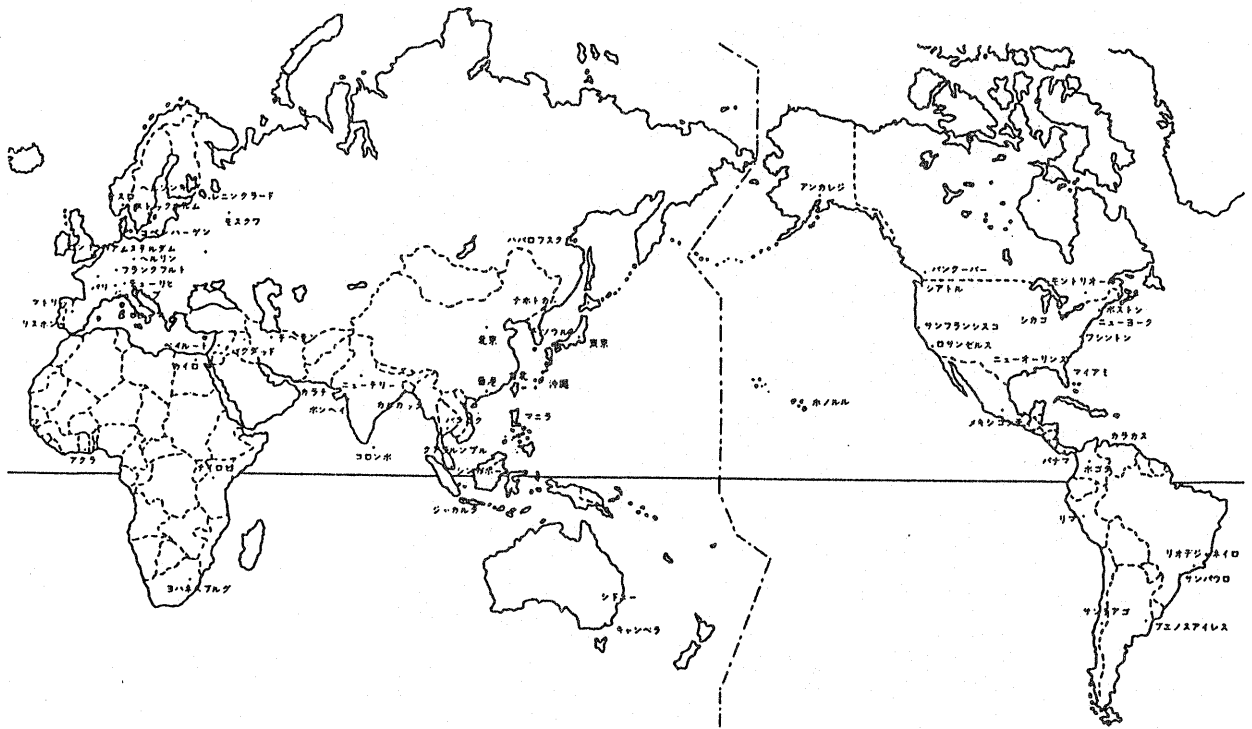


昭和57年度 国際地価調査結果



社団法人 日本不動産鑑定協会

東京都港区愛宕1-2-2 第9森ビル

電話 03-434-2301(代)

ご 挨拶

社団法人 日本不動産鑑定協会は、設立当初から汎太平洋不動産鑑定会議等の国際会議において鑑定評価に関する学術研究を発表し、また外国文献の翻訳紹介を行う等活発な国際的活動を続けて参りました。最近においてはその衝に当る国際委員会が、数年前より国際地価調査・国際固定資産評価基準の研究の2つの大きなプロジェクトに取り組んでおります。今般成果物として発表することにしたのは、各国の地価についての調査結果(1982年)であります。調査依頼は汎太平洋諸国を始め南米、ヨーロッパに亘る14都市に達しております。本調査の目的は地価形成の要因を国際的視野のもとに分析し、国際的な経済比較を試みようとするものであります。ただ今回の発表内容は掘り下げた経済比較というよりはむしろ実態調査の結果発表という性格が濃いものではありませんが、現段階において調査結果をとりまとめ、国際地価に関する基礎的資料として江湖に発表することも、行政に、経済に、また学界に多少の貢献するものがあると思われ、成果物として各界に配布することにしたのであります。各方面からのご批判、ご指導をいただきたいと存じますので、よろしくご高覧賜りますようお願い申し上げます。

