

令和3年第3回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和3年8月20日（金） 午後2時から午後3時20分まで
- 2 場所等 WEB会議
- 3 出席委員 委員長 岡 淳二
委 員 清水 千弘 委 員 浜島 裕美
委 員 水谷 賀子 委 員 武部 奈都美
委 員 小松 啓吾 委 員 前山 琢也
- 4 議 題
- ・「令和3年東京都基準地価格」について
 - ・「令和3年東京都基準地価格の概要（案）」について
 - ・「令和3年東京都基準地価格の動向（案）」について

5 議事要旨

- (1) 議題1 「令和3年東京都基準地価格」について
議題2 「令和3年東京都基準地価格の概要（案）」について
議題3 「令和3年東京都基準地価格の動向（案）」について
議題1から3について一括して審議された。

（主な意見等）

委員 今年の地価調査は、様々な要因が複雑に絡み合う結果になったかと思う。新型コロナウイルス感染症の影響がこの先見えない状況の中で、土地価格も思ったような動きをしなかったという感覚だ。結果として出てきた数字については、うまくそれぞれの要因と地域の特性が反映された形になっていると思う。

委員 世田谷-25に関する説明が、しっくりこない。大規模な土地は下落、小規模な土地は上昇という説明よりは、本件土地周辺は消費機会が非常に大きいため地域選好性が高まった、という説明のほうが説得力がある。

委員 今回、区部住宅地の下落率上位10地点がすべて世田谷区というのは違和感がある。特に、規模については、マンション適地は上昇傾向にあるため、比較的大規模な戸建用地との境界がどこなのかと疑問を感じた。人の流れについては、周辺市や近隣県にも東京都から移動しているようなので、地価下落との関係性についてはもう少し分析の必要があると考えている。下落率上位10地点については、世田谷区だけの特徴ではなく、東京都の住宅地全体における傾向として捉えている。

委員 不動産仲介の現場の話では、新型コロナウイルス感染症に関してK字回復という中で、どちらかという状況のよくないほうはセールアンドリースバック

が進んでいるとのこと。その点についても地価動向への影響を注視するべきと考えている。

委員 今後、都市の高齢化、人間の高齢化が進む中で、基盤整備が集中的にされているエリアとそうでないエリアは差別化されてくると思う。世界の250都市ぐらいで見ると、高齢化が進むことで平坦なところに人々が集まってくるという傾向が強くて出ているというのが世界共通の現象である。高齢化が進む日本においても、平坦なところに人が集まってくると考えられる。高齢化だからといって東京都全体が沈んでいくということではなく、人口が集中して地価を押し上げるエリアと価値がつきにくいエリアに選別が起きると思っている。

委員 もう少し長いタームで、土地利用の在り方が大きく変わってくるような気がしている。特に地球温暖化という自然災害も含めて考えると、徐々に可住地域が北に動いていくかもしれない。そのミニチュア版として、東京においても地価の動きが出始めている気がする。我々は、それを先行して地価に反映することはできないかもしれないが、それを意識した上で地価動向を理解しておく必要があると強く感じている。

委員 駅からの距離と価格との関連性を考えると、数年前から都市政策として「コンパクトシティ」と言われているが、そのミニチュア版みたいなものが一つの駅の生活圏の中においても顕在化していくのではないかと考えている。

委員 今後、新型コロナウイルス感染症が最終的にどのような形で地価に影響を及ぼし続けるのか。地価や、人間の行動にどのように影響が出てくるか。

委員 大学における遠隔授業については、適応できる学生とそうでない学生がいる。適応が難しいというのは、間取りの問題ではないかと考えている。例えば、家の中で家族のそばで企業の面接を受けづらい、という学生もいる。部屋の間取りや防音性能などが、今後ますます、テレワークや遠隔授業などの環境にも影響していくと考えている。自宅での遠隔授業が苦手な学生は、大学の開放スペースや自習室などで受講している。これは仕事に置き換えるとコワーキングスペースに似ているが、新型コロナウイルス感染症の影響で、今までより広いスペースの確保が必要になっていると感じている。その点からも、選ばれる土地、住宅などが変わってくる可能性はあると思っている。

委員 経済環境に応じて、選ばれる土地、住宅が変わってくると思う。都心部の利便性の高いエリアが望ましいときもあれば、郊外に広さを求めるときもある。間取りについては、以前は4LDKなど細かく分けることが好まれていたが、少し前はリビングを大きく作って部屋数は少なめにという傾向があった。しかしここへ来て、テレワーク用のスペース確保が可能な柔軟な設計も増えている。新型コロナウイルス感染症の影響で、選好性も変わってきている。

