

令和2年第1回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年3月25日（水） 午後1時57分から午後2時41分まで
- 2 場 所 東京都庁第一本庁舎 35階南側 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2年東京都地価調査における基準地の選定について
 - ・令和2年東京都地価動向調査委員会日程について
- 5 報告事項
 - ・「令和2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 令和2年東京都地価調査における基準地の選定について
 - 議題2 令和2年東京都地価動向調査委員会日程について
 - 報告事項 「令和2年地価公示価格（東京都分）の概要」について
- 一括して説明のうえ、議題について承認された。

（主な意見等）

委員 （新型コロナウイルス感染症の影響に関して、）法人の仲介の話を聞いていると、ビルを仕入れてまた卸している業態のところは、取引に慎重になっているということを聞いていて、おのずと価格に影響が出るのかと考えている。

委員 仲介部門の話で聞いているところでは、比較的大型の物件で、既に1月2月から契約締結をしていて決済が3月を予定しているものについては物理的な遅延があるものの、契約した価格でそのまま取引が進んでいるということである。

委員 （新型コロナウイルス感染症の影響に関して、）外資系の金融機関からの貸出しを予定して物件を購入しようとしていた案件について、外資系の金融機関が貸出しをキャンセルする中で、日本の金融機関がそれに代わって貸し出し、取引自体は進むことになったという案件もあったようである。投資家が注目しているのは、日本の金融機関がどこまで、ノ

ンリコースローンを供与できる体力を持っているかということのようである。

委員 ショッピングセンターとかは、売上歩合方式でやっているから、当然賃料は変わってくる。(そうすると、) リートのほうにも何らかの影響が出てくるのではないか。

委員 日本に投資しようという投資家は一度物件を見に来るはずだが、スムーズに(日本に)入って来られるのかという問題があり、これから投資は大丈夫なのかと思う。

委員 物件を見に来られず、案件がとまっているというのはあるようである。

委員 不動産市場全般についてみれば、今回はグローバルで問題が起きたということで、日本はまだ投資先として安全なのではないかという話になっているようである。大手投資家、いわゆるコアの投資家については、この状況の中で資産配分の見直しを行っているということで、国の配分及びアセットクラスの配分を至急見直し、投資戦略を立て直しているという状況のようである。国内だけを見ると弱いと思える状況でも、グローバルで相対的に見ると、日本への投資を魅力的と感じている投資家も多いようである。比較的長い目で見ている投資家は、今、日本は買い時だというような話にはなっている方もいるようで、それが今後の需要とのバランスでどこまで地価を支え切れるのかと感じている。

委員 日本というのは世界的に見れば魅力的なエリアだということで、これでまた地価が下がれば逆にそこにさらに投資が入ってくるということになると思う。

委員 コロナウイルスそのものというよりは、それに連動して昨日発表されたオリ・パラの開催延期というところが、色んな企業の判断に大きな影響を及ぼすのかなと感じている。将来的な開発に関するスケジュールに影響を及ぼすところは、ある程度避けられないと感じている。

委員 オリンピックが1年延期という話が出たので、インバウンドの話と一緒にあって、さらにいろいろなものが加速するのかなという懸念がある。インバウンドの影響が地価を牽引していたという中においては、普通に考えるとまずホテルとかレジャーとか、その辺のものに影響が出てきて、その後、オフィスとかにも出てくるのかなと思う。

委員 明らかにホテルの売り物が増えてきた。

委員 (浅草や銀座のホテルなど、) そういうところの影響が、今後の地価においては最初に反映してくるのかなという気はしている。

委員 ロンドンオリンピック翌年の不動産市場と少し似た状況が生じるの

ではと思っている。ロンドンの時は、オリンピックに向けて不動産開発の規制緩和が行われたが、実際の開発の完成は半年から1年後になっていた。次々と外国人投資家が買うという状況が生じ、不動産価格の上昇が続いていた。つまり、開発が少し遅れたということだと思う。

