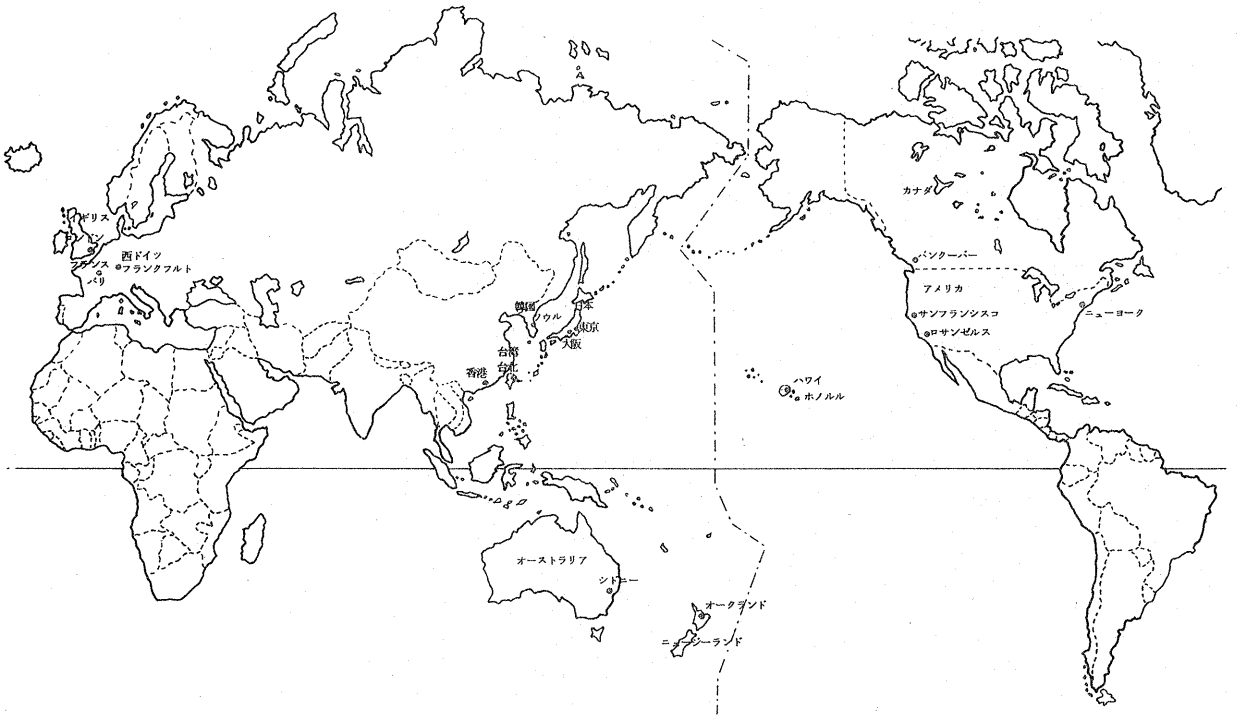


平成元年3月

昭和63年 国際地価調査結果



社団法人 日本不動産鑑定協会

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、汎太平洋不動産鑑定会議並びに国際資産評価基準委員会等のメンバー国を通じて、諸外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、各国の主要都市の地価の調査を実施しております。昭和62年には、昭和59年（1984年）の地価調査結果を公表いたしました。

引続き国際委員会においては、本調査を続行し、今般昭和63年（1988年）の国際地価調査結果を会員各位並びに関係各方面にご報告することとなりました。

ご高覧のうえご指導ご批判を仰ぎたいと存じます。

なお、本調査は、昭和55年から継続して行っておりますが、依頼国によっては、当協会の趣旨に沿った回答が得られたとはいえないところもあり、内容は必ずしも充分とは申されません。それでも、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、ご挨拶とするものであります。

社団法人 日本不動産鑑定協会
国 際 委 員 会
委員長 大河内 一 雄

目 次

ご あ い さ つ

〈 は じ め に 〉	1
I 調 査 依 頼 文	2
II 調 査 依 頼 先	3
III 調 査 地 域	4
IV 調 査 結 果	6
V 1987年における各国 GNP, 国民所得の円換算表	41
VI 1987年における各都市地価水準の円換算	42
VII 1986年における各国の平均年間所得と一般住宅地 価格との関係	44
VIII 1986年における各都市のダウンタウンのビル家賃 と商業地地価との関係	45
〈 お わ り に 〉	46

—— ご 注 意 いた だ く こ と ——

不動産の制度や慣行の相異から調査の結果の内、バンクーバー、サンフランシスコ、ロスアンゼルス等では、土地建物一体での価格が報告されていますのでご注意ください。したがって、調査結果について、完璧な国際比較が現時点では困難といえるようです。報告本文の注書きに充分なご注意をお願い申し上げます。

昭和63年国際地価調査について

〈はじめに〉

国際委員会では、1980年(昭和55年)から国際地価の調査を開始し、すでにその結果を3回にわたって公表しています。今回1985年から1987年に至る調査結果を得ましたので、当委員会の昭和63年度の成果として会員の皆様や関係方面にご報告申し上げるものです。今回の調査は、従来までの調査以外にビル賃料の調査を追加し、さらに、現地調査人の地価に関するコメントをいただく等、調査都市の地価の状況をより鮮明にするように努めました。なお今回の調査から特定したロットの価格ではなく、地域の平均的な地価水準の把握を目的とすることにしました。

わが国も、1985年頃から大都市を中心とした地価の上昇に見舞われましたが、本調査の結果を見ても世界的にも地価問題の複雑なことが判るようです。

不動産の法的な制度や慣習等が異なるため、われわれの意図している調査目的にそぐわない調査結果もありますが、回を重ねるごとによい結果が得られ、将来的には国際的な地価の秤量分析も可能になることと考えています。しかし、今回の報告は、調査人からの報告をそのまままとめたものです。

本報告の内容は、おおよそ次の4点が主たるものです。

- (1) 調査都市における、ある地域の地価水準を用途地域別、品等別に㎡当り単価を現地貨幣額で示し、それを円換算して地価水準の国際比較に役立てること。
- (2) 地価水準の動向を示して価格形成要因と地価の関係を分析する素材を提供すること。
- (3) 各国における一人当りの年間所得と一般住宅地価格との関係を示して、相対的な国際地価の認識に役立てること。
- (4) 地価とビル家賃との関係について国際比較が可能となる素材を提供したこと。等々であります。

以上

I 調査方法

調査依頼の内容は、おおよそ次のようなものである。

We would appreciate it if you could kindly give us information on land value per 1 square meter of foot prevailed in 1985, 1986 and 1987 (as of January 1, if possible) as follows:

1. (a) High class residential area (b) ordinary residential area (c) commercial area (d) the most expensive site in Seoul and (e) standard rent of a typical office building in the downtown per 1 square meter or foot. Please specify the region or zone on a map as well as the date of value.
2. Please give us the value of land only. It is our understanding that properties are usually transacted with land plus building, however, please inform us of only the free market land value less the cost of the building (in case the cost of the building is unknown, please mention the ratio between them).
3. Population and average per capita annual income in Korea and Seoul.
4. Your brief comments on the respective land values.

We would appreciate it if you could let us know if we could have your cooperation again in this matter and the expenses/fee involved before you undertake a survey (frankly we have to say again that our budget is rather limited).

(例)

II 調査依頼先

国名	都市名	資料の採否	調査人
カナダ	バンクーバー	採用	カナダ不動産鑑定人協会 M.R. Grover
アメリカ	サンフランシスコ	〃	米国不動産鑑定人協会会員 Harry Yasumoto, Ph. D., SREA, MAI
〃	ロスアンゼルス	〃	同上
〃	ニューヨーク	〃	Peter A. Goodell
〃	ハワイ	〃	米国不動産鑑定人協会会員 I.T. Odachi, MAI, CRA
韓国	ソウル	〃	韓国鑑定院院長 黄厦周
台湾	台北	〃	国立政治大学教授 林英彦
ニュージーランド	オークランド	〃	ニュージーランド政府鑑定局 Barbara Richards
オーストラリア	シドニー	〃	オーストラリア不動産鑑定人協会 D.Mc.Y. Smith
日本	東京	〃	国際委員会 地価調査小委員会
〃	大阪	〃	
フランス	パリ	〃	パリ高等裁判所付鑑定士 F. Paulhac
イギリス	ロンドン	〃	サビルス社 M. Titcomb
西ドイツ	フランクフルト	〃	技術士 R. Mehlhorn
香港	香港	〃	香港政庁鑑定局長代理 D.N. Faulkner

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	高級住宅地 一般住宅地 商業地 最高価格地	Vancouver, B.C. Vancouver, B.C. Excluding downtown Downtown
2	アメリカ	サンフランシスコ	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	South San Francisco area South San Francisco area Fisherman's wharf area Downtown
3	アメリカ	ロスアンゼルス	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Granada Hills Granada Hills Wilshire miracle mile district Downtown
4	アメリカ	ニューヨーク	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Upper East and Upper West Sides Far east and west sides, Far uptown Midtown-west side of Manhattan Mid-town
5	アメリカ	ハワイ	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Waialae Kahala, Oahu Pearl City, Oahu Downtown Honolulu Waikiki, off water lots
6	韓国	ソウル	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	竜山区漢南洞(表 ^{ソウ} ₁) 瑞草区方背洞(表 ^{ソウ} ₂) 恩平区佛光洞(") 城東区華陽洞(") 東大門区清涼里洞(") 西大門区老姑山洞(") 中区明洞(")
7	台湾	台北	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	臨沂街 永吉路 南京東路二段 敦化南路・忠孝東路四段交差点
8	ニュージーランド	オークランド	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Eastern Suburbs Mt. Roskill Queen Street Queen Street

No	国名	都市名	種別	対象ゾーン
9	オーストラリア	シドニー	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Harbourside block, views and waterfront, say 3000 m ² Site of about 700 m ² Site for a standard office development Premium office building site
10	日本	東京	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	大田区田園調布 世田谷区周辺 市川市周辺 千代田区神田周辺 中央区銀座教寄屋橋交差点付近
11	日本	大阪	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	大阪市住吉区帝塚山中1丁目付近 箕面市箕面2丁目付近 大阪市西区江戸堀1丁目付近 大阪市北区梅田1丁目付近
12	フランス	パリ	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	6th, 7th, 16th, district PARIS 15th, district Paris 8th, 1st, 2nd district Paris avenue Foch in 16th district, avenue Montaigne in 8th district
13	イギリス	ロンドン	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Islington, Cumden, Little Venice and North Peckham 表 ロンドン-1 小型住宅地 表 ロンドン-2 大型住宅地 表 ロンドン-3 フラットとマンション用宅地 London 郊外の Kingston などの地区 City(ロンドン-1) West End(ロンドン-2) Prime Central Core Business Area
14	西ドイツ	フランクフルト	高級住宅地 普通住宅地 商業地 最高価格地	Schubert-Ring Zeilsheim Schweizer Strasse Center of the city
15	香港	香港		地域を特定しないでコメントのみ

IV 調査結果

各国都市別調査結果一覧表



CANADA

都市名 バンクーバーB.C. (国土面積 9,976,139 km²)

種別	年 項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 カナダドル)	指数	金額 / m ² (単位 カナダドル)	指数	金額 / m ² (単位 カナダドル)	指数
住宅地	高級	322.93	100	344.46	107	387.51	120
	普通	215.29	100	226.05	105	247.58	115
商業地		753.50	100	914.96	121	968.78	129
最高価格地		5,382.13	100	5,812.70	108	6,297.09	117

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビル の年間標準賃料	172.23	100	161.46	94	172.23	100
-------------------------------------	--------	-----	--------	----	--------	-----

GNP (単位 百万カナダドル)	465,112	100	493,012	106	537,199	115
国民所得	全 国	400,147	—	—	—	—
	1 人 当 り	15,779	—	—	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100	—	104	—	109
卸売物価指数	1985年=100	100	—	101	—	103
人 口 (単位 百万人)	25.36	100	25.61	101	—	—
人口(バンクーバー) (単位 千人)	—	—	1,368	—	—	—

- 注 1. 住宅地は、土地建物一体としての1 m²あたりの価格である。また、商業地、最高価格地は1 m²あたりのオフィススペースの価格である。
2. GNPは、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(63年10月)による。
3. 国民所得は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。
4. 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(63年6月)による。
5. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。
6. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

