

令和6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6年6月19日（水） 午前11時10分から午前11時52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 恵比壽 美和
委 員 武部 奈都美 委 員 小松 啓吾

4 議 題

議題1 令和6年東京都地価調査基準地選定替について

議題2 令和6年指定基準地及び基準地群について

5 議事要旨

（1）議題

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 今回の商業地の群の編成の変更に関しては、何か変化があったというよりも、それぞれの鉄道の沿線別に商業地が形成されているという、その特徴をより生かした形での変更だったというように認識している。そのほうが確かに現実の市場の状況をよく反映していて、このような編成のほうがよいのではないかと考える。

委員 今年選定替が11地点ある中で、選定替の理由として、①番の標準的取引規模との乖離が、特に住宅地を中心に複数出ている点が気になった。年ごとに選定替の理由は様々かと思うが、今回の資料を見ると、やはり住宅地の区画が細分化されて分譲されるケースがかなり出ている。

全体で1300地点弱の土地の一部であり、現象としてはミクロではあると思う一方で、やはり住宅地の取引の中で細分化されて、割と狭小な規模の戸建て住宅に建て替わっていくケースは、結構いろんなところで目にすると感じている。個別の地点の選定替自体は、全体の地域の標準画地規模に直接影響するものではないと思うが、長期的な目線の中で果たしてその地域の標準画地規模が適正なのか、将来的に変わっていく可能性もあると思うので、選定替をきっかけに、その地域の標準画地規模がどういうものなのか、慎重に見ていく必要がある。

委員 物価高で、いいインフレになるのか、あるいはスタグフレーションになっていくのか、これは賃金次第であるが、地価公示、地価調査を見ていくと、土地については平均的にじりじりと上がってきたといったところが特に首都圏の特徴かと思う。そうなってくると買う側の一般消費者の賃金が上がっていかないと総額が張ってしまうので、二つに分割とか三つに分割しないと買えない、それで標準の土地の規模はどうかというのは今後も注視していかなければならない。

委員 金利の動向についてであるが、金利のある世界に移行したということで、この半年ほどで大きな変化が出てきている。一つは貸出しのボリュームが伸びており、不動産に関しては、不動産ノンリコースローンの貸手に従前よりも地方銀行の存在が伸びている。

金利の話からそれるが、昨今、不動産の法人の仲介の現場ではデータセンターが話題になっている。工場の跡地の有効活用ということで、従前非常に悩んでいたオーナーが多かったが、今データセンターとしての利活用の話というのが増えてきている。

注目したのが八王子の工業地で、年率で12.4%上がっており、得心した。特に東京都区部は東京の都心に近いところということで、やはり、データセンターも距離が大事であり、従前だと物流センターで注目を浴びていた都内の工業用地が、こういった形でデータセンターの用地としてもまた注目されていくというところを注視していきたい。

委員 データセンターについては政府のほうも補助を出して、どんどん増やしていくようであり、千葉の印西であるとか、大阪の彩都、東京都だと多摩地区といったところが、今後増えていくと思われる。

委員 ドライバー不足に伴う建設現場の資材調達の遅延の問題だが、働き方改革関連法案で猶予されていた運送、そして建設業、医師の適応が解除され、今年の4月1日から、労働基準法上の三六協定を結んでも上限月45時間、年360時間に時間外労働が制限されることになって、長時間労働ができなくなる、それによって当然職場環境、労働環境が改善されることが期待されるということはあるが、特に建設関係ではやはり工期の長期化、納期の遅れ、建築資材の高騰などで住宅そのものの価格が上がっていく可能性が非常に高いと懸念されている。その中で注目されるのが建設DX。ドローンを使って現地調査をしたり、建築と工期の管理などをDX化してできるだけ生産性を上げるというような動きがあると聞いている。

委員 同時に問題なのは、分譲マンションの2回目の大規模修繕、築40年程度の物件の大規模修繕工事費の積立てがショートしてしまって、急激な建築費と同時に修繕工事費の値段も上がってきていることから建て替えられないという事例がある。そうすると相続の段階でもう古いので相続放棄が生じ、空き家が一軒家だけではなくてマンションの各住戸のところも増える。空き家の対策特別措置法の影

