

第7回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成27年10月6日（火） 16時30分～18時00分

場 所：合同庁舎3号館 土地・建設産業局 局議室

出席委員：松村 徹 ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産研究部長

山崎 福寿 日本大学経済学部教授（座長）

山下 誠之 日本不動産研究所研究部副部長

山根 恭子 東京都財務局利活用調整担当部長

（五十音順）

【議事概要】

＜最近の地価動向について＞

○低金利、株高、円安といった現在の状況が大きく変化しなければ、短中期的には地価の動向が逆方向に向かうということはないと予想される。より長期的にみると、消費税が10%に上がる平成29年ごろに、規模の大小は分からないが、何らかの調整局面が訪れるのではないかと。外資系の投資家はすでに出口を見据え始めている。国内のマーケットは階層化しており、あらゆる地域で地価がどんどん上昇するということはないだろう。

○高度商業地では物件の売買が一巡し、投資物件が枯渇していた中で、円安効果で収益性の上昇の余地がありそうところに資金が流れている。名古屋では今回大きな上昇率を示しているが、実際には投資物件の流通量は少なく、大きな取引は顕在化していないため、気配や期待分を織り込んだ上昇なのではないか。

○オフィスビルについては、国内の需要だけでは足りず、供給過剰になっている傾向がある。市場の透明性の向上や情報化の進展、企業のコストカットなどにより、借り手もシビアになっており、オフィス賃料はあまり上昇していない。ICTの進化に伴い、必ずしも広いオフィスが必要とされなくなっており、今後、様々なオフィス形態が選択されるようになれば、大きく値崩れすることもあり得る。もし、将来的に、観光立国を更に推進し、訪日外客が大幅に増加していくのであれば、商業地やホテルのほうをベンチマークとするほうが適当になっていくのかもしれない。

○賃貸オフィス市場に厚みが出てきて、様々な選択肢が増えてきたということだろう。

○東京においても、投資ファンドは短期間で利益を求めており、都心以外は選択されにくい傾向がある。人口減少の中、空き家問題などがもっと顕在化してくると、多摩地域などのもとと地価の低い地域が平均を押し下げるなど、揺り戻しがあるのではないかと

う懸念を持っている。

- 金融緩和の出口戦略は難しく、現在の低金利では、何らかのイベントによって金融市場が不安定化する状況は継続するだろう。米国は日本よりも先に利上げを行う可能性が高いので、円安傾向は継続し、外国人投資家からは引き続き日本の市場に資金が入ってくるのではないかと懸念している。
- 地方都市については、札幌や仙台など、人口が集中しているところは地価が上昇しているが、人口が減少している小都市の問題が、今後、深刻化していくだろう。高齢者が地方に定住し、若者の雇用を生み出すことで、若者に高齢者の資金が回っていくような、持続的な仕組みを考えるべきではないか。
- 東京の高齢者が、住民票を移さないという条件で移住するとか、地方に設置した東京の特養が雇用を生む代わりに、健康保険の負担については自治体間で話し合うという手段も考えられる。
- 最近クローズアップされている「民泊」の仕組みを利用すれば、買い手のつかなくなったリゾートマンションなどの収益性を上げ、市場を活性化させることができるのではないかと懸念している。不動産の取引についても、適切な保証を行う仕組みがあれば、インターネット上で売り手と買い手のマッチングを行い、個人間で売買するような方法も可能になる。中古車などはすでにそのような仕組みが存在している。
- 不動産の投資利回りについては、もう十分に低くなっており、これ以上は下がらないという見方と、リーマンショック前に比べればまだ余裕があるという見方の両方がある。
- 利回りはリスクに対する許容度を満たすものである必要があり、絶対水準はあると思う。金利がマイナスになることはなかなか起こらないのではないかと懸念している。