1. 住宅地域

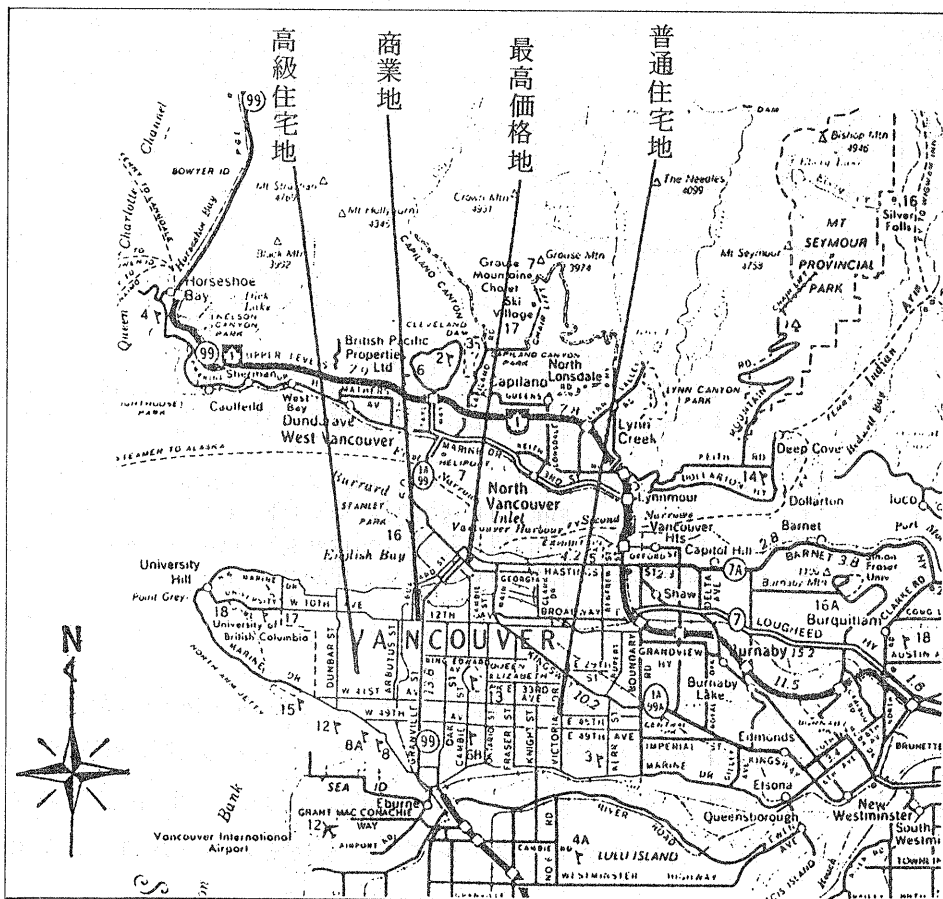
高級住宅地及び普通住宅地とも、1980/81年の高値レベルまでは戻っていないものの、地価は上昇している。典型的な小型画地(33フィ-

ト×120フィート)の価格は、西部で185,000カナダドル、東部で110,000カナダドルで売買されている。間口50フィートの大型画地は上限価格250,000カナダドルで取引されている。

2. 商業地域

ダウンタウンと郊外の地価の上昇が始まっているが、7年前のピークのレベルまでには戻っていない。価格の比較には通常建築可能な建物床面積1平方フィート当りの価格(法定容積率により規定される)を用い、建築可能な建物床面積1平方フィート当りの適正価格レベルは約65カナダドル。

3. 標準賃料とは、借家人が払うすべての費用(いわゆるトリプルネット方式…必要諸経費等を全額借家人が負担する場合の標準家賃)のことで、賃料は値引き等を考慮外として表示した。





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

都市圏名 サンフランシスコ (国土面積 9,363,123 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数
住宅地	高級	107.64	100	113.02	105	118.41	110
	普通	116.25	100	125.40	108	134.55	116
商業地		3,767.49	100	3,229.28	86	2,421.96	64
最高価格地		100.00	100	90.00	90	75.00	75

※上記ゴシック体は容積当りの価格

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	322.93	100	344.46	107	365.98	113
-----------------------------	--------	-----	--------	-----	--------	-----

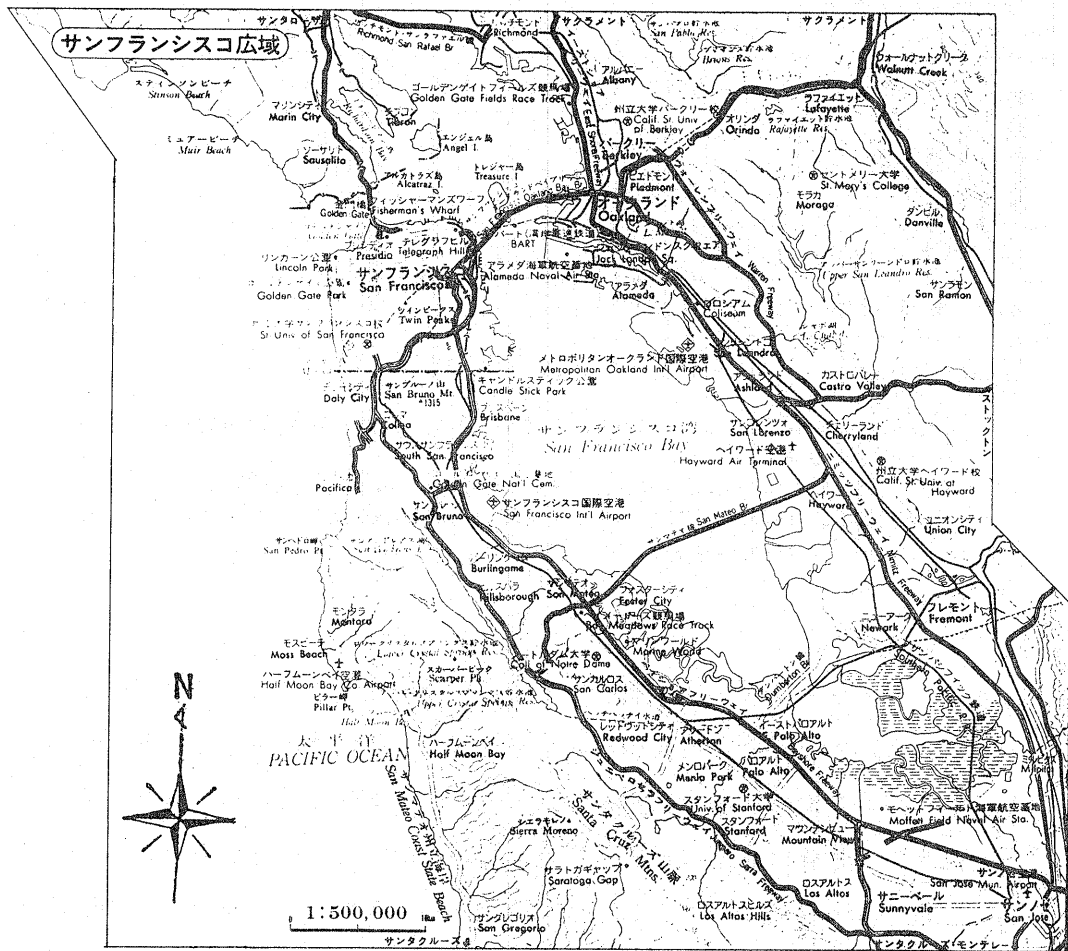
GNP (単位 億ドル)	40,103	100	42,350	106	44,885	112	
国民所得	全 (単位億ドル)	32,299	100	34,220	106	36,353	113
	1人当り (単位ドル)	13,498	100	14,164	104.9	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		102		106	
卸売物価指数	1985年=100	100		97		100	
人口 (単位 百万人)	239.28	100	241.60	101	—	—	

- 注 1. 住宅地は、土地建物一体としての1m²あたりの価格である。
 2. 高級住宅地より普通住宅地の方が1m²当り単価が高くなっているのは、高級住宅地が面積大の単価安ということで、それぞれ総額からみれば高級住宅地の価額の方が当然高くなっている。(単価と総額の関係)
 3. 最高地価格は容積当りの価格であるため他の用途地域の価格と対応していない。
 4. 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(63年6月)による。
 5. 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(63年6月)による。
 6. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。

<コメント>

企業合併、統合、その他の経済的理由のため、事務所を閉鎖した所が数件あり、かつ、縮小した所も少なからずある。テナントをひきつけるために3ヶ月にも及ぶ無料賃料を提供している家主が多い。小売店舗のスペースについては、特にダウンタウン地区では事務所スペースほど深刻化し

ていない。事務所の空室問題は連鎖反応として雇用の削減、ひいては、アパート、コンドミニアムなど住宅物件の価格の低下をもたらしている。制限や条件について市当局の政治風土がわざわざいして、デベロッパーの間ではサンフランシスコにおける不動産投資を手控える動きが見られ、かつ、デベロッパーとして開発の受容性の高い他の地域に目をつけていると伝えられている。全体的に不動産価格は近い将来において大きく変動することは予想されていない。特にダウンタウン地域における新規開発事業の不足による供給面の限定性のため、価格は（現在レベルで）維持される見通しだが、事務所の賃料面で一時的な値下げの譲歩が予想される。





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

都市圏名 ロサンゼルス (国土面積 9,363,123 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数
住宅地	高級	75.35	100	86.11	114	107.64	143
	普通	68.89	100	71.58	104	74.81	109
商業地		1,722.28	100	1,776.10	103	1,883.75	109
最高価格地		5,113.02	100	6,189.45	121	7,534.98	147

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	322.93	100	344.46	107	365.98	113
-----------------------------	--------	-----	--------	-----	--------	-----

GNP (単位 億ドル)	40,103	100	42,350	106	44,885	112	
国民所得	全 (単位 億ドル)	32,299	100	34,220	106	36,353	113
	1人当り (単位 ドル)	13,498	100	14,164	105	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		102		106	
卸売物価指数	1985年=100	100		97		100	
人口 (単位 百万人)	239.28	100	241.60	101	—	—	

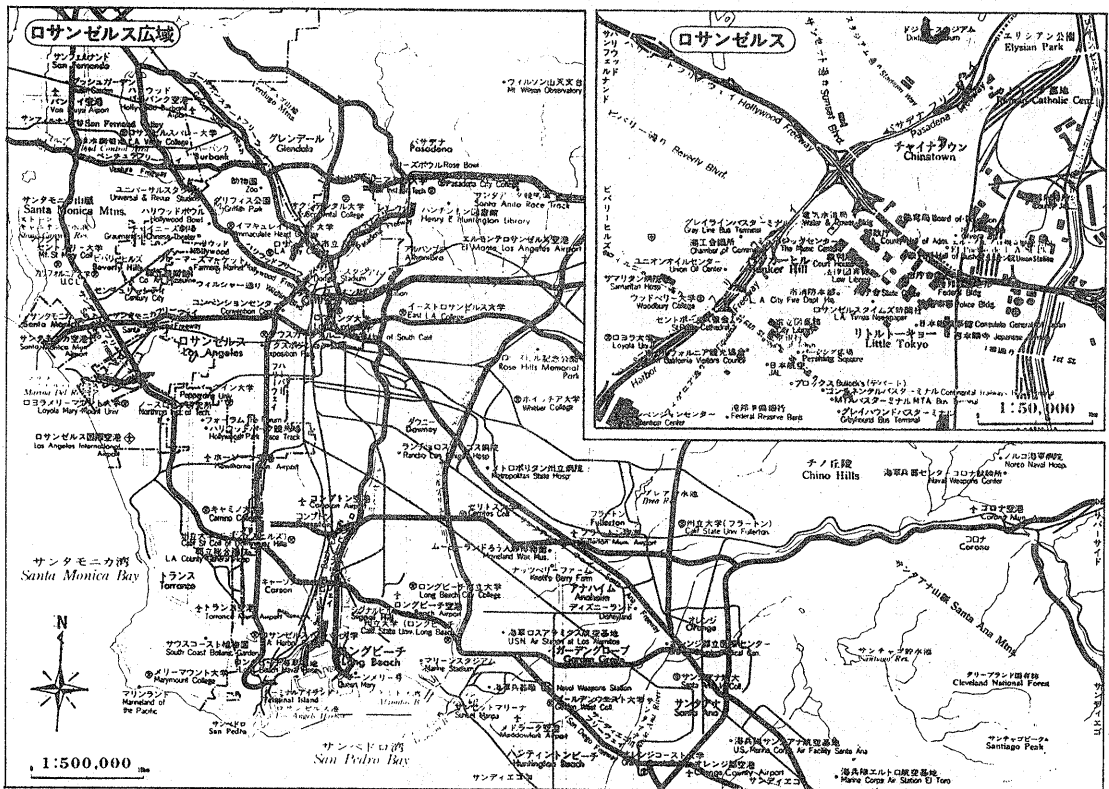
- 注 1. 住宅地は、土地建物一体としての1 m²あたりの価格である。また、商業地、最高価格地は1 m²あたりの土地の価格である。
2. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
3. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。