委員 テレワークによる人口動態の変化が具体的に見えてきていない部分、及び、それによりオフィスのエリアが今後どうなっていくのかということも、方向性がまだ見えていないと思う。テレワークについても、海外も含めて最適な活

用方法が見えていない中で、定着するのも分からない状況である。特に商業地は、今後、影響を大きく受けると考えている。

委員 今年の4月に就職して、まだ2回しか出勤していない人もいる。この形態が一般化するには時間がかかるが、新入社員の時からテレワーク中心だった世代が増えると、オフィスの在り方など、随分違った未来になると思う。

委員 東京のオフィスマーケットの下落と、周辺他県の動きは必ずしも一様ではなく、場合によっては東京都心から他県への本社移転など、分散傾向も場合によってはあり得る。商業地の下落が、全国的なのか、東京特有の現象なのかについては、全体を見ながら考えていく必要がある。

委員 インターネット通販は、新型コロナウイルス感染症の影響による利用者の増大により、物流施設の需要及び工業地の利用が確実な方向性として見えてきた。

委員 eコマースの拡大により、リードタイムを短くするために顧客に近い立地、例えば湾岸エリア等に倉庫が立地されている。マテリアルハンドリングを導入し機能を集約したものを作る必要があり、大型化している。東京都でいうと、今回の工業地で選定された湾岸及び青梅エリアは、いずれも大型の物流施設のニーズが高いエリアであり、今後もこの動向は続くと考えている。

委員 今回の物流適地の地価上昇は、やはり目立っている。大規模な土地は限られることから、物流適地として過熱していくと考えられる。

委員 工業地については、短期的には需要が拡大するが、長期的には物流施設が不要になる時期が到来するという予測もある。AIが発達し、製造現場から SHIPPINGしてショッピングをするとすると、物流がスキップされる可能性もある。今の段階では非常に強いマーケットではあるが、長期的には注視が必要である。

委員 自然災害は、ますます大きなトピックとして気をつけていかなければならない。特に、気候変動に端を発する自然災害、日本では水害が最も大きな要因であるが、海外では森林火災等も大きなテーマであり、安心安全に生活していくには気候変動に社会全体が取り組んでいかなければならない状況となっている。逆に、その解決の方向性が見えてくると、実は自然災害で危険だと思っていた地域がそうではなくなるなど、別の方向性も見えてくる。

委員 日本の場合、アメリカやヨーロッパと異なり、河川の勾配が急な構造で、土砂災害が起こりやすいという特徴的な問題がある。自然災害を踏まえると、住めるエリアが限定的になり、傾斜地などでは価格が大きく下がっていると考えられる。

委員 ハザードマップでリスクの大きいエリアが、直接被害だけでなく風評被害により地価に影響が出てくる可能性もある。価格形成要因の注目すべき要因の一つだと考える。

委員 新型コロナウイルス感染症の影響により、インバウンド需要の消失による消費の大きな落ち込みは大きかった。銀座の人流は実はある程度戻っているが、それは銀座でしかできない消費があるからだと考えている。消費の場所や質の

違いにより、回復できるエリアと出来ないエリア、見通しが立つエリアと立たないエリア、として差が生じてくる。

委員 海外投資家の動きについて、金余りの状況は変わっていないと思っている。直近のアフガニスタン情勢を考慮すれば、今後、地政学的リスクが出てくる可能性がある中で、安全資産ということでの「日本」が買われやすい状況になっていくと感じている。日本自体の金利という面からは、低金利環境が続く中で、短期的には年末に向けて、もう一段の買い意欲が高まる状況だと考えている。世の中の情勢、グローバルでの情勢に大きな変動が起こると、比較的中立的かつ一定の経済規模がある日本に注目が集まりやすくなる状況が来年以降も続く可能性が高い。

委員 地価がある程度下がると海外からの動きは強まり、結果的にそこで底が見えてくると考える。特に銀座は、価格が下がるほど欲しい人は増えるエリアであり、買いの傾向が出てくるのではないかと。

委員 林地についても、今後注目される可能性がある。水資源やレジャー施設として海外からの買いもあるという。東京という大都市の中の林地であるため、注目度が高くなると考えている。

委員 ウッドショックが住宅の価格にどれくらい転嫁されているか、との議論があった。末端の価格には影響が出ていないと聞いている。日本国内の林地の需要が戻るかという点、海外との価格差があまりにも大き過ぎるため、それはないだろうという話もある。

委員 林地は、採算だけでの視点で見ると、投資対象としては厳しいかと思う。しかし、環境問題や再生エネルギーの話も含め、林地というものが少し違った点から注目されると思っている。

委員 日本の林地の市場採算性を考えると、排出権との兼ね合いが問題になると考えられる。

- (2) 報告事項 令和3年東京都基準地価格の公表日程について資料に沿って報告した。