

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の成果を発表し、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いたしましたのは、各国の地価についての調査結果（1984年）であります。調査依頼は、汎太平洋諸国を始め、ヨーロッパ各国に及び、14カ国16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す。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信じ、成果物として各界に配布することにいたしました。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

〈 はじめに 〉	1
I 調 査 方 法	2
II 調 査 依 頼 先	3
III 調 査 地 域	6
IV 調 査 結 果	8
各国都市別調査結果一覧表（表-1～表-12）	
V ドル・円換算	14
(1) 1984年における各都市水準の米ドルおよび円換算	14
(2) 1984年における各都市地価水準の円換算表（表-13）	15
〈 おわりに 〉	16

昭和59年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の調査を開始し、すでに、その結果を2回にわたって示した。今回も1984年(昭和59年)の調査結果をまとめて、昭和61年度の活動として会員の皆様方や関係方面にご報告申しあげるものである。

わが国の地価は、この四、五年全国的には安定基調で推移し、一部大都市における高度商業地を除いては世界的にみても良好な状態となっている。地価の動きは当然マクロ・ミクロの価格形成要因に支配されるものであるが、理論は別として実際には要因資料ですべてを説明できない微妙な動きをみせ、国際委員会でも種々な情報を集めて分析しているが、不動産の制度も異なる諸外国の調査結果を納得いくまで説明できる状態ではない。現在、過去を通じて国際地価の定量分析を試行しているが、種々な問題に遭遇して満足できる結果が得られない。委員会では毎年、それにトライする努力は続けるが、現段階では、ありのままの調査結果を示して大方の判断にゆだねられることとしている。

本報告の内容はおよそ次の5点が主たるものである。

- (1) 各調査都市の地価水準を用途地域別、品等別に現地貨幣で示すことと、それを米ドル換算および円換算をして地価水準の国際比較に役立てたこと。
- (2) 地価水準の時系列の傾向を示して、各都市間の動向比較に役立てること。
- (3) 他の経済指標と地価との関係を理解するために、いくつかの経済指標を、これも時系列で示したこと。

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。

1983年並びに1984年における地価等について、下記項目および条件に従っ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	調査人	備考
カナダ	バンクーバー	採用	カナダ不動産鑑定人協会 会員 M.R. クローバー	1974～84年までは定地域評価である。 住宅地は、土地の規模が3,960 sf (約368㎡)である戸建住宅を対象としている。 商業地・最高価格地は 1㎡あたりのオフイス・スペースを対象としている。
アメリカ	サンフランシスコ	採用	米不動産鑑定人協会 会員 Harry ヤスモト	① 1974年～84年までの住宅地は、定地域評価である。 高級住宅地は、土地の規模が6,000 sf (約557㎡)、一般住宅は5,000 sf (約465㎡)である戸建住宅を対象としている。 ② 1981～84年までの商業地・最高価格地は、定地域評価であり、1sfあたりの建物価格を除いた土地の価格である。1974～80年は、資料なし。
	ロスアンゼルス	採用	同上	① 1974～80年までの住宅地は、定地域評価 (SAN FERNANDO VALLEY) である。 高級住宅地は、土地の規模が18,000 sf (約1,672㎡)、一般住宅地は7,500 sf (約697㎡)である戸建住宅を対象としている。 1981年に地域を変更し、1984年まで定地域評価 (GRANDA HILLS) している。 高級住宅地は土地の規模が18,000 sf (約1,672㎡)、一般住宅地は5,000 sf (約465㎡)である戸建住宅を対象としている。 ② 1981～84年までの商業地・最高価格地は、定地域評価であり、1sfあたりの建物価格を除いた土地の価格である。なお、1974～80年は、資料なし。

国名	都市名	資料の採否	調査人	備考
韓国	ソウル	採用	韓国鑑定院院長 黄厦周 (Ha-Jooホアン)	①1974～79年までは定地域評価である。 高級住宅地は、土地の規模が100坪(約331㎡)、一般住宅地は50坪(約165㎡)、商業地は1,000坪(約3,306㎡)、最高価格地は400坪(約1,322㎡)を対象としている。 ②1980、81年は、資料なし。 ③1982年に地域を変更し、1984年まで定地域評価している。82年は、1坪あたりの土地の価格、83、84年は1㎡あたりの土地の価格である。
台湾	台北	採用	林英彦	①1974、76～79年までは定地域評価である。なお、1975年は、資料なし。 ②1981年に、地域を変更し、1984年まで定地域評価している。なお、1980年は、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長 M.R. マンダー	①1974～79年までの住宅地は、定地域評価であり、土地の規模が1,000㎡であるものを対象としている。なお、1980年は、資料なし。 1981年に、地域を変更し、1984年まで定地域評価しており、土地の規模が800㎡であるものを対象としている。 ②1974～82年までの最高価格地は、定地域評価であり、土地の規模が1,000㎡であるものを対象としている。1983年は、地域を変更し、土地の規模が1,034㎡である戸建住宅を対象としている。1984年は、タカブナビーチに隣接した土地の規模が1,975㎡である戸建住宅を対象としている。 ③1974～84年までの商業地は、資料なし。
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	①1974～81年までは定地域評価である。高級住宅地・一般住宅地は、土地の規模が1,200㎡のものを対象としている。 ②1982～84年までは上記と同地域であるが、資料New South Wales Real Estate Marketに基づき高級住宅地は、土地の規模1,058㎡のものを、一般住宅地は882㎡のものを対象として作成したため、1982年を基準としている。

