

## 第5回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成26年12月10日（水） 13時30分～15時00分

場 所：国土交通省土地・建設産業局 局議室

出席委員：菊地 俊夫 東京都財務局財産運用部 利活用調整担当部長

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】

#### ＜議題1：地価LOOKレポートから見た最近の地価動向等について＞

○このところ期待利回りが低下しているが、その理由は調達金利が下がっていることで説明可能である。しかし、実際の取引においては、需給の状況や物件の値上がりに対する期待感など様々な要因が作用するため、成約する利回りは期待利回りよりも低い水準となる。

○期待利回りは理論値であり、現実の取引の利回り水準とは異なるが、不動産市場のトレンドを見るのには適している。

○地価LOOKレポートの結果を見ると、ここ2年くらいの地価上昇は東京を起点として徐々に地方圏に波及している訳ではなく、全国的に少しずつ上昇地区が増えていることが分かる。この理由としては、例えば、住宅系地区については局所的な需給要因によって上昇することも多いためであると考えられる。

○賃料がなかなか上昇していないのは、オフィスの供給が多かったため。しかし、最近は需要の増加に伴い賃料の調整も進み、特に東京では賃料上昇を牽引するハイグレードの物件が増加してきている。

○今回の地価上昇期において、住宅系の利回りが商業系よりも先に低下したのは、マンション賃料はオフィス・店舗賃料に比べて景気の変動を受けにくく、リーマンショック後の不景気においては、投資家はオフィス・店舗よりもマンションを選好する傾向があったため。しかし、景気回復に伴い、オフィス・店舗賃料の上昇期待が強くなってきたため、このところ投資家は住宅系よりも商業系の方を選好する傾向にある。

○2006～2007年の地価上昇期は、「ミニバブル」「ファンドバブル」など、呼称がバラバラであるため、公的に統一してはどうか。

○東京の地価が上昇しており、公有地を含め土地の売却には良い時期だと思う。ただし、都心の都有地は特に貴重であることから、東京都としては、売却はせず長期の定期借地権を設定して貸付けをしている。

## <議題2：地方圏の地価動向について>

○人口増加率と地価の上昇率にはあまり相関関係がないという分析がなされているが、もしも経済成長期、すなわち都市の拡大期であれば、もう少し強い相関があるのではないだろうか。

○現時点でいえば、例えば高齢化率と地価は逆相関の関係があるという結果が出るかもしれないが、今後東京の高齢化率が非常に高くなった場合に、東京の地価が他の都市よりも低くなることは想定されにくい。すなわち、地価には様々な要因で形成されるため、分析を行う場合はその点に注意する必要がある。

○人口が減少し、人口密度も低く、交流人口も少ないにも関わらず地価が周辺よりも高い場所があれば、それを分析すると面白いかもしれない。

○地方の独自の取り組みにより、地価にもどのような影響が出ているか、ということ进行分析すると面白いのではないか。

○地価は生活の利便さ、豊かさを表す代表指標である。そういったことを、特に地方の方々に意識してもらえば、コンパクトシティの推進や魅力的なまちづくりの推進といった、地価上昇につながる取り組みの推進につながるのではないか。

○地価下落は地方創生にとって必ずしもマイナスとは言えないのではないか。