面積 24,404.6 km<sup>2</sup>)

都市圏名 ロンドン

£ 1.00 = 261.63円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		標準建物面積	標準敷地面積		金額(£)	指数	金額(£)	指数	金額(£)	指数
高級 戸建住宅地	MAYFAIR, KNIGHT- SBRIDGE, BELGRA- VIA, KENSINGTON, CHELSEA	140m <sup>2</sup>	2650/m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	100	2060/m <sup>2</sup>	78	1220/m <sup>2</sup>	46	
		150m <sup>2</sup>	450000~850000	住宅価格(土地・建物総額)	100	450000~900000	104	420000~950000	105	
普通 住宅地	KINGSTON	140m <sup>2</sup>	310/m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	100	240/m <sup>2</sup>	77	144/m <sup>2</sup>	46	
		400m <sup>2</sup>	160000~300000	住宅価格(土地・建物総額)	100	165000~275000	96	140000~250000	85	
高級 集合住宅地	MAYFAIR, KNIGHT- SBRIDGE, BELGRA- VIA, KENSINGTON, CHELSEA	法定容積率	10000/m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	100	8750/m <sup>2</sup>	88	7500/m <sup>2</sup>	75	
		標準住戸床面積	2500/m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	100	2188/m <sup>2</sup>	88	1875/m <sup>2</sup>	75	
普通 住宅地	BATTERSEA	200m <sup>2</sup>	165000~425000	住宅価格(土地・建物総額)	100	165000~425000	100	160000~410000	97	
		1.2:1(120%)	10000/m <sup>2</sup>	住戸当り地価(総額)	100	722/m <sup>2</sup>	72	444/m <sup>2</sup>	44	
		90m <sup>2</sup>	835/m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	100	603/m <sup>2</sup>	72	371/m <sup>2</sup>	44	
		1.350m <sup>2</sup>	85000~160000	住宅価格(土地・建物総額)	100	85000~170000	104	80000~145000	92	

[商業地(I)-WESTWOOD地区]

£ 1.00 = 261.63円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項	1988		1989		1990	
		法定容積率	標準敷地面積		金額(£)	指数	金額(£)	指数	金額(£)	指数
高級 商業地	MAYFAIR, ST-JAMES'S PRIME CENTRAL CORE BUSINESS AREA	5.5:1(550%)	2730SFT(254m <sup>2</sup> )	土地価格(単価)	100	21658/m <sup>2</sup>	105	15425/m <sup>2</sup>	75	
		標準敷地面積	517/m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	100	3940/m <sup>2</sup>	105	2799/m <sup>2</sup>	75	
普通 商業地	HAMMERSMITH	5.5:1(550%)	6243/m <sup>2</sup>	年間床賃料	100	646/m <sup>2</sup>	125	624/m <sup>2</sup>	121	
		標準敷地面積	1130/m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	100	7826/m <sup>2</sup>	125	4607/m <sup>2</sup>	74	
(I) 高級 住宅地	BARKELEY SQUARE ST-JAMES'S SQUARE EC2	5.450SFT(506m <sup>2</sup> )	323/m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	100	1421/m <sup>2</sup>	126	829/m <sup>2</sup>	73	
		5.5:1(550%)	32250/m <sup>2</sup>	年間床賃料	100	431/m <sup>2</sup>	133	409/m <sup>2</sup>	127	
		2.730SFT(254m <sup>2</sup> )	5856/m <sup>2</sup>	土地価格(単価)	100	32949/m <sup>2</sup>	102	26136/m <sup>2</sup>	81	
		標準敷地面積	667/m <sup>2</sup>	容積当り地価(単価)	100	5985/m <sup>2</sup>	102	4747/m <sup>2</sup>	81	
				年間床賃料	100	743/m <sup>2</sup>	111	753/m <sup>2</sup>	113	

[ 商業地(CITY地区) ]

£ 1.00 = 261.63円

種別	地区名	土地利用の概要		調査事項		1988		1989		1990	
		法定容積率 標準敷地面積	5.5:1 (550%) 4.550SFT(423m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	金額(£)	指数	金額(£)	指数	金額(£)	指数
商業地	CHEAPSIDE PRIME CENTRAL CORE BUSINESS AREA	普通	5.5:1 (550%) 4.550SFT(423m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	2.1012/m <sup>2</sup> 3.811/m <sup>2</sup> 5.92/m <sup>2</sup>	100	206.35/m <sup>2</sup> 3.746/m <sup>2</sup> 6.46/m <sup>2</sup>	98	1,225.0/m <sup>2</sup> 2,228/m <sup>2</sup> 592/m <sup>2</sup>	58	
	普通	5.5:1 (550%) 4.550SFT(423m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	1.1927/m <sup>2</sup> 2.164/m <sup>2</sup> 4.84/m <sup>2</sup>	100	6.308/m <sup>2</sup> 1.141/m <sup>2</sup> 4.31/m <sup>2</sup>	53	2,088/m <sup>2</sup> 377/m <sup>2</sup> 377/m <sup>2</sup>	18		
(D)	MINORIES EC3	普通	5.5:1 (550%) 4.550SFT(423m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	30.818/m <sup>2</sup> 5.597/m <sup>2</sup> 6.67/m <sup>2</sup>	100	3.2788/m <sup>2</sup> 5.953/m <sup>2</sup> 7.53/m <sup>2</sup>	106	2,352.0/m <sup>2</sup> 4,273/m <sup>2</sup> 700/m <sup>2</sup>	76	
	最高地	5.5:1 (550%) 4.550SFT(423m <sup>2</sup> )	土地価格(単価) 容積当り地価(単価) 年間床賃料	30.818/m <sup>2</sup> 5.597/m <sup>2</sup> 6.67/m <sup>2</sup>	100	3.2788/m <sup>2</sup> 5.953/m <sup>2</sup> 7.53/m <sup>2</sup>	106	2,352.0/m <sup>2</sup> 4,273/m <sup>2</sup> 700/m <sup>2</sup>	76		

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

£ 1.00 = 261.63円

摘要	種別	戸建住宅地			集合住宅地		商業地		地 (WESTWOOD)	
		高級	普通	普通	高級	普通	高度	普通	普通	最高地
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	£ US\$換算 円換算	£ 1220 US\$2,189 3,191,89円	£ 144 US\$ 258 37,675円	£ 444 US\$797 116,164円	£ 7500 US\$13,456 1,962,225円	£ 4607 US\$8,265 1,205,329円	£ 15,425 US\$27,674 40,356,43円	£ 4607 US\$8,265 1,205,329円	£ 26,136 US\$46,890 63,379,62円	
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	£ US\$換算 円換算	— — —	— — —	£ 371 US\$666 97,065円	£ 1,875 US\$ 3,364 4,905,56円	£ 829 US\$ 1,487 2,16,891円	£ 2,799 US\$ 5,022 7,32,302円	£ 829 US\$ 1,487 2,16,891円	£ 4,747 US\$ 8,516 1,241,958円	

< 1990年の地価の円・USドル換算表 >

£ 1.00 = 261.63円

摘要	種別	商業地 (CITY)		最高地	
		高度	普通	普通	最高地
土地価格 (/m <sup>2</sup> )	£ US\$換算 円換算	£ 1,225 US\$2,137 3,204,968円	£ 2,088 US\$3,746 5,46,283円	£ 2,352 US\$4,219 6,153,338円	£ 2,352 US\$4,219 6,153,338円
容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	£ US\$換算 円換算	£ 2,228 US\$ 3,997 5,82,912円	£ 377 US\$ 676 98,635円	£ 4,273 US\$ 7,666 1,11,794.5円	£ 4,273 US\$ 7,666 1,11,794.5円

〈統計データ一覧表〉

項目		年	1988年	1989年	1990年
GNP (単位:百万ポンド)			471,818	512,704	549,071
国民所得	全 国 (単位:百万ポンド)		350,756	386,250	—
	1人当り (単位:ポンド)		6,146	£6,748	—
消費者物価指数			113.0(1985年=100)	121.8	133.3
卸売物価指数			113.2(1985年=100)	119.0	126.0
人口	全 国 (単位:百万人)		57.07	57.24	57.41
	ロンドン (単位:千人)		6,735	—	—

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(平成3年6月)による。  
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1989及びNovember 1991(月刊))による。  
 4. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(平成3年12月)による。

〈コメント〉

I 戸建住宅地

(1) 地価調査の方法

比準可能な地区別の取引事例は1988年について得られ、平方メートル当りの土地に対して支払われた金額を算出しました。

以後の年についての同じ土地の価格を決めるには、英国南東部についての居住用土地建物のSavills指数を使いました。

全ての数字は各年の中期について示しています。

計算:	Savills 指数	地価①	地価②
1988年6月	854.92	2,650.00	312.50
1989年6月	664.13	2,058.61	242.76
1990年6月	394.10	1,221.54	144.06