国名	都市名	資料の採否	調査人	備考
日本	東京都 大阪	採用 採用	国際委員会 地価調査小委員会 "	いくつかの地価データを比較検討し、ほぼ中庸をえたものとして査定した地価水準である。
フランス	パリ	採用	パリ控訴院付鑑定士 F. ポーラク	1974～84年までは定地域における建築用地の1㎡あたりの地価である。なお、フランクのある年は、その年の取引件数が少なかったため、資料を得られなかった。
イギリス	ロンドン	採用	TIAVSC ヨーロッパ代表理事 J.G. バウエル	1974～82年までの一般住宅地は、定地域評価であり、1㎡あたりの地価である。なお、商業地等は、資料なし。
西ドイツ	フランクフルト	採用	M. Mehlhorn	1974～84年までは隔年の定地域評価であり、1㎡あたりの建物価格を除いた土地の価格（自由市場）である。
香港	香港	不採用	香港政府鑑定局 M.J. ウィリアムズ	
ブラジル	サンパウロ	未回答	L.A. Pompeia	
ベルギー	ブリュッセル	未回答	M.L. Marstboom	
オランダ	アムステルダム	未回答	S.G. Engelsman Jr.	

III 調査地域

№	国名	都市名	種別	対象	ゾーン
1	カナダ	バンクーバー	高級 一般 商業 最高地	} 1974~84 バンクーバー B.C. 1974~84 excluding downtown 1974~84 downtown	ゾーン
2	アメリカ	サンフランシスコ	高級 一般 商業 最高地	} 1974~84 South San Francisco 1981~84 Wharf District 1981~84 Downtown	
3	アメリカ	ロスアンゼルス	高級 一般 商業 最高地	} 1974~80 San Fernando Valley 1981~84 Granda Hills 1981~84 Wilshire District 1981~84 Downtown	
4	韓国	ソウル	高級 一般 商業 最高地	1974~79 Ika, Sinmoonro, Chongro-Ku 1982~84 Seogyo dong 1974~79 Whikyungdong, Dongdaemoon-Ku 1982~84 Seogyo dong 1974~79 Sokongdong, Choong-Ku 1982~84 Myeong dong 1974~79 2ka, Myungdong, Choong-Ku 1982~84 Myeong dong	
5	台湾	台北	高級 一般 商業 最高地	1974, 76~79 忠孝東路 1981~84 臨沂街 1974, 76~79 北安路 1981~84 永吉路 1974, 76~79 南京東路 1981~84 南京東路二段 1974, 76~79 成都路・西寧南路交差点 1981~84 西寧南路・成都路交差点	
6	ニュージーランド	オークランド	高級 一般 商業 最高地	1974~79 Auckland City 1981~84 Eastern Suburbs 1974~79 Auckland Region 1981~84 Mt Roskill 1974~82 Auckland City 工業地地価 1983, 84 Auckland City	
7	オーストラリア	シドニー	高級 一般 商業 最高地	Wahroonga Hornsby	

№	国	名	都	市	種	対	象	ゾ	ン
8	日	本	東	京	都	高級住宅地 一般商業地 最高商業地	渋谷区松濤付近 世田谷区松原周辺 立川市羽衣周辺 千代田区神保町周辺 新宿区新宿3丁目付近		
9	日	本	大	阪	府	高級住宅地 一般商業地 最高商業地	大阪市住吉区帝塚山周辺 箕面市箕面8丁目周辺 大阪市東区南本町周辺 大阪市北区梅田周辺		
10	フ	ラ	ン	ス	バ	リ	1974～76, 78～82, 84 1974～77, 79～83 1974, 75, 82 1974～77, 79, 80, 82, 84	パリ16区 パリ20区 パリ9区 ジャンゼリゼ	
11	イ	ギ	リ	ス	ロ	ン	1974～82 Greater London		
12	西	ド	イ	ツ	フ	ラ	Zepelinviertel Zeilshheim Bahnhofviertel Town centre		

IV 調査結果

各国都市別調査結果一覧表

(表-1)

