

我が国における地価の現状と今後の動向

— 地価二極化の影響と先行きの留意点 —

大石 夏樹

(予算委員会調査室)

《要旨》

公示地価は3年連続で上昇となった。都市では上げ幅が拡大し、地方でも明るい兆しが見えつつある。もっとも、都市と地方の地価二極化はバブル期以降更に進んでおり、このことは、地方において金融機関による貸出しの抑制や固定資産税収の減少を招き、都市において住宅取得を難しくしてきた。

一方、今後の動向については、現状の低金利も踏まえると住宅価格の水準は、かつてのバブルと呼べるほどではなく、地価が急落する可能性は低いが、不動産市場においては外資による投資が増えており、地価下落局面での変動が大きくなる可能性がある。

地価が下落した場合、銀行の財務基盤に悪影響が及ぶ。そのリスクは近年、銀行による住宅ローン貸出しの増加などによって過去に比して大きくなっており、特に変動金利型の貸出しが増加していることには注意が必要である。さらに、地域金融機関は貸家向け融資を積極展開しており、この点で地価下落時により大きな影響を受けるおそれがある。

今後は、地価下落時の悪影響を抑えるため、住宅ローン貸出しや貸家向け融資に関して対策を採っていくべきであろう。

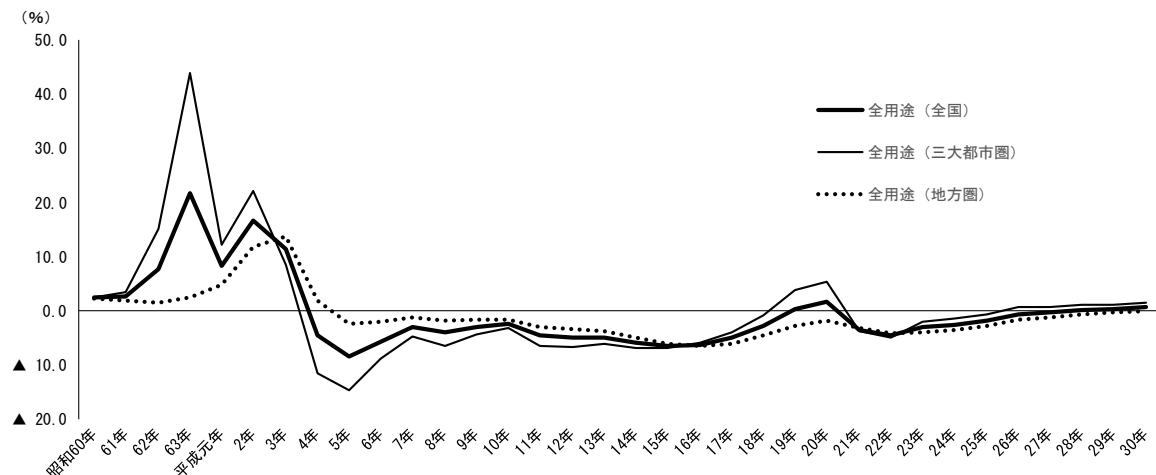
1. バブル崩壊後初の3年連続上昇となった公示地価

平成30年3月27日、国土交通省は30年の公示地価（同年1月1日現在）を公表した¹。それによると、全用途の全国平均価格は前年に比べ0.7%上昇と3年連続の上昇となった。より詳しく見ると、住宅地の全国平均価格は0.3%増と10年ぶりの対前年比上昇となり、

¹ 公示地価は、地価公示法に基づき都市計画区域等における標準地の毎年1月1日時点の価格を国土交通省が公示するもので、不動産取引の目安としても用いられる。同様に不動産取引の目安として利用される指標として基準地価があるが、こちらは都道府県が毎年7月1日時点の価格を調査するもので、公示地価とは調査地点が異なる。

地域別に見ても、三大都市圏が全ての用途で前年を上回る上昇率となったほか、地方圏でも商業地平均が 26 年ぶりに上昇へ転じ、全用途平均も同じく 26 年ぶりに横ばいとなるなど、地価の回復が全国的に波及してきたことを示す結果となった（図表 1）。なお、本稿ではバブル期以前と比較するため、以降数字が追える限り昭和 60 年からグラフ等を作成している²。

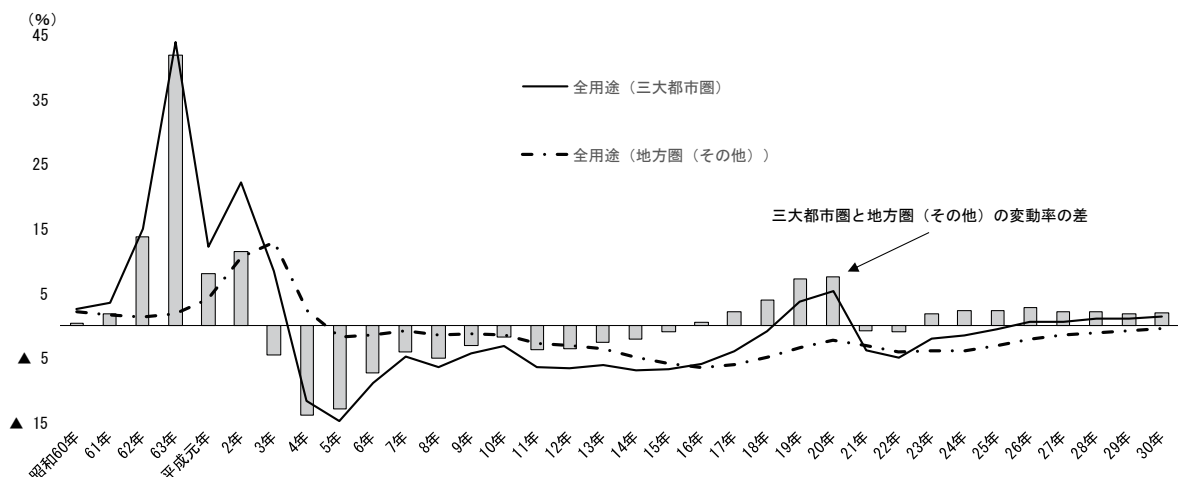
図表 1 公示地価変動率（前年比）の推移



（出所）国土交通省資料より作成

中でも注目すべきは、ミニバブルと言われた平成 17 年から 20 年にかけての地価上昇局面でもマイナスとなっていた地方圏の前年比上昇率が、バブル崩壊後初めて横ばいまで持ち直してきたことであろう。

