

第6回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成27年3月31日（火） 10時30分～11時45分

場 所：合同庁舎2号館低層棟共用会議室2A

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

（五十音順）

【議事概要】

- 地方圏の地価については、全体的に下落していく中で、再開発などがあれば局地的に上昇が見られる、という分かりやすい動きになってきている。

- 物流施設の開発が増えているのは、オフィスの開発適地が減少していく中で、物流施設については、開発対象となり得る土地がまだまだ多く残っていることも要因の一つではないか。

- マンション市場については今がピークで、オフィスなどの商業用の不動産市場については2017～2018年頃がピークではないかと予測する市場参加者が多い。地価についても同様の動向を示すことが予想されることから、今後、上昇地区が大きく増加するようなことはないのではないか。

- 人口の減少が続くことを考えると、今後は都市の選別や土地利用の選別を進めていかなくてもならない。そういった選別を行う際の議論のツールとして地価データを活用してはどうか。

- 現在の経済情勢等を考慮すると、かつてのような全国的なバブルは今後発生しないと思われる。そのため、地価公示にしても地価L00Kレポートにしても、全国的な動向を見るという役割よりも、個別の施策が地価にどのような影響を与えているかを見るという役割の重要性が高くなっていくのではないか。

- 最近の投資家は非常に冷静で、首都圏の物件についても慎重に収益性を見極めるようになってきていることから、過去に比べてバブルは起きにくくなっていると思う。一方、円安から来る割安感で日本に投資する海外投資家や、相続税対策で投資用マンションを購入する個人等については、投資対象物件の収益性をしっかり見ているとは限らないので、その動きには注目していく必要がある。

○バブルが起きるときには、必ずと言っていいほど、人々を引きつけるストーリーが存在している。例えば、平成バブルの際は東京が世界の金融センターになるかのような話があったし、ITバブルのときにはITで社会が大きく変わっていくかのような話があり、誰もそれを疑わなかった。しかし、現在にはそのようなストーリーはないので、バブルが起きるような状況ではないと思われる。