<コメント>

ロスアンゼルスにおける不動産価格は、比較的安定しており、地区によっては、わずかに上昇傾向が見られる。ダウンタウン地域における事務所や小売店舗の高い空室率は20%前後から10%~12%までに改善され、強力な外国からの投資に支えられて、不動産価格は低下していないと伝えられている。急速に発展したWilshire通りの地区では、2、3年前の値下

り状態から反発傾向が見られる。ハイランド通りとフェアファックス通りに挟まれているこの地区の立地条件は、ダウンタウンとビバリーヒルズとウエストウッドの間にあるため魅力的である。

大部分の地域における住宅物件の価格は、近い将来に若干の値上り期待もあり、安定化の方向にあると思われる。全体的に見て、最近の報道によればアメリカの他の多くの都市に比べ、ロスアンゼルスにおける不動産活動は比較的に活況を呈している。





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

都市名 ニューヨーク (国土面積 9,363,123 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数
住宅地	高級	130~150	100	130~150	100	130~150	100
	普通	50~100		弱含み		弱含み	
商業地		40~60	100	80~100	180	80~100	180
最高価格地		150~200	100	150~200	100	150~200	100

※上記ゴシック体は容積当りの価格

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビル の年間標準賃料	355.22 ~409.04	100	365.98 ~419.81	103	376.75 ~430.57	106
-------------------------------------	-------------------	-----	-------------------	-----	-------------------	-----

G N P (単位 億ドル)	40,103	100	42,350	106	44,885	112	
国民所得	全 国 (単位 億ドル)	32,299	100	34,220	106	36,353	113
	1 人 当 り (単位 ドル)	13,498	100	14,164	104.9	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		102		106	
卸売物価指数	1985年=100	100		97		100	
人 口 (単位 百万人)	239.28	100	241.60	101	—	—	

- 注 1. 住宅地、商業地及び最高価格地は容積当りの価格である。
 2. 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(63年6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(63年6月)による。
 4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。

<コメント>

1987年10月の株式市況暴落に伴い、不動産市場はやや軟化している。証券会社の合併、統合や閉鎖のため、マンハッタンのダウンタウン地区(ウォール街)の事務所の空室率は高くなっている。雇用の解消するケースが多く、そのためアパートおよびコンドミニアム市場は軟化している。しかし、

戸建住宅市場は、アパートやコンドミニアムほどには影響を受けていない。

特に、フィフス・アベニュー（五番街）とアベニュー・オブ・アメリカーズ等の一等地における小売店舗のスペース価格は比較的強含みで推移している。この安定傾向は外国勢の投資に支えられている。株式市場の暴落と新しい税制改革関連の法律を反映して、現時点における不動産投資については多くの投資家は慎重な態度を示している。しかし、見通しとしては、不動産価格に大きな変化が予想されず、比較的安定すると予想され、近い将来においては、戸建住宅ならびに一等地の小売り商業物件が若干値上りするものの、横ばい状態で推移することであろうと伝えられている。





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

都市圏名 ホノルル (国土面積 9,363,123 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数	金額 / m ² (単位 米ドル)	指数
住宅地	高級	215.29 ~269.11	100	269.11 ~376.75	133	430.57 ~538.21	200
	普通	107.64 ~161.46	100	107.64 ~161.46	100	161.46 ~215.29	129
商業地		1,453.18	100	1,614.64	111	1,722.28	119
最高価格地		1,829.92	100	2,152.85	118	3,229.28	176

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビル の年間標準賃料	239 (うち共益費 71)	100	239 (うち共益費 74)	100	258 (うち共益費 77.5)	108
-------------------------------------	----------------------	-----	----------------------	-----	------------------------	-----

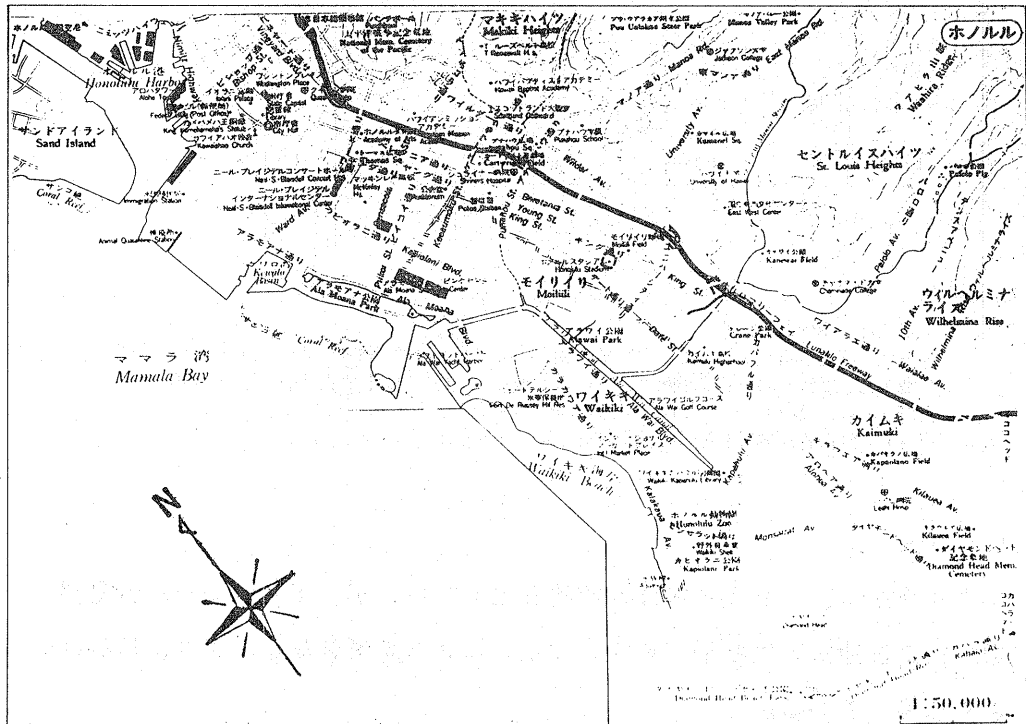
GNP (単位 億ドル)	40,103	100	42,350	106	44,885	112	
国民所得	全 国 (単位 億ドル)	32,299	100	34,220	106	36,353	113
	1 人 当 り (単位 ドル)	13,498	100	14,164	105	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		102		106	
卸売物価指数	1985年=100	100		97		100	
人 口 (単位 百万人)	239.28	100	241.60	101	—	—	

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。

<コメント>

1. 価格は一般的な地価水準である。
2. 調査協力者 Marion Hambleton, MAI
Brian Goto, MAI
Gerald Tsutsui
3. 全て地価は平方フィート当りをm²当りに換算したものである。
4. 一般住宅地 — オアフ島・パールシティで5,000~10,000平方フィートの住宅地

5. 高級住宅地 — オアフ島、Waiatae Kahalaで7,500~10,000平方フィートの住宅地、太平洋に直接面していない土地
6. 商業地 — ホノルル市街地
7. 最高価格地 — ワイキキでも海岸線に接面していない商業地
※カラカウア通りと太平洋の両面に接面している土地の取引事例がないので評価は困難
8. オフィスビルの賃料 — ホノルル市街地の中心商業地において設計プランが良好でAクラスの建物のものである。
(全米的な不動産仲介業者、Grubb & Ellis のオフィスビル賃貸専門家であるFred Veregge の記憶による)





KOREA

都市名 ソウル-1

(国土面積 98,484 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ウォン)	指数	金額 / m ² (単位 ウォン)	指数	金額 / m ² (単位 ウォン)	指数
住宅地	高級	600,000	100	600,000	100	600,000	100
	普通	330,000	100	330,000	100	330,000	100
商業地		6,000,000	100	6,600,000	110	6,950,000	116
最高価格地		15,000,000	100	21,000,000	140	21,000,000	140

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	-	-	-	-	都心ビジネスセンター 200,000	-
-----------------------------	---	---	---	---	-----------------------	---

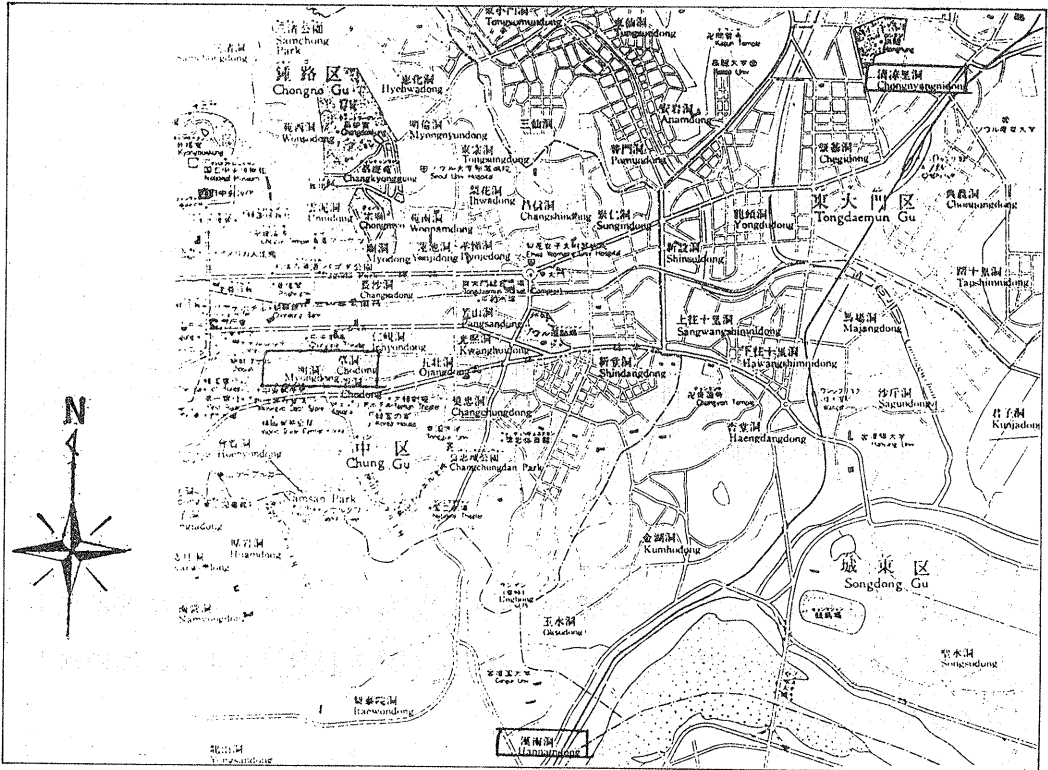
G N P (単位 億ウォン)		728,498	100	839,758	115	975,317	134
国民所得	全 (単位 億ウォン)	568,220	100	654,020	115	760,729	134
	1人当り (単位 ウォン)	1,383,877	100	1,573,298	114	-	-
消費者物価指数		1985年=100	100		102		106
卸売物価指数		1985年=100	100		98		98
人口 (単位 百万人)		41.06	100	41.57	101	-	-
人口(ソウル) (単位 千人)		9,646	-	-	-	-	-

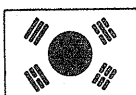
- 注 1. 1 m²あたりの価格である。
 2. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の外国経済統計年報(63年10月)による。
 3. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。
 5. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

1985年、1986年は比較的安定していたが、1987年は貿易黒字増加による通貨の供給増、オリンピックによる景気刺激等により、地価は大きく上昇している。

1. 高級住宅地 — Hannam Dong (竜山区漢南洞)
南山の麓にある外国人居住者も多い地域
2. 普通住宅地 — Bulgwang Dong (恩平区佛光洞)
都心より北方約 7 km の昔からの住宅地
3. 商業地 — Chongnyangni Dong (東大門区清涼里洞)
都心より東方約 6 km の昔からのターミナル商業地
4. 最高価格地 — Myong Dong (中区明洞)
都心の商業地で、各種のビジネス施設、店舗が郊外の漢江以南の新興地へ移転する傾向にあるが、未だ最高の地価を保っている。





KOREA

都市名 ソウルー 2 (新興地域)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ウォン)	指数	金額 / m ² (単位 ウォン)	指数	金額 / m ² (単位 ウォン)	指数
住宅地	高級	540,000	100	600,000	111	756,000	140
	普通	330,000	100	330,000	100	390,000	118
商業地		3,000,000	100	3,930,000	131	3,930,000	131
最高価格地		-	-	-	-	-	-

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	-	-	-	-	ニュータウン エリア 72,000	-
-----------------------------	---	---	---	---	-------------------------	---