社団法人 日本不動産鑑定協会
会 長 松 尾 英 男

目 次

ご 挨拶	巻頭
〈はじめに〉	1
I 調査方法	2
II 調査依頼先	3
III 調査地域	4
IV 調査結果(各国都市別調査結果一覧表)	6
V 調査結果に対するコメント	14
(1) 調査各国全般の地価動向	14
(2) 住宅地の品等別の地価動向	14
〈おわりに〉	15

昭和57年度国際地価調査結果について

〈はじめに〉

1980年(昭和55年)より国際委員会では、国際地価調査を行っており、「不動産鑑定」誌(佛住宅新報社発行)の1981年12月号に初めて調査結果を示した。

国際的な経済比較をする上で必要な国際地価調査について、世界的にみても今迄組織的に行われたことがなく、どうしたことか当協会の調査が初めてのようと思われる。したがって、第一回目の発表も注目され本調査の意義は高いと確信している。

今回は、1982年度の調査結果をまとめたものであるが調査国を拡充し、汎太平洋に止まらず、ヨーロッパにまで調査を及ぼすことができ、世界的な事情をより広く知ることができた。各国の地価を概観して不動産事情の複雑さを認識できたが、それらの結果について深い分析をするためには、相当な期間と、より多くの資料とを要するものであるから今回の報告は、調査結果をそのまま披歴することと、若干のコメントを付するに止めることとした。今後2年に1回継続的に調査する予定であるが、時を重ねて分析を深めたいと考えている。したがって今回の発表は読者なりの解釈に貢献する国際地価に関する基礎資料的な情報を提供することにその目的を設定している。

本報告の内容は次の3点が主たるものである。

- (1) 各調査国の地価水準を用途地域別、品等別に現地貨幣単位で示すこと。
- (2) 地価水準の時系列的傾向を示して、各国の地価動向を把握できるようにしたこと。
- (3) 他の経済指標と地価との関係が理解できるような資料を示し、各国地価の価格秩序における相対的位置の把握を可能としたこと。

I 調査方法

調査依頼文の内容はおおよそ次のようなものである。

『当協会は、世界の主要国における地価調査を行うことになりました。よろしくご協力をお願いします。

1975年から1982年までの下記項目および条件に従って地価等についてご報告をお願いします。

- A 1. 高級住宅地の価格
- 2. 普通住宅地の価格
- 3. 商業地の価格
- 4. 最高価格地の価格

B 当方から指定しました都市で上記の種別について一般的と思われる地域を選んで、その地域内における標準画地の地価水準を示して下さい。通常、不動産の価格は土地建物を一体として価格水準が形成されると思われませんが、本調査は、土地の価格だけを知りたいため、もし土地建物を一体とした価格水準を把握された時は、建物の現在価格を控除して土地価格を示していただくか、又は、土地建物の価格配分率を示して下さい。

C 求める価格は公的な価格ではなく、自由市場で形成される価格をお願いします。

D 人口・1人当り年間所得もお知らせ下さい。

なお、本調査に係わる費用が必要な時には、前もってお知らせ下さい。』

II 調査依頼先

国名	都市名	資料の採否	調査依頼先	調査人	備考
韓国	ソウル	採用	韓国鑑定院 会長 Ha-Jooホアン		1974～1979年までが定地域評価であり、その後は地域を変更している。
香港	香港	採用	香港政庁鑑定局 M.J.ウィリアムズ		定地域評価でないため地価の趨勢は見られない。
台湾	台北	採用	林		1974～1980年まで定地域評価であり、その後は地域を変更している。
アメリカ	サンフランシスコ	採用	Harry ヤスモト		商業地・最高地の資料なし。
"	ロスアンゼルス	採用	"		"
カナダ	バンクーバー	採用	カナダ鑑定協会会長 D.ヒルデブランド	カナダ鑑定協会 会員 M.R.グローバー	
ブラジル	サンパウロ	採用	EMBRAESP社 取締役 L.A.ボンベア		1978～1982年までの資料でその他の年度はない。
オーストラリア	シドニー	採用	オーストラリア不動産鑑定人協会 会長 H.O.トーマス		商業地・最高地の資料なし。
ニュージーランド	オークランド	採用	ニュージーランド政府鑑定局 局長 M.R.マンダー		1974～1980年まで定地域評価であり、その後は地域を変更している。 商業地資料なし。
西ドイツ	フランクフルト	採用	Ing.K.Kuhnhausen	Offentlich bestellter R.Mehlhorn	隔年調査
オランダ	アムステルダム	採用	Bolle en Compagnanseb.v. S.G.エンゲルスマン		
マレーシア	クアラルンプール	未回答	マレーシア政府鑑定局 局長 R.ダス	E.フェルナンデス	
イギリス	ロンドン	未回答	I.ピアース紹介 王立測量士協会		
フランス	パリ	不採用	M.P.レレグル		定地域評価でないため資料として採用していない。
ベルギー	ブリュッセル	採用	M.L.マースブーム		1973～1979年までは平均的场所の平均的価格の変動指数であり、用途別地域毎の地価の資料は1983年のみである。
日本	東京	採用	国際委員会 地価調査小委員会		
"	大阪	採用	"		

