

令和元年第4回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和元年9月4日（水） 午後1時57分から午後3時40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  
委 員 小野 幹雄
- 4 議 題 ・「令和元年東京都基準地価格の概要」について  
・「令和元年東京都基準地価格の動向」について
- 5 報告事項 ・令和元年基準地価格の公表日程について  
・「東京の土地2018」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の概要」について  
議題について承認された。

（主な意見等）

委員 （「地価動向の背景」として記載している）「国内銀行の貸出動向」、不動産に限るということだが、ほかの要因と比べて（地価との関係は）間接的ではないか。

委員 不動産の価格と不動産関連の貸出残高とは関連性が強いというのは言われていて、バブルのときなどは、地価が上がると、土地を担保として不動産金融のお金が入ってきて、それがまた土地に回って、さらに地価が上がって、さらに資金を呼び込む。クレジットサイクルと言われている。金融の動きというのは、バブルになりそうかどうかというときには、かなり気を付けないといけない。過去のバブルのときには、不動産金融が非常な勢いで増えているということが言える。（そのため、「国内銀行の貸出動向」について把握しておく必要がある。）

- (2) 議題2 「令和元年東京都基準地価格の動向」について  
議題について承認された。

(主な意見等)

委員 (インバウンドの関係で韓国の話があったが、) 韓国(の方)だと、山口とか福岡とか、(韓国に)近いところに大勢いらっしゃるような気もして、地域的に一様でないような気がする。(本年1月から6月までの、韓国からの訪日外客数が前年比-3.8%というのが、) 全国のデータというのは、認識しておいたほうがいいと思う。

委員 最近、韓国からの不動産投資の資金が増えているというのを聞いた。シンガポールのほうも結構出てきているということで、再びアジア資本が日本に来ているという動きを聞いた。

委員 羽田の新しい航路が目黒区の上に来るところである。上空を飛行機が飛ぶようになると地価が下がるのではないかと聞かれ(ることがあるので)、そういう質問があるかもしれない。

事務局 現状としては、少なくとも価格に明確な形として、今の段階では影響は見られてない。

委員 実際に売買にそういうものが、価格の影響が出てきたときは、きちっと反映しなくてはいけないのかなと思う。

同じように、大雨が降ったときに、隅田川とか荒川や江戸川のエリアというのは、かなり(地価にも)影響が出てくるのかなという気がする。実際には、現在のこのエリアは地価の上昇で上位に入っているが、そこについてもこれからどうなってくるのかなというところが少し気になる。

事務局 (分科会幹事は、) 基本的には価格に織り込み済みというふうに言っている。ただ、昨年公示とかを見ると、全国的に災害が多くあった中で、水害系があった場所は比較的下落の傾向が強くて出ているという実態があるので、やはりそういう意味では、何らかの影響が出る可能性はあるというところで、認識しておかなければいけない。

委員 飛行機は飛んでみないと、水害が起こってみないと分からないというところもあるのかもしれない。

委員 人口動態というのが当然のことながら経済にも大きく影響を与えるし、結果として、土地値にも反映されてくるのだと思っている。日本に今、投資される投資家は比較的長期間での資金を投資する。10年後を考えたときに、人口動態、東京ですら基本的には下落基調というようなどころが見えている中で、今後、そこをどのように埋めていくのか、人口

の減少を上回る形で経済力を付けていくのかというところが、やはり地価を維持する意味でも重要になってくると思う。やはり海外から見ると、経済のドライバーというのがどうしても分かりやすい人口で捉えられがちで、長期的な視点から考えたときに、土地値を考えると常に頭に入れておかななくてはならないことかと思った。

委員 人口問題は、多分、今後、大きく影響してくると思う。それはどういう形で出てくるか。まず、地方から影響が出てきて、だんだん東京のほうに寄ってくるのかとか、そういうところもやっぱり注視していくのかなと思う。

- (3) 報告事項 令和元年基準地価格の公表日程について  
「東京の土地2018」について  
資料に沿って報告した。