

令和5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5年8月25日（水） 午前10時1分から午前11時36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年東京都基準地価格（案）」

議題2 「令和5年東京都基準地価格の概要（案）」

議題3 「令和5年東京都基準地価格の動向について（案）」

5 報告事項

令和5年東京都基準地価格の公表日程

6 議事要旨

（1）議題

議題1、2及び3について一括して審議された。

（主な意見等）

委員 どうしても対前年とか、半年の変動率ということが注目されてしまう。本当は長いスパンで土地の市場の場合は見ていくべきと思う。短期的な変化と、3年程度の中期的な変化と、5年から10年ぐらいのトレンドを見ていくようにすると市場が正しく理解できる。

あと地価調査の役割というのはある意味、ミクロな意味で、調査ができているというところで、特に変動率に注目が集まるが、大切なのは、本来の調査の目的からすると水準が大事になってくる。

本来、公示地価とか地価調査というのは水準を調査するもので、変化率を見るというときにはふさわしくない。この認識を正しく持つていく必要があると思う。

あとは地域別に分析をしているが、やはり市場の多極化がどうしても進んでいる。

地価調査というのはどうしても地方部というところ、島しょ部とか、公示地価で評価できないようなところの調査ができていたということが重要になってくるので、公示地価との差別化を強調していくためにも、そういうところを丁寧に見ていく必要があると思う。どうしても私たちは、都心の真ん中に目がいってしまうが、地価調査特有の性質というものを理解していく必要がある。

距離から離れているから下がりやすいとか都心に近いから上がりやすいとかというのではなくて、その市場の参加者の違いということを正しく理解してくると、今何が起きているのかということが、正しく理解できると思う。

委員 金融機関の貸出姿勢については引き続き良好である。

不動産投資家の動向については、グローバルに見たときに、前回同様、欧米系の不動産投資家の投資意欲が前回よりも下がっている。

アジア・パシフィックについても一部に減退が見られるということで、外国人投資家の投資意欲は、前回よりも悪化の傾向が見られる。

国内の投資家については、オフィス及び物流への投資意欲が減退している一方、住宅、ホテル、データセンター辺りの投資意欲のほうが上がっている。

住宅市場については、戸建て市場について、23区と、23区の外側20キロ圏内のところ、それから、それよりも外という三つに区分した場合、明らかに、都区部外のところで戸建ての住宅の在庫が増え、販売価格の低下が見られる。理由としては、リモートワークによる郊外の広い住宅に住みたいというニーズが、もう完全になくなり、再び都心回帰が始まっているようである。

住宅に関しては、二つにニーズが分かれてきている。一つ目は実需。御自身のお住まいになる住宅に都心回帰のニーズはあり、郊外のニーズが落ちているというような特徴がある。

もう一つ、余資運用ニーズについては、今盛り上がってきており、いわゆる住宅の小口の運用商品は、もう出せばすぐ完売というような状況である。

委員 価格形成要因の中で、気になるのは、やはりインフレである。建築コスト、物件の管理運営のコスト上昇がいろいろな形で経済環境の影響が不動産にも出てきている。建設コストの上昇が、大きくプロジェクトの採算性を難しくしている大きな要因と受け止めている。

これから建設業界全体としても完全週休2日制への移行というところで、やはり無理な価格、無理な工期で、そもそも仕事を請けるということが非常に難しくなっている状況にある。やはり適正工期、適正価格での施工というところが大きなトレンドになってきて、これは業界としての働き方改革という側面からも非常に要請が強くなっていくというところであり、そういう点ではやはり土地建物複合不動産の価格水準には大きく影響してくると思っている。

委員 費用は大きく分けて資材費と労務費で構成されるが、特に労務費が今後下がることがないということになってくると、複合不動産で初期投資を回収するものは家賃しかなく、開発投資とは別に市場家賃は決まって来るので、今後、建替え事業は、

難しくなってくるだろうと思われる。

自分で住むという分には良いが、投資対象とするような開発といったところについては、オフィスの場合かなり厳しくなってくるので、開発物件の見直しが、都心を中心に増えていくと思われる。

委員 工業地の動向のところで、従来「インターネット通販の普及等による物流施設への需要増など」というふうな書きぶりだが、少し事情が変わっているところがあるかもしれない。

委員 複合不動産での初期投資の回収といったところは、どうしても賃料になってくるので、先ほどオフィスの話があったが、物流も同じである。

もともと工業地は製造業を中心としたところにポイント設定していったところが、いつの頃からか、工場が海外へ移転し、少しずつ物流に変わっていった。

工業絡みで言うと、データセンターやラボの需要が増えてきている。データセンターを建てたいというようなニーズが今後さらに強まっていくと思う。

委員 ここ数年と違って、全体的にとっても何か明るい基調になっているということを感じて。コロナから明けて今、本当にまた変化が起こっている過渡期にあると思うが、このコロナを経験したことによって社会もコロナ前へ戻るのではない別のちょっと違う方向の未来に向かうであろうことを非常に強く感じている。

本当に人の流れなども、体感で全然違ってきているし、訪日外国人の数も、もう去年と比べてプラス1,000%以上という、非常に急激な変化が起きている。

委員 物価上昇で働いている人たちの可処分所得が減ってしまうのではなくて、賃金が上がって、生活が豊かになるということでない、不動産、特に複合不動産でマンションを貸すだの、あるいは売るだのといったときに、買う人がいないということになる。

委員 日本の国内の金融動向が少し気になっているところで、ここ1、2か月、長期金利が実際にこの日本国内でこれからどうなるのか、物価のインフレと併せて金融政策として利上げが本当にいつ起こるのかというところは、ものすごく経済環境にも影響するし、あとやはり不動産の物件購入に当たっての国内の投資家にとってはやはり資金調達コストとか、いろんなところに影響が出てくる場所なので、非常にインパクトがあると感じている。したがって、いろいろな不動産の実需の動きやいろいろな地域の動向を見ていくということも大事だが、もう一つ、やはり国内のマクロ環境が、特に金融部分がどうなっていくのかというところは気をつけていくべきと思っている。

委員 12月のときが金利については、かなり投資家は混乱しており、今後の投資の方針を決めるに当たって、一番の不安材料は金利だと答えていたが、半年経過した7月になったら、代わりに実体経済の動向だというふうに答えている。結局、資材価格、労務費の上昇、そうすると建物にコストがかかってきて、回収するのは賃料になる。賃料の源泉は何かといったら、企業の収益力ということになってくるので、やはり今、我々が注視しなければならないところというのは、実体経済の動向であ

るというふうに考えている。

委員 マクロの環境要因に関しては、そのとおりと思っている。

ミクロな話になるが、最近気になっているのは、P F A Sの話が時々、話題になるが、こういうものも非常に地域限定かもしれないが、住宅地の需要の減退が地域的に現れてくることがあるということを、今後のこととして少し懸念している。

(2) 報告事項

資料に沿って報告した。