(2) 地域の概要等

① セントラルロンドン地域には更地は極めて希少です。この地域の建物は主にピリオド型(世帯間仕切り壁付きの長屋)(1919年以前)、テラス付き家屋で、これらの内、最大級の物はフラット(同じ階の数室を一世帯が専用するタイプのアパート)に転換されているのが通例です。この地域の敷地は通常狭く、火災や爆撃に合っていたり遺棄された建物を含むことが多く取り壊しや保存登録された正面部分を残した後背部の改築が必要になります。

非常にしばしば敷地の買取りは長引かされるか付帯的な契約を含みます。

多くに敷地は賃貸であり(私達は地上権買取りとみなしてきましたが)地価を評価することをひどく難しくしています。

この実勢調査について私達が採用した典型としての家屋タイプは、テラス付、

ピリオド型（またはピリオド様式）の家屋で4部屋の寝室、2部屋の応接室、2部屋の浴室と1つの小庭が付いています。

- ② 郊外の典型例として私達は大战間（1918年～1938年）の、4部屋の寝室、2部屋の応接室、2部屋の浴室と1つの中～大庭付きの一戸建て家屋を採用しました。

## II 集合住宅地

### (1) 地価調査の方法

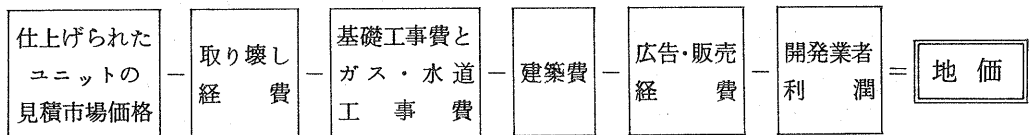
比準可能な取引事例は2回売られた土地について得られました。1回目は1988年で2回目は1990年です。1989年の価格は、両取引価格の中庸値として算出しました。

### (2) 地域の概要等

- ①と② 典型例としては2部屋の寝室、1部屋の応接室、2部屋の浴室を含むフラットの一単位を採用しました。
- ① セントラルロンドン地域については大きなピリオド型家屋からフラットへ転換された物件と考えられます。
- ② パターシー地域についてははじめからフラット用に建てられた物件とみなしています。

### 全体 全ての建物（不動産）についての注記

ロンドンの建物の大きさ、形式、状態及び築年数は大変多様です。敷地のタイプと取得方法はかなりまちまちです。平方メートル当りの標準敷地価格は存在しませんが、敷地価格は通常、下記の引算の残りの部分として算出されます。



地価は仕上げられたユニットの資産価値よりも変動します。その理由は見積られた全開発事業費は市場サイクルの頂点では実際の値よりかなり高くなっており、悪い市況のときには実際の値より低くなる可能性があることによります。

ここに記された数値は極めて一般的な指標に過ぎませんし、専門家の意見は記された数値から大変に幅広く変化するような個々の物件について求められ要求されるということを十分認識しておいて下さい。

## III 商業地

### (1) 地価調査の方法

差引法：手数料その他の関連経費を含む人件費の総見積額に利子引当額と開発業者の危険負担と利潤を加えたものを全事業費から差し引き、残った金額

を土地購入費としました。

## (2) 地域の概要等

### (イ) ロンドンウェストエンドの商業地市場

ウェストエンド最上級地域は地価に影響する特徴をいくつか有しています。それを以下にまとめました。

- ① 不動産の利用権 (the freehold interests 地上権) の大半は未だに伝統ある不動産会社群によって支配されています。

即ち、メイフェアの The Duke of Westminster's Grosvenor Estate、リージェント街、ピカデリー街、ベルメル街及びセント・ジェームズ街の The Crown's Estate、そしてやはりメイフェアの The BP Pension Fund Estate といった会社群です。

ウェストエンド中核部では不動産の利用権 (freehold) がほとんど市場に出てきていません。この歴史的な供給不足のために価格は釣り上げられています。

- ② 現在、メイフェアの約 90% とセントジェームズの大部分は開発事業の拡大を制限しようとする特別保存地区の指定範囲に入っています。

加えて、数百の建物が建築学的または歴史的に価値のあるものとして登録されているので開発できません。

上記の要因はウェストエンド市場を引き締めるのに役立ってきました。同地は、オフィス分野の借り手需要があるほかに、オクスフォード街、リージェント街及びボンド街で営業している商業店舗業者からも引合いがあるなど広範囲の関心と呼んでいます。

土地所有者自身の利用と保存地区の制約から、開発に提供される不動産利用権ベースで利用可能な用地はほとんどなく、既存の建物のなんらかの部分を保ち続けることなしに着工できるような全く新規の建物建設に利用可能な用地はさらに少なくなっています。

これらの制約は、他方ではオフィス賃貸市場にも影響しており、5.5:1 より大きな容積率で建てられた建物は希少です。シティ地区内では新しい建物の周囲が許すならば、もっと大きな容積率を実現することがしばしば可能になるのに比べて異なった状況です。

さらに当地域 (ウェストエンド) では用地をまとめあげることの難しさのために、最上級のオフィス建物で正味賃貸可能面積が 30,000 平方フィートを越すことはまれです。

ウェストエンドの多くのオフィス建物は 1 階に商業店舗の区画が設けられています。最上級の商業店舗用貸室の価格は最上級のオフィス用貸室の価格より高いので、商業店舗の引合いが加わっているところでは地価に特別な要素が入ってきます。けれども私達の地価実勢調査の中の数値は、オフィスの単一用途

に限って使用される建物のみを抽出しています。

ロンドンのウェストエンドについての私達のデータから、中心部における典型的な建物敷地が2,730平方フィートであることが読み取れるでしょう。これは建物の総床面積にしておおよそ15,000平方フィートに相当します。典型的な中心商業地として私達はメイフェアとセント・ジェームズを採用しました。また、その中で主要なオフィス所在地としてそれぞれ、パークレー街区とセント・ジェームズ街区を選びました。これは最も高価な地点のデータをとっていることとなります。

ウェストエンドの賃貸料の大きな上昇は1986年に始まりました。さらに続く高騰年の1987年と1988年には各前年の20%以上の賃貸料上昇がありました。

この上昇は1989年の末には勢いを失いました。その背景には1988年下半年中に実質2倍になった英国中央銀行金利と、市場に加わってくる新しい賃貸物件供給の著しい増加がありました。供給増は1988年の用途区分規定(the Use Classes Order)によって活気付けられました。この規定により価格の低い軽工業用の建物の内でオフィス用途に転換できるものが生じることになり、それ以前には制限を受けていた地域内でオフィス用の改装や改築が可能になりました。

最上級の中核地域の開発に対する需要は1990年内には引続き保たれていましたがもっと周辺に位置するようなところでは、はっきりと低調になり、借り手は中核地域へ進出する借り替えを試みるか、高くつくロンドン中心部を離れていくようになりました。ウェストエンドでも、1990年に周辺部の地価は抑制基調になりました。この地域の開発者のほとんどは負債を負うようになり、この期間のオフィス開発金融に対する投機資金は枯渇しました。他方もっと中核部に位置するところでの地価は海外の需要や、機関投資家の需要によって支えられてきました。

1991年内進行中の景気後退と、湾岸戦争により信用が侵食された結果としてウェストエンド周辺部の建物価格は下落してきました。投機的開発融資が実質上全く手控えられてしまったことと、賃貸を受けようという計画を持つ借り手がほとんどなくなってしまったこと、さらには、結果として新規開発事業が歴史的な低水準にまで落ち込んでしまったことから、土地取引は大変少なくなっています。

#### (四) ロンドンシティの商業地市場

シティ市場はウェストエンド市場と類似した特徴を持ってきましたがウェストエンドは広い業種の借り手があるのに比べると、シティでは基本的な借り手は銀行と金融業です。主な特徴を以下に述べます。

① ウェストエンドに類似して、シティにも広範囲の有力で長期間継続した投



資家がありますがその所有地は概してあまり広大ではありません。the City Corporation と Livery Companies が特にシティの最上級地域の不動産の利用権を多くの地点に持っています。

- ② 特別保存地域や保存登録建物は開発事業の動向決定にやはり大きな役割を演じています。中核部では建物の正面やその他の保存登録建物を保ったまま背後部分を改築することを除けば再開発計画を実施することは難しくなっています。
- ③ ビッグバン（大暴落）に反応して、また、the Docklands や他の欧州資本に対する金融占有率を失うことへのおそれに反応して、the City Corporation は1980年代の中期には開発行為を厳しく抑制しませんでした。その結果、いくつかの大きな周辺部地区開発プロジェクトが実施され、保険業、運送業、商業、銀行業などの旧地区中心部に対して価格及び地代を高めることになりました。これらの大規模開発計画にはリバプール街駅のシティ北部 Broadgate、ロンドン塔の東近辺の Royal Mint、テムズ川南岸の London Bridge City、旧鉄道上のシティ西側の Ludgate 及び最近新聞社が移転してきた Fleet Street などが含まれます。