国名 カナダ 都市名 バンクーバー B.C. 国土面積 9,976,139 現地通貨 カナダドル

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	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 カナダドル 指数	単位 カナダドル 指数	単位 カナダドル 指数	単位 カナダドル 指数		単位 百万 カナダドル 指数	単位 百万 カナダドル 指数			
1974	97.85	81.54	269.09	1.776.04	1475.28	1138.54	5.092	100	100	223.6
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1975	97.85	81.54	269.09	2.152.78	1653.43	1297.89	5.718	111	111	227.0
	100	100	100	121	112	114	112	111	111	102
1976	106.00	92.41	269.09	2.152.78	1918.57	1483.51	6.453	119	117	229.9
	108	113	100	123	130	130	127	119	117	103
1977	116.88	95.13	322.91	2.152.78	210.189	1609.86	6.918	129	126	232.7
	119	117	120	121	142	141	136	129	126	104
1978	119.59	95.13	538.19	2.152.78	2322.11	1798.25	7.646	140	138	235.2
	122	117	200	121	157	158	150	140	138	105
1979	130.47	108.72	592.01	2.152.78	2642.79	2062.21	8.683	153	158	237.5
	133	133	220	121	179	181	171	153	158	106
1980	217.45	135.00	807.29	2.690.97	2975.56	2342.32	9.743	168	179	240.4
	222	167	300	152	202	206	191	168	179	108
1981	380.54	231.04	1345.48	5.381.95	3397.97	2619.12	10.761	189	197	243.4
	389	283	500	303	230	230	211	189	197	109
1982	298.99	190.27	968.75	8.072.22	3583.02	2723.67	11.058	210	209	246.3
	306	100	360	455	243	239	217	210	209	110
1983	313.00	204.00	915.00	6.297.00	3898.44	3011.26	12.098	222	216	248.9
	320	105	340	355	264	264	238	222	216	111
1984	326.00	217.00	807.00	5.813.00	4208.70	3262.03	12.970	232	225	251.8
	333	109	300	327	285	287	255	232	225	112

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(60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(60年6月)による。
3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。※の人口は、推定。
4. 住宅地は、土地建物一体としての1㎡あたりの価格である。また、商業地・最高価格地は、1㎡あたりのオフィス・スペースの価格である。

(表-2)

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

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	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 米ドル 指数	単位 米ドル 指数	単位 米ドル 指数	単位 米ドル 指数		単位 十億 米ドル 指数	単位 十億 米ドル 指数			
1974	44.67	25.83			1.472.8	1.293.5	5.628	100	100	213.5
	100	100			100	100	100	100	100	100
1975	52.20	29.06			1.598.4	1.289.1	5.969	109	109	219.7
	117	113			109	107	106	109	109	101
1976	60.81	34.44			1.782.8	1.441.4	6.611	115	114	218.0
	136	133			121	120	117	115	114	102
1977	71.58	38.83			1.990.5	1.617.8	7.346	123	121	220.2
	160	154			135	134	131	123	121	103
1978	89.88	51.66			2.249.7	1.838.2	8.258	132	131	222.9
	201	200			153	153	147	132	131	104
1979	98.49	58.16			2.508.2	2.047.3	9.097	147	147	225.0
	220	225			170	170	162	147	147	105
1980	107.64	64.58			2.732.0	2.203.5	9.676	167	168	227.4
	241	250			185	183	172	167	168	106
1981	107.64	75.35	2.421.96	7.534.98	3.052.6	2.443.5	10.622	184	183	230.0
	241	292	100	100	207	203	189	184	183	108
1982	107.64	86.11	2.960.17	8.611.41	3.166.0	2.518.4	10.839	196	187	232.5
	241	333	122	114	215	209	193	196	187	109
1983	107.64	96.88	3.767.49	9.687.84	3.401.6	2.718.3	11.590	202	189	234.5
	241	375	156	129	231	226	206	202	189	110
1984	107.64	102.26	4.305.71	10.764.26	3.774.7	3.039.3	12.841	211	204	236.8
	241	100	178	143	256	253	228	211	204	111

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(61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(60年6月)による。
3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。※の人口は、推定。
4. 住宅地は、土地建物一体としての1㎡あたりの価格である。また、商業地・最高価格地は、1㎡あたりの土地の価格である。

(表-3)

