

第4回地価に関する有識者会合 議事概要

日 時：平成26年10月2日（木） 16時30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：菊地 俊夫 東京都財務局財産運用部 利活用調整担当部長

谷澤 淳一 三菱地所(株)取締役常務執行役委員

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）

＜三大都市圏・地方圏の地価動向について＞

○ミニバブル期はもっと幅広く高い地価の上昇が見られたが、今回の地価上昇局面では高い地価上昇率は一部の地区に限られている。これは、バブルの時とは異なり、投資家・開発業者も投資・開発対象を慎重に選別しているということだろう。

○開発業者が慎重になっている背景としては、建設コストの上昇のため、更地からの開発に必要なコストが上昇していることが挙げられる。更地からの開発で多く見られるのは、開発後の売却を前提としない、病院などの自用の不動産のケース。

○地方圏でも地価の上昇が見られた都市として（医療産業等が立地する）静岡県長泉町が挙げられていたが、今後、地方都市が産業誘致を行うのであれば、長泉のように医療などの知識集約型産業の誘致を目指すべきではないか。製造業はコスト面で海外に対抗するのが困難であるため、うまくいかないのではないかと考える。

○農業の拡大には広い土地が必要となるため、農業の再生という視点から見れば、地価が下落することは悪いことではないのではないか。

○地価水準が低い地域では、仮に10%地価が下がったとしても、地価の水準の変化はほとんどない。そのような地域では、地価の水準よりも、その土地がどのような効用を生み出しているかが重要なのであって、地価を（その地域の動向を測る）指標にする必要はないのでは。

＜不動産市場の動向（外資の動向、相続税基礎控除引き下げの影響等）について＞

- ミニバブル期における外資は欧米系が主体であったが、最近ではアジア系が目立つ。特に多いのが中国系や台湾系で、現地の物件に比べて日本の物件に割安感があることが理由のようだ。
- 中国系の投資家の特徴として、区分所有店舗を好んで購入するという点が挙げられる。日本の投資家は区分所有店舗を敬遠する傾向があるので、この違いは興味深い。
- ミニバブル期との違いの一つとして、最近の不動産投資市場は個人の動きが目立つ点が挙げられる。特に多いのが相続税の節税目的による賃貸用マンションへの投資である。
- 相続税率が非常に高く、多少の損失が出たとしても不動産投資をした方が最終的には得になるため、過剰な不動産投資を招く可能性がある。
- 投資用不動産の利回りがかなりの低水準になりつつあり、これ以上の低下は難しいのではないかと思われる。そのため、今後賃料の上昇が見られない限り、これ以上の不動産価格の上昇は見込めないのではないか。
- ミニバブル期には、新興系の開発会社を中心に賃料を積極的に上げていく動きが見られたが、現在はそういった動きが少ない。
- 賃料はまだ上昇していないが、空室率は低下してきている。もう少し空室率が低下すれば賃料も上昇していくのではないだろうか。
- 今後のマンション市場について、都心については富裕層や外国人の旺盛な需要により引き続き好調な状況が続くと考えるが、ファミリー層の多い郊外部は厳しい状況になってくるのではないか。
- 東京の不動産市場は活況を呈しているが、長期的な目線で見れば、オリンピック後の反動や超高齢社会の到来等の懸念材料も存在していることを市場参加者は認識すべきではないか。

<その他>

- 良い物件が市場に出た際に、私募リートがJリートに競り勝つケースが見られる。Jリートとは異なり、私募リートは鑑定評価の内容をオープンにする必要がないため、実態にそぐわない高い賃料収入を想定して鑑定評価額を出し、それに基づいて高値で物件を買っているようだ。

- 外国人観光客が一層増加してくると、日本に住みたいという人も当然増加するものと考えられる。そうになると、日本の不動産に対しても外国人の影響がかなり出てくるのではないかと考える。

- 老朽化が進んでいる都営住宅を建て替える際は、高層化による土地の集約によって創出した用地を保育所や特養等の施設の建設候補地として提供するなど、時代に応じた土地の利用を図っている。