1987年と1988年は1986年のビッグバンに引き続いた大きな再編成や合併の動きを受けた金融関係や職業的な借り手のために、シティでは特別に高騰の年になりました。1989年に金融分野で生じた借り手需要の鎮静化は、ウェストエンドとは異なった感覚で受けとめられました。ウェストエンドの主要な借り手市場は事業分野にあり、そこでは、経済の活況を呈していました。

シティにおいて1986年、1987年そして1988年には多量の土地が開発用に売られてきました。この状況は潜在的な過剰供給が顕在化してきたことによって以後全く急激に減速しました。開発に投下する資金手当が難しくなったことも開発物件取引がなくなった主な理由の一つでしたが、他にも、英国における25年賃貸方式が借り手なし空室所有問題を生じさせる原因になっています。開発事業者は市場見通しがますます不確かになる中で建物から賃借権を買い上げることに十分な対価を払いたがらなくなってきて、この10年間の後半に再開発を延期させることになりました。

1990年と1991年にはウェストエンドに比べてシティの地価は急速に下落し総供給量はウェストエンドでは12%なのに対し、シティでは約20%になっています。

いくつかの英国および海外の機関投資家が、ロンドン中心地域にある不動産を開発するのを期待しているものの Land Securities や Hammerson のような最も強力な不動産会社だけが現在投機的なオフィス開発を引き受ける立場をとっています。

周辺部における開発は開発融資のないことと、賃貸料の低下及び危険負担を負うに値するだけの利益回収を不可能にするような金利の上昇によって停止されています。

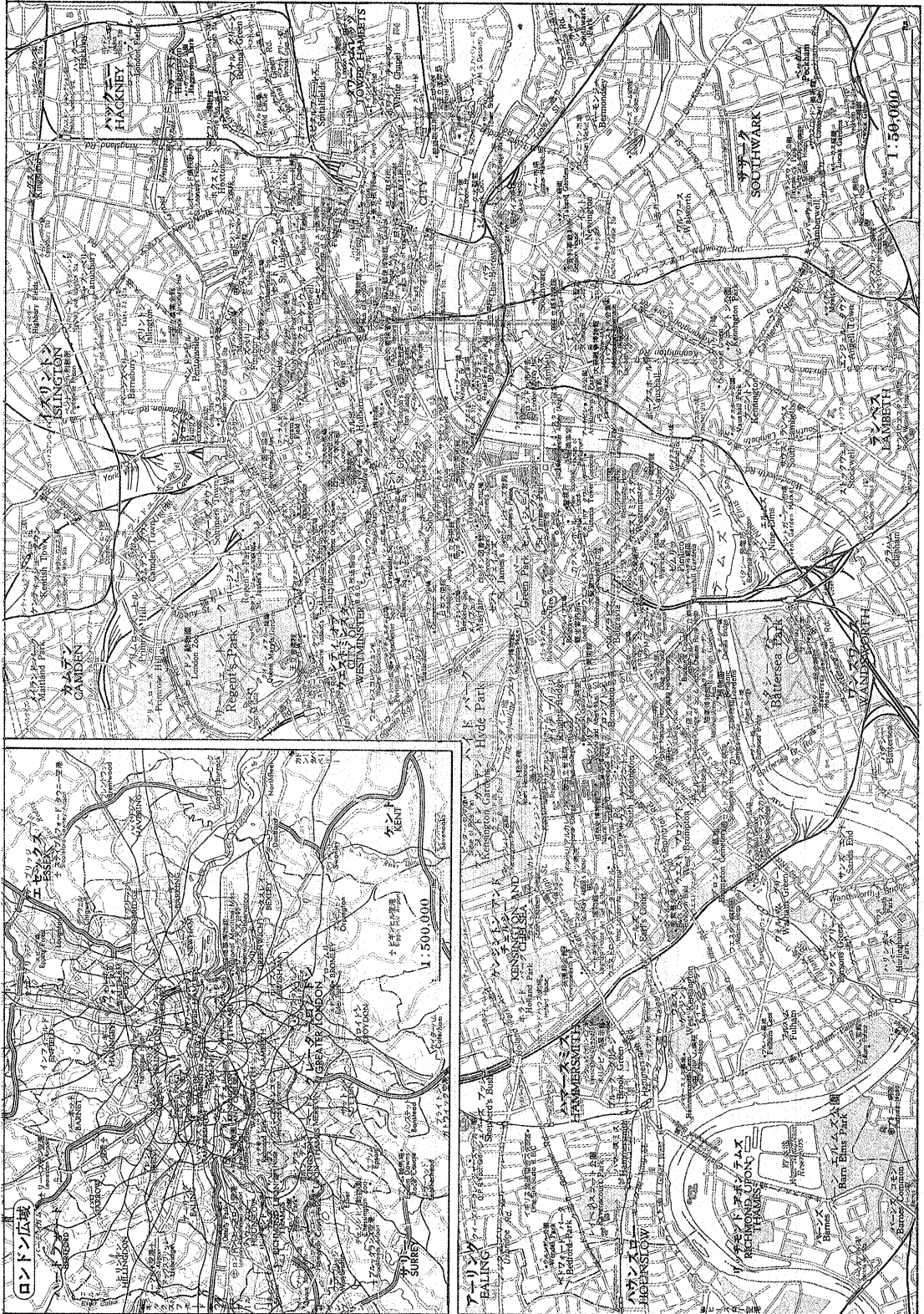
(ハ) まとめ

私達はロンドン中心部の開発市場について、短期間のうちに強い回復を予想していません。このことの理由を二つ以下に述べます。

- ① 国内の深刻な継続的景気後退が現在も続いていること
- ② 次の12カ月間のうちのある時期に行なわれるべき総選挙に関して不安定要因が増大していること

セントラルロンドン地域への転入を計画している借り手の多くは、現在金融手当や実施する専門業者の決定を良好に終えています。事業分野は低下した収益性からの抑制を受け、移転の実施を極めて困難にされています。多くの事業会社は現在入居している建物について長期賃貸契約を結んでいるために、転出の際にかなりの額の解約料を支払わずに済ますことは大変に難しくなっています。けれども、事業分野で一つの建物に共同入居してきた会社はほとんどなく、このことは長期間で見た場合の移転需要の増大を予測させるものになっており、おそらく the London Docklands and Canary Wharf の利益になるでしょう。

経済状況は1992年の後期には後退から脱しはじめると予測されます。これは当初予測より一年ほど遅くなっています。また、現在の過剰供給が市場にある限りは、著しい賃貸料上昇はありそうもないように思われます。私達はこの過剰供給状態が1993年の中期から後期頃まで市場全体にのしかかることになるかと予測します。この状態の改善と回復の始まりは1993年の始め頃と予測します。1990年中期からずっと実質的に開発事業が止まっていることや、新しい供給が市場に出回るまで2年立ち上げ期間がかかることからこの回復は急峻なものになり得るでしょう。私達は、70%の借り手需要が中古より新築に集中することによって新築建物の過剰供給が急速に解消されていく可能性が有り得ると信じます。