III 調査地域

№	国名	都市名	種別	対象ゾーン	地図
1	韓国	ソウル	高級住 普通住 商業 最高地	'74~'79 1ka, Simoonro, Chongro-ku } '74~'79 Whikyungdong, Dongdaemoon-ku } '74~'79 Sokongdong, Choong-ku } '74~'79 2ka, Myungdong, Choong-ku } '82 Seogyo Dong	無
2	香港	香港	高級住 普通住 商業 最高地	'81 サウス(南)地区 (資料なし) '81 セントラル(中央地区)	有 有
3	台湾	台北	高級住 普通住 商業 最高地	1974~1979 忠孝東路, 1981~1982 臨沂街 1974~1979 北安路, 1981~1982 永吉路 1974~1979 南京東路, 1981~1982 南京東路二段 1974~1982 西寧南路, 成都交差点	有
4	アメリカ	サンフランシスコ	高級住 普通住 商業 最高地	'74~'80 South San Francisco (資料なし) (")	有
5	アメリカ	ロスアンゼルス	高級住 普通住 商業 最高地	'74~'80 San Fernando Valley (資料なし) (")	有
6	カナダ	バンクーバー	高級住 普通住 商業 最高地	バンクーバー	有
7	ブラジル	サンパウロ	高級住 普通住 商業 最高地	('77~'82) サンパウロ市 } ('78~'82)	有

№	国名	都市名	種別	対象ゾーン	地図
8	オーストラリア	シドニー	高級住 普通住 商業 最高地	Wahroonga (14 miles north of Sydney) Hornsby (17 miles north of Sydney) (資料なし) (")	無 無
9	ニュージーランド	オークランド	高級住 普通住 商業 最高地	'74~'80オークランド市, '81~'82東部郊外地域 '74~'80オークランド地域, '81~'82Mt. Roskill地域 オークランド市 Queen Street オークランド市内	有
10	西ドイツ	フランクフルト	高級住 普通住 商業 最高地	Zeppelinviertel Zeilsheim Bahnhof-Viertel フランクフルト	有
11	オランダ	アムステルダム	高級住 普通住 商業 最高地	アムステルダム市	無
12	ベルギー	ブリュッセル	高級住 普通住 商業 最高地	'83ブリュッセル市 " (資料なし) '83ブリュッセル市	無 無
13	日本	東京都	高級住 普通住 商業 最高地	渋谷区松濤付近 世田谷区松原周辺 立川市羽衣周辺 千代田区神田神保町周辺 新宿区新宿3丁目付近	有
14	日本	大阪府	高級住 普通住 商業 最高地	大阪市住吉区帝塚山周辺 箕面市箕面8丁目付近 大阪市東区南本町周辺 大阪市北区梅田周辺	有

IV 調査結果
各国都市別調査結果一覧表

表-1

国名 韓 国 都市名 ソウル 国土面積 98,484 km² 現地通貨 ウォン

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 億 指数	単位 億 指数	単位 億 指数	1974=100	1974=100
1973					49,016 73	40,695 72	119,326 73	80	70	34,104 98
1974	75,625 100	21,175 100	756,250 100	756,250 100	67,471 100	56,416 100	162,620 100	100	100	34,692 100
1975	75,625 100	36,300 171	907,500 120	907,500 120	90,803 135	73,482 130	208,276 128	125	127	35,281 102
1976	90,750 120	36,300 171	907,500 120	1,512,500 200	130,513 193	105,259 187	293,528 180	144	142	35,860 103
1977	90,750 120	36,300 171	907,500 120	1,815,000 240	170,214 252	137,380 244	377,045 232	159	157	36,436 105
1978	121,000 160	75,625 357	2,117,500 280	3,025,000 400	229,176 340	186,467 331	503,706 310	182	173	37,019 107
1979	151,250 200	105,875 500	2,420,000 320	3,630,000 480	290,721 431	234,144 415	622,641 383	215	205	37,605 108
1980					343,216 509	269,848 478	706,408 434	277	285	38,200 110
1981					431,553 640			342	349	38,720 112
1982	181,500 ポイント変更	136,125	3,630,000	6,655,000						