図表 2 三大都市圏と地方圏（その他）の公示地価変動率（前年比）の推移



（出所）国土交通省資料より作成

ここで、地価上昇の動きがあまねく全国に広がっているのか確認するため、三大都市圏と「地方圏（その他）」³の地価変動率を見ると、バブル期やミニバブル期の地価上昇局面

² バブル景気の拡張期は昭和 61 年 11 月から始まる。

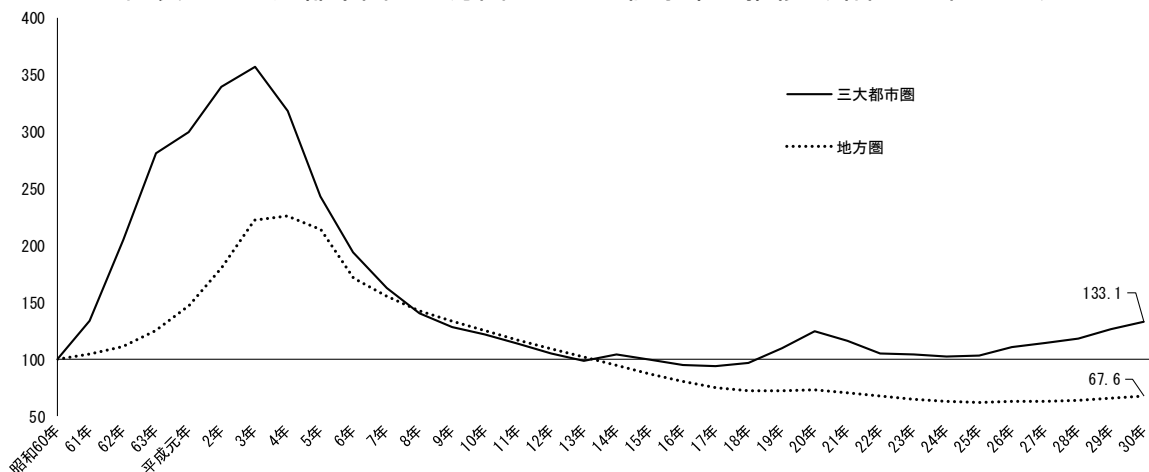
³ 地方圏の中から地価が相対的に高い札幌市、仙台市、広島市及び福岡市を除いている。

では拡大していた変動率の差が今局面では逆に縮小傾向にある。このことから、現下の地価回復の流れはバブル期やミニバブル期とは異なり地方へも波及しつつあると言えそうである（図表2）。

では、都市と地方の地価水準自体の差も縮小しつつあるのだろうか。ここで、昭和60年を100とした場合の地価水準の推移を見ると、三大都市圏では133.1とバブル期前より3割程高い水準となっている一方、地方圏では67.6と逆にバブル期前より3割程低い水準に留まっており、足下でこの差は拡大しつつある（図表3）。

具体的な価格で見ると、昭和60年においてさえ、1平方メートル当たりの全用途平均地価は三大都市圏で28万3,400円、地方圏で9万7,300円と約3倍の価格差があった。それが、足下の平成30年では、それぞれ37万7,300円、6万5,800円と約6倍の価格差に広がっている。

図表3 三大都市圏と地方圏の公示地価水準の推移（昭和60年=100）



（出所）国土交通省資料より作成

つまり、地価の回復という方向性は地方にも波及しつつあるものの、都市と地方の地価水準の格差は縮まっておらず、むしろ拡大を続けているのが実情と言える。そこで、以下では、都市部における地価の上昇と地方部における地価の停滞がもたらしてきた影響を整理したい。

2. 地価水準の格差拡大がもたらしてきた影響

（1）地域金融機関の貸出抑制

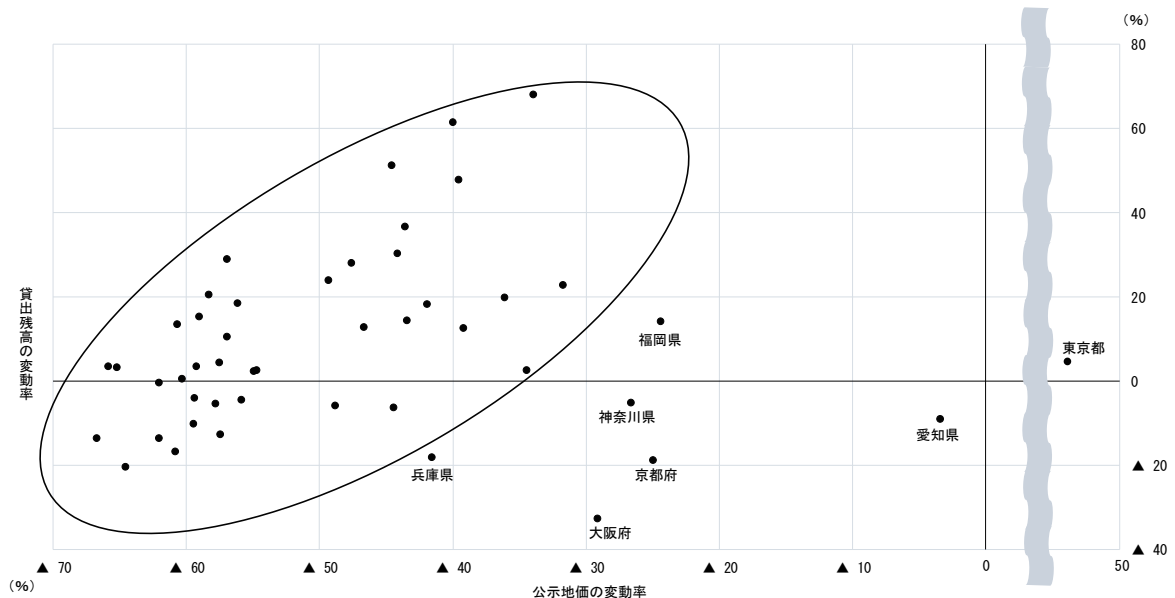
地方における地価の下落は、土地の担保価値低下を通じ、金融機関による貸出枠の縮小を招く。特に、地銀を始めとする地域金融機関は企業に対する貸出しの可否や貸出可能額を判断するに際し、事業の将来性など相手企業の成長力を見極めるのではなく、保有する土地を始めとする担保価値を重要視しているとの批判が従来からある⁴。そして、経済規模の比較的小さい地方では地域金融機関が資金の貸手として大きな役割を果たしている。こ

⁴ 『日本経済新聞』（平30.1.26）など

の点で、地方における地価の下落は、企業に対する金融機関による貸出しを抑制する効果が大いと言えよう。

ここで、平成10年と29年を比べた場合の、各都道府県における公示地価の変動率と当該都道府県内の国内銀行による貸出残高の変動率の関係を見ると、東京都を除く全道府県で地価は下落しているが、大都市を擁しない道府県では地価の下落幅が小さいほど貸出残高の増加幅が大きい（減少幅が小さい）という傾向が見て取れる（図表4）。なお、東京都、愛知県及び大阪府など大都市を抱える都府県では、こうした傾向と異なる動きが見られるが、これは大都市圏では大企業やベンチャー企業向けなど土地を担保にしない融資が相対的に多く行われているため、地価の変動とは異なる要因で貸出残高が変動したことによるものと考えられる。