### Ⅲ 調査結果の分析、国際比較

#### (1) 1990年における円換算ベース都市別地価の国際比較

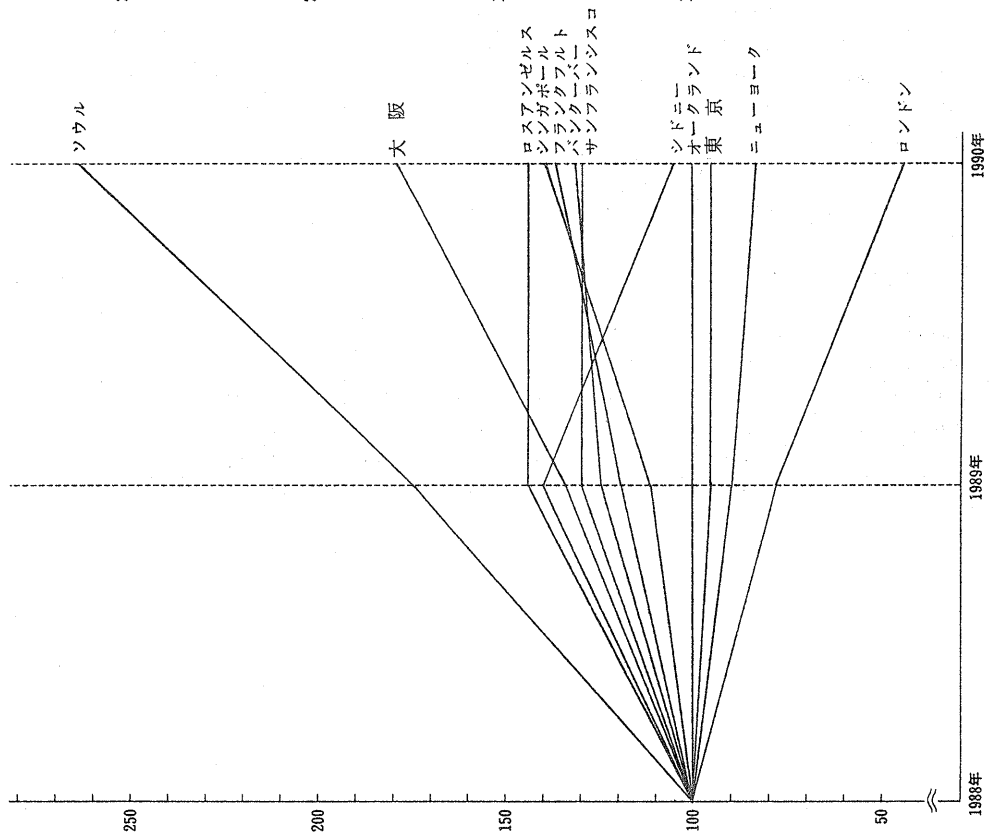
国名	都市名	摘要	戸建住宅地域				集合住	
			高級		普通		高級	
カナダ	バンクーバー	土地価格 (/㎡)	115,043円	3.6	74,432円	6.0	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	121,832円	4.0
アメリカ	サンフランシスコ	土地価格 (/㎡)	96,685~120,893円	3.4	13,125~15,750円	1.2	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
	ロスアンゼルス	土地価格 (/㎡)	62,853~94,206円	2.5	13,416~20,125円	1.3	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
	ニューヨーク	土地価格 (/㎡)	18,375円	0.6	14,583円	1.2	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
	ホノルル	土地価格 (/㎡)	78,457円	2.5	47,103円	3.8	627,944円	5.1
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
日本	東京	土地価格 (/㎡)	3,190,000円	100	1,250,000円	100	123,000,000円	100
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	3,075,000円	100
	大阪	土地価格 (/㎡)	1,350,000円	42.3	560,000円	44.8	1,800,000円	14.6
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	600,000円	19.5
韓国	ソウル	土地価格 (/㎡)	324,220円	10.2	160,225円	12.8	263,900円	2.1
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	131,950円	4.3
台湾	台北	土地価格 (/㎡)	—	—	—	—	821,440円	6.7
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	365,024円	11.9
香港	香港	土地価格 (/㎡)	—	—	123,630円	9.9	1,902,000円	15.5
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	237,750円	7.7
シンガポール	シンガポール	土地価格 (/㎡)	121,645円	3.8	95,572円	7.6	486,580円	4.0
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	243,290円	7.9
オーストラリア	シドニー	土地価格 (/㎡)	690,840円	21.7	39,723円	0.3	153,482円	1.2
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
ニュージーランド	オークランド	土地価格 (/㎡)	20,788円	0.7	6,635円	0.5	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	79,614円	2.6
フランス	パリ	土地価格 (/㎡)	—	—	53,980円	4.3	2,213,180円	18.0
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
ドイツ	フランクフルト	土地価格 (/㎡)	79,438円	2.5	49,649円	4.0	81,243円	0.7
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	67,703円	2.2
イギリス	ロンドンⅠ	土地価格 (/㎡)	319,189円	10.0	37,675円	3.0	1,962,225円	16.0
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	490,556円	16.0
	ロンドンⅡ	土地価格 (/㎡)	—	—	—	—	—	—
		容積当り地価 (/㎡)	—	—	—	—	—	—

(※)：現地通貨の円換算レートは、後掲Ⅲ(5)の「1990年(平成2年)TTSレート一覧表」による。

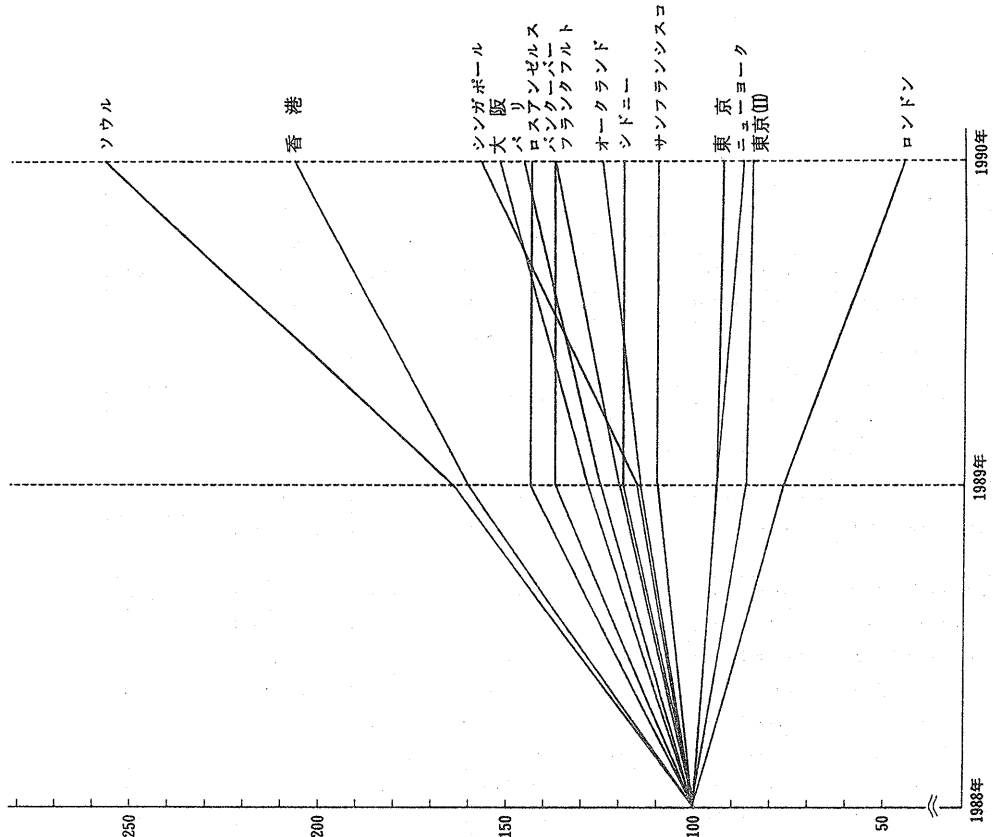
宅 地 域		商 業 地 域					
普 通		高 度		普 通		最 高 地	
—		1,218,072円	4.7	304,518円	2.6	1,552,590円	4.1
60,853円	15.5	135,285円	4.2	101,464円	5.2	169,233円	3.7
—		—		627,944~784,857円	6.0	—	
—		62,853~78,457円	2.2	—		—	
—		1,020,373円	3.9	235,515円	2.0	—	
—		—		—		—	
—		—		—		—	
—		196,287~313,972円	7.9	117,685~235,515円	9.0	392,429~510,113円	9.8
156,913円	20.0	1,225,742円	4.7	1,216,514円	10.3	1,569,714円	4.2
—		—		—		—	
785,000円	100	25,900,000円	100	11,800,000円	100	37,700,000円	100
393,000円	100	3,237,000円	100	1,970,000円	100	4,625,000円	100
510,000円	65.0	21,000,000円	81.1	8,000,000円	67.8	37,000,000円	98.1
255,000円	65.0	2,625,000円	81.1	2,000,000円	101.5	3,700,000円	80.0
107,445円	13.7	4,335,500円	16.7	1,319,500円	11.2	—	
53,723円	13.7	508,950円	15.7	263,900円	13.4	—	
821,440円	104.6	5,565,920円	21.5	4,112,640円	34.9	6,582,400円	17.5
365,024円	92.9	835,856円	25.8	652,800円	33.1	1,044,480円	22.6
—		5,706,000円	22.0	3,613,800円	30.6	—	
—		380,400円	11.8	237,750円	12.1	—	
347,580円	44.3	4,170,641円	16.1	2,606,691円	22.1	6,951,122円	18.4
173,790円	44.2	3,736,533円	11.5	3,127,900円	15.9	4,952,980円	10.7
86,355円	11.0	—		—		—	
—		518,130円	16.0	161,196円	8.2	—	
—		729,955円	2.8	162,147円	1.4	796,140円	2.1
—		—		—		—	
1,052,610円	134.1	5,263,050円	20.3	—		—	
—		—		—		—	
66,800円	8.5	496,485円	19.2	261,783円	2.2	—	
66,800円	17.0	992,970円	30.7	104,713円	5.3	—	
116,164円	14.8	4,035,643円	15.6	1,205,329円	10.2	6,837,962円	18.1
97,065円	24.7	732,302円	22.6	216,891円	11.0	1,241,958円	26.9
—		3,204,968円	12.4	546,283円	4.6	6,153,538円	16.3
—		582,912円	18.0	98,635円	5.0	1,117,945円	24.2