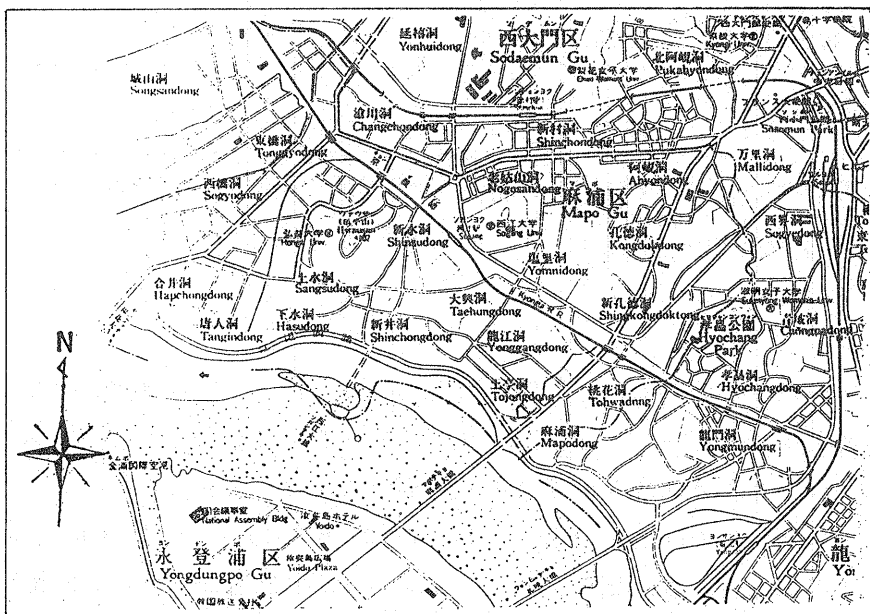
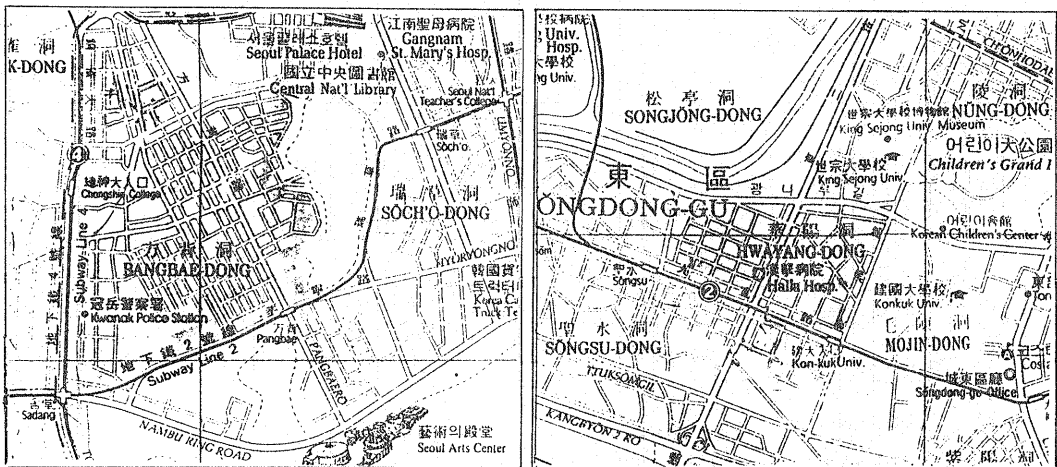
GNP (単位 億ウォン)		728,498	100	839,758	115	975,317	134
国民所得	全 国 (単位 億ウォン)	568,220	100	654,020	115	760,729	134
	1 人 当 り (単位 ウォン)	1,383,877	100	1,573,298	114	-	-
消費者物価指数		1985年=100	100		102		106
卸売物価指数		1985年=100	100		98		98
人 口 (単位 百万人)		41.06	100	41.57	101	-	-
人口(ソウル) (単位 千人)		9,646	-	-	-	-	-

- 注 1. 1 m²あたりの価格である。
 2. 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(63年10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(63年6月)による。
 4. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。
 5. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

1985年、1986年は比較的安定していたが、1987年は貿易黒字増加による通貨の供給増、オリンピックによる景気刺激等により、地価は大きく上昇している。

1. 高級住宅地 — Bangbae Dong (瑞草区方背洞)
漢江の南にある新興の高級住宅地
2. 普通住宅地 — Hwayang Dong (城東区華陽洞)
都心より東南方約 8 km の新興の住宅地
3. 商業地 — Nogosan Dong (西大門区老姑山洞)
都心より西方約 4 km の新興の商業地





TAIWAN

都市名 台北

(国土面積 35,961 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 新台幣元)	指数	金額 / m ² (単位 新台幣元)	指数	金額 / m ² (単位 新台幣元)	指数
住宅地	高級	54,450	100	60,500	111	105,875	194
	普通	30,250	100	39,325	130	60,500	200
商業地		121,000	100	151,250	125	242,000	200
最高価格地		151,250	100	166,375	110	226,875	150

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビルの 年間標準賃料	旧ビル	23,801	100	27,768	117	31,735	133
	新ビル	39,669	100	47,603	120	47,603	120

GNP (単位 百万新台幣元)		2,398,369	100	2,772,365	116	3,090,792	129
国民所得	全 国 (単位百万新台幣元)	1,928,750	100	2,269,217	118	2,520,539	131
	1 人 当 り (単位新台幣元)	100,153	100	—	—	—	—
消費者物価指数		1985年=100	100		101		102
卸売物価指数		1985年=100	100		96		93
人 口 (単位 百万人)		19.26	100	—	—	—	—

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、台湾の人口統計表による。
 4. 1 m²あたりの土地の価格である。

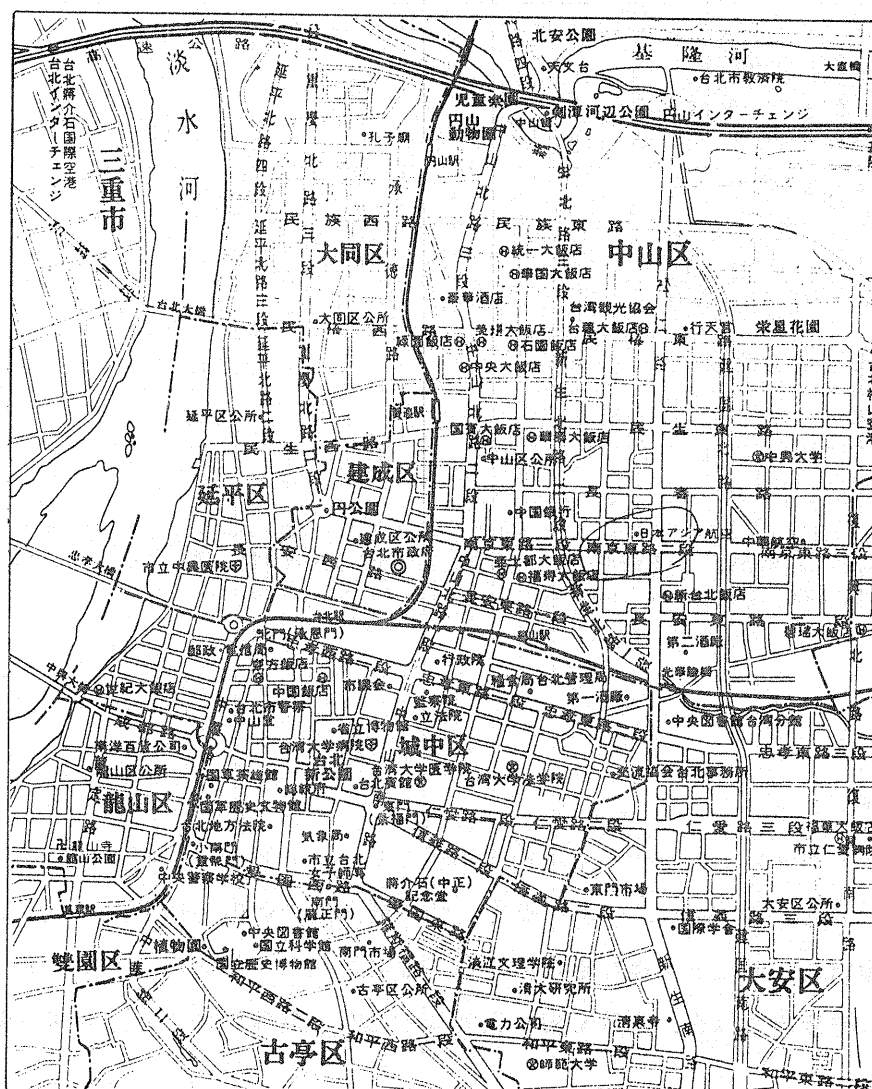
<コメント>

1. 市内西側の西門にある奨券屋(宝くじ販売店)の公告現値が台北市最高地価であるが、それは面積が小さく、また角地でもあるので、標準的な地価ではなく、個別的な価額で最高価格地になっていることに注意。
2. 東地区の発展は急速であるため、1981年~1988年間においても繁華地は変動しており、統領デパートビルが建設される前には中心診療所附近の角地が最高地であるが、現在SOGOデパートが出来たので最高地は統

領とSOGOの中間、すなわち、敦化南路と忠孝東路の交差点になった。将来地下鉄の駅が出来るともっと繁栄するであろう。ただし、線状的発展であるため、どの画地が最高地であるかを指摘するにはやや困難である。(参考)

公告現値は「公的評価」と理解してもよく、日本の公示価格と似ている。日本では標準地の価格を公示するが台湾ではすべての土地の価格を毎年7月1日に公告するが、価格基準日は明確でない。

— 調査人より





NEW ZEALAND

都市圏名 オークランド (国土面積 268,676 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ニュージーランドドル)	指数	金額 / m ² (単位 ニュージーランドドル)	指数	金額 / m ² (単位 ニュージーランドドル)	指数
住宅地	高級	140.00	100	180.00	129	240.00	171
	普通	49.00	100	53.00	108	64.00	131
商業地		3,500	100	6,000	171	13,000	371
最高価格地		3,500	100	6,000	171	13,000	371

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	—	—	—	—	—	—
-----------------------------	---	---	---	---	---	---

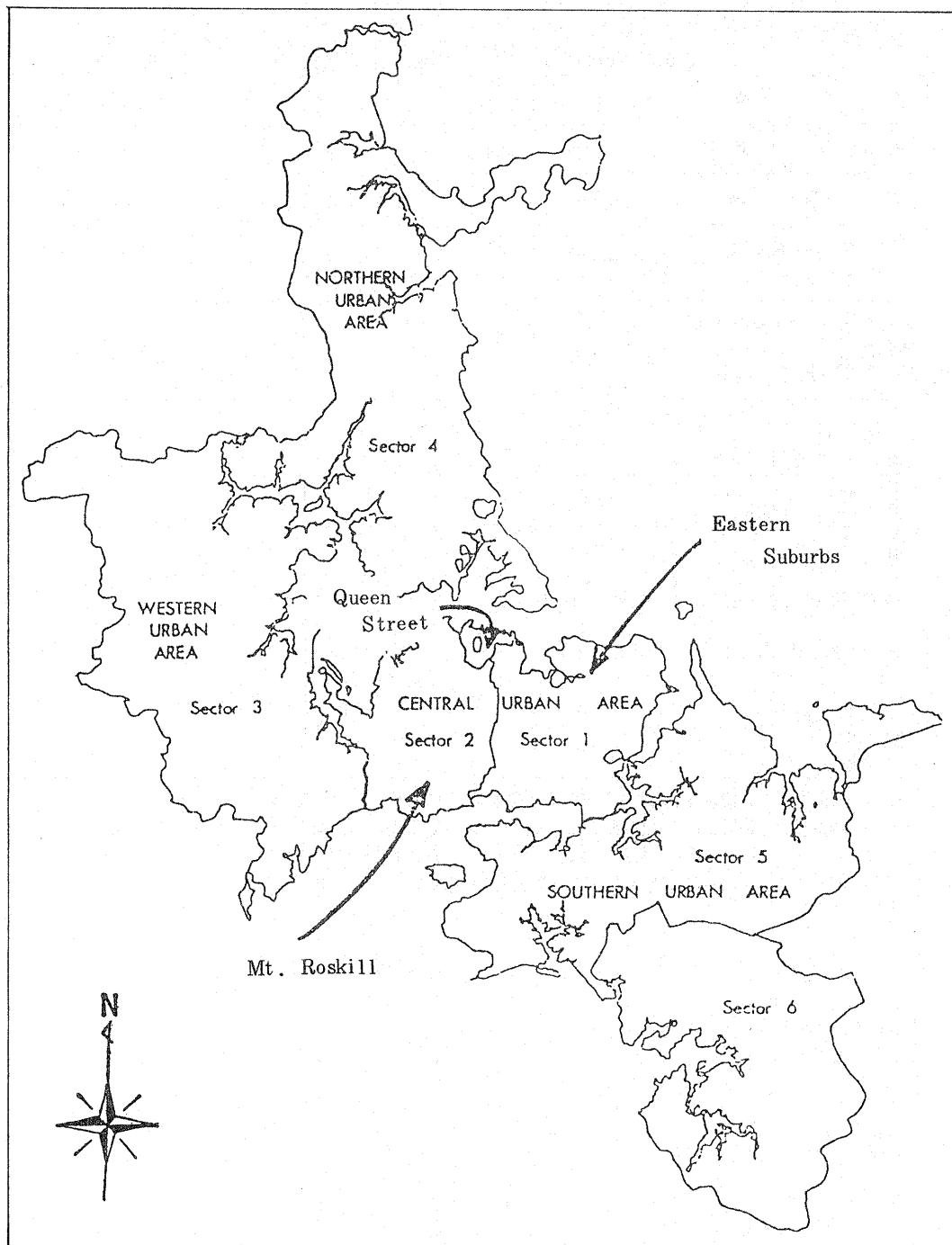
G N P (単位 百万ニュージーランドドル)	42,817	100	51,167	120	—	—
国民所得	全国(単位 百万ニュージーランドドル)	44,861	100	53,382	119	—
	1人当り(単位 ニュージーランドドル)	13,803	100	16,425	117	—
消費者物価指数	1985年=100	100		114		131
卸売物価指数	1985年=100	100		106		—
人口 (単位 百万人)	3.25	100	3.25	100	—	—