項目		地 価 (単位1㎡当り)				G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口
年	地 価	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
		高 級	一 般			単 位 米 ドル			単 位 米 ドル	単 位 十 億 米 ドル	単 位 米 ドル
1974	150.6	172.2			147.28	1203.5	5.28	100	100	2138.5	
	100	100			100	100	100	100	100	100	
1975	209.9	215.2	125.0		1598.4	1289.1	596.9	109	109	2159.7	
	139	125			109	107	106	109	109	101	
1976	269.1	285.2	165.6		1782.8	1441.4	6.611	117	115	2180.4	
	179	166			121	120	117	115	114	102	
1977	360.6	360.6			1990.5	1617.8	7.346	123	121	2202.4	
	239	209			135	134	131	123	121	103	
1978	479.0	473.6			2249.7	1838.2	8.258	132	131	2225.9	
	318	275			153	153	147	132	131	104	
1979	613.9	575.8			2508.2	2047.3	9.097	147	147	2250.6	
	411	334			170	170	162	147	147	105	
1980	656.6	645.8			2732.0	2203.5	9.676	167	167	2277.4	
	436	375			185	183	172	167	168	106	
1981	662.0	67.28	645.86	2152.85	3052.6	2443.5	10.622	184	183	2300.4	
	100	100	100	100	207	203	189	184	183	108	
1982	662.4	678.1	1076.43	3229.28	3166.0	2518.4	10.839	196	196	2323.5	
	101	100	100	100	215	209	193	196	187	109	
1983	66.74	88.35	188.375	3767.49	340.16	2718.3	11.590	202	202	234.54	
	101	102	292	175	231	226	206	202	189	110	
1984	66.74	88.35	188.375	4305.71	3774.7	3039.3	12.841	211	211	236.68	
	101	102	292	175	256	253	228	211	194	111	

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(61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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1984)による。*の人口は、推定。
 4. 住宅地は、1981年に地域を変更し、1984年まで定地域評価をしている土地建物一体としての1㎡あたりの価格である。また、商業地・最高価格地は、1㎡あたりの土地の価格である。

(表-4)

項目		地 価 (単位1㎡当り)				G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口
年	地 価	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
		高 級	一 般			単 位 ウ ォ ン			単 位 ウ ォ ン	単 位 億 ウ ォ ン	単 位 ウ ォ ン
1974	75.625	211.75		75.6250	75.6250	750.31	635.27	183.128	100	100	346.9
	100	100		100	100	100	100	100	100	100	100
1975	75.625	363.00		907.500	907.500	1009.22	839.57	237.973	125	127	352.8
	100	171		120	120	135	132	130	125	127	102
1976	90.750	363.00		907.500	1,512.500	1388.11	1143.81	319.054	144	142	358.5
	120	171		120	200	185	180	174	144	142	103
1977	90.750	363.00		907.500	1,815.000	1811.54	1485.70	408.047	159	155	364.1
	120	171		120	240	241	234	223	159	155	105
1978	121.000	756.25	211.7500	3,025.000	2422.53	1992.95	539.072	182	173	369.7	
	160	337	280	400	323	314	294	182	173	107	
1979	151.250	1058.75	2420.000	3,630.000	3124.87	2536.95	675.979	215	205	375.3	
	200	500	320	480	416	399	369	215	205	108	
1980					3720.50	2994.03	7854.22	277	285	381.2	
					496	471	429	277	285	110	
1981					4577.51	3655.04	9439.67	336	343	387.2	
					610	575	515	336	343	112	
1982	181.500	1361.25	3630.000	6,655.000	5178.66	4053.52	10306.43	361	359	393.3	
	100	100	100	100	690	638	563	361	359	113	
1983	240.000	1800.00	5100.000	7,600.000	5842.84	4507.29	11282.33	373	360	399.5	
	132	132	140	114	779	710	616	373	360	115	
1984	330.000	2400.00	7600.000	9,700.000	6534.50			381	362	405.8	
	182	176	209	146	871	871	871	381	362	117	

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(60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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1984)による。*の人口は、推定。
 4. 1982年に地域を変更し、1984年まで定地域評価をしている1㎡あたりの土地の価格である。

(表-5)

国名 台湾 都市名 台北市 国土面積 3,596.1 現地通貨 新台幣元

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口 単 位 百 万 人 指 数
	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
	高 級	一 般								
	単 位 新 台 湾 元 指 数	単 位 新 台 湾 元 指 数	単 位 新 台 湾 元 指 数	単 位 新 台 湾 元 指 数		単 位 百 万 新 台 湾 元 指 数	単 位 百 万 新 台 湾 元 指 数			
1974	8,470	303	4,537.5	89,000	54,484.7	43,175.8	27,237	100	100	158.52
1975					58,115.0	45,545.1	28,201	105	95	161.90
1976	15,125	1,815	60,500	90,000	69,610.1	54,373.7	32,938	108	98	165.08
1977	22,688	2,178	72,600	100,000	81,534.9	63,739.5	37,911	115	100	168.13
1978	22,700	2,180	72,600	100,000	97,787	75,756.8	44,209	122	104	171.36
1979	30,000	2,600	75,000	100,000	1,180,952	909,785	520,50	134	118	174.79
1980	354	858	165	112	1,468,069	1,147,818	644,66	160	144	178.05
1981	69,575~78,650	39,325~42,350	139,150~148,225	381,149~402,324	1,739,794	1,376,241	758,84	186	155	181.36
1982	60,500~69,575	34,787~37,812	124,025~130,075	323,675~341,824	1,858,883	1,484,510	804,26	192	154	184.58
1983	55,000~57,000	33,000~47,500	130,000~140,000	377,980	2,044,090	1,621,876	865,79	195	152	187.33
1984	42,350~48,500	35,000	115,000~136,000	360,000	2,290,497	1,621,876	865,79	196	153	190.12