図表4 平成10年～29年の公示地価及び貸出残高の都道府県別変動率



（注）公示地価は全用途平均。貸出残高は都銀、地銀、第二地銀、信託銀行の合計額。

（出所）国土交通省、日本銀行資料より作成

本来、多くの企業は金融機関から借入れを行い、その資金を元手に事業へ投資し収益の拡大を図る。そして、得られた利益は従業員への給料等を通じて消費に回り、地域経済を活性化させてゆく。こうしたサイクルを通じ、金融機関による貸出しは地域経済の潤滑油としての役割が期待されている。地価の下落と経済の停滞はどちらが原因でどちらが結果か一概に断定はできないが、現状ではむしろ2つの要因がスパイラル的に地方の活力を削いでいることは確かだろう。

（2）地方における固定資産税収の減少

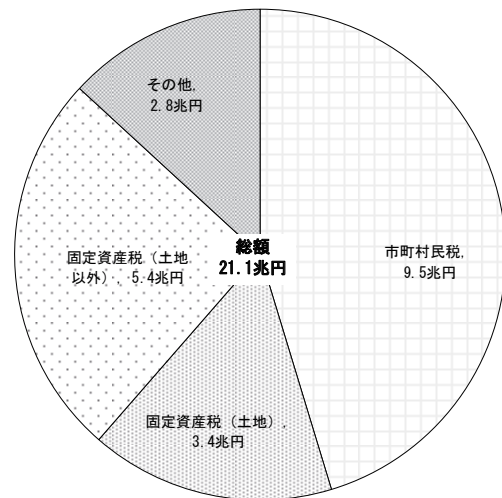
固定資産税は土地、建物、設備等に課税される市町村税であり、平成27年度の市町村税収入総額21.1兆円のうち、固定資産税収は8.8兆円と4割超を占め、市町村にとって市町

村民税と並ぶ基幹税となっている⁵。この固定資産税収のうち、土地に対する課税額は同年度において 3.4 兆円と建物に対する課税額 3.7 兆円に次ぐウェイトを占めている（図表 5）。

土地に係る固定資産税は、宅地、農地等の地目別に売買実例価額等を基礎として評価額を算定し、その評価額に対し標準税率として一律 1.4% が課税される仕組みとなっている⁶。そのため、基本的に地価が上昇すれば税収が増加し、地価が下落すれば税収は減少する⁷。

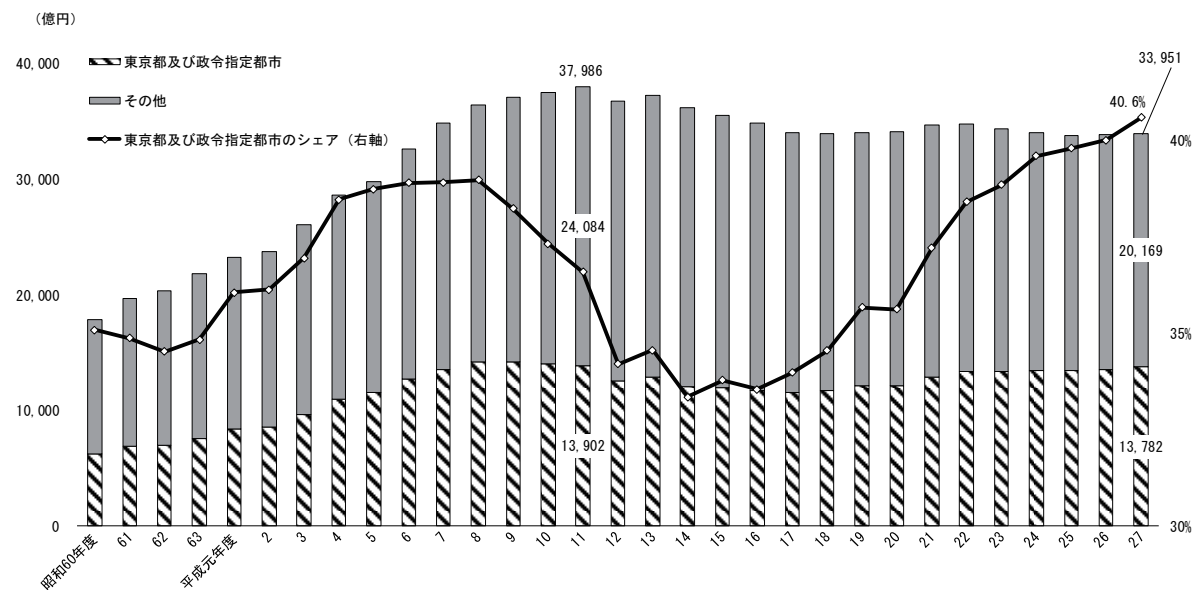
ここで、土地に係る固定資産税収の推移を見ると、平成 6 年度に宅地の評価額がそれまでの土地価額の 2 割から 7 割に引き上げられたことを受けて⁸、税収総額はバブル崩壊後しばらくたった 11 年度に 3.8 兆円とピークを迎えた後、減少に転じ、足下の 27 年度にはピークから約 4,000 億円減の 3.4 兆円となっている（図表 6）。

図表 5 平成 27 年度市町村税収入額



（出所）総務省資料より作成

図表 6 土地に係る固定資産税収の推移



（出所）総務省資料より作成

⁵ 東京都の 23 特別区については東京都が課税する。

⁶ 標準税率を上回る超過税率を採用している市町村が、平成 27 年 4 月 1 日時点で市町村等全体（1,719 団体）のうち 8.9%（153 団体）存在する。また、負担軽減のための各種特例が存在する。

⁷ 急激な税額の増減を避ける負担調整措置があるため、地価と税額の増減に必ず対応関係があるわけではない。

⁸ 土地に対する実効税率が相対的に低いために、様々な投資対象の中で土地の税引き後利回りが相対的に高くなり、バブル期の資金流入を加速させたとの反省を踏まえて引き上げられた経緯がある（第 164 回国会衆議院予算委員会議録第 19 号 14 頁（平 18.2.28）参照）。

