

第2回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成26年3月7日（金） 16時00分～18時00分

場 所：国土交通省土地・建設産業局 局議室

出席委員：山崎福寿 日本大学経済学部教授（座長）

石橋 勲 国土交通省土地鑑定委員会 常勤委員

関根修司（代理出席） 東京都財務局財産運用部 評価測量担当課長

谷澤淳一 三菱地所(株)執行役員経営企画部長

松村 徹 ニッセイ基礎研究所金融研究部 不動産研究部長 （五十音順）

議事概要：

議事1. 地価に関する有識者会合の趣旨・運営等

○未公表情報(H26 地価公示概要)を含む資料を会議後回収し、議論内容等について公表までは部外秘とすること等について、前回会合に引き続き、確認・了承された。

議事2. 最近の地価動向とその分析等

<三大都市圏・地方圏の地価動向について>

○今回の地価公示では、三大都市圏の地価が上昇に転じ、地方においても下落率が縮小し、徐々にゼロに近づきつつある。しかし、地方圏の、特に比較的規模の小さい市町村に住む人からすると、下落率が縮小し、もう少しで上昇に転じるかもしれないというのは、少し違和感を覚えるのではないか。地方圏といっても政令指定都市クラスの都市から数万人の人口の都市まで非常に幅が広いのであるから、細分化して分析してみるという手もあるのではないか。

○県別の転入数、転出数については、最近は年齢別にデータを取れるようだ。それを見ると、若い人は都心へ、老人は郊外へといった傾向が出ている。そういったデータを見れば、人の流れだけではなくて、こういった年齢層の人がどのような動きをしているのかを見ることができるのではないか。地価の動向を考える上では、そういった視点も重要である。

○地価公示は本来個別地点の価格を判定するものであるが、地価の全体的な動向を見る上で変動率という発表の仕方をしていると思われる。ただ、地域毎の平均変動率だけではなく、変動率のばらつきに関するデータ（分散、標準偏差等）もあった方が分かりやすいのではないか。例えば、地方都市において、コンパクトシティといった視点から中心と郊外部を比較するなど、変動率のばらつきや、地価のメリハリをきめ細かく見ることも有用と考える。

○都道府県別の変動率を見た場合、住宅地に比べると、商業地は三大都市圏・地方中枢都市とそれ以外の都市との間の差が激しい。例えば、日本海側や四国を中心に下落率の大きい県が多い。これは、商業地については、将来の人口減少による影響（ビジネスの場としての魅力の低下など）を織り込み、より悲観的になっているからだと考えられる。

○少子高齢化・人口減少により、特に地方都市においては構造的に地価下落は避けられない。しかし、教育や医療に力を入れている地方都市の中には、（人口の増加等を背景とした）地価の上昇が見られるところもある。

○平均変動率で見れば地価が上昇している東京都などにおいても、中には引き続き下落している地域もあり、三大都市圏とはいっても、細分化してみれば差がある点には留意すべきである。

<いわゆる「バブル」的な側面の有無やその予測について>

○全体の地価（不動産）が上昇しているというよりは、極めて魅力の高い一部の物件に需要が集中しているため、バブルのような状況ではないと考える。また、郊外の住宅地等では地価の上値が重くなっている地域も出始めているようだ。

○バブルのような状況にはないと考えるが、投資マネーがグローバル化しており、国内外から大量の資金が流入しやすくなっていることを考えると、いつ価格がオーバーシュートしてもおかしくないということは認識しておく必要がある。

○リーマンショックは完全な想定外であったと思うが、不動産業者等の声によると、その一年前くらいから、地方都市などにおいても高価格の取引が多数行われているなど、予兆らしき動きもなかった訳ではないようだ。その意味では、そういった不動産業者の声、現場感覚というものを、四半期毎くらいに集めておくと、バブルの予測に資するかもしれない。

<その他>

○投資用不動産市場で重視される収益価格（P）は「純収益（ α ）÷還元利回り（R）」で求められるが、この考え方は地価も株価も同じ。株価については、日銀の金融緩和により分母が下がったが、企業収益（分子）は目に見えては上がっていない。地価も、リアル収益改善はまだまだこれからで、キャップレートが下がっていることが最近の地価上昇の主要因であろう。