日本の場合は、間に合うようにスケジュールを組んでできるだけその通りに実行していくようなところがあり、東京オリンピックの後には不動産取引が減速するのではということが盛んに言われていて、ロンドンのようなことは起こりにくいと思っていた。しかし、外的要因でオリンピックが延期されることになると、今までのスピードを少し緩めて、そのピークを1年後に上手に政策誘導の中で持っていくことができれば、急激な変動は少し抑えられるのかなという感じはしている。

委員 選手村も跡地の利用が決まっていて、既に（マンション購入の）申し込みをした人たち、お金も払い込んでいる人たち、そういう人たちをどういうふうに扱うかとか、いろんな問題がこれから出てくるというところでは、何らかの影響（があると思う）。選手村の（マンション）供給が全体に（中央区・晴海のマンション）単価を押し下げているのが、中止なり供給が遅れることによって、単価が上がってくるかもしれないとか、そういう影響も出てくるのかなと思う。

委員 新型コロナの関係で、オフィス需要がどうなるか。（交通機関の利用者数がかなり減っているが、）もちろんそれはインバウンドの人が減っているとか、買い物客が減っているというのもあるのだろうが、テレワークの推進があるのではないかと思う。都市構造自体が長期的に変わる契機になるのではないか。都心にオフィスビルばかり集めて、満員電車で通勤するような生活形態はもうやめましょうと。みんな何か例えばサテライトオフィスなり、在宅ワークにするのか、そこまで影響を与え得るインパクトが、あるかもしれないと思う。

委員 オフィスの需要が中心部においてはかなり落ちてくるのではないかという話になっている。大手のビルオーナーについては、都心に大きなオフィスのスペースを持っていることのリスクが今後ますます高まってくるというような話はされている。

委員 ここにきて、一気に在宅勤務というのを強制的にやって、結果的にそれがある程度試されて、これがうまくいくということであると、今までの働き方とは変わってくるのかなと思う。人の集まるところが都市と言われていて、そこで地価も上がっているいろいろな需要もあったというところの、都市の定義が少し変わってくるかもしれないと思う。いきなり今

度の地価調査には反映されないと思うが、今後はやはりそういう見方も必要になってくるのではないか。

委員 在宅ワークという点で見れば、都心のマンションというよりも、むしろ在宅ワークスペースをとれるくらいの広さを持ったマンションとか、そういうふうなところの立地というのが、これからは少し人気になってくるかもしれないと思う。

委員 テレワーク、在宅勤務、外出自粛などで通販、宅配などが非常に増えていて、トラックが足りないという話を聞いている。そうすると、利便性の評価が、電車の駅ではなく、物流の拠点としての自動車交通の便利なところが、今後は少し高く評価されるのではないかと感じている。

委員 物流の立地というのは、例えば環状線の近くとか、そういうところが上昇率が高くなっており、そこに対しての影響というのは、また出てくる可能性というのはあると思う。

委員 これまでの東日本(大震災)や、かつてのリーマンショックと違って、非常に短期的ではあるのだが、サプライチェーンの分断ということについては、まだ不確定要素が多いが、そこに対する問題意識、危機感というのは、いろいろ聞くところはある。生産拠点のあり方みたいなものを、いろんなメーカーを含めて見直すきっかけになるのではないかという意見もある。そうなってくると、東京都内だと生産拠点としての土地利用はそれほど多くないとは思っているので、どちらかというとは他県の土地利用に影響するかもしれないのだが、生産拠点としての国内の工業地のあり方みたいなところがまた見直される契機になっていくのではないか。長いスパンの話ではあるが。

委員 国内の工業団地みたいなところも見直される可能性はあるのではないか。それがまた人の雇用につながって、経済的にも動き出すというところでは、いろいろな動きが、今まで停滞していたものが動き始めたりとか、動いていたものが止まったりとか、一律ではないのかもしれない。