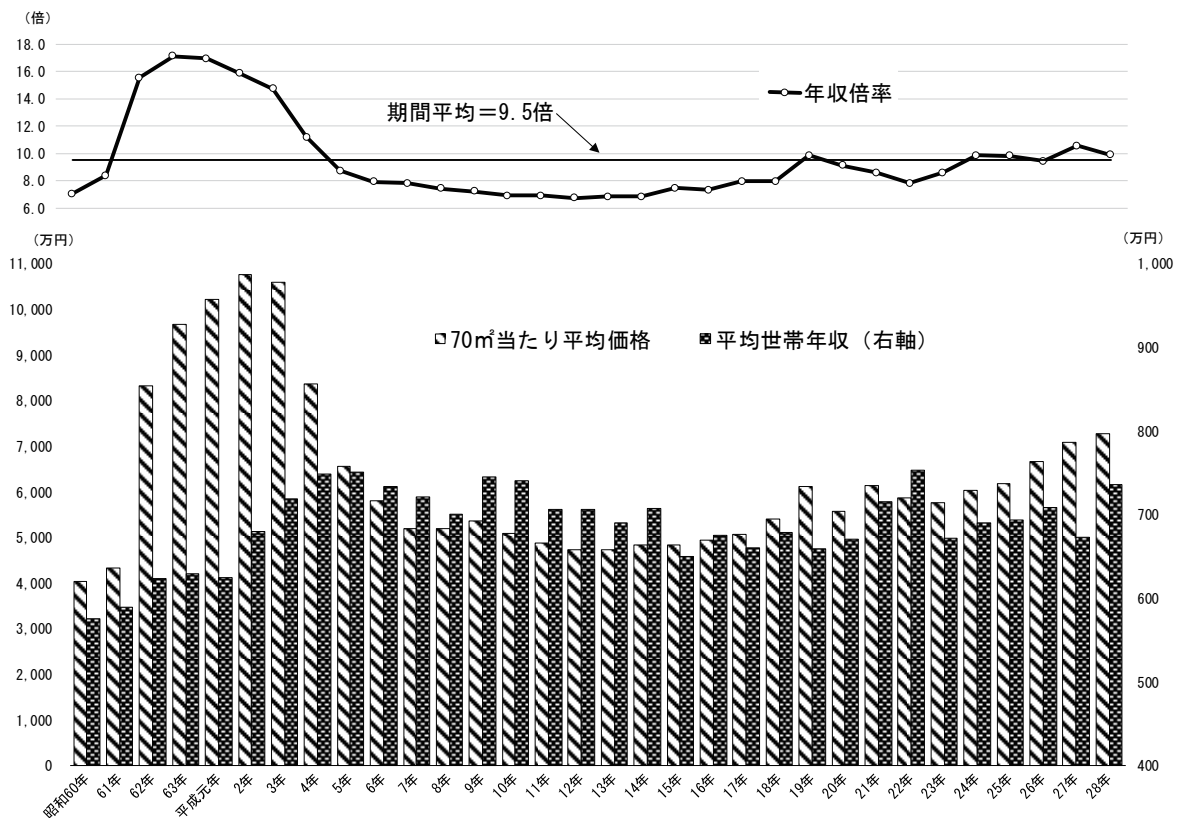
そして、これを相対的に地価が高い東京都及び政令指定都市と相対的に地価が低いその他に分けると、この間、東京都及び政令指定都市の税収が微減にとどまるのに対し、その他は約 4,000 億円の減少と総額の減少額のほぼ全てが、その他地域の減少分となっている。この結果、税収総額に占める東京都及び政令指定都市のシェアは一貫して上昇傾向で、27 年度には 40.6%となっている。

このように、市町村の財政基盤において大きなウェイトを占める土地に係る固定資産税収は、地価の二極化を受けて東京都及び政令指定都市に集中する傾向にあり、このことは、ただでさえ脆弱な地方圏の市町村の財政基盤を更に弱体化させ、自治体の経済政策等における裁量を狭めることで⁹、都市と地方の二極化を助長しているおそれがある。

（３）都市圏における住宅取得の困難化

ここまでは、地方における地価下落の影響を見てきたが、一方の都市圏においては地価の上昇に伴い住宅価格が上昇を続けている。特に、全国で最も地価の高い東京都においては、住宅価格の上昇が顕著となっている。

図表 7 新築マンションの 70 ㎡当たり平均価格と世帯年収の推移及び年収倍率（東京都）



（注）新築マンション 70 ㎡当たり平均価格は（株）東京カンテイの調査による東京都の平均。平均世帯年収は、総務省「家計調査」の東京都区部二人以上世帯のうち勤労者世帯の平均年間実収入。なお、平成 11 年以前は農林漁家世帯を除く。

（出所）（株）東京カンテイ、総務省資料より作成

⁹ 財政基盤の弱い自治体はほぼ地方交付税交付団体であるため、地方税が減収となっても見合いで地方交付税交付額が増加すると考えられるが、様々な政策手段の裁量が狭められることは否定できないであろう。

一般的に、住宅はその価格が世帯収入の 5 倍以内であれば、購入が可能とされている。これは、平成 4 年に閣議決定された「生活大国 5 か年計画」において示された考え方であり、当時の金利などを前提に年間の返済額を世帯収入の 25%以内¹⁰⁾に抑えられる水準ということが根拠となっている¹¹⁾。

ここで、東京都における新築マンションの 70 m²当たり平均価格¹²⁾と都区部の 2 人以上勤労者世帯の年間平均収入の推移を見ると、マンション価格は直近 5 年程上昇を続け平成 28 年には 70 m²当たり 7,265 万円となっている一方、平均収入は若干の変動はあるもののおおむね 700 万円前後で推移し 28 年は 736 万円である。この結果、マンション価格の年収倍率は上昇傾向にあり、直近の 28 年においては約 10 倍の水準となっている（図表 7）。

もとより、都内新築マンションの年収倍率は期間中一度として 5 倍という水準を下回ったことはないのだが、現状の年収倍率は期中平均の 9.5 倍も既に超えている。バブル期の 17 倍を超える年収倍率と比べれば依然として低いものの、一般的な相場観からすれば、既に現状の東京のマンション価格は一般の勤労者世帯にとっては手が届きにくい水準に達していると言えよう。

もっとも、「生活大国 5 か年計画」では、平成 4 年当時の金利水準を前提に世帯年収の 5 倍が購入価格の上限という考え方を導いていたが、長引く日銀の低金利政策もあり、現下の金利水準は当時とは大きく異なっている。そのため、購入価格の上限についても、こうした前提条件の変化を踏まえる必要があると考えられるが、この点については次章で検討する。

3. 地価の先行きを考える上での留意点

（1）現状の住宅価格に実需はあるか

では地価は今後どのように推移していくのだろうか。バブル崩壊を振り返っても、地価が下落に転じた場合には、都市部だけでなく地方にもその流れは広がり、これまで見てきたような地方における地価低迷の悪影響は更に大きくなるおそれがある。

この点、都心の地価が一部でバブル期を超える水準となっており、2020 年に東京オリンピック・パラリンピックが開催された後は景気が冷え込むとの見通しもあって、現状の地価水準はバブルであり、近い将来地価は急激に下落へ転じるとの見方がある。いわゆるバブルとは、投機が更なる投機を生み、モノの価格が実需と無関係に上昇していく状態と考えることができる。そうであれば、実需が十分に存在する場合、その価格水準はバブルである可能性が低いと言うことができよう。こうした観点から、土地に対する実需を検討する一助として、東京都内におけるマンションについて、金利水準も含めて考えた際、現状の価格は一般勤労者の購入可能な水準と言えるか見ていくこととしたい。

一般的に年収の 5 倍が、勤労者世帯が住宅を購入する際の上限の目安となっていることは先ほど触れた。これは住宅ローンで購入資金全額を借り入れた場合に年間の返済額を世