表-2

国名 香 港 都市名 香 港 国土面積 1,045 km² 現地通貨 香港ドル

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 指数	単位 指数	単位 指数	1970=100	1970=100
1973										42,13 98
1974		1,485 ~4,123								4,320 100
1975	1,016 ~2,637	3,422 ~7,355								4,396 102
1976	873 ~2,449	5,511 ~17,085	16,053 ~27,647	27,647				111.8		4,444 103
1977	1,134 ~2,222	6,631 ~21,580	22,680 ~40,750	40,750				117.9		4,514 104
1978	9849 ~17,045	15,766 ~37,795	40,128 ~146,874	146,874				124.9		4,606 107
1979	13,895 ~18,474	15,272 ~28,272	47,729 ~173,333	173,333				139.3		4,900 113
1980								160.3		5,068 117
1981	20,545		354,851	354,851				184.0		5,150 119
1982										

*各年度毎に調査地域が変更されている。 - 6 -

表-3

国名 台湾 都市名 台北 国土面積 35,961km² 現地通貨 新台幣元

項目 年	地 価 (単位 = 1 m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	全 国	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 指数	単位 指数	単位 指数	1974 = 100	1974 = 100
1973					407,419 75	320,623 74	20,599 76	68	71	15,565 98
1974	8,470	303	45,375	89,000	544,847 100	431,758 100	27,237 100	100	100	15,852 100
1975					581,150 107	455,451 105	28,201 104	105	95	16,150 102
1976	15,125 100	1,815 100	60,500 100	90,000 100	696,101 128	543,737 126	32,938 121	108	98	16,508 104
1977	22,688 150	2,178 120	72,600 120	100,000 111	811,819 149	632,795 147	37,637 138	115	100	16,813 106
1978	22,700 150	2,180 120	72,600 120	100,000 111	967,938 178	747,451 173	43,619 160	122	104	17,136 108
1979	30,000 198	2,600 143	75,000 124	100,000 111	1,164,473 214	892,726 207	51,083 188	134	118	17,476 110
1980					1,440,778 264	1,122,881 260	63,065 232	160	144	17,805 112
1981	69,575 ~78,650 100	39,325 ~42,350 100	139,150 ~148,225 100	381,149 ~402,324 100	1,703,713 313			185	155	17,954 113
1982	60,500 ~69,575 88	34,787 ~37,812 89	124,025 ~130,075 88	323,675 ~341,824 85						

※ 1981年から住宅地・商業地については調査地域が変更されている。

表-4

国名 アメリカ 都市名 サンフランシスコ 国土面積 9,363,123km² 現地通貨 米ドル

項目 年	地 価 (単位 = 1 m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	全 国	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 指数	単位 指数	単位 指数	1974 = 100	1974 = 100
1973					1,326.4 92	1,086.2 94	5,162 94	90	84	210,410 99
1974	44.67 100	25.83 100			1,434.2 100	1,160.7 100	5,478 100	100	100	211,901 100
1975	52.20 117	29.06 113			1,549.2 108	1,239.4 107	5,804 106	109	109	213,559 101
1976	60.81 136	34.44 133			1,718.0 120	1,379.2 119	6,411 117	115	114	215,142 102
1977	71.58 160	39.83 154			1,918.3 134	1,550.5 134	7,166 131	123	121	216,383 102
1978	89.88 201	51.66 200			2,163.8 151	1,760.3 152	8,073 147	132	131	218,059 103
1979	98.49 220	58.16 225			2,417.8 169	1,966.7 169	8,916 163	147	147	220,584 104
1980	107.64 241	64.58 250			2,633.1 184	2,117.1 182	9,536 174	167	168	222,020 105
1981					2,937.7 205	2,352.5 203	10,237 187	184	183	229,810 108
1982										

表-5

国名 アメリカ

都市名 ロスアンゼルス

国土面積 9,363,123km²

現地通貨 米ドル

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位10億 指数	単位10億 指数	単位 指数	1974=100	1974=100
1973					1,326.4 92	1,086.2 94	5,162 94	90	84	210,410 99
1974	1506 100	17.22 100			1,434.2 100	1,160.7 100	5,478 100	100	100	211,901 100
1975	2099 139	21.52 125	125.0 100		1,549.2 108	1,239.4 107	5,804 106	109	109	213,559 101
1976	26.91 179	28.52 166	165.6 132		1,718.0 120	1,379.2 119	6,411 117	115	114	215,142 102
1977	36.06 239	36.06 209			1,918.3 134	1,550.5 134	7,166 131	123	121	216,383 102
1978	47.90 318	47.36 275			2,163.8 151	1,760.3 152	8,073 147	132	131	218,059 103
1979	61.89 411	57.58 334			2,417.8 169	1,966.7 169	8,916 163	147	147	220,584 104
1980	65.66 436	64.58 375			2,633.1 184	2,117.1 182	9,536 174	167	168	222,020 105
1981					2,937.7 205	2,352.5 203	10,237 187	184	183	229,810 108
1982										