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。

<コメント>

オークランドにおける土地指標に関して、1985年から1987年にかけて、あらゆる種類の土地の価格、特に商業地の価格が急上昇した。これは株価指数における同様な動きに続いて生じたものであるが、1987年10月の株価急落以来、地価も相当程度低下した。簡単に言うと、今回の調査の

指標は極めて値上り傾向の強い市場の状態を反映したもので、1989年1月の報告時点ではかかる状態にはなく、現在の指標は報告した時期の数値より低いレベルにある。





AUSTRALIA

都市名 シドニー

(国土面積 7,686,848 km²)

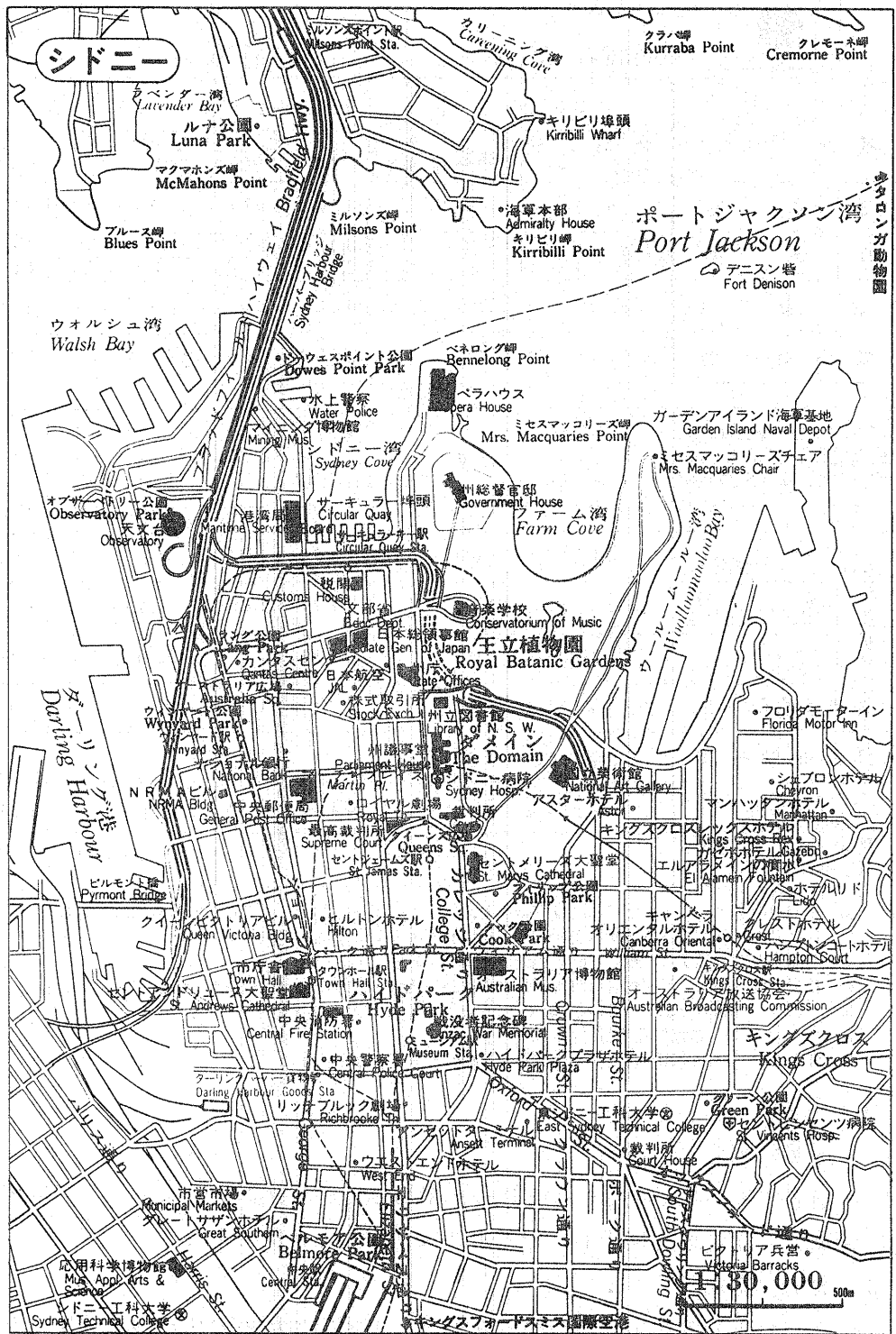
種別	年項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 豪州ドル)	指数	金額 / m ² (単位 豪州ドル)	指数	金額 / m ² (単位 豪州ドル)	指数
住宅地	高級	1,500	100	2,500	167	3,500	233
	普通	150	100	170	113	200	133
商業地		12,000	100	15,000	125	18,000	150
最高価格地		22,500	100	30,000	133	40,000	178

ダウンタウンにおける典型的なオフィスビルの年間標準賃料	300	100	320	107	350	117
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

G N P (単位 豪州ドル)	—	—	—	—	—	—
国民所得	全 国 (単位 億豪州ドル)	1,906	—	—	—	—
	1 人 当 り (単位 豪州ドル)	12,094	—	—	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100	—	109	—	118
卸売物価指数	1985年=100	100	—	106	—	—
人 口 (単位 百万人)	15.76	100	15.97	101	—	—
都市人口(シドニー) (単位 千人)	3,392	—	—	—	—	—

- 注 1. 国民所得は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。
 4. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメントなし>





JAPAN

都市圏名 東京

(国土面積 377,728 km²)

種別		1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 円)	指数	金額 / m ² (単位 円)	指数	金額 / m ² (単位 円)	指数
住宅地	高級	630,000	100	1,080,000	172	2,560,000	370
	普通	世田谷	410,000	100	488,000	119	1,080,000
立川		199,000	100	207,000	104	250,000	126
商業地		4,330,000	100	9,210,000	212	14,800,000	340
最高価格地		14,100,000	100	22,000,000	156	29,300,000	208

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスの 年間標準賃料	82,800 ?	100	94,800 ?	117	115,800 ?	146
	94,800		112,800		142,800	

GNP (単位 10億円)	317,441	100	331,346	104	344,888	109	
国民所得	全 国 (単位10億円)	254,395	100	264,451	104	274,077	108
	一人当り (単位 円)	2,106,791	100	2,176,731	103	2,241,755	106
消費者物価指数	1985年=100	100		101		101	
卸売物価指数	1985年=100	100		95		92	
人口 (単位 百万人)	120.75	100	121.49	101	122.26	101	
都市人口(東京) (単位 千人)	—	—	—	—	8,354	—	

- 注 1. 複数の地価データをもとに、ほぼ中庸をえたものとして査定した1m²あたりの地価水準である。
 2. GNPは、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 3. 国民所得(名目)は、経済企画庁経済研究所による。
 4. 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(63年6月)による。
 5. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。
 6. 1987年の人口は総務庁統計局による。
 7. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

1. 高級住宅地

東京での高級住宅地のうち比較的low層独立住宅が保たれている大田区田園調布の住宅地を選定し、価格水準は地域内の中位である。

2. 普通住宅地 1

東京の山の手住宅地の標準的な例として世田谷区内の住宅地を選定した。

当該地域は都心まで30分～45分程度で生活環境は良好である。

3. 普通住宅地 2

東京郊外の住宅地の標準的な例として立川市内の住宅地を選定した。当該地域は東京における標準的通勤時間距離に位置し都心から約1時間さらに10分～15分バスを利用する。

価格水準は地域内の中位である。

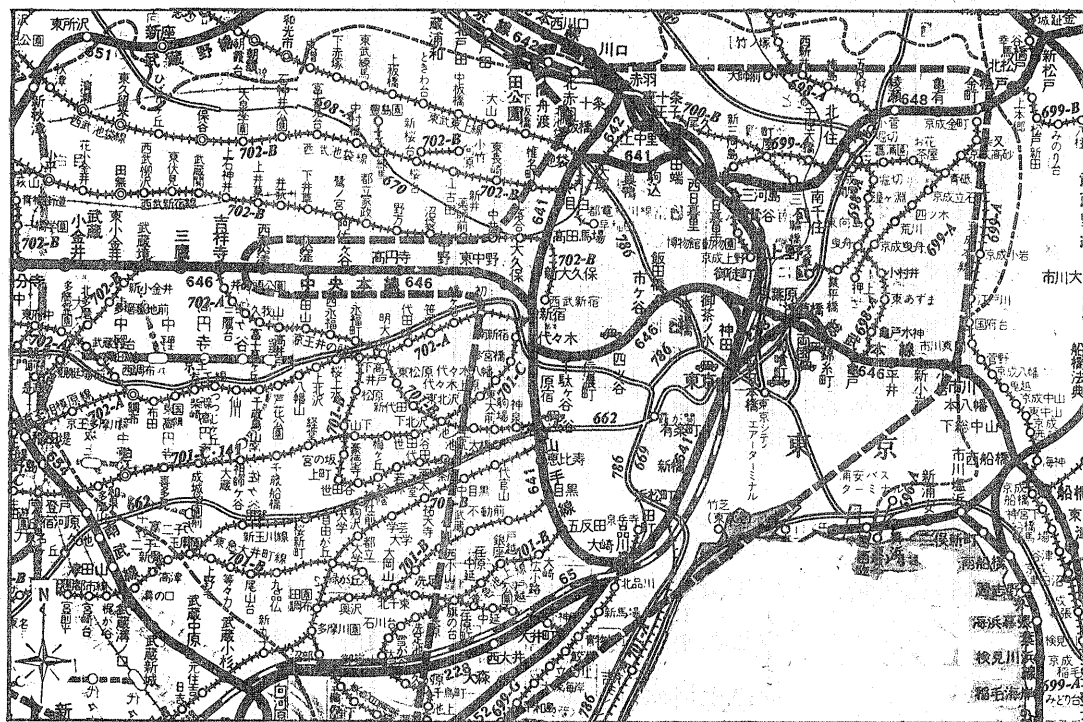
4. 商業地

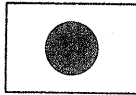
商業地のうち商業・業務機能が集積する神田駅を中心とする千代田区の商業地を選定した。

価格水準は神田地区における中位である。

5. 最高価格地

東京銀座の数寄屋橋交差点付近を最高価格地と選定したが、価格については最高価格地地域の所在する地域の中位の価格を設定した。





JAPAN

都市圏名 大阪

(国土面積 377,728 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 円)	指数	金額 / m ² (単位 円)	指数	金額 / m ² (単位 円)	指数
住宅地	高級	430,000	100	455,000	106	500,000	116
	普通	213,000	100	218,000	102	227,000	107
商業地		3,550,000	100	4,400,000	124	6,100,000	172
最高価格地		8,700,000	100	12,100,000	139	18,200,000	209

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスの 年間標準賃料	支払賃料 62,400 ~74,400	100	支払賃料 62,400 ~74,400	100	支払賃料 68,400 ~86,400	113
-----------------------------------	---------------------------	-----	---------------------------	-----	---------------------------	-----