¹⁰⁾ 変動金利で借り入れた場合、将来的に金利が引き上げられた際に返済額が増大するリスクはある。

¹¹⁾ 第 151 回国会衆議院国土交通委員会議録第 4 号 10 頁（平 13. 3. 14）

¹²⁾ 70 m²はファミリータイプとして一般的な専有面積。

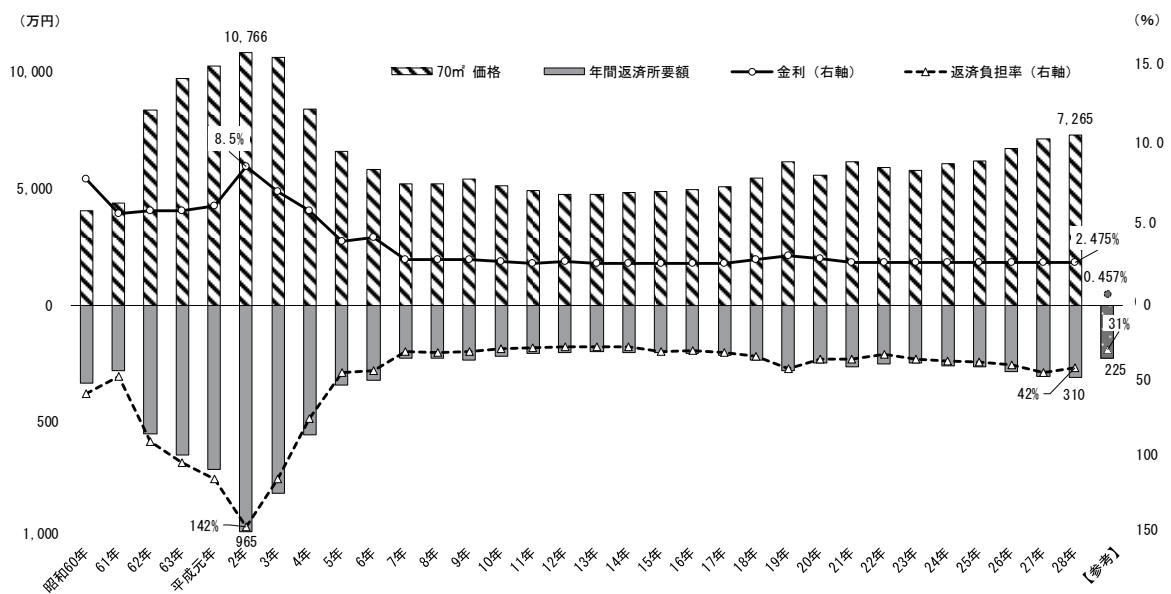
帯収入の 25%以内に抑えられる水準という理由であったが、その際、前提となっていたのは平成 4 年当時の住宅ローン金利水準である。

ここで、東京都内の新築マンション価格と住宅ローン金利、また各年の金利水準から算出した返済所要額と家計収入に対する返済負担率の推移をグラフで見る（図表 8）。なお、年間返済所要額と返済負担率は逆目盛りとなっており、全額を変動金利返済期間 35 年で借り入れた場合を想定している。

まず、バブル絶頂の平成 2 年に 1 億 766 万円を記録した都内マンションの 70 m²あたり平均価格は、バブル崩壊後長らく 5,000 万円程度で推移した後、先述したとおり 28 年には 7,265 万円となっている。一方で、同じく 2 年に 8.5%まで上昇した住宅ローン金利は、足下で 2.475%となっており、日銀の金融緩和策もあり、ここ 20 年程は安定して推移している。この結果、2 年に 965 万円だった年間返済所要額は 28 年には 310 万円となり、返済負担率も 142%から 42%まで低下している。

また、実際には参考としてグラフ右端に示したとおり、各金融機関が独自の金利引下げ措置を採っており、本稿執筆時点での最低金利は 0.457%となっている。その場合、年間返済所要額は 225 万円、返済負担率は 31%となる。

図表 8 新築マンションの 70 m²平均価格（東京都）と住宅ローン返済負担の推移



（注 1）マンション 70 m²価格は図表 7 に同じ。

（注 2）金利は都市銀行各行の変動金利（平成 5 年以前は長プラ連動型変動金利）の中央値。

（注 3）年間返済所要額は当年のマンション価格を全額変動金利元利均等返済方式で 35 年間借り入れた際の 1 年当たりの返済額を住宅保証機構（株）HP にて試算したもの。

（注 4）返済負担率は図表 7 の平均世帯年収に対する年間返済所要額の割合。

（出所）総務省、国土交通省、（株）東京カンテイ資料より作成

このように、マンション価格は下落局面を抜け足下ではバブル期の 7 割程度の水準まで上昇しているが、住宅ローン金利が低位安定しているため、年間返済所要額はバブル期の 3 割程度の水準となっている。さらに、返済負担率は金融機関独自の金利引下げ措置が適用された場合には 31% となり、実際には多くの購入者が一定の頭金を用意していることを

考慮すれば¹³、25%という目安内に収まっている場合も多いと考えられる。

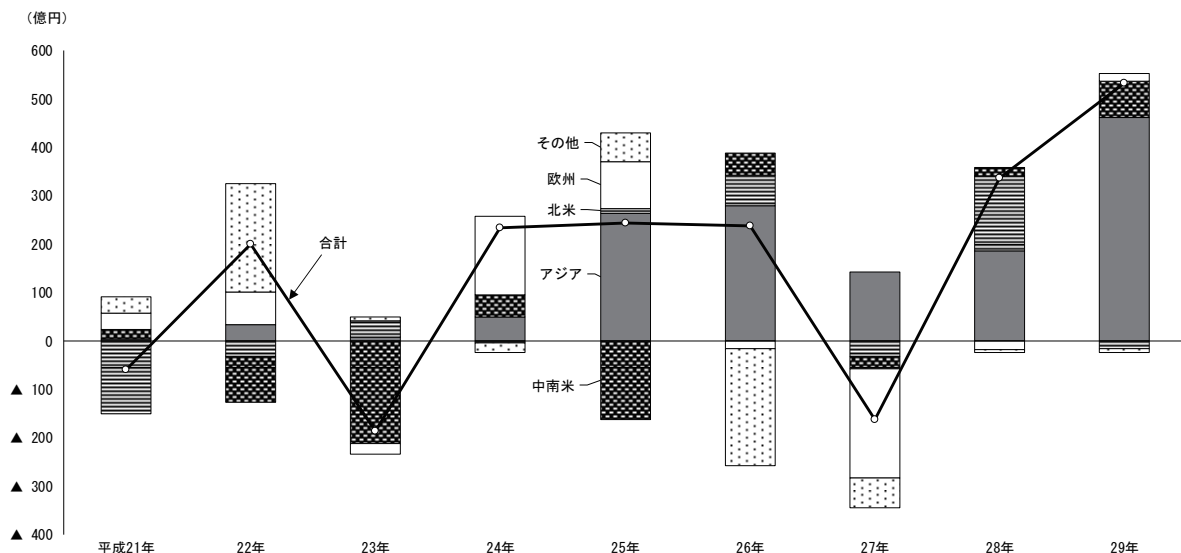
以上から、現状のマンション価格の水準は最も地価の高い東京都においても、一般勤労者が余裕を持って購入できる水準とは言えないものの、実需が全く追いつかない水準ではないと言える。そのため、少なくとも住宅価格についてはバブルと呼ぶような状況ではなく、この点で現状の地価が早々に大幅な下落に転じる可能性が高いとはいえないのではなかろうか。

