

令和6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6年8月26日（月） 午後1時59分から午後3時16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
委 員 小西 拓

4 議 題

議題1 令和6年東京都基準地価格（案）

議題2 令和6年東京都基準地価格の概要（案）

議題3 令和6年東京都基準地価格の動向（案）

5 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 7月1日の価格時点以降に国内、海外含めて金融環境の大幅な変化があったので、その辺りはこの資料の取りまとめ、あるいは実際にこの資料を活用した説明に当たって留意しておいたほうがいい。

日銀の長期金利、短期金利を含めた金融政策に大きな方向転換があるとマーケットに見られている状況もあり、こちらの記載の海外の経済動向に加えて、日本国内の金融指標についても潮目がかなり変わっている点は、様々な指標に影響が出るところかと思う。為替レートや株価についてもかなり大きな変動があったところで、その辺りが将来的な不動産価格、あるいは取引への影響というところで長期的に効いてくる部分と思うので注意しておいたほうがいい。

円安などを受けて、日本は有力な投資市場という事実関係が大きく変わってしまうことはないかもしれないが、円安から円高の状況に振れているところもあり、海外マーケットからの見られ方など、不動産価格に対する関係者の捉え方も、いろいろこれから変化が出てくるところかと思われるので、そういったところも特に注視すべき要因として、留意したほうがいい。

委員 為替については、どこを基準に円高だ、円安だという話をしているのか、発言者のコメントの仕方によっては受け取る側が勘違いするということがある。

「円安などを受けて」といったフレーズは、どの時点を基準に議論しているのか注意したほうがいい。

委員 東京都のマンション価格の上昇が続いており、いわゆる平均的な年収倍率は大幅超えてきてしまっているという中で、生産年齢人口はずっと流入が続いている。

20歳から29歳までは転入超過だが、いわゆる子育て世代は、23区から転出が続いていて、また一番若い層、0歳から4歳、あるいは5歳から9歳というのもその親の世帯と同じように出ていっている。それが東京都の中の多摩地区で吸収できず、千葉や埼玉にも動いているというのが人口動態から見えてきており、東京都の将来の住宅施策に対する一つの示唆になるかと思っている。

一方で、マンションの高騰が何で起きているかという点、今、富裕層によるマンション取引が活発化しており、このマンション取引に伴ってローンの動きもあるわけだが、このローンのための担保評価が追いつかないぐらいの取引が起きている。これも先ほどのマンションが高騰し過ぎて東京都に子育て世代がなかなか住みつけなくなってきたということの要因の一つだと思うので、注意を要する状況と思っている。

次に、オフィスに関しては、特に都心5区は明らかに反転しているということが言えると思っている。

最後に注意すべき事項として、建築動向というところで、労働者不足、2024年問題があるが、特にボトルネックとなっているのが、エレベーターの技術者の不足である。既存の古くなったビルのメンテナンスもしなければいけない、一方で新築の大きなビルのエレベーターもやらなくてはいけないということで、とても人が足りておらず、全体の建築計画が遅れる要因になっているというような話もある。

委員 今年是不動産学部学生の現時点での内定率が他学部比べ、飛びぬけて良好である。通常だと、経済学部のほうが早く決まるという傾向はあるが、今年は非常に勢いで不動産学部の学生が採用の内定をもらっている。そういうところでも不動産市場、業界が相当活気づいているのを実感している。

委員 建築費が高いため、例えば再開発のようなプロジェクトがあってもなかなか進まず、あるいは、マンションにしても、一応分譲マンションとして計画を立てても、とにかく建築費が高く、分譲は難しいから、賃貸マンションで収支が出ないか、それも駄目だと、またどうしようかということになり、結局、その土地が動かなくなってしまうというような話を聞いている。

エレベーター設備の話が出たが、今は設備業者の確保が非常に難しく、とにかく高い賃料を取るためには良い設備がなくてはいけないということで、設備を

良くしたいが、その設備業者のほうが取り合いになっていて、そこでまた建築費がかさむということになり、それもまた工事が進まない理由になっていると聞いている。

委員 以前の会議で、今後注意していきたい価格形成要因の動向とし、データセンター建設の動向がどうなっているかということを知っておきたいというニーズがあったかと思うが、今回はいかがか。

委員 データセンターの話は毎日のように新聞に出ているが、生成ＡＩからの電力が拡大していくといった点は、電気を大量に使用すること、脱炭素社会への移行といったところは、原子力発電もなかなか再稼働が難しいといったなかで、どうやって電源ミックスを進めていくかといった議論にまで広がっていくことになる。

投資物件としてのデータセンターの計画も難しく、通信会社を中心に自前で土地を探すという苦労があり、特高（特別高压）や海底ケーブルとの連携が必要になってくるというもある。

後は、サブコンについてであるが、以前、ゼネコンは、サブコンを協力会社といった位置づけで、サブコンの業界の人材不足は昔からあった話であるが、いよいよ切羽詰まってきたという感じがある。

エレベーターについては、長期修繕計画に掛かるコストは市場原理が働かず、メーカーの言い値でないと保守点検や修繕ができない。原因は、メーカーが異なる規格のエレベーターを販売しているため、最初の設計段階で数社から選んでも、稼働後は、ほかの籠を入れられなくなってしまうので、修繕計画や大規模修繕工事では、金のかかるところになっている。

委員 データセンターについては、ハザード、地震、電力供給の問題、そして何より大切なのはやはり、都心の一番電力を使うところからの距離で１５キロ、都心から１５キロというのが都心型データセンターにおいては一番価値がある情報になっている。そういう意味でいうと東京都の地価にも今後与える影響が大きいと思われる。

（２）報告

資料に沿って報告した。