

令和5年第2回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

1 日 時 令和5年6月21日（水） 午前10時1分から午前11時54分まで

2 場所等 WEB会議

3 出席委員 委員長 石塚 治久
委 員 浜島 裕美 委 員 清水 千弘
委 員 恵比壽 美和 委 員 武部 奈都美
委 員 小松 啓吾 委 員 吉浦 宏美

4 議 題

議題1 令和5年東京都地価調査における基準地の選定替・新規設定について

議題2 指定基準地及び基準地群について

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 商業性を失うことで、地点を変更するということは、これからはよく考えていかなくتهはならない。多摩で集積がなくなっていって、商業性を失って、商業地のポイントから失うということは、実はこれから都心でも起こる可能性があると思われる。

また、空き家とか所有者不明土地が増えてくる中で、取引が本当になくなってきているところが増えてくると、事例の選定ができないようなところが、東京では少ないと思われるが、全国では、あちらこちらで出てきている。そうすると事例がないから評価ができず、価格を動かさないとか、2年に1回しか価格を動かさなくなるとか、そういうようなことが出てきているということを考えると、価格が、全国で上昇とかいうと少し違った捉えられ方を、間違ったメッセージが伝えられていってしまう。やはり、あくまでも基準地とか公示地価というのは、取引があったものを、動いているもののマーケットだけを捉えているという認識は持っていかなくてはならないと思う。

委 員 戸建て・店舗をマンションに選定替えをするという事例は、都心では多いのか。

委員 元商店だったようなところをマンションにするというのは、用途の移行としてはあり得ると考える。

委員 当該選定替えは写真を見ると近隣地域の標準的使用が、いわゆる下駄履きマンションになっているということが確認できたので、妥当な変更であると思う。

(意見交換)

委員 不動産の開発・運営の企業においては、オペレーションの人材の確保で非常に苦労しているということを、色々な分野で感じている。

ホテルについても結構人手不足で、需要が戻ってきても、稼働率を上げられるのかという問題はよく話題になるところだが、一般的なマンションやオフィスのビル管理でも、自動化とかAIの活用とかいろいろ言われているものの、まだまだ労働集約的な産業という要素が非常に強くて、物件の管理の面で、優秀な人材を確保しようとする、オーナーにある程度、管理費のコストアップの負担をお願いせざるを得ないところがある。不動産のアセットの種類に当然よりけりだとは思いますが、収支に対する影響というのは、じわじわと出てくるものと感じている。

分譲マンションでも、管理費、修繕積立金のコストの値上げの話はよく耳にする。それを賃料や物件の価格に転嫁できるアセットの種類と、なかなかそうもいかない厳しいところというのはあると思われる。そういったブレーキ要因も慎重に見ながらの判断になっていく。

委員 このところ、物流適地の価格上昇がすごく大きかったと思うが、今ここにきてちょっと落ち着いてきているという、不動産仲介の現場から聞いている。

もちろん、まだまだeコマースの拡大の余地があるとは思っているが、開発業者から見ると、かなり建築費が上昇しており、物流の中でも大規模な開発を長期にわたって行わなければならないようなプロジェクトは、土地を買ったものの、当初計画通りに建物を造っていくと、収支が合わず、買ったまま、そのまま、また売ってしまうところが出てきたり、これは物流適地として売りに出しても、以前ほどの価格では売れなかったというようなことが今、現場で起きているので、ここが今後土地の価格への影響もあると思っている。

委員 東京の東部の話であるが、やはり戸建て分譲というのが活発で、非常に小さな坪数の土地に3階建ての建物を建てて結構な金額で売っているという事例が多く見受けられる。またその素地も結構高く買っている事例が散見されるということで、こんなに高く買って本当にやっていけるのかというようなところも見受けられる。

また、今回宅地見込地の選定替えがあったが、今後、宅地見込地がまた宅地開発されてそこが見込地でなくなったときに、どのように考え、見極めていけばいいのか考えていかなければならない。

委員 実質賃金が上がっていない状況の中、出てくる戸建て住宅あるいはマンション、特に都心5区のマンションは、最低1億からという話も出始めていて、一体誰が買うのか。今後不動産はまだ右肩上がりで上がっていくと思われるが、買える人の層がどんどん薄くなっていくといったときに、基準となる地価公示であるとか地価調査といったものがどういった形で指標になっていくかといったところは、特に8月

の数字が出てきたときにまた議論することになると思う。

委員　高価格帯のマンションが生まれてくることに対しての社会的な関心というのはすごく高まってきている。それに対して意見を地価調査として、基準地としてどう見るのかという話はあるかもしれない。

その場合、気をつけなくてはならないのが、建築費の話と地価の話というのは別であり、我々がここで責任負うのが地価の話である。マンションというのは、建築費の価格も高騰してきてるところと、もう一つは性能がこれまでにないような共用部がすごく立派であるとか、そのことによって建築費も上がっているし、品質も上がっているしという中で、価格が上がってきている部分。その中で都心の土地が希少になってきており、立地がどうしても限定されるため、土地がすごく高くなってきている。こういうところがあって、ここに対しての見立てというのはすごく難しい。地価が上がっているけどすごく限定された地域での地価だけが上がっているということを認識しておく必要がある。

こういう現象を注意深く見ながら、次の価格をどう決めていくのかということが大切だと思う。