

第1回 地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成25年11月22日（金） 10時00分～11時30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

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)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

○有識者会合の趣旨・運営等（未公表情報が含まれるため資料を会議後回収すること、本会合での議論内容等は地価に関する調査の公表までは部外秘とすること等）について、了承された。

議事2. H25 第3四半期の地価動向と要因等

○H25 第3四半期の地価動向（地価L00K レポート）について、

- ・不動産投資意欲の回復、住宅需要の増加等により、前回に引続き、三大都市圏の大半の地区（7割以上）で上昇を示すなど、従来下落・横ばい基調から上昇基調への転換が引続き広範に見られること
 - ・ただし、上昇の度合いは緩やかであることから、引続き、緩やかな地価の上昇というこれまでの傾向が継続していると考えられること
- という点について、特段異論はなかった。

なお、議事2. に関連して各委員から出された主なご意見等は以下のとおり。

<前回の地価上昇期との違いについて>

○前回の地価上昇期である2006-2007年頃は、ミニバブルのような状態にあったとも言われているが、バブルとは、収益性等の劣る物件も含めて価格が上昇しているような状況をいうもの。現在について言えば、

- ・改善の兆しは見られるものの、東京ですらAクラス物件を除き賃料がほとんど上昇していないこと
- ・需要側（投資家、住宅を購入するエンドユーザー等）は慎重姿勢を崩しておらず、魅力の高い物件は価格が上昇しているが、そうでない物件は依然下落基調であることから、現在の地価の上昇は前回の地価上昇期とは性質が異なるのではないか。

○過去の地価の長期的な推移から考えると、「地価はその時代の産業構造を反映し、15 年程度の周期で変動すること、そして、その変動の幅は徐々に小さくなる」という分析ができ、そうすると、今後、極端な地価の上昇・下落が起きる可能性は低いと考えられるのではないか。

○投資家や住宅需要者の目線が慎重になりつつあることを考えれば、魅力が高い地域はさらに地価の上昇が続くが、相対的に魅力に劣る地域は引き続き地価が横ばいしないし下落が続くなど、二極化が進むのではないか。

＜消費税増税の影響について＞

○消費税の増税については、来年 4 月以降の政府の支援策もあるので、住宅に対する駆け込み需要とその反動は前回の消費増税時ほど大きくないのではないか。また、影響度合いは、住宅ローン減税拡充の恩恵を受ける所得層の多い地域と、そうでない地域で異なるのではないか。

＜建築費の高騰について＞

○建築費の高騰が起きているが、販売価格に転嫁するには限界があることから、ディベロッパーがマンションの素地取得に慎重になり、地価上昇の抑制要因になることが懸念される。

特に土地・建物総額に占める建物の割合の高い郊外部のマンション事業は厳しいのではないか。

＜2020 年東京五輪の地価に対する影響について＞

○東京オリンピックは、なるべく既存の施設を活用することとしており、新規の施設は東京の臨海部に集中しているため、臨海部の地価の動向を今後注視する必要がある。

○オリンピックの影響を東京以外にも波及させるためには、オリンピック開催に合わせて海外の人を呼び込み、地方を訪れてもらうことが重要。オリンピックは観光立国を実現する良い機会である。

＜その他＞

○30-40 代の持ち家比率の下落が続いている。建築費高騰でマンション価格が上がっている中、若い世代の所得の減少が続いているので、例えば、中古住宅の流通促進等を図っていくべきではないか。

○相続税の基礎控除の引き下げの動きの影響により、アパート等の土地活用が増えており、特にサービス付高齢者住宅が多く作られて反動があるのではないか。