

## 令和4年第1回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和4年3月29日（火） 午前9時59分から午前11時4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 小松 啓吾 委 員 恵比壽 美和  
委 員 前山 琢也
- 4 議 題  
議題1 令和4年東京都地価調査における基準地の選定  
議題2 令和4年地価公示の結果を踏まえた意見交換
- 5 議事要旨  
議題1及び2について一括して審議された。

### （主な意見等）

委員 コロナの第6波、国際的に不安定な情勢など先行きに不透明な要因が積み上がる中、7月1日の価格時点で社会がどうなっているのか。気になる点の一つは金利、物価水準に動きが出てきていることで、住宅購入に関する個人の住宅ローンの金利への影響などが個別には出てくる可能性がある。

もう一つは建築費の上昇で、建築費は土地に帰属する収益性を収益還元法で見るときの大きな要素であり、相場に対する目線として注意してもらいたい。

あと一点は東京都心の商業地の地価下落傾向が視覚的にも見えている中、評価に当たったの最も有効使用の見極めについても議論の必要がある。

委員 不動産投資、収益物件への投資意欲は今も強い。住宅に関しては、金利が上昇することを見込んで購買意欲が高くなっている面がある。

オフィスビルや店舗では、賃料水準の把握が難しくなっている。また、借手優位の状況で、水道光熱費、建築費などの上昇により経費が上がっているが、賃料は下がるといったことが起こっている。投資意欲の強さが利回りの低下に表れて、地価の上昇につながっている。

委員 先日公表された地価公示の結果で価格の上位地点を見ると、東京都の地価が飛び抜けて高いことが再認識できる。一方で、海外の投資家や富裕層から見ると、日本の土地価格はまだ安く、安全という点も入れると魅力的な市場だと言える。日本の不動産市場、特に東京は、日本人だけではなく外国人も含めた市場になっている。一方で、多くの日本人にとって東京の住宅は高価格すぎて買えず、利便性より居住性を求めて周辺地域へ需要が移っていくという、二極化現象も出始めている。そういう東京の不

動産市場の特異性を踏まえた上で、価格形成要因を見極める必要がある。

いわゆるウィズコロナ時代において、働き方がどう変わるのか。2023年にオフィス床の大量供給による空室率の上昇や賃料下落が懸念されている点も議論が必要。コロナ収束によって、海外からの観光客数の回復がどの程度の速度で進むのか。この点も観光地やホテル用地の地価に大きく影響してくる。

今年に入ってから大きな懸念材料は、エネルギーや資源価格高騰による土地価格への影響。物価高、建築資材の値上げで企業収益が圧迫され、オフィスの縮小や撤退につながっていくのか、需要層の購買意欲も下がるのか。このことは、商住工各用途に大きく影響してくると考えられる。

今後、大規模災害への関心が高まってくると、災害発生の可能性が高い地域の土地需要にどう影響するのか。自然災害の影響がどの程度地価に反映されるのかということも、分科会で議論してもらいたい。

委員 公共料金の値上げ、ウクライナ情勢の影響で、原油や小麦の供給不足が報じられている。物流用地を新規選定の検討対象にするとのことだが、コストカットのために高速道路を使わない地点の需要が高くなるというように、原油価格の高騰が地価の変動要因になることも考えられる。特に検討が必要な価格形成要因として新型コロナウイルスが挙げられているが、ウクライナ情勢も入れたほうがいいのではないか。

委員 よく報道で、地価公示などでも2年ぶりに上昇に転ずる、あるいは前年と比べて、ということがよく出てくるが、マーケットを見るときに気にしなければいけないのは、5年10年という長期的な視点である。特にこの一、二年ではコロナショックのような特殊な事情があり、コロナ前との比較が重要なので、その点を考慮せず短期の視点だけで市場を見ると間違った判断になるのではないか。

東京都の中でも、取引がアクティブに動いているところと、10年前に比べて取引がゼロになってしまったところがある。取引が活発で競争を経て生まれる価格と、地域の中でたまたま出てきた価格は意味が違ってくる。取引事例の選択において、その背後にある構造をしっかりと見ていかないと間違った価格をつけてしまう恐れがある。

今、ウィズコロナからアフターコロナに向かう中で、結果としてコロナ前の状態に戻るのか、別の均衡状態に移るのかということが議論され始めている。新しい均衡がどこにあるのかというのは、今まさにそれを模索している最中で、地価においても、将来の均衡状態をどう見ていくのかを考える必要がある。

建物価格が高騰したときに、地価を含めた全体価格の中で売値を抑制する傾向が表れる。その結果、地価を押し下げるか、取引そのものが停滞するかということになるので、このあたりも見極めていかなければいけない。

委員 今後、物流施設がどうなっていくかという問題だが、長期的には色々な物流の手段を組み合わせた配送を各社で工夫している。とはいえ、ラストワンマイルの個別の配送というところでは、どうしても車、トラックの必要性が高くなる。その部分のコストは、やはりある程度物流コストにプラスアルファせざるを得ないのではないか。

物流において燃料のコストは、短期的には回収するのが難しく、徐々に不動産の立地選択に影響してくる可能性がある。これまでは、コロナで店舗での消費が減って、ECが増えたことで、基本的にプラス要因を中心に考えていたが、変化局面に来てい

るのではないかと感じている。

委員 地価調査には、地価公示を補完する目的があったと思う。東京都としては、地価公示のポイントを置けないところに目を配る姿勢をもっと持っていてもいいのではないか。過疎化が進む地域で、街のありようや地価水準を行政的にどうしていくのかということは、重要な課題ではないか。

委員 地価調査の目的として、公共用地の買収や取引の指標にしていくことを考えると、全く取引のないところにポイントを置くこと自体、優先順位が下がる。一方で、日本全国の地価を知る上でより有用に活用していくことを考えると、公示で足りない部分を補完していくという考え方もある。

全体の構造が違う地価公示と地価調査を、率の議論で一律に語ることには怖さがあるが、社会的には、新聞報道も含めて、率で何%上がったかという議論になる。例えば北海道の倶知安町で2割、3割上がったと言われればニュースとしてインパクトはあるが、価格で見ると率直に違和感を覚える。