(2) 1988年/89年/90年の都市別地価推移(1988年=100)

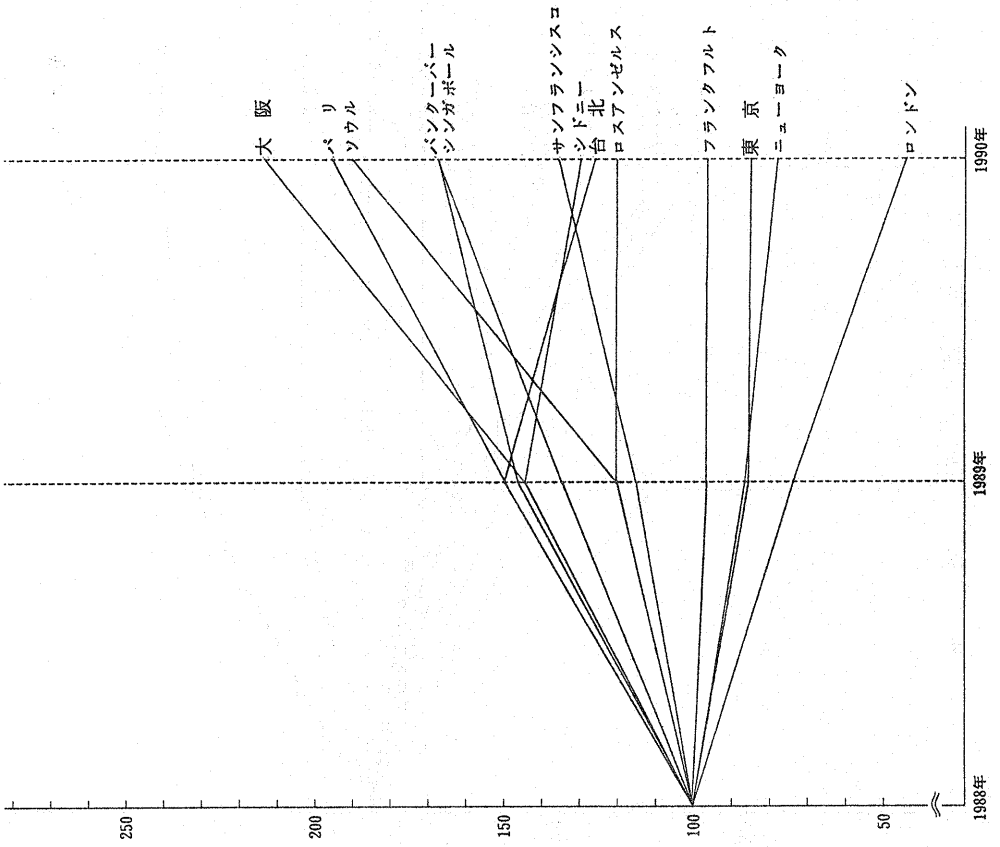
戸建住宅地 (高級)



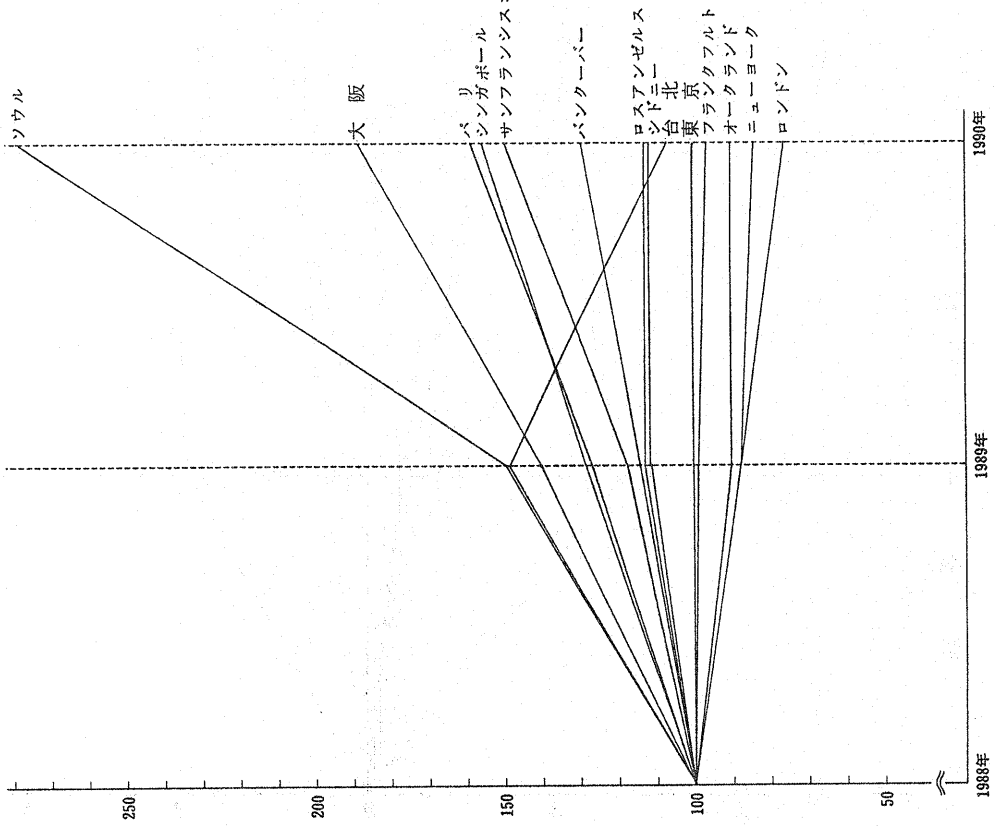
戸建住宅地 (普通)



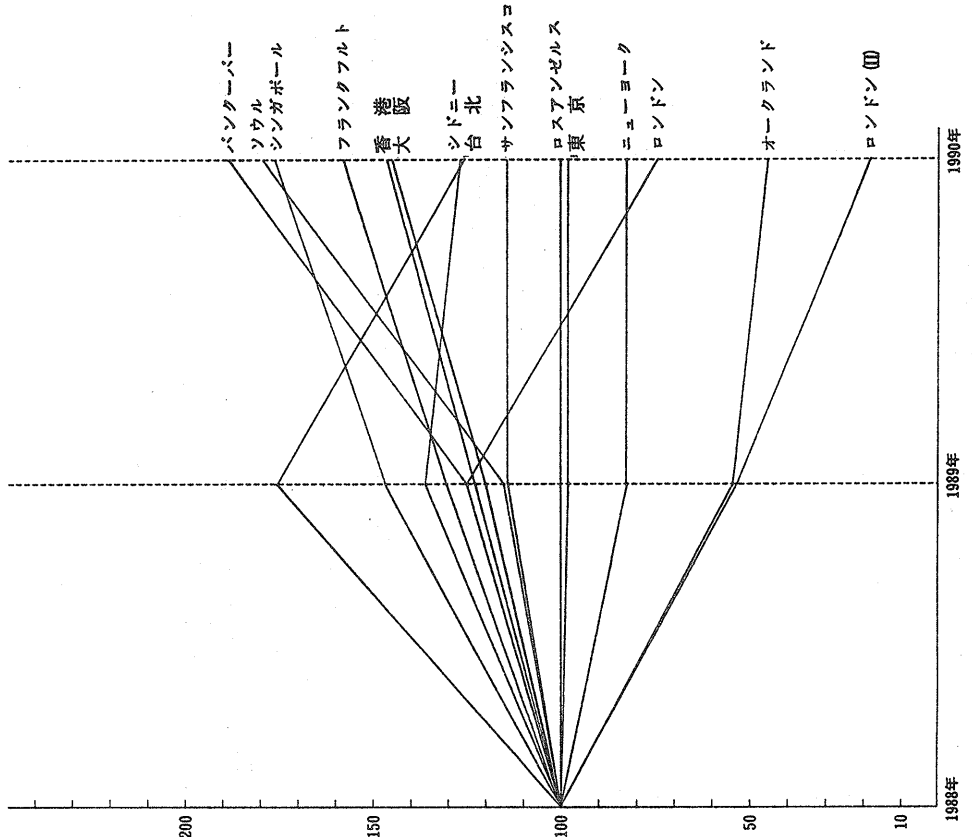
集合住宅地 (普通)



