

令和元年第3回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和元年8月5日（月） 午後1時57分から午後3時41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 倉橋 透 委 員 浜島 裕美  
委 員 水谷 賀子 委 員 武部 奈都美  
委 員 小松 啓吾 委 員 鈴木 光祐
- 4 議 題 ・「令和元年東京都基準地価格」（案）について
- 5 報告事項 ・「令和元年東京都基準地価格の概要」（案）について

6 議事要旨

(1) 議題1 「令和元年東京都基準地価格」（案）について

議題について承認された。

（主な意見等）

委員 バブルを、比較的短期間で（地価が）急騰することだという定義にした場合、都心5区及びそれを含む東京圏、このあたりについては、毎年コンスタントに地価は上がっていて、いわゆる急騰現象ではないのではないか。一方で、地方の中核都市のほうでは、バブルと似たような動きもある。

委員 バブルを定義する中で、上昇率そのものを見るのと、実体経済から離れて動いているかというのも一つの見方だと思う。例えば、都心5区の家賃水準の上昇率と、地価の上昇率と比べてみて、家賃以上に急騰していると、実需を伴ってない可能性もなくはないのではないか。

事務局 （分科会等の議論において、）ミニバブル、リーマン前のときに比べると、オフィス空室率は、そのときより低く、賃料もそれなりに高いというところが出ていた。

委員 最近、オフィスのほうは大分賃料も上がっているような状況である。

委員 バブル云々については、上昇率が注目されがちであるが、実際、絶対値としての数字、例えば台東区の上昇率は30%越えであっても、絶対値である地価がまだ100万、200万円台というところを見ると、逆にまだ余地があるのではないか。

特に台東区だと、ホテルの再開発等がある中で、ホテルの宿泊費は、より中心部と比べて、その地価の差ほど宿泊費に差はないのではないかと。また台東区は、一つの区画が比較的小さいので、取引が起りやすく、取引にあたっての総額としてもそれほど高くない感覚があって、このような結果になっているのかと思う。（上昇率が）30%を超えると、非常に高いという感覚ではあるものの、その背後にある、数字の裏づけを見ていくと、それなりの理由があって、どちらかというところ、出遅れぎみというような捉え方も台東区についてはできるのではないかと。

委員 結局、バブルというのは、その実力に伴った価格かどうかというところだと思ふ。

委員 銀座の二丁目（の「中央5-13」については、平成2年の価格を100とした場合の比率は本年）が113.68（と当時の価格水準を唯一）、超えている。平成2年の「中央5-13」（の価格）は、3,800万だが、「中央5-6」日本橋室町が3,300万と、500万しか変わらない。片や、（現在の価格は）半分ぐらいの数字になってきている。（「中央5-13」辺りについては、当時から）バブルというくくりではないのではないかと。（当時のバブルは、）それ以外（の地点）がそれに引きずられて高く取引された結果ではないかと。

今後銀座がどこまで上がるかというところ、やっぱり銀座の実力というのがそろそろこの辺で鎮静化するのとかどうか。

委員 銀座二丁目あたりでは、商業施設の賃料との連動性が高いと思うが、高級ブランド品とかを買う方が限られてきている中で、賃料の上昇余地も限られてきており、そろそろ地価も頭打ちと思う一方、銀座の昭和通りを超えたあたりは、銀座の中心部からは少し離れている中で、ホテル等の需要で、もしかしたら上がる余地があるのかもしれない。

銀座といっても範囲が広い。昔は全部（の）銀座（の地点）で（地価が）上がっていたのが、（近年は）いいところと、そうでないところというものの実力が明確になってきているのかとは感じた。

委員 （オフィス立地に関して、）そこに通える人が大勢いるからといって、その地価が必ずしも高いというわけではない（というレポートがある）。いわゆる我々が考えるオフィス好立地というのと、そこに30分以内で通える人口という面で見ると立地とは、少しずれているというのが、面白かった。着目点としては、やはり働き方改革である。共働きが増えて、通勤時間というのは重視されてきていて、これは趨勢的には地価にも影響が出るのだろうというレポートになっている。

委員 通勤時間の影響が如実にあらわれていると思う。住宅地でも、通勤時間をなるべく短くしたい人たちが、駅前のマンションを買っているのかと思う。そういう傾向が、長期的には続いていくのではないか。多摩のほうも含めての二極化ということになるだろうと思っている。

やはり都心への集中というのと、あとは駅前の集中というのが、二つ続くのかと思う。

委員 都心から、だんだん、ほかのエリアとか、少しずつ地価上昇が広く波及している、そういう状況が実際にあると感じている。

委員 利便性が良くて、地価がほかに比べて割安感があるエリアが今上がっているという話だが、印象的には、毎年違ったところが（上昇が顕著な地点として）出てきている（と感じている）。