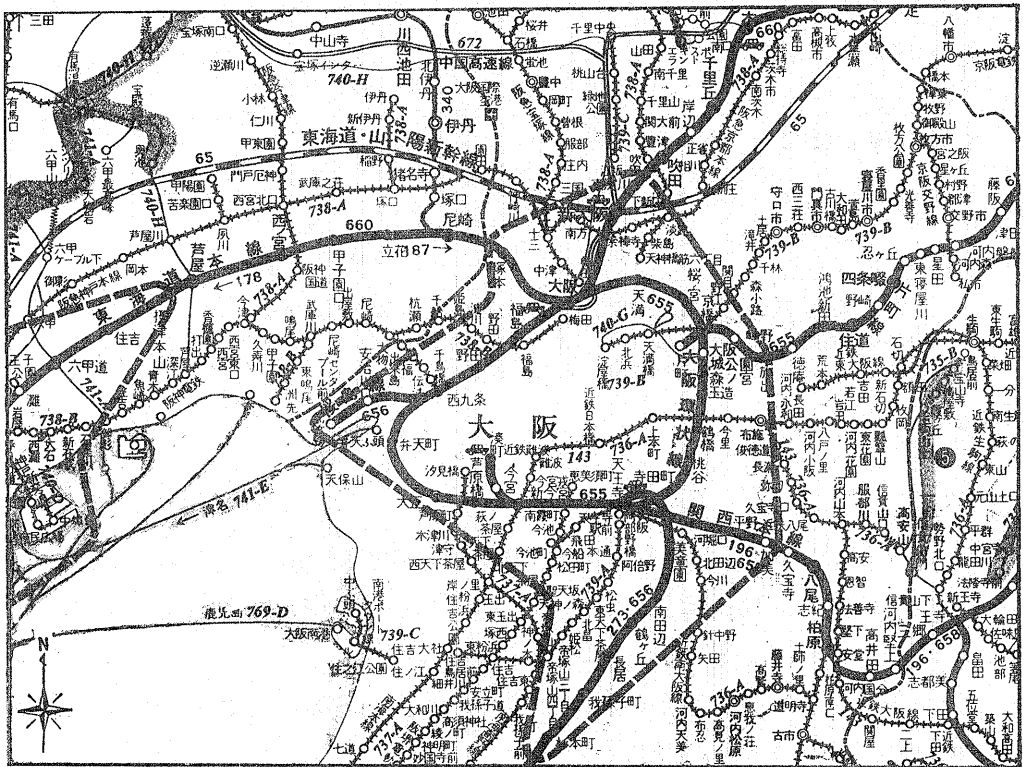
G N P (単位 10億円)	317,441	100	331,346	104	344,888	109	
国民所得	全 国 (単位 億円)	254,395	100	264,451	104	274,077	108
	1 人 当 り (単位 円)	2,106,791	100	2,176,731	103	2,241,755	106
消費者物価指数	1985年=100	100		101		101	
卸売物価指数	1985年=100	100		95		92	
人 口 (単位 百万人)	120.75	100	121.49	101	122.26	101	
都市人口(大阪) (単位 千人)	—	—	—	—	2,649	—	

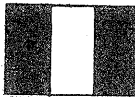
- 注 1. 複数の地価データをもとに、ほぼ中庸をえたものとして査定した1m²あたりの地価水準である。
 2. GNPは、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 3. 国民所得(名目)は、経済企画庁経済研究所による。
 4. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 5. 人口は、Demographic Yearbook (United Nations 1986)による。
 6. 1987年の人口は総務庁統計局による。
 7. 都市人口は、総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

- 高級住宅地 — 帝塚山高級住宅地は関西では著名な住宅地で交通の便、環境共に良い。ただし、上記の価格は帝塚山の内でも中位の価格水準である。

2. 普通住宅地 — 大阪都心より約16 kmの距離にあり、最寄駅、阪急電鉄箕面駅より約700 mの住宅地域である。
3. 商業地 — 大阪船場地区に隣接する高度商業地域内の幹線道路沿に所在し、当該地域内は規模が比較的大きいビジネスビルが立ち並んでいる。
4. 最高価格地 — 梅田阪急百貨店の南向いの地域で、大阪市内の最高価格地を含む近隣であるが、最高価格地の価格より10%～15%程度、価格の低い地域である。





FRANCE

都市名 パリ

(国土面積 547,026 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 フラン)	指数	金額 / m ² (単位 フラン)	指数	金額 / m ² (単位 フラン)	指数
住宅地	高級	20,000	100	23,000	115	26,000	130
	普通	12,500	100	17,000	136	20,000	160
商業地		29,000	100	36,000	124	48,000	166
最高価格地		40,000	100	50,000	125	60,000	150

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビルの 年間標準賃料	2,000 ~ 2,600	100	2,400 ~ 2,900	115	2,500 ~ 3,000	120
-------------------------------------	------------------	-----	------------------	-----	------------------	-----

GNP (単位 億フラン)	46,674	100	50,002	107	—	—	
国民所得	全 国 (単位 億フラン)	40,732	100	43,712	107	—	—
	1 人 当 り (単位 フラン)	73,830	100	78,916	107	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		103		106	
卸売物価指数	1985年=100	100		97		97	
人 口 (単位 百万人)	55.17	100	55.39	100	—	—	

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。

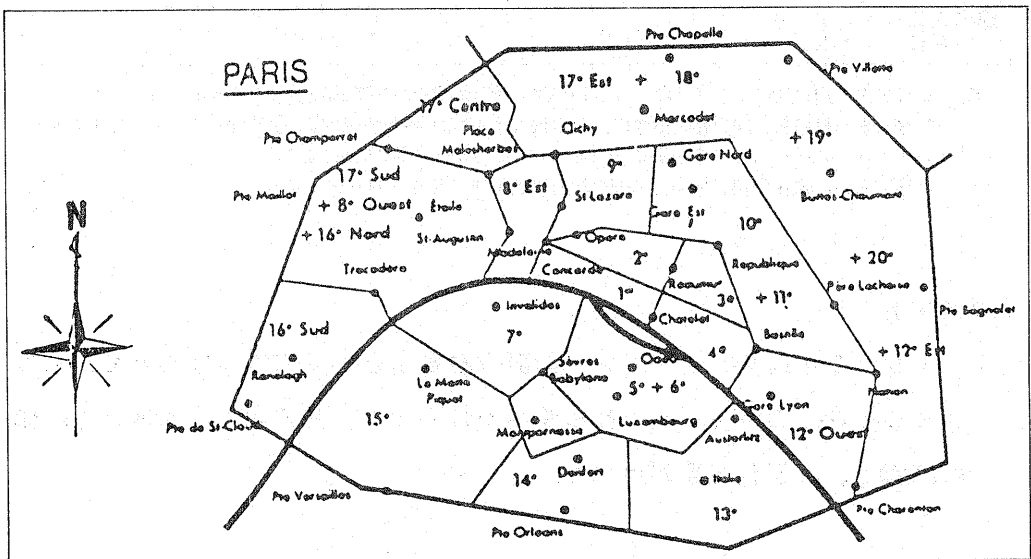
<コメント>

1. パリ市は首都としては比較的面積が狭いので更地はほとんどない。
2. 同じ地区でも場所によって容積率が異なるので価格にも開差があり、コラム1で示す1 m²当りの地価はあまり重要でない。
3. コラム2は、建物の主要躯体部(壁、床、階段等)を含んだ地上建物の床面積1 m²当りの平均価格を示す。
4. コラム3は、内装および設備の完了した建物を含んだ地上建物の床面積

1 m²当りの価格を示している。この数値の方がコラム1で示した数値よりも意味がある。

5. コラム4では、建築費の1 m²当り平均単価を示している。
6. コラム5は、新築又は改築された建物の1 m²当りの市場価格が表示されている。
7. 賃料については、パリの中心商業地（オペラ通り、8区など）のオフィスの1 m²当り賃料平均は近年上昇傾向にあり、パリ郊外の新都市デファンスの商業地区では、これらのほぼ半額である。

	YEAR	column 1	column 2	column 3	column 4	column 5
High class residential district (6 th , 7 th , 16 th district PARIS)	1985	20 000 F	7 000 F	10 000 F	7 600 F	21 000 F
	1986	23 000 F	8 000 F	11 500 F	7 800 F	26 000 F
	1987	26 000 F	10 000 F	14 000 F	8 000 F	35 000 F
Ordinary residential district (15 th district Paris)	1985	12 500 F	4 200 F	6 000 F	7 000 F	16 000 F
	1986	17 000 F	5 600 F	8 000 F	7 200 F	19 000 F
	1987	20 000 F	7 000 F	10 000 F	7 400 F	22 000 F
Central business district (8 th 1 st , 2 nd district Paris)	1985	29 000 F	9 000 F	13 000 F	7 600 F	24 000 F
	1986	36 000 F	12 000 F	17 000 F	7 800 F	30 000 F
	1987	48 000 F	16 000 F	23 000 F	8 000 F	40 000 F
Most expensive location in Paris : avenue Foch in 16 th district, avenue Montaigne in 8 th district.	1985	40 000 F	14 000 F	20 000 F	7 600 F	34 000 F
	1986	50 000 F	17 000 F	24 000 F	7 800 F	42 000 F
	1987	60 000 F	20 000 F	29 000 F	8 000 F	50 000 F





UNITED KINGDOM

都市圏名 ロンドン-1 (国土面積 244,046 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数
住宅地 (小型宅地)	高級	149.62	100	226.05	151	441.33	295
	普通	78.58	100	102.26	130	149.62	190
商業地 (City)		14,531.75	100	17,222.82	119	23,143.16	159
最高価格地		17,222.82	100	18,837.46	109	30,678.15	178

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビルの 年間標準賃料 (City)	322.91	100	376.74	116	484.38	150
---	--------	-----	--------	-----	--------	-----

GNP (単位 百万ポンド)	356,563	100	382,514	107	414,228	116	
国民所得	全 国 (単位 百万ポンド)	263,111	100	277,771	106	—	—
	1 人 当 り (単位 ポンド)	4,647	100	4,947	107	—	—
消費者物価指数	1985年=100	100		103		108	
卸売物価指数	1985年=100	100		105		109	
人 口 (単位 百万人)	56.62	100	56.15	99	—	—	
都市人口(ロンドン) (単位 千人)	6,768	—	—	—	—	—	

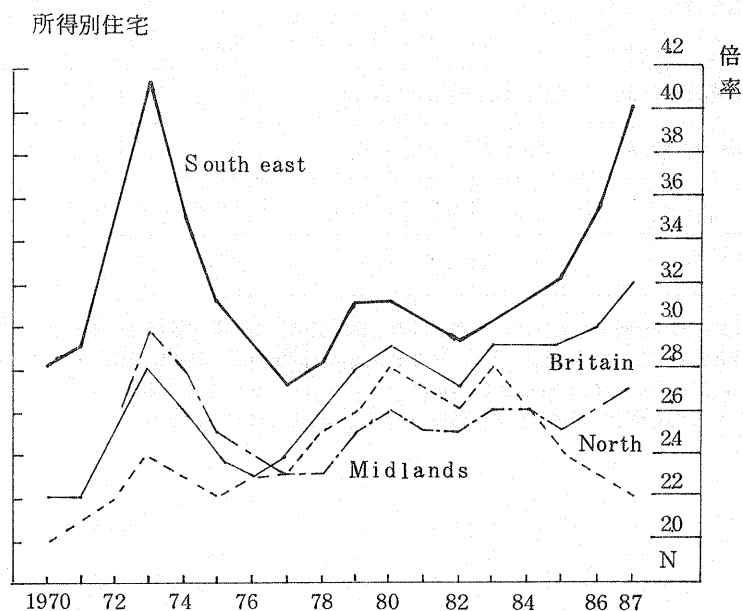
- 注 1. GNP、国民所得(名目)は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 2. 消費者物価指数、卸売物価指数は、日本銀行調査統計局発行の国際比較統計(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。
 4. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。

<コメント>

- 1982年以来、ロンドンが国際金融都市として位置づけられてから急速にGreater Londonへの都市集中がはじまり、商業地、住宅地とも地価は高騰し、二極化現象が生じた。

住宅地を地域別に見ると、南部の地域、特に南東部およびロンドンの地域が高く、これらの地域では土地需要が旺盛で、多くの地域で土地不足となる。一方、経済不況におちいった北部 — ウェルズおよびイングランド北部では住宅価格は極めて低いという現象である。

- ロンドンのオフィス事情は、1986年のビックバン（金融業に対する規制の緩和）以降、世界の三大金融市場である City のオフィスビル需要は急速に高まり、オフィス賃料水準は年間30%～40%という上昇率をみせている。このような賃料水準の急騰は、当局の開発規制が厳しく、かつ、歴史的建物は保存することになっているからである。同様にロンドンの住宅事情もサッチャー首相による持家政策により地価が高騰し、所得と住宅価格の乖離が高まり、グリーンベルトを超えた遠隔地に一戸建住宅を求める様になってきている。