- 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(60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(60年6月)による。
 3. 人口は、台湾の人口統計表による。
 4. 1981年に地域を変更し、1984年まで定地域評価をしている1㎡あたりの土地の価格である。

(表-6)

国名 ニュージーランド 都市名 オークランド 国土面積 268,676 現地通貨 ニュージーランドドル

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口 単 位 百 万 人 指 数
	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
	高 級	一 般								
	単 位 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数	単 位 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数	単 位 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数	単 位 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数		単 位 百 万 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数	単 位 百 万 ニ ュ ー ジ ー ラ ン ド ド ル 指 数			
1974	143.5	9.97		150	9,947	9,186	3,042	100	100	30.2
1975	189.7	11.43		175	11,319	10,504	3,410	115	113	30.8
1976	196.1	13.06		175	13,530	12,443	4,001	134	139	31.1
1977	237.5	12.60		175	14,880	13,682	4,385	154	162	31.2
1978	180.9	13.82		180	17,121	15,791	5,061	172	180	31.2
1979	238.7	14.99		180	20,632	19,168	6,163	195	212	31.1
1980	166	150		180	23,950	22,281	7,164	229	261	31.1
1981	462.9	17.06		190	28,710	26,815	8,567	264	305	31.3
1982	529.6	20.32		200	33,508	29,357	9,290	306	351	31.6
1983	700.0	28.75		13,540	33,807	31,363	9,801	329	370	32.0
1984	1,000.0	35.00		23,797	39,508	36,671	11,353	349	396	32.3

- 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(60年10月)による。 ※のGNP、国民所得は、推定。
 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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1984)による。 ※の人口は、推定。
 4. 住宅地は、1981年に地域を変更し、1984年まで定地域評価している1㎡あたりの土地の価格である。
 5. 最高価格地は、1983年に地域を変更し、さらに1984年まで定地域評価している土地建物一体としての1㎡あたりの価格である。

(表-7)

国名 オーストラリア 都市名 シドニー 国土面積 7,686,848 ㎢ 現地通貨 豪州ドル

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)					G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口 単位 百万人 指数			
	住 宅 地			商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り						
	高 級	一 般	一 般 (立川)											
	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 豪州ドル 指数		単位 豪州ドル 指数	単位 豪州ドル 指数						
1974	100	287.5	100	162.5		100	563	100	524	100	3819	100	100	137.2
1975	109	312.5	103	166.7		118	666	118	620	115	4664	115	101	138.9
1976	109	312.5	103	166.7		139	785	140	731	131	5210	128	102	140.3
1977	116	333.3	108	175.0		153	863	153	804	147	5666	147	103	141.9
1978	152	437.5	113	183.3		170	956	170	891	159	6205	159	105	143.6
1979	203	583.3	144	233.3		192	1079	191	1003	173	6908	173	106	145.2
1980	348	1000.0	205	33.3		218	1229	218	1143	190	7776	190	108	147.0
1981	435	1250.0	267	43.3		247	1393	247	1292	209	8660	209	109	149.2
1982	100	127.6	100	56.9		277	1558	275	1443	232	9506	232	111	151.8
1983	100	127.6	100	56.9		301	1694	299	1565	255	10176	255	112	153.8
1984	109	139.15	110	62.36		342	1928	340	1782	265	11467	265	113	155.4

- 注 1. GNP、国民所得は、International Financial Statistics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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1984)による。*の人口は、推定。
 4. 1982～84年は、同地域であるが、資料South Wales Real Estate Marketに基づき作成したため、土地の規模が異なっているため、1982年を基準としている1㎡あたりの土地の価格である。

(表-8)