表-6

国名 カナダ

都市名 バンクーバー

国土面積 9,976,139km²

現地通貨 カナダドル

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位百万 指数	単位百万 指数	単位 指数	1974=100	1974=100
1973	67.95 69	54.36 66	215.27 80	807.29 45	123,560 84	94,651 83	4,288 84	90	84	220,729 99
1974	97.85 100	81.54 100	269.09 100	1,776.04 100	147,528 100	113,854 100	5,084 100	100	100	223,395 100
1975	97.85 100	81.54 100	269.09 100	2,152.78 121	165,343 112	129,789 114	5,711 112	111	111	227,271 101
1976	106.00 108	92.41 113	269.09 100	2,152.78 121	191,031 129	148,507 130	6,450 127	119	117	230,251 103
1977	116.88 119	95.13 117	322.91 120	2,152.78 121	208,868 142	161,029 141	6,917 136	129	126	232,801 104
1978	119.59 122	95.13 117	538.19 200	2,152.78 121	230,490 156	178,944 157	7,615 150	140	138	234,991 105
1979	130.47 133	108.72 133	592.01 220	2,152.78 121	261,576 177	204,219 179	8,620 170	153	158	236,901 106
1980	217.45 222	135.90 167	807.29 300	2,690.97 152	291,869 198	229,536 202	9,588 189	169	179	239,401 107
1981	380.54 389	231.04 283	1,345.48 500	5,381.95 303	331,338 225	255,107 224	10,537 207	190	197	242,101 108
1982	298.99 306	190.27 233	968.75 360	8,072.92 455						

表-7

国名 ブラジル

都市名 サンパウロ

国土面積 8,511,965km²

現地通貨 クルゼイロ

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位クル ゼイロ 指数	単位クル ゼイロ 指数	単位クル ゼイロ 指数	単位クル ゼイロ 指数		単位10億 クルゼイロ 指数	単位10億 クルゼイロ 指数	単位クル ゼイロ 指数	1974=100	1974=100
1973					5042 69	4692 69	4,666 71	78	77	100,564 97
1974					734.3 100	677.7 100	6,557 100	100	100	103,351 100
1975					1,038.1 141	945.6 140	8,902 135	129	127	106,228 103
1976					1,655.4 225	1,458.7 215	13,360 204	183	182	109,181 106
1977	2,180 78				2,482.9 338	2,167.7 320	19,313 295	263	260	112,239 109
1978	2,796 100	1,580 100	22,222 100	22,222 100	3,636.0 495	3,176.8 469	27,530 420	365	357	115,396 112
1979	3,025 108	2,117 134	40,000 180	40,000 180	6,076.7 828			557	557	118,645 115
1980	4,599 164	2,470 156	80,000 360	80,000 360	12,700.0 1,730			1,018	1,150	123,030 119
1981	10,102 361	5,044 319	333,333 1,500	333,333 1,500	25,424.1 3,462			2,093	2,394	121,550 118
1982	20,801 744	13,831 875	522,145 2,349	522,145 2,349						

表-8

国名 オーストラリア

都市名 シドニー

国土面積 7,686,848km²

現地通貨 豪州ドル

項目 年	地 価 (単位=1㎡当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般						全 国	1人当り	
	単位豪州 ドル 指数	単位豪州 ドル 指数	単位豪州 ドル 指数	単位豪州 ドル 指数		単位億 豪州ドル 指数	単位億 豪州ドル 指数	単位豪州 ドル 指数	1974=100	1974=100
1973	2000 70	1542 95			468 84	470 83	3,513 84	87	87	13,380 98
1974	2875 100	1625 100			558 100	566 100	4,162 100	100	100	13,599 100
1975	3125 109	1667 103			659 118	666 118	4,836 116	115	115	13,771 101
1976	3125 109	1667 103			777 139	763 135	5,483 132	131	128	13,916 102
1977	3333 116	1750 108			855 153	830 147	5,897 142	147	141	14,074 103
1978	4375 152	1833 113			945 169	936 165	6,569 158	158	153	14,249 105
1979	5833 203	2333 144			1,062 190			173	175	14,418 106
1980	100.00 348	3333 205			1,206 216			190	200	14,620 108
1981	125.00 435	4333 267			1,387 249			209	217	14,860 109
1982										