響というのも考えていかななくてはならない。

委員 空家等対策特別措置法だが、昨年改正され管理不全空家の管理が義務付けられたが、もともと処分が難しい空き家が多いのが現状で、市場に出てくるのは難しいと思われる。それよりも、所有者不明土地問題の解消の一環として、今年の4月から相続が起こったときに必ず相続登記を3年以内にやるのが義務化されたことの方の影響が大きいかもしれない。その義務を果たさないと過料が課せられるが、この影響が出るのが3年後からで、さらに相続が起こったのに登記していないというのを発見するタイミングというのが実は設定されていない。登記官がなんらかの拍子で気づくという以外に実は方法がないということがあり、実効性が薄いのではとされている。

特にマンションの空き室での所在不明、所有者不明問題は、戸建ての空き家よりも大問題になっている。ここをどうするかというような有効な解決策というのが今のところあまりなく、結局所有者の団体の管理組合、あるいは管理組合法人がしっかりしているか、していないかというところにかかってしまっているというのが現状である。総戸数の10%ぐらいが空き室で、しかも所有者不明と管理費の滞納などが発生しているマンションなどが始まってきていて、今後これが問題になるだろうと言われているが、残念ながらまだ、ちょうどいろいろな研究論文が出てきている状況で、この場でこういう解決策があるということを示すことが非常に難しい状況である。

委員 特に全国の中で東京都は、築40年を超えたマンションが、最初に増えていくため、優先課題である。

明るい話として、去年の5月から5類にコロナが変わってから、インバウンド需要事業といったところで一部オーバーツーリズムみたいな話もあるが、不動産に限って言うと、やはりホテル事業が一気に回復期にあり、収益が非常に伸びている。

委員 ホテルの最新の状況として外国人観光客が大きく戻ってきて消費を増やしているという流れは、そのとおりに思っている。観光の統計や外国人観光客の消費の動向をJNTOなどのデータで見ると、コロナ前の水準ほどではないにしても、いずれまた訪日外国人3,000万人という水準に回復するのは恐らく時間の問題と思われ、その中で消費のパターンとして、宿泊や物販購入などは大きな消費要素として増えている状況である。外国人の、特に宿泊に関する消費が大きいボリュームとして引き続きあると思われる。

委員 浅草辺りの地価が上がっているのがそういう影響だと思われる。2019年に3,000万人を超えていたときの3分の1の1千万人が中国から来ていたが、去年の2023年の観光局のデータを見ると2,500万人、内訳でいくと中国の方からは240万人、10分の1で2019年とは大分様相が違っている。

一方、韓国とか台湾とか香港は、ほぼ2019年まで戻ってきている。2019年よりもシンガポールとか、ベトナムからの訪日外国人が増えている。恐らく観光業を営むホテルの方々含めて、どこにターゲットを絞って営業活動していいかというのは分析したと思われ、今後さらに期待したいアセットではある。

最後にオフィスの状況の情報提供だが、こちらも去年までは都心5区で新規供給45万坪が、今年2024年は一気に減って15万坪といったところで、去年ベーシングかなり苦しんでいたところが、2次空室が埋まり始めている。一部、オフィスの賃料については、借り増し需要といったところと移転需要が一気に膨らみ、賃料の値上げといったところが散見されるようになってきている。

委員 オフィス賃料の回復、それからオフィス需要の回復については、賃貸仲介の現場で間違いなく起きているということで聞いている。

人気なのが、渋谷で、坪単価も非常に高い。渋谷で借りられなかった人たちが、いつときは恵比寿とか、五反田とか、新宿とかに染み出していたが、また渋谷に戻ってきている。

今、話題になっているのが、セットアップオフィスで、いろいろなオフィスツールを備えていて、ちょうど働き方改革の中で、リクルーティングに魅力的なオフィスを備えた小型のビル群のシリーズが各ディベロッパーで造られており、これが昨年ぐらいまではかなり募集床が多く、周辺に比べると3,000円ぐらい高いので、なかなかテナントが入らなかったが、今急速にそういったオフィスも募集の床面積が減っていて、今半分ぐらいに減っているようである。昨今の人手不足という中で魅力のあるオフィスを造っていかないと、あるいはそういったオフィスを用意しておかないといけないという企業の事情がある。

(2) 報告

資料に沿って報告した。