（２）不動産市場における外資マネーの影響

今後の地価の推移を考えるに当たり無視できないのが、不動産市場における外資の存在感の増大である。一般財団法人日本不動産研究所の調べでは、外資による不動産取得金額は平成 19 年上期に過去最高の約 8,000 億円に達した後、若干落ち込んだものの、足下では再び増勢に転じ、29 年下期には過去 2 番目に多い約 6,800 億円に上っている。

また、平成 21 年以降の不動産業に対するフローの対内直接投資額の推移を見ると、東日本大震災があった 23 年にマイナスとなったものの、それ以降は増加傾向にある（図表 9）。特に、為替レートが円安になると、海外から見た場合の国内不動産価格は割安となるため、日銀によるいわゆる異次元緩和により円安が進んだ 25 年以降は投資額が大きく増加している¹⁴。ストックベースの残高では、28 年末を見るとアジア、欧州、中南米が多くを占めるが、これはシンガポール、オランダ、ケイマンなどタックスヘイブンと見なされている国からの投資が多いため、グローバルマネーが日本の不動産市場へ関心を高めていることがわかる（図表 10）。

図表 9 不動産業へのフローの対内直接投資（ネット）の推移



（注）平成 25 年までは IMF 国際収支マニュアル第 5 版ベース。26 年以降は同第 6 版ベース。

（出所）日本銀行資料

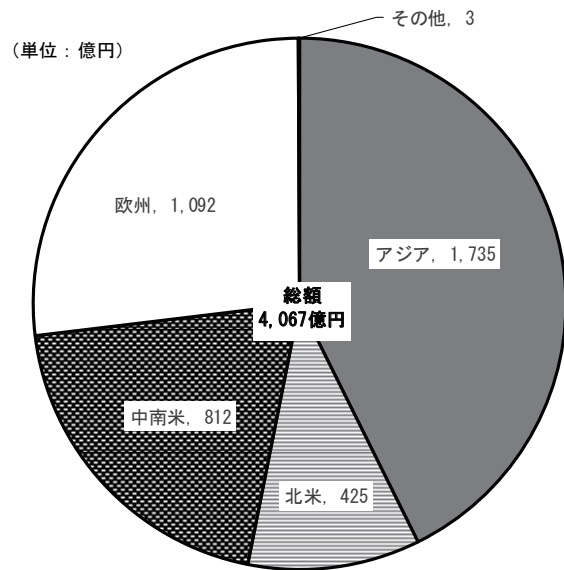
¹³ （独）住宅金融支援機構「2016 年度フラット 35 利用者調査」によれば、首都圏の新築マンション融資利用者は平均しておおむね購入額の 2 割程度の頭金を用意している。

¹⁴ 原因を特定することは困難だが、平成 27 年は英国からの投資引揚げが大きかったためマイナスとなった。

この背景には日本の不動産価格が他国と比べ相対的に安価な水準となっていることが存在すると考えられる。一例として、投資資金が流入し易い高級マンション価格について東京と世界の主要都市と比較すると、地価が上昇を続けているとは言え、その水準は北京、上海よりも低く、最も価格水準の高いロンドンと比べると半分以下である（図表11）。東京の地価は上昇傾向にあるものの、国際比較ではいまだ相対的に安価な水準であるため、外資にとって東京の不動産は依然として投資妙味があると言え、為替水準が現状程度で推移すれば、資金の流入は今後も継続することが想定されよう。

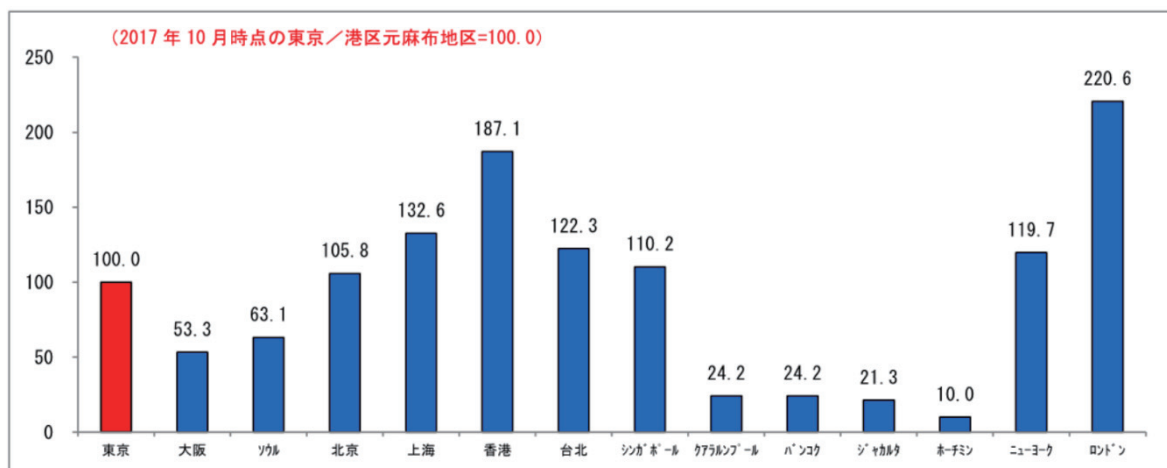
為替動向次第で投資額が大きく増減していることから、外資の資金は動きが速く、世界経済の変動などによっては一気に資金の引揚げが起こることも考えられる。そのため、不動産市場で外資の存在感が増大していることは、地価の下落局面で変動を増幅させる可能性があることに注意が必要だろう。

図表 10 不動産業への対内直接投資残高（平成 28 年末）



(出所) 日本銀行資料

図表 11 マンション価格の他国主要都市との比較



(※) 各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2017 年 10 月の東京・元麻布地区=100.0）