出典：英国環境研究所



UNITED KINGDOM

都市圏名 ロンドン-2 (国土面積 244,046 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数
住宅地 (大型宅地)	高級	124.87	100	224.97	180	410.12	328
	普通	90.42	100	119.48	132	169.00	187
商業地 (West End)		11,302.48	100	13,455.33	119	18,299.25	162
最高価格地		-	-	-	-	-	-

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビルの 年間標準賃料 (Holborn)	150.69	100	172.22	114	349.83	232
--	--------	-----	--------	-----	--------	-----

GNP (単位 百万ポンド)		356,563	100	382,514	107	414,228	116
国民所得	全 国 (単位百万ポンド)	263,111	100	277,771	106	-	-
	1 人 当 り (単位 ポンド)	4,647	100	4,947	107	-	-
消費者物価指数		1985年=100	100		103		108
卸売物価指数		1985年=100	100		105		109
人 口 (単位 百万人)		56.62	100	56.15	99	-	-
都市人口(ロンドン) (単位 千人)		6,768	-	-	-	-	-

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。
 4. 都市人口は総務庁統計局発行の国際統計要覧(63年11月)による。



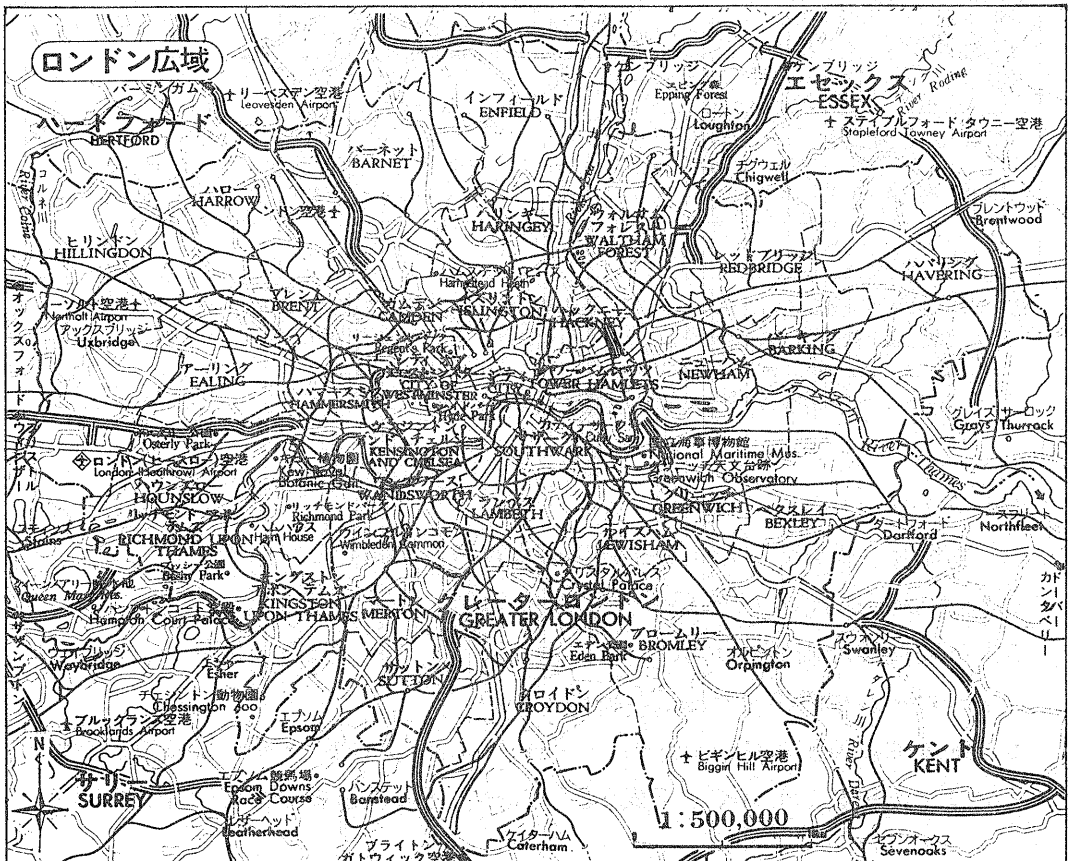
UNITED KINGDOM

都市圏名 ロンドン-3 (国土面積 244,046 km²)

種別	項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数	金額 / m ² (単位 ポンド)	指数
住宅地 フラット マンション	高級	393.97	100	331.54	84	488.70	124
	普通	106.57	100	114.10	107	202.37	190
商業地		—	—	—	—	—	—
最高価格地		—	—	—	—	—	—

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビルの 年間標準賃料 (Mayfair/St.James)	301.39	100	344.44	114	409.03	136
---	--------	-----	--------	-----	--------	-----

注 GNP、国民所得、消費者物価指数、卸売物価指数、人口の表の数値は前頁ロンドン-2と同じ。





WEST GERMANY

都市名 フランクフルト (国土面積 248,577 km²)

種別	年 項目	1985年		1986年		1987年	
		金額 / m ² (単位 マルク)	指数	金額 / m ² (単位 マルク)	指数	金額 / m ² (単位 マルク)	指数
住宅地	高級	630	100	650	103	680	108
	普通	300	100	350	117	400	133
商業地		1,830	100	1,830	100	1,850	101
最高価格地		8,800	100	8,800	100	9,000	102

ダウンタウンにおける 典型的なオフィスビル の年間標準賃料	—	—	—	—	—	—
-------------------------------------	---	---	---	---	---	---

G N P (単位 億マルク)		18,456	100	19,488	106	20,232	110
国民所得	全 (単位 億マルク)	14,213	100	15,134	106	15,714	111
	1人当り (単位 マルク)	23,292	100	24,790	106	—	—
消費者物価指数		1985年=100	100		100		100
卸売物価指数		1985年=100	100		97		95
人口 (単位 百万人)		61.02	100	61.05	100	—	—

- 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(63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(63年6月)による。
 3. 人口は、Demographic Yearbook(United Nations 1986)による。
 4. 1 m²あたりの建物価格を除いた土地の価格(自由市場)である。

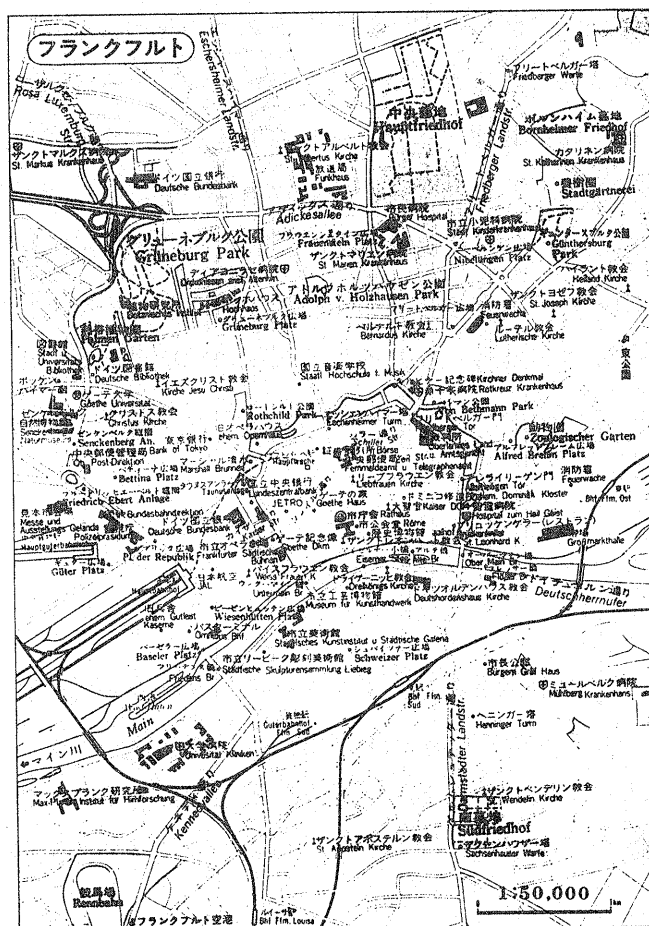
<コメント>

- 資料はフランクフルトの土地評価人事務局で発行している
Bodenrichtwert - karte という地価マップを参考とした。
- (c)の商業地価格のうち、ひとつはシュバイツァー通りの価格で、もうひとつはそれに隣接した地区の価格である。
- (c)と(d)の地価に Geschoss - Flächen - Zahl と呼ばれる数値を参考までに掲載しておく(下表)。これは、その数値の倍率だけ建物を建て

られる地域であることを意味する。いわば容積率である。たとえば数値が5.0ならば $1,000\text{ m}^2$ の土地に $5,000\text{ m}^2$ の建物が建築可能である。

地 域	1985	1986	1987
(a) Schubert - Ring	630	650	680
(b) Zeilsheim	300	350	400
(c) Schweizer Strasse (Neighbourhood)	1,830 (2.5)	1,830 (2.5)	1,850 (2.5)
(d) Center of the city (Hauptwache)	8,800 (5.0)	8,800 (5.0)	9,000 (5.0)

(注) 単位はドイツマルク、()書は容積率





HONG KONG

都市名 香港 (国土面積 1,045km²)

不動産市場の一般的状況

香港では更地の売買は政府による土地競売以外では通常行われない。従って土地の価格水準を明確に把握することは困難である。

また、市街地における人気の高い地域は殆ど既に開発済みであり、地価の高い場所の土地の購入は事実上不可能である。旺盛な土地需要を満たすためには、開発の余地に進んでいない地域へと延びていく以外に方法はない。

こうした中で主要商業地区である Central 地区は古くからの盛り場である東方 Wanchai 地区方面へ拡大傾向を見せている。また、西方 Sheung Wan 及び Western 地区方面への拡大傾向をも徐々に見せてきている。一方、九龍半島の主要商業地区である Tsim Sha Tsui 地区でも若干開発が進行中である。但し、良好な開発適地は Central 地区よりも大きく不足している。今後の埋立て計画実施によりこの問題がある程度緩和されることが期待されている。

主要な高級住宅地は、商業地区の上に位置する丘陵地の頂上部分や斜面部分であるが、香港島の南側で近年開発が増加しつつある。新興の普通・中級住宅地は一般的に言って香港島と九龍半島の東端部地域で開発が進みつつある。ニュー・テリトリーの新しい街へのかなりの移転が見られていることは勿論である。

年次別状況

(1985)

1984年9月の中英協定署名で1997年以降の香港の将来が決定され、これにより1985年の不動産市場は引続き堅調に推移した。

同年前半で大きな動きの見られなかった住宅市場は、後半に入り動きを見せた。高級住宅地の Mid-levels の高級住宅地で1m²当りHK\$50,000の売買が

見られ、12月には最高価格HK\$70,000.の売買が見られた。

一方、商業地区については、湾の両側で年初にHK\$70,000.前後で数件土地売買が見られた。最高地は、Causeway Bay 地区における店舗・事務所地域の1 m^2 当り約HK\$115,000.の取引、及びTsim Sha Tsui 地区の1 m^2 当りHK\$100,000.をやや下回る大型商業地取引であった。後者はその後大型商業コンプレックス建設用地として1 m^2 当り約HK\$130,000.で1986年半ば頃に日本資本に売却された。

(1986)

好景気見通しの下、地価上昇が続いた。但し、住宅地の土地取引は少なく、Mid-levels の高級住宅地は1 m^2 当り約HK\$60,000.の売買が1件見られたのみ、品等のやや劣るエリアでは約HK\$40,000.の土地売買が数件見られた程度である。九龍地区の普通住宅地では1 m^2 当り約HK\$25,000.の取引が見られた。

Central 地区の主要商業地では1 m^2 当りHK\$240,000.の取引が2件見られた。これは、前記のTsim Sha Tsui 地区の1 m^2 当りHK\$130,000.、Causeway Bay 地区の高級地における約HK\$160,000.の売買価格及びWanchai 地区の約HK\$100,000.の売買価格に比すべきものである。

(1987)

Mid-levelsの最高級住宅が、約HK\$80,000.で取引された。この地区におけるやや品等の劣る土地では約HK\$60,000.程度、一方新九龍地区における品等の劣る地区では約HK\$30,000.程度で売買が行われた。

主要商業地Central 地区では、5月に政府による競売が行われた。これは大手銀行が本社建設予定地として購入し、価格は1 m^2 当りHK\$400,000.であった。その他では、