表-9

国名 ニュージーランド 都市名 オークランド 国土面積 269,057km² 現地通貨 ニュージーランドドル

項目 年	地 価 (単位=1m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 格 地		全 国	1人当り			
	高級	一般						単位 指数	単位 指数	単位 指数
1973					9,109 92			90	92	2,956 98
1974	14.35 100	9.97 100		150 100	9,947 100	9,186 100	3,047 100	100	100	3,015 100
1975	18.97 132	11.43 115		175 117	11,319 114	10,504 114	3,420 112	115	113	3,071 102
1976	19.61 137	13.06 131		175 117	13,530 136	12,443 135	4,020 132	134	139	3,095 103
1977	23.75 166	12.60 126		175 117	14,880 150	13,682 149	4,405 145	153	162	3,106 103
1978	18.09 126	13.82 139		180 120	17,121 172	15,791 172	5,082 167	172	180	3,107 103
1979	23.87 166	14.99 150		180 120	20,513 206	19,034 207	6,148 202	195	212	3,096 103
1980				180 120	23,615 237	21,965 239	7,085 233	229	260	3,100 103
1981	46.29 100	17.06 100		190 127				264	304	3,130 104
1982	52.96 114	20.32 119		200 133						

表-10

国名 西ドイツ 都市名 フランクフルト 国土面積 248,577km² 現地通貨 マルク

項目 年	地 価 (単位=1m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 格 地		全 国	1人当り			
	高級	一般						単位 指数	単位 指数	単位 指数
1973					9,201 93	7,209 93	11,633 93	93	88	61,971 99.9
1974	330 100	140 100	1,200 100	5,000 100	9,869 100	7,724 100	12,450 100	100	100	62,041 100
1975					10,349 105	8,066 104	13,045 105	106	105	61,832 99.7
1976	520 146	120 84	1,160 113	4,500 90	11,250 114	8,780 114	14,273 115	110	109	61,513 99.1
1977					12,006 122	9,365 121	15,253 123	115	111	61,396 99.0
1978	500 183	130 88	1,400 109	5,000 100	12,907 131	10,060 130	16,408 132	118	113	61,310 98.8
1979					13,982 142	10,849 140	17,688 142	122	118	61,337 98.9
1980	650 211	210 138	2,200 138	6,500 130	14,919 151	11,498 149	18,678 150	129	127	61,560 99.2
1981					15,519 157	11,884 154	19,270 155	137	137	61,670 99.4
1982	650 211	240 163	2,500 188	7,000 140						

表-11

国名 オランダ

都市名 アムステルダム

国土面積 40,844 km²

現地通貨 ギルダール

項目 年	地 価 (単位=1 m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		商業地	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般								
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 億 指数	単位 指数			
1973	250 100	50 100			1,694 88	1,548 89	11,520 89	91	91	13,438 99
1974	250 100	50 100			1,918 100	1,746 100	12,894 100	100	100	13,541 100
1975	250 100	50 100			2,091 109	1,892 108	13,858 107	111	107	13,653 101
1976	250 100	50 100			2,405 125	2,183 125	15,853 123	120	115	13,770 102
1977	250 100	50 100			2,753 144	2,511 144	18,126 141	128	122	13,853 102
1978	250 100	50 100	10,000 100		2,967 155	2,699 155	19,367 150	133	123	13,936 103
1979	250 100	50 100			3,141 164	2,848 163	20,299 157	139	127	14,030 104
1980					3,323 173	2,997 172	21,195 164	148	137	14,140 104
1981					3,468 181			158	150	14,240 105
1982	150 60		7,000 70							

表-12

国名 ベルギー

都市名 ブリュッセル

国土面積 30,521 km²

現地通貨 ベルギーフラン

項目 年	地 価 (単位=1 m ² 当り)				GNP	国民所得		消費者 物価指数	卸 売 物価指数	人 口
	住 宅 地		平均的場所の 平均的価格の 変動指数	最 高 価格地		全 国	1人当り			
	高級	一般								
	単位 指数	単位 指数	単位 指数	単位 指数		単位 指数	単位 指数			
1973			94		2,070,000 88			92		9,726 99.7
1974			100		2,352,000 100			100		9,756 100
1975			104		2,320,000 99			115		9,813 100.5
1976			137		2,883,000 123			127		
1977			155		2,950,000 125			137		9,823 100.7
1978			180		3,075,000 131			146		9,837 100.8
1979			191		3,293,000 140		154,200	151		9,841 100.9
1980					3,473,000 148			161		9,855 101.0
1981								172		9,863 101.1
1982								185		
1983	2,500 ~5,000	1,200 ~3,500		300,000						