(出所) 一般財団法人日本不動産研究所資料

4. 地価が下落した場合の影響

(1) 銀行の財務基盤の毀損

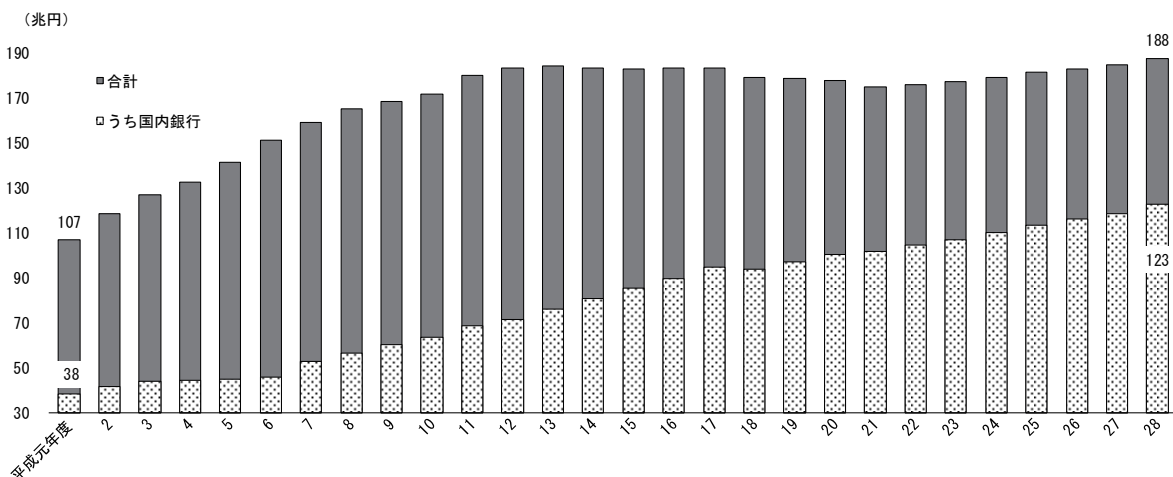
これまで見たように、現状の地価はバブルと呼ぶ状況にはない可能性が高いが、外資の

投資資金流入が続いていることなどから、地価が下落に転じた場合、その変動は大きなものになるおそれがある。仮に地価が下落した場合、住宅ローンの貸手である銀行の財務基盤へ悪影響が及ぶ。

まず、平成元年度からの住宅ローン残高の推移を見ると国内の貸出残高の合計は107兆円から188兆円に8割程増加している。そして、貸出主体としては国内銀行のシェアが約3割から約7割へと増えており、その貸出残高は38兆円から123兆円へ3倍以上の伸びとなっている（図表12）。

この背景には、戦後長年にわたって住宅ローンの貸手として大きな役割を果たしてきた住宅金融公庫が民業圧迫との批判もあり、民間銀行の貸出しを間接支援する独立行政法人住宅金融支援機構へと組織改変されたこと¹⁵、日銀による金融緩和の長期化により収益が圧迫された銀行が、個人向け住宅ローン融資に積極的に取り組むようになったことなどが挙げられよう。このように、銀行の住宅ローン貸出しが増加していることは、地価が下落して貸出しが担保割れとなった場合などに、銀行の財務基盤へ与える影響が大きくなっていることを示唆している。

図表12 住宅ローン残高の推移



（出所）独立行政法人住宅金融支援機構資料

さらに、足下で変動金利による貸出しが増加していることにも注意が必要である。最近5年間の金融機関における住宅ローン貸出残高を見ると、50%超が変動金利型であり、その比率は年々上昇している（図表13）。

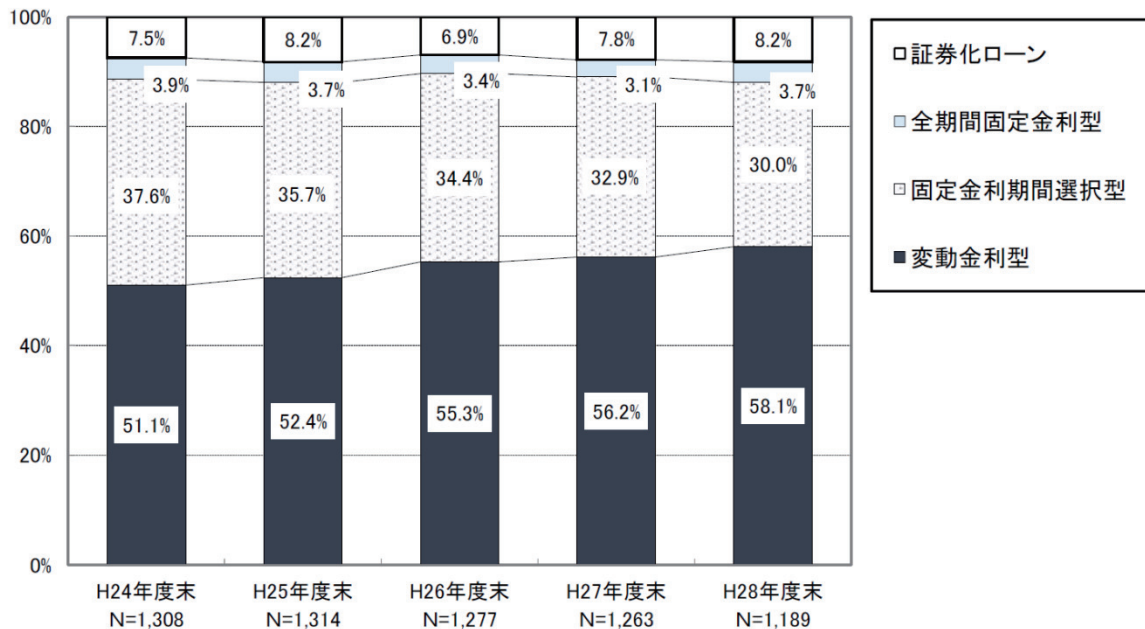
これは、変動金利型は他の金利タイプに比べて貸出金利が低いためであるが、言うまでもなく変動金利型は金利上昇局面では返済額が増える。また、それに伴い、貸出しの焦げ付きも増加するおそれがある。通常であれば、地価の下落と金利上昇が同時に起こることは考えづらいが¹⁶、景気後退局面でコストプッシュインフレが起きるようなスタグフレーションの状況下では想定できないことではない。こうした状況下では銀行の財務基盤が受けるダメージはより大きくなる。

¹⁵ 平成19年4月設立

¹⁶ 通常、地価の下落は景気後退局面で生じ、金利上昇は景気回復局面での金融引締めにより生じるため。

前にも見たように、住宅の購入側から見れば、最近の住宅価格上昇局面でも変動金利タイプの住宅ローンにより低金利で貸出しが受けられることで、住宅購入が可能となっている。しかし、一方で、銀行の側には、将来の財務基盤に対するリスク要因が確実に蓄積し続けていることも忘れてはならないだろう。