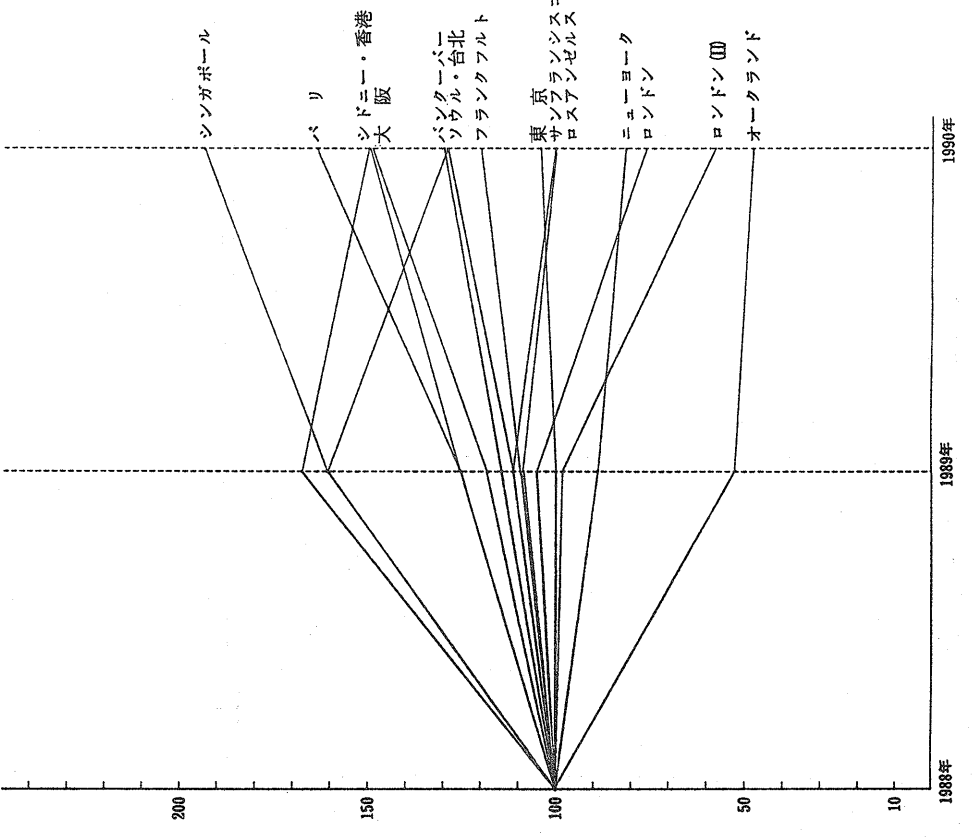
集合住宅地 (高級)



商業地 (普通)



商業地 (高度)





(3) 1990年における住宅価格の対一人当り国民所得倍率

国名	都市名	摘要	戸建		住宅地		集		住宅地	通
			高	級	高	普	高	級		
カナダ	バンクーバー	(A) 1人当り国民所得	CAN\$ 800,000		CAN\$ 320,000		CAN\$ 19,738		CAN\$ 140,000	
		(B) 住宅価格(総額)	40.5		16.2		17.7		7.1	
アメリカ	サンフランシスコ	(A) 1人当り国民所得	US\$ 400,000~500,000		US\$ 240,000~260,000		US\$ 800,000~1,000,000		US\$ 325,000~400,000	
		(B) 住宅価格(総額)	22.6~28.3		13.6~14.7		45.3~56.6		18.4~22.6	
アメリカ	ロスアンゼルス	(A) 1人当り国民所得	US\$ 725,000~1,000,000		US\$ 185,000~220,000		US\$ 500,000~1,000,000		US\$ 150,000~190,000	
		(B) 住宅価格(総額)	41.0~56.6		10.5~12.4		28.3~56.6		8.5~10.7	
日本	東京	(A) 1人当り国民所得	US\$ 600,000		US\$ 350,000		US\$ 17,676		US\$ 275,000	
		(B) 住宅価格(総額)	33.9		19.8		18.4		15.6	
日本	大阪	(A) 1人当り国民所得	US\$ 1,000,000~1,200,000		US\$ 300,000~350,000		US\$ 325,000~375,000		US\$ 200,000~250,000	
		(B) 住宅価格(総額)	56.6~67.9		17.0~19.8		18.4~21.2		11.3~14.1	
韓国	ソウル	(A) 1人当り国民所得	W390,000,000		W190,000,000		W3,050,000		W100,000,000	
		(B) 住宅価格(総額)	127.9		62.3		98.4		32.8	
台湾	台北	(A) 1人当り国民所得	NT\$ 7,000,000~11,000,000		NT\$ 2,000,000		NT\$ 20,000,000		NT\$ 134,000,000	
		(B) 住宅価格(総額)	—		—		—		—	
香港	シンガポール	(A) 1人当り国民所得	HK\$ 7,000,000~11,000,000		HK\$ 2,800,000~3,200,000		HK\$ 2,150,000~3,900,000		HK\$ 1,600,000~2,200,000	
		(B) 住宅価格(総額)	—		—		—		—	
シンガポール	シンガポール	(A) 1人当り国民所得	SIN\$ 3,200,000		SIN\$ 2,000,000		SIN\$ 1,900,000		SIN\$ 800,000	
		(B) 住宅価格(総額)	—		—		—		—	
オーストラリア	シドニー	(A) 1人当り国民所得	AUST\$ 650,000		AUST\$ 240,000		AUST\$ 16,500		AUST\$ 140,000	
		(B) 住宅価格(総額)	393.9		14.5		13.0		8.5	
ニュージーランド	オークランド	(A) 1人当り国民所得	NZ\$ 330,000		NZ\$ 160,000		NZ\$ 450,000		—	
		(B) 住宅価格(総額)	18.1		8.8		24.6		—	
フランス	パリ	(A) 1人当り国民所得	FF 1,800,000		FF 1,800,000		FF 5,800,000		FF 2,500,000	
		(B) 住宅価格(総額)	—		22.2		71.6		30.9	
ドイツ	フランクフルト	(A) 1人当り国民所得	DM1,600,000~1,800,000		DM500,000~600,000		DM750,000~900,000		DM320,000~450,000	
		(B) 住宅価格(総額)	54.1~60.9		16.9~20.3		25.4~30.4		10.8~15.2	
イギリス	ロンドン	(A) 1人当り国民所得	£420,000~950,000		£140,000~250,000		£160,000~410,000		£80,000~145,000	
		(B) 住宅価格(総額)	62.2~140.8		20.7~37.0		23.7~60.8		11.9~21.5	

(\*)：各国の1人当り国民所得は原則として1990年の数値を採用したが、ニュージーランド、フランス、イギリスについては、1990年の国民所得が未発表であるため、1989年の数値によった。(カナダ、オーストラリアは1988年の数値) 1人当り国民所得が明らかでない場合は、空欄とした。

(4) 1990年における商業地の容積当り地価対床賃料比率

国名	都市名	摘要	商度		業普		地域	
			高	度	高	度	最	地
カナダ	バンクーバー	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	CAN\$ 269		CAN\$ 215		CAN\$ 323	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	CAN\$ 1,076		CAN\$ 807		CAN\$ 1,346	
	サンフランシスコ	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	25.0%		26.6%		24.0%	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 269~377		US\$ 215~258			
アメリカ	ロスアンゼルス	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	6.67%		US\$ 258			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 323					
	ニューヨーク	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	215~269		US\$ 161~215		US\$ 431~484	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 1,346~2,153		US\$ 807~1,615		US\$ 2,691~3,498	
日本	ホノルル	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	13.8%		US\$ 355			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	US\$ 323					
	東京	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	154.000円		66.000円		234.200円	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	3,237.000円		1,970.000円		4,625.000円	
韓国	ソウル	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	4.8%		3.4%		5.1%	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	9,000円		7,300円		13,000円	
	大邱	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	2,625.000円		2,000.000円		3,700.000円	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	3.4%		3.7%		3.5%	
台湾	台北	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	W 260,000		W 170,000			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	W 2,700,000		W 1,400,000			
	台中	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	9.6%		12.1%			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	NT\$ 9,072		NT\$ 7,260		NT\$ 43,200	
香港	香港	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	NT\$ 153,650		NT\$ 120,000		NT\$ 192,000	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	5.9%		6.1%		22.5%	
	シンガポール	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	HK\$ 7,400		HK\$ 5,050			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	HK\$ 20,000		HK\$ 12,500			
シンガポール	シンガポール	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	37.0%		40.4%			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	SIN\$ 1,033		SIN\$ 710		SIN\$ 1,292	
	オーストラリア	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	SIN\$ 4,629		SIN\$ 3,875		SIN\$ 6,136	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	22.3%		18.3%		21.1%	
ニュージーランド	オークランド	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	AUST\$ 850		AUST\$ 330			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	AUST\$ 4,500		AUST\$ 1,400			
	ニュージーランド	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	18.9%		23.6%			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	NZ\$ 200		NZ\$ 150		NZ\$ 260	
フランス	パリ	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	FF 4,400		FF 2,600		FF 5,000	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )						
	フランス	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	DM 600		DM 324			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	DM 11,000		DM 1,160			
ドイツ	ロンドン (I) (WESTWOOD)	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	5.5%		27.9%			
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	£ 624		£ 409		£ 753	
	ロンドン (II) (CITY)	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	£ 2,799		£ 829		£ 4,747	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	£ 2.3%		£ 49.3%		£ 15.9%	
イギリス	ロンドン (I) (WESTWOOD)	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	£ 592		£ 377		£ 700	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )	£ 2,228		£ 377		£ 4,273	
	ロンドン (II) (CITY)	(C)年間床賃料 (/m <sup>2</sup> )	26.6%		10.0%		16.4%	
		(D)容積当り地価 (/m <sup>2</sup> )						

