

第8回地価に関する有識者会合 議事要旨

日 時：平成28年3月28日（月） 13時30分～15時00分

場 所：合同庁舎3号館 土地・建設産業局 局議室

出席委員：谷澤 淳一 三菱地所（株）取締役常務執行役員

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

山根 恭子 東京都財務局利活用調整担当部長

（五十音順）

【議事概要】

＜最近の地価動向について＞

○最近、建築費が高騰し、マンション供給側としても、容積率が高く一定の販売戸数を確保できるような用地でなければ採算が取れないという事情があり、特定の場所に開発需要が集中する傾向があるのではないかと。中心部の高層マンションが需要側・供給側の双方から支持される結果、周辺部や郊外部の物件は相対的に弱くなり、二極化傾向が見られるように思う。

○リゾート地も数年前とは様変わりし、再生してきている様子が見えてくる。例えば住宅地が値上がりしているニセコ地区は、海外のスキー客によって独特のマーケットが形成されており、熱海のように、新築物件が非常に高額で取引されているような地域もある。

○ニセコ地区や、今後需要が高まる傾向を見せている長野県の白馬のように、インバウンド需要が旺盛な地域や、熱海や軽井沢などのように、都市居住者の老後の移住先としての需要がある地域などにおいては地価も上昇傾向にある。リゾート地の中でも差別化が進んできている。

○ホテル用地の地価が上昇しており、地価を牽引している。ホテルの単価と稼働率がともに上昇し、付随収入も上がり、ホテルの収益性が大幅に向上している。この傾向がしばらくは継続するだろうという見込みでホテル建設が盛んになっている。オフィスや住宅に比べるとまだ利回りが高いので、今後も引き続き値上がりする可能性もある。

○北陸新幹線の開業前から、金沢では先行的にホテル建設が進んでいたが、名古屋駅の西部も同様の傾向であり、中長期的な視点から先行投資が行われて地価が上がっている。

○沖縄でも地価が上昇しているが、インバウンド需要と合わせて国内からの観光客も伸びており、ホテルの方がオフィスよりも高い地代になる土地も出てきている。このように、地価上昇をもたらす明確な背景がある地域は、今後も需要が強いだらう。

○現在はインバウンド需要が目立っているが、全体の人数で見れば、未だ国内からの来訪者の方が圧倒的に多い。今後、為替の変動などによりインバウンド需要が減少する局面に入ったときに、国内観光客が維持できていれば、同様の傾向が続くとは思えないが、国内客と海外客ではどう異なる動向となるのか、先行きが読みにくい。

○今回の地価公示では、雇用や所得の改善、低金利、インバウンド需要といった要因で、全体的に地価が上昇しているが、もともと低金利の環境はあったし、キャップレートは底打ちしている状況で、東京オリンピックに向けてどのような動きになっていくか不透明。オフィスの空室率は下がっているが、賃料の伸びは鈍く、最終判断を先送りする傾向が見られることや、建築費の高騰もあってマンションが高価格帯にシフトし、そのような物件しか利益が出ないという状況になっていることが不安材料である。

○新築マンションの価格の高騰を受けて、中古マンションも引きずられて価格が上昇する傾向が見られる。

○静岡県長泉町において、子育て支援策により高い出生率を維持し、地価の上昇にもつながっているという事例は興味深い。子育て支援等の施策によって人口の移動を喚起し得ることがうかがえる。

○子育て施策を理由に移住してきた世帯は、子育ての時期が過ぎればまた転出してしまうという場合もある。自治体の立場からすると、継続的に人口の流入があることが望ましい。

○地域別の失業率のデータを見ると、景気が良くなってくれば地域ごとの格差も縮小するという傾向が見て取れる。インフレ率がある程度高くなければ、人材の移動が起こらない。賃金が上がっていくときには人々が職探しをして移動していく。若い世代が地域に入ってきて人材が循環することが地方創生にもつながる。

<その他>

○中古住宅流通市場の活性化については、様々な施策が講じられているが、まだまだ十分ではない。既存ストックを活かす施策を考え、中古住宅流通市場を整備していかなければならない。

○瑕疵担保責任に関する制度整備も進んできたところだが、中古住宅流通促進のためには、売り手の責任はなるべく少なくした方がいいのではないか。

○不動産は、意思決定のための時間を要するので、実体経済から少し遅れて動くものだが、せつかく地価が全体的にプラスの傾向に移行してきた状況なので、これが継続し、土地の値段は下がり続けるものではなく、土地は安定的な価値のあるものだという認識が定着していけば良いと思う。

○安定感のある上昇傾向が継続すれば望ましいと思うが、地価が上昇傾向を見せると、「バブルの再来ではないか」といった論調でセンセーショナルに取り上げる傾向がある。オリンピックを控えた時期でもあり、思いがけない影響が出る可能性もある。建築コストの上昇により、建設すべき施設が予定通りに完成せず、投資意欲に影響を及ぼすということもあり得る。不安定感を煽るような傾向は望ましくないと思う。

○世代ごとに人口がうまく循環する仕組みがあれば、バブルの膨張などの事態も起こりにくくはらずであり、そのような仕組みを作っていくことが重要。

○欧米では人件費が高いため、人が関わるサービスの値段が高くなり、所得と物価が高い水準で均衡している。一方、日本では両者が安い水準で均衡しており、その格差がインバウンドの流入によって将来どのように解消していくのかという点は注目すべきだろう。