国名 日 本 都市名 東 京 国土面積 377,728 ㎢ 現地通貨 円

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)					G N P	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数	卸 売 物 価 指 数	人 口 単位 百万人 指数									
	住 宅 地			商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り												
	高 級	一 般 (世田谷)	一 般 (立川)																	
	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 十億円 指数	単位 十億円 指数				単位 円 指数								
1974	100	354,000	100	229,000	100	140,000	100	1,206,000	100	5,641,000	100	1,339,963	100	109,060	100	9,900,222	100	100	110.16	
1975	85	300,000	89	203,000	89	124,000	96	1,157,000	97	5,472,000	111	1,481,699	111	1,210,259	110	1,084,753	112	103	111.57	
1976	85	300,000	89	204,000	89	125,000	96	1,157,000	97	5,472,000	124	1,664,169	126	1,371,196	123	1,215,923	122	108	112.77	
1977	89	316,000	91	208,000	91	127,000	99	1,192,000	99	5,581,000	138	1,855,301	139	1,513,952	134	1,329,544	132	110	113.87	
1978	97	343,000	94	216,000	94	132,000	102	1,228,000	102	5,749,000	153	2,044,745	154	1,675,717	147	1,458,286	137	107	114.91	
1979	127	449,000	103	236,000	104	146,000	125	1,510,000	115	6,496,000	166	2,218,245	166	1,807,073	158	1,559,298	142	115	115.89	
1980	169	600,000	123	282,000	126	176,000	140	1,691,000	129	7,276,000	179	2,400,984	179	1,950,487	169	1,669,795	153	136	116.81	
1981	179	634,000	141	323,000	144	201,000	166	1,996,000	150	8,440,000	192	2,568,168	188	2,055,238	176	1,746,909	161	138	117.65	
1982	200	708,000	151	346,000	153	214,000	199	2,395,000	175	9,855,000	201	2,696,971	198	2,160,385	184	1,823,880	165	140	118.45	
1983	218	771,000	157	360,000	150	223,000	272	3,276,000	200	11,290,000	209	2,805,675	206	2,244,226	190	1,881,793	168	137	119.26	
1984	282	997,000	162	371,000	165	231,000	384	4,635,000	232	13,100,000	223	2,985,894	218	2,372,803	200	1,977,006	172	136	120.02	
1985	393	1,391,000	169	387,000	170	238,000	633	7,632,000	300	16,920,000	233	3,111	218	1,110	200	1,088	172	136	109	101

- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、経済企画庁発行の国民経済計算年報(昭和61年度版)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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1984)による。*の人口は、推定。
 4. 複数の地価データをもとに、ほぼ中間をえたものとして算出した1㎡あたりの地価水準である。

(表-9)

国名 日本 都市名 大阪府 国土面積 377.728 現地通貨 円

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P 単位 十億円	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数 1974=100	卸 売 物 価 指 数 1974=100	人 口 単位 百万人 指 数
	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
	高 級	一 般								
	単位 円	単位 円	単位 円	単位 円		単位 十億円	単位 円			
1974	294.000	117.000	84.0000	3.730.000	133.996.8	109.060.8	99.022	100	100	110.16
1975	265.000	99.000	96	81.0000	148.169.9	121.025.9	108.475.3	112	103	101
1976	265.000	99.000	101	85.0000	166.416.9	137.119.6	121.592.3	122	108	102
1977	270.000	103.000	104	87.6000	185.530.1	151.395.2	132.954.4	132	110	103
1978	276.000	106.000	108	90.6000	204.474.5	167.571.7	145.828.6	137	107	104
1979	304.000	119.000	114	96.0000	221.824.5	180.707.3	155.929.8	142	115	105
1980	361.000	140.000	123	103.7000	240.984.4	195.048.7	166.979.5	153	136	106
1981	418.000	160.000	134	112.5000	256.816.8	205.523.8	174.690.9	161	138	107
1982	456.000	175.000	145	121.7000	269.697.1	216.038.5	182.388.0	165	140	108
1983	474.000	186.000	160	134.0000	280.567.5	224.422.6	188.179.3	168	137	108
1984	493.000	197.000	183	154.0000	298.589.4	237.280.3	197.700.6	172	136	109
1985	518.000	205.000	200	160.0000	300.000.0	240.000.0	193.400.0			
1986	549.000	211.000	238	164.0000	300.000.0	240.000.0	135.000.0			

注 1. GNP、国民所得(名目)は、経済企画庁発行の国民経済計算年報(昭和61年度版)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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。※の人口は、推定。
 4. 複数の地価データをもとに、ほぼ中用をえたものとして査定した1㎡あたりの地価水準である。

(表-10)

国名 フランス 都市名 パリ 国土面積 547.026 現地通貨 フラン

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P 単位 億 フラン	国 民 所 得		消 費 者 物 価 指 数 1974=100	卸 売 物 価 指 数 1974=100	人 口 単位 百万人 指 数
	住 宅 地		商 業 地	最 高 価 格 地		全 国	1 人 当 り			
	高 級	一 般								
	単位 フラン	単位 フラン	単位 フラン	単位 フラン		単位 億 フラン	単位 フラン			
1974	8.110	2.250	5.310	12.500	128.32	9.913	18.886	100	100	52.49
1975	8.108	2.251	5.306	12.500	145.62	11.224	21.298	112	101	52.70
1976	7.200	1.720		14.000	168.42	12.786	24.175	123	110	52.89
1977		1.467		15.000	189.23	14.609	27.523	134	119	53.08
1978	6.059				215.07	16.517	31.000	146	126	53.28
1979	6.930	2.697		30.000	245.58	18.726	35.015	162	141	53.48
1980	8.131	3.176		30.000	278.74	21.131	39.343	184	155	53.71
1981	13.454	3.498			312.88	23.656	43.832	208	177	53.97
1982	13.346	3.880	11.000	18.844	357.89	26.794	49.417	233	199	54.22
1983		4.806			393.23	29.438	53.866	256	217	54.65
1984	14.000	2.14	2.4	25.000	426.41	31.963	58.178	275	238	54.94