(\*) 上記の年間床賃料は、調査都市によって公租公課、保険料、メインテナンス等の諸経費を含むグロス賃料で表示されている場合と、これらの必要諸経費は賃借人が負担する条件(ネット賃料)で表示されている場合とがある。

これらの賃料の表示条件が明らかでない調査都市は次のとおりである。これ以外の都市については今回の調査ではかかる条件区分は明らかではない点に留意されたい。

(イ) グロスベースで賃料が表示されている都市 ……東京、大阪、サンフランシスコ、ロスアンゼルス、ニューヨーク、シドニー、ホノルル

(ロ) トリプルネットベース(諸費用を全て賃借人が負担)で賃料が表示されている都市 ……バンクーバー、オークランド

## (5) 1990年(平成2年)TTSレート一覧表

(TTS:対顧客電信売相場)

国 通 名 貨	円 相 場	米 ド ル 換 算
カ ナ ダ 1 カナダドル	(年 平 均) 125円73銭	US\$0.86217
ア メ リ カ 1 米 ド ル	(年 平 均) 145円83銭	—
日 本 1 日 本 円	—	US\$0.00686
韓 国 1 ウ ォ ン	(1990年12月末) 0.1885円	US\$0.00129
台 湾 1 新 台 湾 元	(1990年1月末) 5円44銭	US\$0.03730
香 港 1 香 港 ド ル	(年 平 均) 19円02銭	US\$0.13043
シンガポール 1シンガポールドル	(年 平 均) 80円72銭	US\$0.55352
オーストラリア 1 豪 州 ド ル	(年 平 均) 115円14銭	US\$0.78955
ニュージーランド 1ニュージーランドドル	(年 平 均) 88円46銭	US\$0.60660
フ ラ ン ス 1 フ ラ ン ス フ ラ ン	(年 平 均) 26円99銭	US\$0.18508
ド イ ツ 1 ド イ ツ マ ル ク	(年 平 均) 90円27銭	US\$0.61901
イ ギ リ ス 1 ポ ン ド	(年 平 均) 261円63銭	US\$1.79408

- ・韓国 …… 日韓経済協会調べ(03-3222-0622)
- ・台湾 …… 中国国際商業銀行調べ(03-3211-2651)
- ・その他の国の通貨は、東京銀行外国為替相談所で調べたものです。  
(03-3241-8575)

IV 調査依頼文・調査フォーム



JAPANESE  
ASSOCIATION OF  
REAL  
ESTATE  
APPRAISAL

(見本)

HEAD OFFICE  
MORI BLDG., No.9  
1-2-2, ATAGO, MINATO-KU,  
TOKYO 105, JAPAN  
TELEPHONE: (03)434-2301

December 21, 1990

Mr. Michael R. Grover  
Grover, Elliott & Co. Ltd.  
910-1030 West Georgia Street,  
Vancouver, B.C.  
V6E 2Y3  
CANADA

RE: International Land Value Survey for the Years 1988, 1989 and 1990

Dear Mr. Grover,

Enclosed please find pre-arranged survey forms for the international land value survey which has been made since 1980 being kindly assisted by your excellent support, for which we are very thankful.

We would appreciate it if we could have your cooperation again this time. However, as we mentioned previously, our budget is rather limited, therefore, we would like to ask you to fill out the survey forms after our hearing from you about the expenses involved.

For your convenience, we have attached "Notes and Instructions" which will be helpful in your filling out the survey forms. Also, please refer to the sample form completed for the city of Tokyo, Japan. If you have any questions or difficulties in filling out the forms, please feel free to contact us. Meantime, please return the forms once filled to:

Mr. Minoru Kondo  
Manager, First Business Section  
Japanese Association of Real Estate Appraisal  
No.9 Mori Building  
1-2-2, Atago, Minato-ku,  
Tokyo, 105, Japan

Thanking you in advance for your continuous support.

Sincerely yours,

Kazuo Ohkochi  
Chairman, International  
Relations Committee

Junichi Tanizawa  
Chairman, Subcommittee of  
International Relations

I. LAND FOR RESIDENTIAL USE

I-(1): LAND FOR SINGLE FAMILY RESIDENCE

DESCRIPTION	(A) SELECTED AREA (DISTRICT)	(B) TYPICAL RESIDENCE (BUILDING) SIZE	(C) SIZE OF TYPICAL BUILDING LOT	(D) YEAR	(E) PRICE RANGE OF SINGLE FAMILY RESIDENCES	(F) LAND PRICE PER _____
	(31)	(32)	(33)		(34)	(35)
UPPER CLASS RESIDENTIAL AREA						
MIDDLE CLASS (ORDINARY) RESIDENTIAL AREA						

(J) TECHNIQUES APPLIED TO EVALUATE LAND PRICE (39)

I. LAND FOR RESIDENTIAL USE

I-(1): LAND FOR SINGLE FAMILY RESIDENCE

(K) GENERAL INFORMATION (310)

DATA FOR THE CITY OF  
 I. LAND FOR RESIDENTIAL USE

(FOR THE YEAR OF )

I-(2): LAND FOR MULTIPLE RESIDENTIAL UNITS (CONDOMINIUMS etc )

DESCRIPTION	(A) SELECTED AREA (DISTRICT) (E1)	(B) SIZE OF TYPICAL RESIDENTIAL UNIT (E2)	(C) SIZE OF TYPICAL BUILDING LOT (E3)	(D) YEAR	(E) PRICE RANGE OF RESIDENTIAL UNIT (E4)	(F) LAND PRICE PER _____ (E5)	(G) LAND PRICE PER _____ OF FLOOR AREA (E6)	(H) FLOOR AREA RATIO (E7)
UPPER CLASS RESIDENTIAL AREA								
MIDDLE CLASS (ORDINARY) RESIDENTIAL AREA								

(J) TECHNIQUES APPLIED TO EVALUATE LAND PRICE (E9)

DATA FOR THE CITY OF  
 I. LAND FOR RESIDENTIAL USE

(FOR THE YEAR OF )

I-(2): LAND FOR MULTIPLE RESIDENTIAL UNITS (CONDOMINIUMS etc )

(K) GENERAL INFORMATION (E10)

II. LAND FOR COMMERCIAL USE

DESCRIPTION	(A) SELECTED AREA (DISTRICT) (#1)	(C) SIZE OF TYPICAL BUILDING LOT (#2)	(D) YEAR	(F) LAND PRICE PER --- (#5)	(G) LAND PRICE PER --- OF FLOOR AREA (#6)	(H) FLOOR AREA RATIO (#7)	(I) ANNUAL OFFICE RENT PER --- OF FLOOR AREA (#8)
TYPICAL FRINGE COMMERCIAL AREA							
TYPICAL CENTER COMMERCIAL AREA							
MOST EXPENSIVE LOCATION							

(J) TECHNIQUES APPLIED TO EVALUATE LAND PRICE (#9)

II. LAND FOR COMMERCIAL USE

(K) GENERAL INFORMATION (#10)

# SAMPLE

DATA FOR THE CITY OF TOKYO  
H. LAND FOR COMMERCIAL USE

(FOR THE YEAR OF 19xx/19□□/19△△)

PAGE 1 OF 2

DESCRIPTION	(A) SELECTED AREA (DISTRICT)	(C) SIZE OF TYPICAL BUILDING LOT	(D) YEAR	(F) LAND PRICE PER m <sup>2</sup>	(G) LAND PRICE PER m <sup>2</sup> OF FLOOR AREA	(H) FLOOR AREA RATIO	(I) ANNUAL OFFICE RENT PER m <sup>2</sup> OF FLOOR AREA
	(B1)	(E3)		(E5)	(E6)	(E7)	(E8)
TYPICAL FRINGE COMMERCIAL AREA	KANDA, CHIYODA-KU	500 m <sup>2</sup>	19xx	YEN 16,000,000	YEN 2,670,000	600%	YEN 185,000
			19□□	YEN 21,000,000	YEN 3,500,000	600%	YEN 190,000
			19△△	YEN 21,000,000	YEN 3,500,000	600%	YEN 196,000
TYPICAL CENTER COMMERCIAL AREA	GINZA, CHUO-KU	1,000 m <sup>2</sup>	19xx	YEN 33,000,000	YEN 4,130,000	800%	YEN 220,000
			19□□	YEN 40,000,000	YEN 5,000,000	800%	YEN 330,000
			19△△	YEN 40,000,000	YEN 5,000,000	800%	YEN 360,000
MOST EXPENSIVE LOCATION							

(J) TECHNIQUES APPLIED TO EVALUATE LAND PRICE (F9)

Land prices shown in the column (F) are based primarily on comparable sales data of vacant lands.

