

令和7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7年3月27日（木） 午前11時01分から午前12時04分まで
- 2 場所等 集合+WEB形式会議
- 3 出席委員 委員長 石塚 治久
委員 浜島 裕美 委員 惠比壽 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7年東京都地価調査における基準地の選定
議題2 令和7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 最近の不動産市況については、建築費が高いということに尽きる。建築費高騰に関連した個別の話としては、まず都心の収益物件はとにかく投資適格物件を購入するのに苦労しているということである。住宅は、賃借人の退去に伴って、リフォームを行うというバリューアップをするのが主流で、実際にその追加投資以上に収益力はアップしているが、リフォーム費用も高騰しているため、その効果は以前ほどではなくなっている。
- また、既存のテナントに家賃の値上げの交渉をすると、住宅の場合は了承されるが、賃料アップの交渉は、オフィスでは難しい。
- 次に、都心のオフィスビルについては内見の申込みはあるものの、今、借りている部屋の原状復帰費用、新たに借りる部屋の内装費用、さらに移転費用もプラスされると、見積りが非常に高額になってしまうため、その入居希望者が支社や支店の場合は、結局、成約に至らないことが多い。
- 都心で内見せずに契約をするというパターンが、23区に近い、区に隣接するような市部などの郊外でも同じような状況が見られている。
- また、分譲地についても、売りにくくなっているという面がある。建売物件についても、賃貸で運用するという場合もあるようで、建築コストが高いために、

今までとは異なる展開になっている。

また、郊外の工業地では、公示価格ベースでは地価は上がっているが、物流施設では空室率が悪化していて、リーシングに苦勞しているところが見られる。

多摩地区では、データセンターの計画が幾つかあるが、周辺住民の環境への影響に対する懸念などがあり、それらがクリアされるかどうかということが今注目されている。

委員

グローバル経済動向の中で、特にトランプ政権発足以降の各国に対する景気への影響というところで、アジアを含めた新興国は、為替については米ドルに対して、各国の通貨はかなり厳しい状況がある。

しかし、翻って日本の場合を見ていくとそれほど極端な為替変動という状況にはなっていないと思っている。

この先どうなるのかというのは、注視は必要だが、最近、日本の利上げの状況が強まってはいるものの、為替レートにあまり強く影響しているということではないと見ている。

また建設費については、以前から非常に大きな影響を与える要素と見ていたが、特に不動産の管理に係る人件費も、やはり賃上げのいろんな効果の中で上昇しており、やはり運営経費に影響が出てくると感じている。

委員

まず、金利に関して、日本国債のイールドカーブは、リーマンショック前のところまで戻っているが、J-REITのキャップレートを見ると、下がったままであり、この差は、不動産投資家にとって不動産投資のリスクプレミアムが低下した、ということであると考えられる。

また、今後の金利上昇幅が1%程度であればオフィスの賃料の上昇余地があるということであり、そこで吸収できるのではないかと考えている。

ただし、経費が上がっているため、オフィスの賃料上昇だけで賄い切れるのかというところに懸念を感じている。

企業の収益の状況は大変好調で賃料負担力も上がっているが、人手不足が常態化している中で、人あるいはワークプレイスへの投資へ企業の関心が高まっている。このことから、特に都心のオフィスに関してはより都心に近い、好立地への移転という動きが盛んに見られる。

一方で、再開発が順調に進んでいないということもあり、都心のオフィス供給というのは、今後の計画が不透明になっているところが幾つか出てきており、建築費の上昇を吸収し切れないため、オフィスを諦め、最有効使用が住宅になるというケースが出てきている。

こういったことから、都心の特に好立地の住宅の価格というのは、さらに上がっていくのだろうと考えている。

工業地については、昨今注目されているのが、冷凍冷蔵倉庫の動向であり、マ

ルチで冷凍冷蔵倉庫を貸し出す新しい形態というのが出てきているため、今後、多摩エリアでも事例が出てくる可能性があるのではと考えており、新たな一つの工業地の利用形態として注目されるようになるかと思っている。

委員 タワーマンションへの需要がかなりあり、これが価格の上昇の一つの要因になり得る可能性もあると見ている。

委員 まず、都内の分譲マンションについては、十数年前から比べると4分の1の供給といった状況で、種地をうまく仕込めなかった影響が大きく、3、4年たった現在及びこれから先においては、ますます新規の大型マンション供給というのは難しくなっていくだろうと考えられる。

また、中古物件の値上がりでは、最近では、新耐震や新耐震ではあるものの築20年は超えている中古マンションが売れているだけでなく、値上がりもしている。

要因としては、新築の供給物件が文京区を含めた都心6区で激減していることが挙げられる。

さらに、修繕、バリューアップの工事費が、新築工事のコストほど上がっていないため、リニューアルして、買ったときの値段よりも高く売却するといった事案が、散見されている。日本でも今後中古住宅市場が海外同様期待できるのではないだろうか。

それゆえに、なかなか地価は下がっていかず、今後も上がっていく傾向は続くのではないかと思われる。

また、脆弱だった日本の中古市場が見直されつつあるため、中古市場でも、日本人による購入も見られるようになっている。

次に、冷凍冷蔵倉庫について、なぜ老朽化した冷凍冷蔵倉庫を建て替えできないかということについては共通した課題があり、中小も含めて、湾岸沿いの特殊なエリアで、東京に限らず、全国的に荷役業者等様々な関係者がいるため、単独で簡単に建て替えられないというのが現状である。

最後に住宅ローン金利の上昇については、今のところ、1%程度の話であるため、影響はまだ少ないと見ている。