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(61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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。※の人口は、推定。
 4. 価格のフラクがある年は、その年の取引件数が少ないため、データを作成しても無意味であると判断した。又、83、84年は、パリ市内での建築が著しく減少したため、先理物件が少なかった。
 5. 75~80年にかけて価格が低下している理由は、75年12月に「建築密度の合法限度」に関する法律が制定され、建築密度が1.5を超える、地価の2倍の税金を支払うこととなったためである。なお、この法律は、84年4月に廃止となり、現行法地区によって異なるが、建築密度に占める総床面積の敷地面積に対する割合は2.7~3.0となっている。
 6. 建築用地の1㎡あたりの地価である。一般的に土地建物、一体の複合不動産として考えられるのが通常であるところから、本表の価格は配分法によって判定したものと思われる。

(表-11)

国名 イギリス 都市名 ロンドン 国土面積 244,046 現地通貨 ポンド

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	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 ポンド 指数	単位 ポンド 指数	単位 ポンド 指数	単位 ポンド 指数	単位 百万 ポンド 指数	単位 百万 ポンド 指数	単位 ポンド 指数	1974=100	1974=100	単位 百万人 指数
1974		2471			85,430	68,031	1,216	100	100	55.93
1975		2150			106,904	84,919	1,510	124	122	56.22
1976		1597			127,993	101,140	1,799	145	143	56.21
1977		1407			145,811	112,622	2,005	168	168	56.18
1978		1937			168,671	130,274	2,319	182	185	56.17
1979		2337			197,566	149,412	2,657	206	205	56.23
1980		2919			229,792	171,127	3,039	243	233	56.31
1981		2635			254,636	187,095	3,320	272	255	56.35
1982		5095			277,071	203,763	3,617	100	100	56.34
		206			324	100	297	295	275	101
1983					302,956	224,579	3,983	105	105	56.38
1984					355	109	330	309	290	101
					321689	239506	※ 4240	115	112	※ 56.49
					377	118	349	324	308	101

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(61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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。 ※の人口は、推定。

(表-12)

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

項目 年	地 価 (単位1㎡当り)				G N P	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 マルク 指数	単位 マルク 指数	単位 マルク 指数	単位 マルク 指数	単位 億 マルク 指数	単位 億 マルク 指数	単位 マルク 指数	1974=100	1974=100	単位 百万人 指数
1974	330~380	140~180	1,200~2,000	5,000	9856	7,730	12,460	100	100	62.04
1975					10,294	8,036	12,997	106	105	61.83
1976	520	120~150	1,160~2,470	4,500	11,262	8,822	14,342	110	109	61.51
1977	146	84	113	90	11,992	9,383	15,282	115	112	61.40
1978	500~800	130~150	1,400~2,100	5,000	12,916	10,102	16,477	118	113	61.31
1979	183	88	109	100	13,966	10,879	17,736	123	118	61.34
1980	650~850	210~230	2,200	6,500	14,852	11,486	18,658	129	127	61.56
1981	211	138	138	130	15,451	11,873	19,252	137	137	61.67
1982	650~850	240~280	2,500~3,500	7,000	15,971	12,235	19,849	100	100	61.64
	211	100	188	100	162	100	159	145	145	99
1983					16,758	12,824	20,879	103	101	61.42
1984	650~800	250~290	2,900~4,750	9,000	17,0	105	166	149	147	99
	204	97	239	128	178	110	174	153	152	99
					17537	13431	※ 21,953	106	105	※ 61.18
					174	110	176	153	152	99

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(61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(60年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1984)による。 ※の人口は、推定。
 4. 1㎡あたりの建物価格を除いた土地の価格(自由市場)である。

V ドル・円換算

(1) 1984年における各都市地価水準の米ドルおよび円換算

IVで調査結果のすべてを示したが貨幣単位が各国において異なるので、国際間の比較が明確にならないようである。そこで比較の便宜上、為替レートを使って世界通貨である米ドルと、日本円に換算して貨幣単位を揃えたのが表-1.3である。

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。

そこで、当報告では種々検討の結果、年間の為替レートの1984年平均値を調べ、換算レートに採用することとした。このような前提を考慮して以下の米ドル、円換算による結果をご覧いただきたい。