図表 13 住宅ローン貸出残高における金利タイプ別の割合の推移



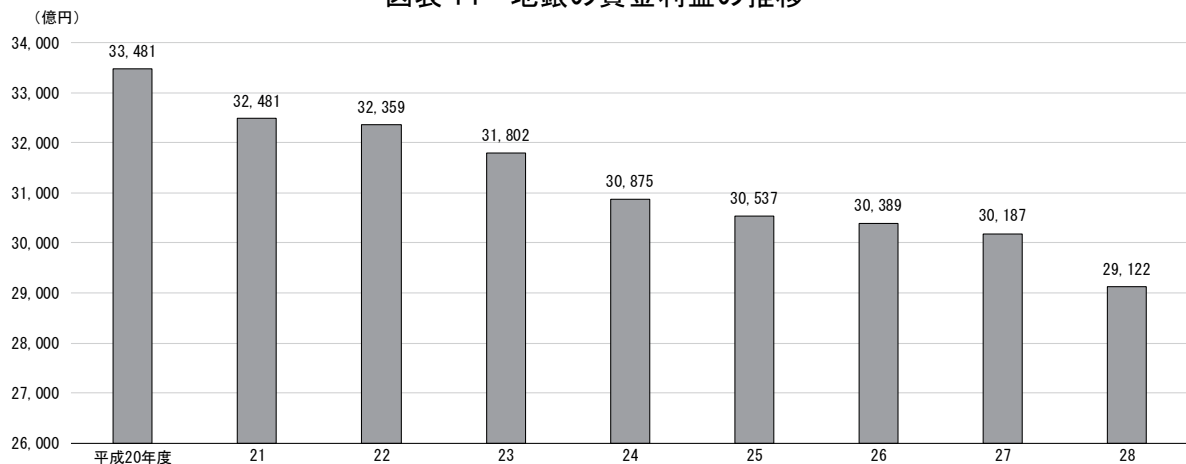
(出所) 国土交通省資料

(2) 更に大きい地方銀行への影響

銀行の中でも地方銀行は、地価下落局面で更に深刻な影響を受けるおそれがある。

長引く低金利の影響や地域経済の低迷によって、地銀の資金利益は減少を続けている(図表 14)。ここで資金利益とは、貸出金の利息や有価証券の配当金等から、預金利息など資金調達のために支払う費用を差し引いたもので、いわば銀行の本業における儲けを指す。

図表 14 地銀の資金利益の推移



(注) 地方銀行、第二地方銀行の合計。

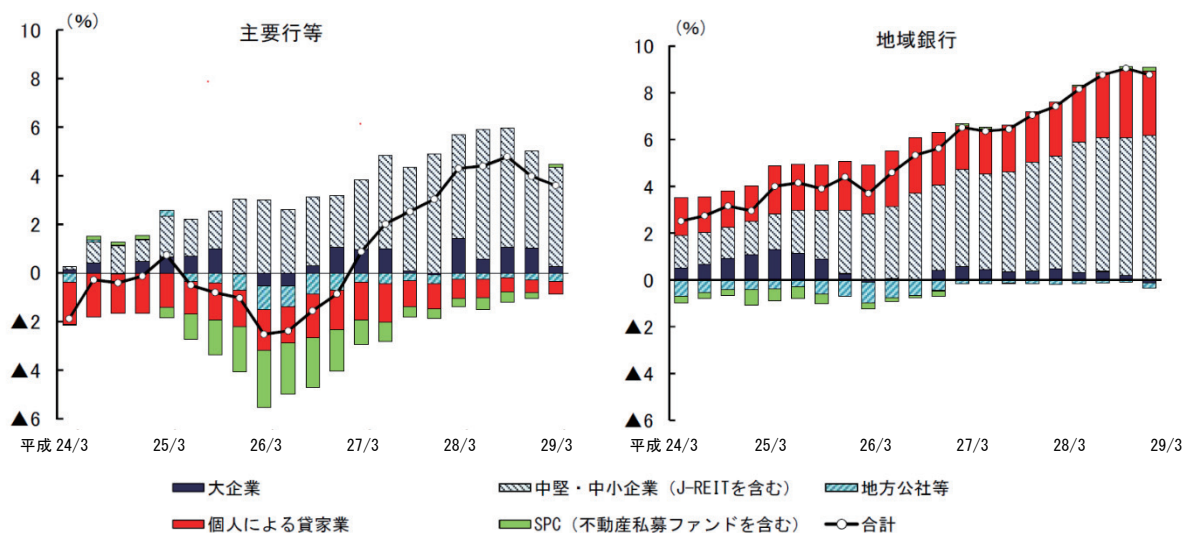
(出所) 全国地方銀行協会資料

このように本業の収益環境が悪化を続ける中で、地銀が少しでも利ざやを稼げる貸出先として近年開拓に力を入れてきたのが不動産業向けの貸出し、特に個人による貸家業向けの貸出しである。平成 28 年度末までを見ると主要行等では個人による貸家業向けの貸出しは減少を続けているものの、逆に地域銀行では増加の一途をたどっている（図表 15）。

個人による貸家業は相続税対策や資産運用の多様化に伴い近年拡大を続けているが、収益性を吟味せず安易に貸家業に乗り出す者も多く、特に地方都市では人口の減少に伴い将来的な貸家に対するニーズの減少が見込まれ、今後のリスクが大きいとの指摘もある¹⁷。

地価の下落局面では貸家の賃料も下落するため、賃料を銀行への返済原資に当て込んでいたオーナーの中には破綻する者も出るだろう。仮にオーナーが破綻すれば、貸出しを行っている金融機関は担保を実行して貸出金を回収しようとするが、既に担保価値が貸出額を下回っているおそれもあり、その場合には金融機関の財務基盤に大きな影響が出よう。

図表 15 不動産業向け貸出金増加（前年同期比）の内訳の推移



（注）主要行等は、みずほ銀行、三菱東京 UFJ 銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行、みずほ信託銀行、三井住友信託銀行、新生銀行及びあおぞら銀行。
 地域銀行は、地方銀行、第二地方銀行及び埼玉りそな銀行。
 （出所）金融庁資料

地域銀行の貸家向け融資の増加については、金融庁も「平成 28 事務年度金融レポート」¹⁸の中で「引き続き、賃貸住宅の需給等不動産市況の動向や借り手の属性・借入目的・返済能力等を含む金融機関の不動産業向け融資の動向について注視していく」としているが、地価が下落した場合、そのリスクが一気に顕在化する可能性がある。

5. 結語

以上、見てきたように都市と地方の地価二極化は様々な歪みを生みつつもトレンドとし

¹⁷ やや問題の所在は異なるが、最近ではシェアハウスを賃料収入目的で銀行融資により建設したオーナーが、シェアハウス業者の破綻により経済的苦境に陥る事案が生じている。

¹⁸ 平成 29 年 10 月 25 日公表

て継続しており、足下で地方の地価に明るい兆しはあるものの、二極化の傾向は大きく変わることなく今後も続いていく可能性が高い。もとより、地価はそれぞれの土地に対する需要で決定されるため、現下の二極化を抜本的に是正することは難しい。それでも、地方の中には北海道のニセコ町のように訪日外国人の急増により地価が急騰している場所もある。こうした事例も参考にしつつ個々の地域が魅力を高めていくことで、土地に対する需要を掘り起こしていくことが肝要だろう。

一方で、政策的に目配りが必要なのは、外資による土地取得の増加等により潜在的なボラティリティを高めている地価が、下落局面に入った場合の悪影響を最小限にとどめることだろう。異例の低金利下で地価の上昇にもかかわらず住宅取得が容易であることは、資金の貸手の側に蓄積しているリスクに鑑みれば手放しに喜べる事態ではない。変動金利での貸出しに一定の歯止めを掛けることも検討されるべきではないか。

また、地価下落の局面では、地銀への影響を通じ、地価が低迷している地方で、より悪影響が拡がりそうなことも懸念材料である。金融庁の指摘もあり、足下で貸家向け融資の増加は一服しているが、地銀を始めとする地域金融機関は安易に高い貸出金利を追うことなく、地元企業の成長可能性を丹念に見極め、担保に依存しない融資を行うことが求められよう。

(おおいし なつき)