

第3回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成26年6月6日（金） 15時30分～17時30分

場 所：国土交通省総合政策局 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

（五十音順）

【議事概要】

議事1. 平成26年第1四半期地価LOOKレポートの結果について（地価調査課）

＜地価の動向等について＞

- 東京沿岸部の新設地点（有明、青海・台場）の地価動向は0～3%の上昇となっているが、実際の取引の動向と比べると、地価上昇が控えめになっている印象。実際の取引はかなりの高額で行われている。
- 東京都内では、中央線の沿線（吉祥寺あたりまで）の需要が高まりつつある。
- 今回の地価LOOKレポートで唯一3～6%の上昇となった銀座では、好調な高額消費や外国人観光客の増加等を受けて、賃料が上昇し始めている。他の地区とは違い、実際に賃料の上昇が見られたことが、高めの上昇率となった理由ではないか。
- ここ1年間の地価の上昇は、期待利回りの低下（不動産投資意欲の拡大）が牽引した面が大きい。今後の地価動向は賃料や所得の動向次第ではないか。
- 通常、投資家は空室率が高い物件は避ける傾向があるが、グレードの高い物件についてはあえて空室率が高い物件に投資をする動きも見られる。（今後の賃料上昇を見込み、新規ではより高い賃料で貸せる可能性があるかと判断しているため。）

＜建築費の上昇が地価に与える影響について＞

- 建築費の上昇が続く中、販売額に占める建築費の割合が比較的高い地域（郊外の住宅地等）では採算を取ることが難しい。そのため、そういった地域ではデベロッパーは開発素地取得には慎重にならざるを得ないため、今後、さらに地価が上昇する可能性は低いのではないか。
- 建築費の上昇が地価の上値を抑制している現象は、程度の差はあるものの全国的に見られる。
- 名古屋では再開発事業が多く行われているが、一つの事業が終わると建設労働者は（より賃金の高い）東京に向かうことが多いため、より高い給与を支払わなければその労働者を名古屋に留めることができないような状況。

- 建設業の人手不足は深刻で、優秀な職人は全く足りない状況。工事現場の事務所長の人数も確保できないような状況であり、とても工事を受注できない。

議事 2. 不動産価格指数について（参事官室）

- 不動産価格指数の整備は、証券投資家にとっても非常に重要である。
- 投資マネーのグローバル化が進む中、世界の都市別にこういったデータが揃えば、投資マネーの動きを見るのに役立つのではないかと考える。
- マンション指数について、東証住宅価格指数は他の指標に比べてやや低めになっているが、リピートセールス法に下方バイアスがあるのでは。検証してみてもどうか。
- 不動産価格指数と、TOPIX、東証REIT指数との相関関係はデータとして非常に興味深い。

議事 3. 不動産市況に関する所見について（不動産研究所：吉野エコノミスト）

＜今後の地価の動向等について＞

- ミニバブル等を経て、投資家の間では不動産の収益性を重視した慎重な投資姿勢が定着しており、かつてのような値上がり益を見越した取引は起こりにくい。そのため、バブルが起きることはないのではないかと考える。
- ロンドンでは投資需要の拡大による住宅価格の高騰が社会問題化しているが、同じような状況が東京で生じる可能性は低いと考える。
- 正直なところ、東京の地価や賃料がニューヨークやロンドンのように上昇していく可能性は極めて低いと考える。

＜その他＞

- （東京等における）国家戦略特区の指定が地価に与える影響については、再開発事業等があればピンポイント的に地価が上昇することはあるだろうが、面的な広がりをもって地価を押し上げる効果は少ないのではないかと考える。
- 規制緩和により、不動産市場における投資機会を創出することが重要である。