表-13

項目		地 価 (単位=1㎡当り)					GNP		国民所得		消費者物価指数	卸売物価指数	人口
年	住 宅 地		商業地	最 高 格 地	GNP	国民所得		消費者物価指数	卸売物価指数	人口			
	高級	一般				全 国	1人当り						
	単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数		単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数	1974=100		1974=100	単位 千人	
1973	328,000 93	171,000 75	103,000 74	855,000 71	5,322,000 94	1,124,409 84	915,228 84	842,417 85	80	76	109,104 99		
1974	354,000 100	229,000 100	140,000 100	1,206,000 100	5,641,000 100	1,339,217 100	1,087,046 100	987,192 100	100	100	110,573 100		
1975	300,000 85	203,000 89	124,000 89	1,157,000 96	5,472,000 97	1,478,738 110	1,203,617 111	1,079,322 109	112	103	111,940 101		
1976	300,000 85	204,000 89	125,000 89	1,157,000 96	5,472,000 97	1,656,947 124	1,357,692 125	1,204,450 122	122	108	113,089 102		
1977	316,000 89	208,000 91	127,000 91	1,192,000 99	5,581,000 99	1,843,682 138	1,484,983 137	1,304,734 132	132	110	114,154 103		
1978	343,000 97	216,000 94	132,000 94	1,228,000 102	5,749,000 102	2,027,079 151	1,635,594 150	1,424,101 144	137	107	115,174 104		
1979	449,000 127	236,000 103	146,000 104	1,510,000 125	6,496,000 115	2,188,941 163	1,756,844 162	1,516,744 154	142	115	116,133 105		
1980	600,000 169	282,000 123	176,000 126	1,691,000 140	7,276,000 129	2,348,717 175	1,907,665 175	1,633,960 166	153	136	117,060 106		
1981	634,000 179	323,000 141	201,000 144	1,996,000 166	8,440,000 150	2,486,892 186	2,004,306 184	1,704,197 173	161	138	117,884 107		
1982	708,000 200	346,000 151	214,000 153	2,395,000 199	9,855,000 175				165	136	118,693 107		

表-14

項目		地 価 (単位=1㎡当り)					GNP		国民所得		消費者物価指数	卸売物価指数	人口
年	住 宅 地		商業地	最 高 格 地	GNP	国民所得		消費者物価指数	卸売物価指数	人口			
	高級	一般				全 国	1人当り						
	単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数		単位円 指数	単位円 指数	単位円 指数	1974=100		1974=100	単位 千人	
1973	241,000 82	90,000 77	810,000 96	3,510,000 94	1,124,409 84	915,228 84	842,417 85	80	76	109,104 99			
1974	294,000 100	117,000 100	840,000 100	3,730,000 100	1,339,217 100	1,087,046 100	987,192 100	100	100	110,573 100			
1975	265,000 90	99,000 85	810,000 96	3,618,000 97	1,478,738 110	1,203,617 111	1,079,322 109	112	103	111,940 101			
1976	265,000 90	99,000 85	850,000 101	3,763,000 101	1,656,947 124	1,357,692 125	1,204,450 122	122	108	113,089 102			
1977	270,000 92	103,000 88	876,000 104	3,895,000 104	1,843,682 138	1,484,983 137	1,304,734 132	132	110	114,154 103			
1978	276,000 94	106,000 91	906,000 108	4,008,000 107	2,027,079 151	1,635,594 150	1,424,101 144	137	107	115,174 104			
1979	304,000 103	119,000 102	960,000 114	4,329,000 116	2,188,941 163	1,756,844 162	1,516,744 154	142	115	116,133 105			
1980	361,000 123	140,000 120	1,037,000 123	4,805,000 129	2,348,717 175	1,907,665 175	1,633,960 166	153	136	117,060 106			
1981	418,000 142	160,000 137	1,125,000 134	5,382,000 144	2,486,892 186	2,004,306 184	1,704,197 173	161	138	117,884 107			
1982	456,000 155	175,000 150	1,217,000 145	5,920,000 159				165	136	118,693 107			

〈参考〉 為替換算について

衆知のように異通貨間の為替換算は種々の問題を内包している。すなわち、①常に変動するレートについて、いつの時点のレートで換算するのか、②為替レートに関する政治的な介入をどうするのか、③公表される為替レートと実際のレートが各国によって相当差のあること、等々、実際の価値比較について甚だ複雑な事情を含んでいる。したがって、完全な換算レートを指定することはできないが参考までに年間の為替レートの平均値を算出したのが下表であり、ご批判の上、利用いただきたい。