換 算 表 (1984年平均)

国 名	1米ドル当り各国通貨
カナダ	1.2951 カナダドル
アメリカ	1米ドル
韓国	805.98 ウオン
台湾	39.64 新台幣元
ニュージーランド	1.7286 ニュージーランドドル
オーストラリア	1.1369 豪州ドル
日本	237.52 円
フランス	8.7391 フラン
イギリス	0.7483 ポンド
西ドイツ	2.8459 ドイツマルク

*日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(61年)、外国統計年報(60年)による。

(2) 1984年における各都市地価水準の円換算表

(表-13)

No	国名	都市名	住宅地				商業地				最高価格地							
			高級住宅地		一般住宅地		米ドル		円換算		米ドル		円換算		米ドル		円換算	
			現地通貨	米ドル	現地通貨	米ドル	現地通貨	米ドル	円換算	米ドル	現地通貨	米ドル	円換算	米ドル	現地通貨	米ドル	円換算	米ドル
1	カナダ	バンクーバー	カナダドル 326	252	59,855	217	168	39,903	807	623	147,975	5813	4,488	10,659,900	カナダドル	5813	4,488	10,659,900
2	アメリカ	サンフランシスコ	米ドル 10764	10764	25,567	10226	10226	24,289	4,305.71	4,305.71	10,226,92	10,764.26	10,764.26	2,556,727	米ドル	10,764.26	10,764.26	2,556,727
3	アメリカ	ロスアンゼルス	米ドル 6674	6674	15,892	6835	6835	16,234	1,883.75	1,883.75	447,428	4,305.71	4,305.71	1,022,692	米ドル	4,305.71	4,305.71	1,022,692
4	韓国	ソウル	ウォン 330,000	409	97,146	ウォン 240,000	298	70,781	ウォン 7,600,000	9,430	2,239,814	ウォン 9,700,000	12035	285,853	ウォン	9,700,000	12035	285,853
5	台湾	台北	新台幣元 42,350 ~45,500	1,068 ~1,224	253,671 ~230,724	350,000	883	209,730	新台幣元 115,000 ~136,000	2,901 ~3,431	689,046 ~814,931	新台幣元 360,000	9,082	2,157,157	新台幣元	360,000	9,082	2,157,157
6	ニュージーランド	オークランド	ニュージーランドドル 100	58	13,776	ニュージーランドドル 35	20	4,750	ニュージーランドドル 237.97	138	32,778	ニュージーランドドル 237.97	138	32,778	ニュージーランドドル	237.97	138	32,778
7	オーストラリア	シドニー	豪州ドル 139.15	122	28,977	豪州ドル 62.36	55	13,064	豪州ドル 2,000	19,514	4,685,000	豪州ドル 13,100,000	55,153	13,100,000	豪州ドル	13,100,000	55,153	13,100,000
8	日本	東京	円 997,000	4,198	997,000	円 371,000 231,000	1,592 973	371,000 231,000	円 463,500	19,514	4,685,000	円 13,100,000	55,153	13,100,000	円	13,100,000	55,153	13,100,000
9	日本	大阪	円 493,000	2076	493,000	円 197,000	829	197,000	円 1,540,000	6,484	1,540,000	円 7,470,000	31,450	7,470,000	円	7,470,000	31,450	7,470,000
10	フランス	パリ	フラン 14,000	1602	380,507	フラン 14,000			フラン 1,540,000	6,484	1,540,000	フラン 7,470,000	2861	679,545	フラン	7,470,000	2861	679,545
11	イギリス	ロンドン	ポンド			ポンド			ポンド			ポンド			ポンド			
12	西ドイツ	フランクフルト	マルク 650 ~800	228 ~281	54,155 ~66,743	マルク 250 ~290	88 ~102	20,902 ~24,227	マルク 290 ~4750	1019 ~1,669	242,033 ~386,421	マルク 9,000	3162	751,038	マルク	9,000	3162	751,038

〈おわりに〉

以上1984年(昭和59年)の調査結果の概要を示して、大方の参考に供した。言葉や習慣の異なる諸外国の地価調査の困難さを今回も痛感している。

今回の報告内容の特徴は、昭和61年8月発行の「鑑定のひろば」第53号で既に皆様方にお知らせしているが、その中で大都市内の商業地の地価とその上昇率が国際的にみて高いことが、わが国の状況をふまえて気にかかることである。

本報告書が会員の皆様方はもちろん、広く日本や諸外国の関連ある人々の参考となり、地価対策や経済分析に多少なりとも役立てば当委員会のこれに優る喜びはない。調査方法や分析方法について諸賢のご指導を重ねてお願いするものである。

以上

国際委員会委員長	大河内	一雄
(" 前委員長	大神	三千雄)
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
"	木脇	義博
"	湯浅	富一
" 専門委員	溝渕	清彦