

卓 話

1. 昭和59年2月にロータリークラブに入会（32年経過）25回卓話
2. 今回は、NHKラジオ朝番組“すっぴん“愉快な裏歴史「裏歴史案内人で歴史作家の加来耕三氏」にならぬ、日本の地価の歴史を裏ではなく表より探り、直近の地価動向を明らかにする旅に出ることにいたす。

地価の長期的推移

昭和30年代・・・高度経済成長を背景に工業地の高騰（年平均+25%）
10年間で工業地9倍・住宅地・商業地7倍

昭和40年代・・・大都市への人口集中を背景に住宅地高騰（年平均+15%）
10年間で住宅地4倍・工業地・商業地2～3倍

昭和50年代・・・石油ショックの影響による地価下落も一時あったが、比較的安定した10年間（年平均+5%）

昭和60年代～平成4年（7年間）

東京都心部の事務所ビル需要の増大が周辺の都市及び地方圏にも波及（年平均+7%）

公定歩合の引き下げ等金融緩和による地価・株価の高騰等バブル景気の本格化…株価は3万9千円に迫り、地価は全国の住宅地・商業地の地価が2倍・六大都市の住宅地・工業地は3倍・商業地は4倍に上昇

平成5年～平成25年（年平均-3%）

公定歩合の引き上げ（2.5%→6%）による金融引き締めでバブルは崩壊し、地価は長期下落に転じた

平成26年～27年（年平均-1%）

アベノミクス等の経済効果を反映して2桁上昇地域も現れる等六大都市を中心に回復基調が鮮明となる

「直近の地価動向」

【1】 平成27年地価調査結果

() は平成26年

1. 岐阜県			
住宅地	・ ・ ・ ・ ・	▲ 1.4%	(▲1.7%)
商業地	・ ・ ・ ・ ・	▲ 1.3%	(▲1.7%)
全用途	・ ・ ・ ・ ・	▲ 1.3%	(▲1.7%)
2. 岐阜市			
住宅地	・ ・ ・ ・ ・	▲ 0.8%	(▲1.1%)
商業地	・ ・ ・ ・ ・	▲ 0.6%	(▲0.8%)
全用途	・ ・ ・ ・ ・	▲ 0.7%	(▲1.0%)

【2】 平成28年地価公示予想

() は平成27年

1. 岐阜県			
住宅地	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.9%	(▲ 1.2%)
商業地	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.9%	(▲ 1.2%)
全用途	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.9%	(▲ 1.2%)
2. 岐阜市			
住宅地	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.6%	(▲ 1.0%)
商業地	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.6%	(▲ 1.0%)
全用途	・ ・ ・ ・ 約	▲ 0.6%	(▲ 1.1%)

【3】 最高上昇率地及び最高下落率地

1. 岐阜県	上昇率地	
	住宅地 (岐阜市加納本町3丁目)	約 3.5%
	商業地 (岐阜市吉野町5丁目)	約 3%
	下落率地	
	住宅地 (可児郡御嵩町御嵩)	約 ▲5.5%
	商業地 (養老郡養老町押越)	約 ▲3.5%
2. 岐阜市	上昇率地	
	住宅地 (岐阜市加納本町3丁目)	約 3.5%
	商業地 (岐阜市吉野町5丁目)	約 3%
	下落率地	
	住宅地 (福富字西沖)	約 ▲3.5%
	商業地 (三田洞字山崎)	約 ▲2.5%