なお、資料不足の国があるため、ある年度に統一してレートを示すことができなかったため、この点ご注意を願いたい。

換 算 表 (売レート中値の平均)

国 名	対象年度	1米ドル当り現地貨幣	ド ル 換 算
韓 国	1979	1ドル=484ウオン	1ウオン=0.00207 (単位ドル)
香 港	1981	1ドル=6.123香港ドル	1香港ドル=0.16332
台 湾	1981	1ドル=36.81新台幣元	1新台幣元=0.02717
カ ナ ダ	1981	1ドル=1.199カナダドル	1カナダドル=0.83410
ブラジル	1981	1ドル=93.12クルゼイロ	1クルゼイロ=0.01074
オーストラリア	1981	1ドル=0.870オーストラリアドル	1オーストラリアドル=1.1493
ニュージーランド	1981	1ドル=1.149ニュージーランドドル	1ニュージーランドドル=0.8700
西ドイツ	1980	1ドル=1.818マルク	1マルク=0.55015
オランダ	1979	1ドル=2.060ギルダー	1ギルダー=0.4985
ベルギー	1983	1ドル=49.53ベルギーフラン	1ベルギーフラン=0.02019
日 本	1979	1ドル=219.14円	1円=0.00456
"	1980	1ドル=226.74円	1円=0.00441
"	1981	1ドル=220.54円	1円=0.00453
"	1983	1ドル=283.09円	1円=0.00353

(調 東京銀行本店貿易投資相談所
但し、台湾については、中国国際商業銀行)

V 調査結果に対するコメント

(1) 調査各国全般の地価動向

世界各国の地価は全般的に上昇が見られる。ただ例外として、オランダのアムステルダムでは地価（借地権と思われるが）の動きが全くなく、その上表-11に見るように、価格が1982年には下降している。もちろん、土地制度が日本等と異なり、その上地価についての国家干渉があるのではないかと想像できるが、明確な事情は不明である。

また、カナダのバンクーバーの地価が82年で下降している。これらの点も注目すべきであろう。それ以外に地価の動きに特徴のある国は次のようである。

ブラジルのサンパウロについては、資料が不備なため想像も入るが、一般住宅地の地価上昇率は群を抜いている。恐らくインフレによるものと思われる。更に、韓国のソウルにおいては、一般住宅地、商業地、最高地の上昇率が非常に高く、経済成長とインフレとが重なった結果ではないかと判断され、日本の過去の経済成長時とよく似た現象であり興味深いことである。

(2) 住宅地の品等別の地価動向

次に、地価動向について見逃すことのできない事実は、住宅地の品等別地価上昇趨勢である。一般住宅地と高級住宅地の地価変動率を見ると、一般住宅地の上昇率より高級住宅地のそれの方が上回っている都市が比較的多く見られることである。その傾向の見られるのはニュージーランド、オーストラリア、アメリカのロスアンゼルス、カナダ、西ドイツそして最近の日本である。この傾向については、種々の要因が考えられるが、特に先進国が多いのは生活環境を買うことに高額を支払うようになってきていると思われるからである。日本についても、過去4、5年間環境を重視した生活が強く叫ばれ、このことが高級住宅地の需要を高める反面、経済性を度外視して、良環境を固執するために供給の稀少性が増し、取引価格を高めることとなっているのではないかと考えられる。ユニークな現象として注目すべきであろう。なお、アメリカのサンフランシスコでは1978年より一般住宅地の上昇率が高級住宅地のそれより若干高くなっているが、これは不況とインフレによるもの

ではないかと考えられる。今後の傾向の調査が待たれるものである。

なお、日本と西ドイツについては一般住宅地の上昇趨勢が酷似していることにも注目すべきであろう。

〈おわりに〉

以上、1982年(昭和57年)の国際地価調査の概要を示して、大方の参考に供した。調査の回答も当方の意を十分に理解されていない国もないではなく、フランスのパリからの報告は内容の充実はあるが、本報告に利用することができなく残念に思っている。今後はよりコミュニケーションを深めることや、場合によっては現地実査も必要だと考えている。本報告が会員の皆さまだけでなく、広く日本の関連ある人々に参考になり、地価対策や経済分析に多少なりとも役立てば当委員会としてこれに優る喜びはない。調査方法や分析について諸賢のご指導をお願いするものである。

以 上

国際委員会委員長	大 神	三 千 雄
(" 前委員長	大 河 内	一 雄)
地価調査小委員会委員長	谷 澤	潤 一
" 委 員	緒 方	瑞 穂
"	小 川	潔
"	木 脇	義 博
"	倉 橋	総 八
"	磯 部	裕 幸