

令和7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7年8月28日（木） 午前9時56分から午前11時09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年東京都基準地価格（案）

議題2 令和7年東京都基準地価格の概要（案）

議題3 令和7年東京都基準地価格の動向について（案）

5 議事要旨

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 広く金融機関の取組方針として、住宅を中心に価格上昇を注視してきたものの、依然として市場全体としては「正常モード」を維持している状況である。ただし、複数の指標から判断すると、現在は、部分的に注視が必要なステージに入ってきており、指標に基づいた検討会議を実施している金融機関が増えてきているという印象である。

注視すべき分野として、1点目は再開発事業である。建築費の高騰により、計画が予定通り進まない、あるいは中止となるケースも見られ、警戒感が高まっているとの声が聞かれる。

2点目は戸建建売業者である。資材価格の高騰や工期の延長により、採算が悪化しているとの指摘があり、金融機関としても注意深く見守る必要があると考えている。

また、取引全般を見ていて気づいた点としては、特に都内のマンション取引において、短期的なキャピタルゲインを目的とした売買が散見されるようになってきている。短期売買に関しては税制上の対応もなされているが、それを踏まえてもおお、

キャピタルゲインが見込める状況にあり、事業参加者の行動にも変化が見られる。

不動産市場に関わる者としては、投機的なマーケット価格に寄りすぎず、収益価格へと回帰することが重要であり、その意味で賃貸マーケットの動向を注視することは意義があると考えている。

最後にオフィス市場について、空室率が高かったエリアや新規供給が多かったエリアでも空室率が低下しており、オフィスの移転が停滞しつつある。

委員 消費者側からの話として、現在、金利が少し不安定で、住宅ローンを組むときに、固定金利か変動金利かという選択が大変難しい状況になっていて、購入の決断をためらう状況が発生していると聞く。

住宅価格が上がるのは、市場としてはいいのかもしれないが、去年と比べて格段に難しい選択を、一般消費者がしなければならない。

委員 最近では、オフィスの賃料増額請求の案件が非常に増えている。借主は容易には同意しないが、鑑定評価の中でもそういった案件が増えている。

また、感覚的ではあるが、民泊が増えている。長期の賃貸に出すのが普通だったものが、民泊のほうが収益性が高いこともあり、郊外の戸建住宅街の中古一戸建住宅や中小の貸ビルがたくさん並んでいるところの小さなビル、貸ビルが、いつの間にか一部、民泊になっていることがあると聞く。

委員 来年に向けてどのような視点が必要かという観点からすると、マクロ経済動向、金融政策や規制、そして国際市場との連動性がポイントであると考えます。

トランプ関税の影響も懸念材料である。株価下落が予想されていたが、現状ではむしろ堅調である。しかし、資材コストへの影響は明確で、結果的に住宅供給不足や価格転嫁を招き、消費者心理の冷え込みも予想されている。

日本政府もこうした状況を踏まえ、住宅建設やハウジング投資の見通しを下方修正した。株式市場や銀行株への影響はまだ限定的であるが、今後1年の動きは注意深く見る必要がある。

家賃については、消費者物価指数全体が3%程度上昇しているのに対し、家賃は1.1~2%の範囲にとどまっており、商業不動産市場の動向が大きな関心事となっている。

国際的な視点では、米国は住宅価格の伸びが2~3%程度に鈍化し、欧州では5%程度に再加速している一方、商業不動産では空室率が高まっている。日本は現状活況であるが、こうした国際的な動きが波及してくる可能性を注視すべきである。

また、カナダや香港では金利引き上げにより住宅価格が急落した。中央銀行の政策金利や金融規制の影響が不動産市場にどう波及するか、欧州や米国からのチャネルを含め、今後1年の重要な注視点になると考える。

委員 資料4の基準地価格の動向についての9ページのまとめ(2)①の「低金利が続いている」について、過去に比べて、金利が相対的に低い水準で推移はしているこ

とは、そのとおりだが、直近1年間だと、上昇を示しているようなところもある。政府の金融政策として低金利を維持しているというところは間違っていないが、市場の中での実際の長期金利やローン金利には、やはり幾らか影響が出始めているというのが、この1年間の状況であり、今後もさらにその傾向は強まる可能性もリスクシナリオとしてはあると考えられる。