委員 (新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される中で、) どうやって地価公示の評価をやるのかということが気になる。事例が出てきたといっても、それが本当に市場をうまく反映している事例かどうかというのも分からず、そこの中の判断というのは難しいと思う。

委員 昔は、地価は地域全体に上がったたり下がったりしていたが、最近は個

別性がある、少しばらばら動き始めている。今回のこの（新型コロナウイルス感染症の）影響というのは、地価に対して個別的に影響するの
か、みんな一律に下がるのかとか、それはどうなるのかなというところは（気になる）。

委員 リーマンショックのときに下落率が高かった地点というのを、地価公示と地価調査で調べて分析している者がいる。仮に金融のところの流れが止まること
がきっかけになるとすると、リーマンショックと同じような動きがあるだろうという仮説
なので、どれが主因なのかにもよるとは思うが、使えるかもしれないと言っている。

委員 （羽田空港の新飛行ルート運用開始の影響については、）新宿あたりで地上900メートル
くらい、渋谷に来て600メートルで、大井町の辺に行くと300メートル。そうすると、今、
超高層の建物は200メートルくらいあるので、地上の高さより飛行機のほうが近いと、
かなり圧迫感とか騒音とかがくると思う。その辺の影響というのは最初は心理的な影響
による評価、影響が出てくるのかなと思う。

委員 不眠症や難聴などの健康被害が起きたとしてもそれとの因果関係の立証など、
不確定な要素が多くあることから、飛行ルート差し止め訴訟や健康被害や不動産価格
低下などの損害賠償請求訴訟などが提訴される可能性はあると思う。そのような訴訟は、
今までの例だと訴訟が確定するまでに非常に長期間、10年や20年もかかることが
多いので、不動産の価格に影響があるとしても、急激ではなく徐々に現れるかもし
れないと思う。

委員 福岡の飛行場は本当に地上近くを飛んでいる。色々な地方都市ではそういう
事例があるが、そのところだけが線的に価格が下がっているというのは、あまり聞
いたことがない。ある意味慣れてしまうのかどうか。

委員 飛行場に近いという利便性と打ち消し合う部分があるのではないか。

委員 今までそういうものがなかったところにいきなり飛び始めたというところ
に対する最初の心理的な嫌悪感というのは、何らかの形で出てくるとは思うが、
徐々にそれがまた薄まってくるのかなという気はする。

委員 （台風の影響に関して、）武蔵小杉の浸水エリアというのは、あのエリアの中
には地価公示のポイントはなかったので影響は分からないがその周りのエリアは
（地価が）上がっている。

地下に電気設備を置いているところは、この間、水害の影響が出た。タワーマン
ション全てで影響が出るというよりは、そこに個別性を反映

した形での、それが地価にどう影響するかというのはあるが、物件価値としては、そこでかなり差が出てくるのかなと思う。

浸水（危険）エリアのマップを見ると、隅田川や荒川沿いというのはかなり影響が、危険性があると出ているが、そういうところの地価がこの間あたりまではまだまだ上がっていた。

2つ（地価が）下がる要素はある。そういうところにはもう住みたくないなと思う心理的な要因と、実際にそういうところで浸水した結果によって、インフラの再整備に遅れが出ているということの利用の不便だということである。今回の東京で言えば、利便性において支障が出ているエリアはそんなになんかと思うので、そうすると、将来に対する不安などで、どの程度価格に影響が出てくるかということだと思う。

この間の台風の一つ前に、岡山県の倉敷の真備町、あの辺で1回がんと（地価が）下がったが、また上がり始めたという話もある。そういうのも時間がたつにつれて忘れられてしまうのか、タワーマンションも一時期かなり下がった時期があったが、今はまた逆に上がっている。その辺で人間というのは利便性と快適性、環境、そういうものを頭の中でいろいろ整理しながら、その時々で地価が動いていくのかなという気がする。