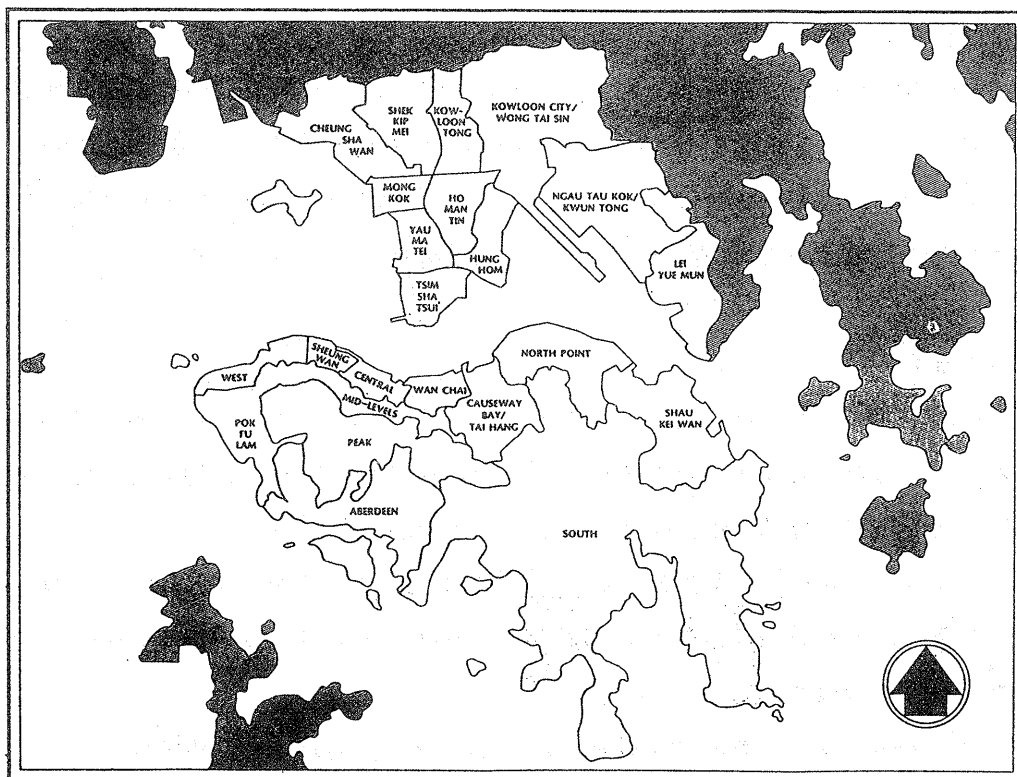
Central 及び九龍地区で約HK\$220,000.、Wanchai 地区で約HK\$180,000.の売買が見られた。

一方、株暴落の影響は香港の不動産価格にはまだ見られていない。

また、上記取引の大部分は建物付土地の取引であるが、これら建物の存在は開発コストに殆ど影響を与えておらず、従って売買価格には建付減価は全く反映されていない。

なお、セントラル地区におけるA級事務所の賃料水準は、以下の通りである。

1984年12月31日	\$140-150/m ²	500 m ² 、3年リース、地方税・管理費・空調費は除く。
1985年12月31日	\$160-180/m ²	500 m ² 、3年リース、地方税・管理費・空調費は除く。
1986年12月31日	\$200-230/m ²	300 m ² 、3年リース、地方税・管理費・空調費は除く。



V 1987年における各国GNP、国民所得の円換算表

国名	GNP (現地通貨)	GNP (日本円)	国民所得(全国) (現地通貨)	国民所得(全国) (日本円)
カナダ	—	—	—	—
アメリカ	億ドル 44,885	億円 6,537,949	億ドル 36,353	億円 5,295,178
韓国	億ウォン 975,317	億円 152,149	億ウォン 760,729	億円 118,674
台湾	百万新台湾元 3,090,792	億円 133,800	百万新台湾元 2,520,539	億円 109,114
ニュージーランド	—	—	—	—
オーストラリア	—	—	—	—
日本	十億円 344,888	億円 3,448,880	十億円 274,077	億円 2,740,770
フランス	—	—	—	—
イギリス	百万ポンド 414,228	億円 996,218	—	—
西ドイツ	億マルク 20,232	億円 1,641,220	億マルク 15,714	億円 1,274,720
香港	—	—	—	—

VI 1987年における各都市地価水準の円換算表

No	国名	都市名	地					
			住宅地					
			高級住宅地			一般住宅地		
			現地通貨	米ドル	円換算	現地通貨	米ドル	円換算
1	カナダ	バンクーバー	カナダドル 387.51	294.45	42,890	カナダドル 247.58	188.12	27,402
2	アメリカ	サンフランシスコ	米ドル 118.41	118.41	17,248	米ドル 134.55	134.55	19,599
3	アメリカ	ロスアンゼルス	米ドル 107.64	107.64	15,679	米ドル 74.81	74.81	10,897
4	アメリカ	ニューヨーク	米ドル 130~150 (容積当り)	130~150 (容積当り)	18,436 ~21,843 (容積当り)	米ドル —	—	—
5	アメリカ	ハワイ	米ドル 430.57 ~538.21	430.57 ~538.21	62,717 ~78,396	米ドル 161.46 ~215.29	161.46 ~215.29	23,518 ~31,359
6	韓国	ソウル (その1)	ウォン 600,000	642.59	93,600	ウォン 330,000	353.43	51,480
		ソウル (その2)	756,000	809.67	117,936	390,000	417.69	60,840
7	台湾	台北	新台幣元 105,875	3,146.59	458,333	新台幣元 60,500	1,798.06	261,905
8	ニュージーランド	オークランド	ニュージー ランドドル 240.00	145.42	21,182	ニュージー ランドドル 64.00	38.78	5,649
9	オーストラリア	シドニー	豪州ドル 3,500	2,497.05	363,720	豪州ドル 200	142.69	20,784
10	日本	東京	円 2,560,000	17,575.18	2,560,000	(世田谷)円 1,080,000 (立川) 250,000	7,414.53	1,080,000
							1,716.33	250,000
11	日本	大阪	円 500,000	3,432.65	500,000	円 227,000	1,558.42	227,000
12	フランス	パリ	フランスフラン 26,000	4,366.06	635,960	フランスフラン 20,000	3,358.51	489,200
13	イギリス	ロンドン (その1)	ポンド 441.33	728.68	106,140	ポンド 149.62	247.04	35,984
		ロンドン (その2)	410.12	677.15	98,634	169.00	279.04	40,645
		ロンドン (その3)	488.70	806.89	117,532	202.37	334.13	48,670
14	西ドイツ	フランクフルト	ドイツマルク 680	378.70	55,162	ドイツマルク 400	222.77	32,448

価					
商 業 地			最 高 価 格 地		
現地通貨	米ドル	円換算	現地通貨	米ドル	円換算
カナダドル 968.78	736.13	107,225	カナダドル 6,297.09	4,784.86	696,962
米ドル 2,421.96	2,421.96	352,783	米ドル 75.00 (容積当り)	75.00 (容積当り)	10,925 (容積当り)
米ドル 1,883.75	1,883.75	274,387	米ドル 7,534.98	7,534.98	1,097,545
米ドル 80~100 (容積当り)	80~100 (容積当り)	11,653 ~14,566 (容積当り)	米ドル 150~200 (容積当り)	150~200 (容積当り)	21,849 ~29,132 (容積当り)
米ドル 1,722.28	1,722.28	250,867	米ドル 3,229.28	3,229.28	470,377
ウォン 6,950,000	7,443.36	1,084,200	ウォン 21,000,000	22,490.73	3,276,000
3,930,000	4,208.98	613,080			
新台幣元 242,000	7,192.21	1,047,618	新台幣元 226,875	6,742.70	982,142
ニュージー ランドドル 13,000	7,877.11	1,147,380	ニュージー ランドドル 13,000	7,877.11	1,147,380
豪州ドル 18,000	12,841.96	1,870,560	豪州ドル 40,000	28,537.69	4,156,800
円 14,800,000	101,606.48	14,800,000	円 29,300,000	201,153.37	29,300,000
円 6,100,000	41,878.35	6,100,000	円 18,200,000	124,948.51	18,200,000
フランスフラン 48,000	8,060.41	1,174,080	フランスフラン 60,000	10,075.52	1,467,600
ポンド 23,143.16	38,211.79	5,565,930	ポンド 30,678.15	50,652.86	7,378,095
18,299.25	30,213.99	4,400,970			
ドイツマルク 1,850	1,030.29	150,072	ドイツマルク 9,000	5,012.22	730,080

1987年TTSレート
(TTS:対顧客電信売相場)

国名	円相場
カナダ	(年平均)
1カナダドル	110円68銭
アメリカ	(年平均)
1米ドル	145円66銭
韓国	(年平均)
1ウォン	0.156円
台湾	1987年1月28日 現在
1新台幣元	4.329円
ニュージー ランドドル	(年平均)
1ニュージー ランドドル	88円26銭
オーストラリア	(年平均)
1豪州ドル	103円92銭
フランス	(年平均)
1フランスフラン	24円46銭
イギリス	(年平均)
1ポンド	240円50銭
西ドイツ	(年平均)
1ドイツマルク	81円12銭

- ・韓国…日韓経済協会調べ
(03-222-0622)
- ・台湾…中国国際商業銀行調べ
(03-211-2501)
- ・その他の国の通貨は東京銀行外
國為替相談所で調べたものです。
(03-241-8575)

Ⅶ 1986年における各国の平均年間所得と一般住宅地価格との関係

(単純に年間所得で一般住宅地を何㎡購入できるかの計算)

年 国名 (都市名)	項目	1986年		
		一般住宅地価格 (現地通貨/㎡)	一人当り年間所得 (現地通貨)	1人当り年間所得で購 入可能な土地の面積(㎡)
カナダ (バンクーバー)		(カナダドル) 226.05	(カナダドル) —	—
アメリカ (サンフランシスコ)		(米ドル) 125.40	(米ドル) 14,164	112.95
アメリカ (ロスアンゼルス)		(米ドル) 71.58	(米ドル) 14,164	197.87
アメリカ (ニューヨーク)		—	(米ドル) 14,164	—
アメリカ (ハワイ)		(米ドル) 107.64~161.46	(米ドル) 14,164	105.27
韓国 (ソウル-1)		(ウォン) 330,000	(ウォン) 1,573,298	4.77
韓国 (ソウル-2)		(ウォン) 330,000	(ウォン) 1,573,298	4.77
台湾 (台北)		(新台幣元) 639,325	(新台幣元) —	—
ニュージーランド (オークランド)		(ニュージーランドドル) 53.00	(ニュージーランドドル) 16,425	309.91
オーストラリア (シドニー)		(豪州ドル) 170	(豪州ドル) —	—
日本 (東京)	世田谷	(円) 488,000	(円) —	4.46
	立川	(円) 207,000	(円) 2,176,731	10.52
日本 (大阪)		(円) 218,000	(円) 2,176,731	9.99
フランス (パリ)		(フラン) 17,000	(フラン) 78,916	4.64
イギリス (ロンドン-1)		(ポンド) 102.26	(ポンド) 4,947	48.38
イギリス (ロンドン-2)		(ポンド) 119.48	(ポンド) 4,947	41.40
イギリス (ロンドン-3)		(ポンド) 114.10	(ポンド) 4,947	43.36
西ドイツ (フランクフルト)		(マルク) 350	(マルク) 24,790	70.83

VIII 1986年における各都市のダウンタウンのビル家賃と商業地価との関係

年 国名 (都市名)	項目	1986年		
		A 商業地価格 (現地通貨/m ²)	B 標準賃料 (現地通貨/m ²)	A / B
カナダ (バンクーバー)		914.96	161.46	5.67
アメリカ (サンフランシスコ)		3,229.28	344.44	9.37
アメリカ (ロスアンゼルス)		1,776.10	344.44	5.16
アメリカ (ニューヨーク)	80~100 (容積当り)		365.97 ~419.79	—
アメリカ (ハワイ)		1,614.64	239 (うち共益費74)	6.76
韓国 (ソウル-1)		6,600,000	200,000 (参考1987年)	33.00
韓国 (ソウル-2)		3,930,000	7,200 (参考1987年)	54.58
台湾 (台北)		151,250	旧ビル 27,768 新ビル 47,603	5.45 3.18
ニュージーランド (オークランド)		6,000	—	—
オーストラリア (シドニー)		15,000	3,840	3.91
日本 (東京)		9,210,000	94,800 ~112,800	88.73
日本 (大阪)		4,400,000	62,400 ~74,400	64.33
フランス (パリ)		36,000	2,400 ~2,900	13.58
イギリス (ロンドン-1)		1,722.282	376.74	45.72
イギリス (ロンドン-2)		1,345.533	172.22	78.13
西ドイツ (フランクフルト)		1,830	—	—

(注) 現地通貨

カナダ…カナダドル アメリカ…米ドル 韓国…ウォン 台湾…新台幣元
 ニュージーランド…ニュージーランドドル オーストラリア…豪州ドル 日本…円
 フランス…フラン イギリス…ポンド 西ドイツ…マルク

