

令和7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7年6月19日（木） 午前11時03分から午前11時47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 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 小西 拓
委 員 飯泉 洋
- 4 議 題
議題1 令和7年東京都地価調査基準地選定替等について
議題2 令和7年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 品川の荏原二丁目の選定替理由は区分①「周辺の土地の標準的取引規模との乖離」であるが、この地点に関しては昨年と状況が逆である。昨年は、周辺の宅地規模よりも基準地が小さくなったため、より標準に近いものに変えるという形が主流であったが、この地点は周辺の土地の取引規模が100平米未満で、むしろ周辺が小さくなっているため、この基準地のほうが大きく、より小さい地点に変更している。

選定替理由が区分①に分類されていることについては異論ないが、これまでとは違った状況も出てきているということが気になった。地域の標準的な取引規模自体が変わっていく、地域の画地規模の変遷というところも引き続き注意深く見るとよいかと思われる。

委員 トランプ関税に影響を受け、製造業が幾らか業績見通しの下方見通しを発表しているため、オフィスの需給にどのような影響があるかという点について、リサーチャーが試算を行った。その結果、下方圧力があることは確認できたが、一方で、都内、オフィス立地における賃料の上昇も、引き続き確認されており、これによって大きくオフィスの市況に影響を与えることはないであろうと考えられる。

次に、都心のマンションの価格高騰について、外国人による取得割合が増えているからではないかということについて、実際の取引を見ている中では、資産の入替えなどの幅広い取得者の動向が確認されており、マンションといっても都内の立地、物件特性、それぞれによって主要な需要層というのは異なるため、外国人だけが主因ではないと考える。

委員 海外の方やマンション管理に関心が薄く集会に出席しない方々が多くおり、集会そのものが成り立っていない現状を改善するために、集会の決議方法を、集会出席者の多数決で決めるように変更されるマンション関連法案の改正がなされ、一部を除き来年から施行される予定である。これにより、出席者の意向が反映されやすくなる。

また、最近高経年マンションが増えているが、そういったマンションの再生を促すため、建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション、建物の取壊し等をスムーズにするような改正がなされている。さらに、隣接地や底地の隣接地を買い足して容積率を上げるといった手法が新たに法律で取り入れられる。これは、東京都は既に行っているが、こういったマンションの関連法の改正により、マンションの再生等が進んでいくことが期待される。

来年以降、健全に管理されるマンションが増え、地価にも影響があるかと思われるため、引き続き見守っていきたい。

委員 現在の相場は、過去の市場を参考に説明しようとしても、理論的にも経験的にも説明がつかない状況にあると感じている。特にマンション市場はその傾向が強い。

例えば建築費の上昇は高齢化や法規制、労働時間管理の影響による賃金上昇、あるいはロックダウン後の供給ショックによる資材価格の高騰といった要因が挙げられ、こうした供給ショックによって建築費が上がるという説明は可能である。しかし、現在の建築費や地価の水準はそれをはるかに上回っており、相場の説明が非常に難しい状況になっていると感じている。

さらに、家賃についてもかなり上昇している。以前は隣の家賃が分からないために賃上げしづらいという状況があったが、最近では10%程度の値上げを試みても、「フェアプライス」として受け入れられる環境が出てきている。

また大手管理会社の保有する管理物件もここ数年は継続賃料でも一律に値上げが始まっている。つまり、人々がインフレに対して「これはフェアな値上げだ」と感じる社会的な合意ができつつあると思われる。

そのような背景のもとで、資産価格、マンション価格、家賃、そして不動産価格全体が上昇していると見ているが、依然として「水準」を理論的に説明するのは難しい。

最後に、オフィスやマンションに関して、町の変化に加えて、建物の性能自体が大きく変わってきているため、不動産価格が上昇している。しかし、これは地価の

上昇ではなく、建物の性能向上による価格上昇であるため、地価を適切に評価する上では、こうした変化に引きずられないことが重要であると感じている。

委員 住宅の家賃の上昇は、賃貸不動産のマーケットの中でも、この1、2年、耳にする機会が増えてきたかなと感じている。投資用マンションも含めた賃貸マーケットの中で、既存の賃料よりも、家賃の引上げが交渉の中で出てくるケースが以前よりも増えてきている。まさに管理会社、あるいはオーナーの立場としても、強気な交渉ができるマーケットになってきたと感じている。どのぐらいの引上げが許容されるのかはケース・バイ・ケースだが、賃料の上昇傾向というのは新規募集、継続家賃、どちらもあり得る流れだと思われる。

今、建設費高騰の中で大型の再開発事業、駅前の好立地の物件の大型の開発も、必ずしも順調にはいかないというところが顕在化している。

地価調査で捉えるべき地点は駅前再開発だけではなくて、広く住宅地、商業地含めた全般のエリアではあるが、建築費の高騰で先行きが読めなくなっている中で最有効使用をどう見ていくのかという点は、従前以上に難しくなってくると考えられる。

委員 様々な場所で再開発事業が止まり始めているが、国土交通省が来年の3月までに都市計画決定できないものに関しては補助金を出さないとの決定をしたため、現在各地で準備が急速に進んでいる。一方3月までに決定できないものについては、その事業は頓挫するだろうと言われている。

次に、住宅家賃の上昇について、これは賃金が上がってきたことが大きく影響しておりオーナー側も家賃を値上げしやすい環境になってきたと考えられる。しかし、個人のオーナーが行っているアパートや小さなマンションもそういった値上げ交渉を積極的に始めたという話はほぼ聞かないため、すべての家賃値上げ交渉が始まったわけではない。

加えて、サブコン不足の話については、再開発含めて、事業が止まり始めているため、ゼネコンが受注する床が減ってきている。その結果、内容によっては引き受けるサブコンも最近では少しずつ出てきている。

委員 REITの案件などで先行的に家賃の値上げが行われていたが、最近ではさらに広がりが見られる。都区部における民営借家の家賃上昇率は、最近ではお米の価格上昇が目立っている一方で、それに次いで顕著な上昇を示しており、政府としても注視している。

また大手管理会社が扱っている相続対策物件、管理物件において、都区部では軒並み家賃の引き上げが行われている。これは新規契約だけでなく、継続契約においても値上げが実施されており、実際のデータにも、こうした傾向が明確に表れている。この動きは、都区部にとどまらず、都下の国立などの郊外エリアにも波及し始めているのが現状である。