委員 （地価上昇要因として、）インバウンドが大きい。

貿易摩擦で、各国経済は冷えてくると、円高が進行して、今後インバウンドがどこまで今のペースが続くのかというのが、若干心配である。

委員 台東区も含めてインバウンドの需要が比較的投資家にとっても安心して見ていられるのは、政府による確固たる政策があるからと思う。ただ、内需での上昇ではないという点は（少し怖い）。

委員 （ホテルの動向のことで）注目しているのが、人手不足の問題である。先ほど来、ホテルとして、まだ上昇余地があるかとも思っているところが、意外とないかもしれないという、その制約要件としては、従業員の確保というところがあるということが、（社内で）話題になっている。

委員 最近、コンビニもそうだが、（外国人の店員が）どんどん増えてきて、それが、ある意味、当たり前にはなっていくと思う。ただ、どんどん受け入れようという政策は、まだないという気がする。

委員 そこが、制約になっているのかもしれない。そこが変わったら、また変わるのかもしれない。

委員 今回の地価調査の動きというのは、何か一つの要因で、みんな上がっているというよりは、それぞれ個別性、個別の要因がある。例えばインバウンドだとか、利便性だとか、働き方とか、そういう意味では、その動きによって、今後の地価というのは、また少しずつ動いてくるのかなと思う。

委員 区単位で集計してしまうと、地価公示・地価調査、両方まざった中で地価調査のポイントの平均価格なり、変動率というものが、果たして、

その区をきちんと説明しているのかどうかという議論はある。

事務局 対外的には、区市町村別の（平均価格・平均変動率）を求められるということや、国も自治体別で公表している（こと）とのバランスがあつて、なかなかやめられない中で、平均といってもピンポイントではなくて、幅があるというところをあわせてお示しするという形で、国とバランスをとりながら、説明していきたいと考えている。

委員 戸建て住宅と、マンション適地・準工が住宅として、果たして標準なのかどうかという議論がある。結局、マンション適地のところが、今上がっている。そうすると、それは地域の代表的な価格なのかという議論がある。（この議論も同質と思うが、）そこで先ほどの、区平均の説明の難しさがある。こちらがそれを意識して、理解して出す。説明がつくということであれば、問題ないと思うが、ミスリードしないようにしておく必要はあるのではないか。

(2) 報告事項 「令和元年東京都基準地価格の概要」（案）について  
資料に沿って報告した。

（主な意見等）

委員 「住宅地の動向」で、利便性を強調しているが、利便性というと通常、道路のイメージがあるが、駅を念頭に置いているということ（のようである）。商業地のほうでは、ターミナル駅というふうに、明確に書かれている。この表現の差（について）、検討いただければと思う。

委員 住宅地のほうの利便性というのは、生活利便性という言葉がいいのかもしれないが、必ずしも駅近だけではなくて、それ以外の要素も入っていると思う。一方で、商業地のほう、ターミナル駅というのは、ある程度、核となる駅ということで、そこが特定しやすいが、住宅の場合は、駅が近いというだけでも、その駅の質は全然違うので、そこを一言で言うと、利便性という言葉がいいのかもしれない。

委員 利便性の認識というのは、もちろん、駅近もあるが、それ以外に都心への通勤しやすさというのがあると思う。

委員 住宅というのは、昔は、その環境というものが、すごく重要視されて、郊外であっても戸建てで、環境のいいところで子育てをしようというふうに（なっていた）。それが最近だと、利便性ということで、子育て環境という意味では、保育園の充足度みたいなものとか、共稼ぎで、夫婦二人とも勤めているというところでは、遠いところよりかは、近場で、そういう環境のいいところという意味で、（上昇率が高い地点は）北東部のほうにかなり寄って（いる）。子育て環境とか、都心部への距

離とか、そういうものは、このエリアは注目されているというか、相対的に比較して、割安感があって、割と伸びているという話と思う。

委員 （「商業地の動向」について、）多摩地区のほうで、ターミナル駅に近接しているという言葉が書かれているが、区部でも、そういうものが、（上昇率が）高い。渋谷、池袋もそうかもしれない。必ずしも中心部ではなくて、一つ外側のエリアというものも注目されているということだと思う。

委員 「国内銀行の貸出動向」だが、ここ数年、前年度同期としては伸びているが、その伸び率が下がってきていたかと思う。単年度で見ると、まだ盛況のような数字に見えるが、ここ何年かのところのトレンドを記載しておく、今の金融市場の状況がもう少し浮き彫りになると思う。

委員 （「地価動向の背景」について、）ここに出している指標と、地価とが、ちゃんと説明できるのかというと、そこは、なかなか難しい。この指標が地価と一緒に動くものなのか、少し遅れるのか、早いのかとか、その性格があるような気がする。

ここは、ある意味、淡々とこういう動きの中で地価がこうなったと。この動きで地価が影響を受けたとかということではなくて、地価はこうなっている。こちらの指標では、こういう動きがあったというところの、ある意味、割り切りも必要とは思ふ。