

平成 31 年第 1 回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 平成 31 年 3 月 25 日（月） 午後 2 時から午後 3 時 6 分まで
- 2 場 所 東京都庁第一本庁舎 4 階北側 第三入札室
- 3 出席委員 委員長 岡 淳二
委 員 長谷川 新 委 員 倉橋 透
委 員 浜島 裕美 委 員 水谷 賀子
委 員 武部 奈都美 委 員 鈴木 光祐
- 4 議 題
 - ・平成 31 年東京都地価調査における基準地の選定について
 - ・平成 31 年東京都地価動向調査委員会日程について
- 5 報告事項
 - ・「平成 31 年地価公示価格（東京都分）の概要」について

6 議事要旨

- (1) 議題 1 平成 31 年東京都地価調査における基準地の選定について
議題について承認された。

（主な意見等）

委員 外国人観光客増の影響が顕著な地点だが、これはどういうところで入込客数が多いかということ把握しなければいけないと思う。

委員 （通信会社が持っている W i - F i 使用状況などの）デジタルのデータから、人の流れというのはすごく客観的に捉えることができると思う。

委員 （民間や他の公的機関等が持つ有用な）情報を我々が利用させていただくとか、そういうことも含めて、感覚的なものだけではなく、少し後押しするようなデータはあったほうがいいと思う。

委員 （以前の委員会において、）絶対値ももちろんだが、長期のトレンドを見るということで（地価調査の結果を）活用している方々も多いのではという話になった。地価の上昇を監視するというのもさることながら、変動がないのであればそれはそれで見たい、若しくは下がっているのであればそれを確認したいという、動向を確認する指標として基準地が使われているのではないか。

委員 長いスパンでの動きというのも、我々としては押さえておかなければいけないのではないか。

委員 物流関係の工業地については、上昇率も高くなっていると思うので、（基準地新規設定の）検討対象として入れるのがいいのではないか。

事務局 既存の基準地と公示の地点もあるので、どこがというのが具体的に決まっているわけではない。空港を意識したようなエリアも話題には出ている状況である。

委員 （新規設定は、）商業地を念頭に置いているという理解でよいのか。

事務局 （住宅地・商業地・工業地など）限定してはいないが、（外国人観光客増、再開発、交通インフラ整備などの）影響が比較的分かりやすく出るのが商業地と考えており、商業地の割合が多くなるのではないかと考えている。

委員 （基準地の選定において、）用途地域で元々ものを考えているが、それに引っ張られてはいけないと思う。やはり実質的に何に使われているのかが重要と思う。

委員 商業地でも下は店舗で上はマンションというところが最近増えているが、それが果たして商業地の価格水準なのか、若しくは変動率なのかといったときは、そこはなかなか、他の純粋商業地と一緒にすると、何か分からなくなってくるのではないか。

事務局 地価公示の運用指針の中で、（商業地は）少なくとも低層階が商業的な用途に用いられることを前提としますという定義になっているので、都道府県の地価調査もそうなっている。東京都だけ基準を変えるというのはできないので、捉え方というか分析の仕方というのを考えられればと思っている。

- (2) 議題2 平成31年東京都地価動向調査委員会日程について
議題について承認された。

（主な意見等） なし

- (3) 報告事項 「平成31年地価公示価格（東京都分）の概要」について
資料に沿って報告した。

（主な意見等）

委員 （特定の区の変動率が低くなっているが、）どこにポイントを置いてあるかによって随分違う。（一つの区の中にも、）いろいろなエリアがある。それを単純に（区の平均）変動率というところに、若干無理があるのかもしれない。

委員 (雑誌の特集で、) アパートローンは減速が起こっているとか、規制が厳しくなったのではないかとか、そういう話がいろいろ出ている。

委員 (現場としては、) あまり影響が出ていない。金融機関によると思う。私どもは比較的大きな事業法人を中心にやっているせいもあり、事業法人の不動産取引にはほとんど影響がないという状況である。個人に影響が出ているとすれば、地価の高騰(や海外の方)とかの影響があるとは聞いているが、実際の現場では、ほとんどその影響を見ていない。ただ、金融機関によっては、担保評価の基準を見直している。

委員 東京23区の中古マンションは少なくとも成約量としては前年割れになっていて、成約量が前年割れになるのは、いずれ価格も前年割れになるということの前兆かもしれない。これはあくまで過去の経験則である。そういうことも念頭においておくべきかと思う。