Also, we have applied allocation technique in case sales data were for developed property (land plus building). Land prices shown are medium for the overall subject area.

For reference, reproduction cost of improvements (buildings) in 19△△ would be YEN 300,000/m<sup>2</sup> for standard RC buildings and YEN 190,000/m<sup>2</sup> for wood frame constructions. How to see column (G) & (H) are as follows:

(1) In Japan, "FLOOR AREA RATIO" is usually shown in percentage ratio. For example, floor area ratio 800% means we can build floor area eight times as large as the site area.

(2) To value "LAND PRICE PER m<sup>2</sup> OF FLOOR AREA" in column (G), we have divided "LAND PRICE PER m<sup>2</sup>" in the column (F) by "FLOOR AREA RATIO" in the column (H).

# SAMPLE

DATA FOR THE CITY OF TOKYO  
H. LAND FOR COMMERCIAL USE  
(K) GENERAL INFORMATION (B10)

(FOR THE YEAR OF 19xx/19□□/19△△)

PAGE 2 OF 2

"KANDA" area that was selected as a typical fringe commercial area is located in the eastern part of downtown Tokyo, where there is a concentration of commercial functions and business activities around the Kanda station. In "GINZA" area that was selected as a typical center commercial area, there is a high concentration of prime retail stores along "CHUODORI" Avenue.

We have left blank columns for most expensive location as it coincides with "GINZA" area that was selected as a typical center commercial area.

Annual office rents in the column (I) are on gross base (lessor pays all expenses such as taxes, insurances, maintenances). The role of the city of Tokyo is becoming more and more important in Japanese economy. That has caused the chronic imbalance of increasing demand and limited supply of office space in Tokyo. The vacancies in the office and retail space in Tokyo are less than two percent despite recent continuous increases in rents.

There is a high possibility that Japanese government will execute new tax laws which will hopefully drastically reduce the present tax shelter advantages of real estate investments. High interest rates and regulations which restrict banks to finance real estate investments are another main factors which are expected to discourage real estate speculations and thereby soften land market.

Return on investment to commercial properties in Tokyo would be two to four percent in 19△△.



## NOTES & INSTRUCTIONS

(\*1) : SELECTED AREA (DISTRICT)

In column (A), if we have not designated area (district) in advance, please select the appropriate area (district) at your side within the city (in case of land for multiple residential units and for commercial use), and in suburbs of the city (in case of land for single family residence).

Please note that we always leave blank selected area for "most expensive location" for commercial use, so that you may inform us of the data for the particular area (district) where the highest land value was recorded in the last year of this survey.

If "most expensive location" coincides with the area that was selected as "typical center commercial area", you may leave blank these columns.

We have to obtain information about the land value fluctuations by the periodical survey of the same area (district). Therefore, if we have designated area (district) in advance, please let us know the data on that particular area (district).

Please specify areas (districts) on the map.

(\*2) : TYPICAL RESIDENCE (BUILDING) SIZE

/ SIZE OF A TYPICAL RESIDENTIAL UNIT

In column (B), please inform us of the floor area or the number of bedrooms of a typical single family residence or residential unit of condominiums in each area (district).

(\*3) : SIZE OF A TYPICAL BUILDING LOT

In column (C), please inform us of the typical lot size (area) in square feet or  $m^2$ .

Regarding the land for "multiple residential units", please inform us of the building lot size which covers the whole residential complex.

(\*4) : PRICE RANGE OF A SINGLE FAMILY RESIDENCE

/ RESIDENTIAL UNIT

In column (E), please inform us of the price range of a typical single family

residence(land plus building) or residential unit of condominiums in each area (district).

(\*5) : LAND PRICE PER SFT OR m<sup>2</sup>

In column(F), please give us the land price as of January 1st of each survey year if possible.

As noted in (\*7) below, if it is not possible to get the data of any vacant land sales, please apply allocation technique, subtracting building cost (value) from the total market value of the improved properties shown in column(E), or you may apply land residual technique of income approach for commercial lands.

If land price shown is other than fee simple absolute, please explain details of the restricted rights or encumbrances.

If you were accustomed to value land price based on FAR(floor area ratio) and hard to complete column(F) for land for multiple residential units or for commercial use, you may fill out column(G) & (H) only and leave column(F) blank.

Please indicate land price in local currency (not necessary to convert it to any other currencies).

(\*6) : LAND PRICE PER SFT OR m<sup>2</sup> OF FLOOR AREA

In column(G), please let us know land price per SFT or m<sup>2</sup> of floor area (or coefficient d'occupation des sols/ Geschoss-Flachen-Zahl) if you are accustomed to value land price based on FAR(floor area ratio).

(\*7) : FLOOR AREA RATIO

In column(H), please let us know zoning ordinances of each area (district) on floor area ratio(or coefficient d'occupation des sols/ Geschoss-Flachen-Zahl).

(\*8) : ANNUAL OFFICE RENT(PER SFT OR m<sup>2</sup> OF FLOOR AREA)

In column(I) you may give us information on gross rent base or on net base (depends on expenses such as taxes, insurances,

maintenances to be paid by the lessor or by the lessee). But please clarify if annual office rent shown is either on gross or on net base.

Please include in "per SFT or m<sup>2</sup> of floor area" interior usable (rentable) floor area only, excluding common area such as elevators, stairways etc.

(\*9) : TECHNIQUES APPLIED TO EVALUATE LAND PRICE

In column(J), we would appreciate it if you could give us outlined information on techniques you applied to evaluate land price of each area (district).

We understand that land price shown in column(F) is fair market value of vacant land in each area based on data of actual vacant land sales. However, if it is not possible to get the data of vacant land sales, you may apply allocation technique, subtracting the building cost (value) from the total market value of improved properties, or you may apply land residual technique of income approach for commercial lands.

Your brief comments on these valuation techniques will be much appreciated.

(\*10) : GENERAL INFORMATION

In column(K), please give us general information which are significant for us to about land prices such as typical land uses in the neighborhood or the current situation of the real estate market.

In addition to the above general information, please let us know the average house rent, if possible, for residential properties.

For land for commercial use, please let us know the office vacancy rates, average return on investment.

## 〈おわりに〉

平成3年度の調査結果の報告は、前回（昭和63年）の調査をベースとして、調査内容をより充実し、ボリュームを大きくして発表することができました。今回の報告内容の特徴は、

- (1) 新しくシンガポールを調査都市に加え、計16都市の調査になったこと。
  - (2) 前回までは地価の単価を中心とした調査報告であったものを、今回は土地利用の概況欄を設けて用途別に標準建物面積および標準敷地面積の調査を依頼して、各都市の不動産の状況を知ると同時に、不動産の総額についても知ることができるように配慮したこと。
  - (3) 賃料についても、調査項目に入れて前回よりも詳しく調査したこと。
  - (4) コメントの内容についても、各都市共通の項目を指摘して、各都市間の不動産事情の比較に役立つように調査したこと。
- 等々です。

調査結果を概観して気づくことは、日本はもちろん、国際的に地価が深刻な問題を投げかけているようです。例えば、アメリカとECの都市を比較しても、地価動向が大きく異なっています。また、ソウル、香港、シンガポールの3都市の3年間にわたる地価上昇の異常さとその行方も心配されることです。さらに、日本の地価は、バブルの崩壊で1992年には全般的に弱くなっていますが、調査時点が1990年までであるため、あまり目立った動きが見られなく、我々も意外な傾向と感じています。今後調査時点と発表時点の短縮が大きな課題だと思われま

す。当委員会が国際地価の調査を始めて約10年を経過しましたが、まだいろいろな問題をかかえています。今後とも努力を重ねますので皆様方のご指導、ご協力を切にお願い申し上げます。

以 上

国 際 委 員 会 委 員 長	木 協 義 博
国 際 地 価 調 査 小 委 員 会 小 委 員 長	谷 澤 潤 一
” 委 員	磯 部 裕 幸
” ”	緒 方 瑞 穂
” ”	高 志 睦 夫
” ”	溝 志 洵 清 彦
” ”	湯 浅 富 一
” 専 門 委 員	飯 嶋 嶋 健
” ”	澤 澤 口 幹 男
” ”	福 本 和 泰
” ”	村 川 和 弘