

## 令和2年第2回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和2年9月8日（火） 午後2時から午後3時14分まで
- 2 場所等 WEB会議
- 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 小泉 雅裕
- 4 議 題
  - ・令和2年東京都地価動向調査委員会日程について
  - ・「令和2年東京都基準地価格」について
  - ・「令和2年東京都基準地価格の概要」について
  - ・「令和2年東京都基準地価格の動向」について
- 5 報告事項
  - ・令和2年基準地価格の公表日程について
- 6 議事要旨
  - (1) 議題1 令和2年東京都地価動向調査委員会日程について
  - 議題2 「令和2年東京都基準地価格」について
  - 議題3 「令和2年東京都基準地価格の概要」について
  - 議題4 「令和2年東京都基準地価格の動向」について議題1については説明省略、議題2から4までについては一括して説明のうえ、承認された。

（主な意見等）

委員 （顧客との会話やアンケートなどによれば、）テレワークという制度は定着するであろう。けれども、「オフィス面積を減らしますか」というと、これは業種によって偏りが大きく生じているというところである。主に情報通信、サービス等の業種において、オフィス面積の見直しの話というのはされているが、一方で、例えば金融・保険のような業種では、むしろ1人当たりの面積は必要になってしまっていて、今のオフィスの面積では足りないのではないかという議論も起きているので、一様に、同じような動きが生じるわけでないと考えている。

あとは、都心とサテライトオフィスと、このオフィスの役割が変わっていくというのが、今後起こる動きと考えている。オフィスに求められ

る役割だが、テレワークの課題の部分を提供する所とっており、オフィスという所ではやはり人と人との出会い、対面でのコミュニケーションというものを通じて、そこから新しい価値の創造や、イノベーションなど、そういったことが期待されている。そうすると、そういった機能を期待できるオフィスというのは、より交通利便性に優れた都心に集中していくのかなと考えている。

一方で、テレワークを、自宅で集中できる環境を作ることができる人ばかりではないという中で、サテライトオフィスへの期待というのも高まってくると思う。

そうすると、この都心という定義に値する場所、それからサテライトオフィスの適地といった所では、その需要の変化が地価の動向に影響を与えていくこともあると考えている。

委員 7月に入って都心のビジネス地域の空室率がアップしてきていて、そのアップしている地点を見ると、港区とか渋谷区が多いようである。渋谷は情報通信が多いから、それがそっくりいなくなったのかなとも思う。(港区については、) どう理解すればよいのか(と思う)。

委員 足元の動きは、実はより本社集中が進んでいると考えていて、港区に本社を抱えている企業の影響かと考えた次第である。これは統計的に裏付けが必要かもしれないが、取引先の動きを見てみると、本社を構えた上で、さらに近くに賃借をしていたような企業が、賃借していたスペースは返して、本社に人を集約させるという動きは足元では起きている。その理由は、テレワークではなくて、企業業績が、第1四半期が芳しくなかったこともあり、コスト削減の動きは足元で非常に強くなっているので、その関係かなと推察している。

委員 オフィスの立地がどうなるかというのは、今後の基準地への影響という観点から注視していかなくてはならないポイントと思う。

その影響がいつ起こるのかというのが、大きな焦点となってくるかと思う。なかなか現時点で、今後のオフィスの利用の在り方というのが見えない中、「移転するのか」「移転しないのか」「どれほどの面積を確保すべきなのか」というところで、迷っている企業も多い状況である。このような状況において、今後のオフィスのあり方を経営判断し、移転やサテライトオフィスを設けていくということになると、それが1年以内等の短期に起こるというのはなかなか考えづらく、やはり一定の時間の中で徐々に起こっていくと思う。

ただ、明らかにそのような動きがある中で、オフィスの立地というのは分散化していくことが考えられ、それによりオフィスの立地条件も変

化が出てくるのかと思う。

やはり、オフィスの動向が、今後の基準地、特に商業地において大きな影響が出てくる1つの要因と思う。

委員 オフィスとしての、ワークをするためのスペース自体が、大幅にマーケットが縮小するという話もなく、その固定的に借りているオフィスであったり、レンタルのオフィスとか、選択が広がっていく。いろいろな形に多様化していくのだと見ている。

いろいろな使い方が変わっていく中で、オフィスビルのスペック自体も、どちらかと言うとタイムシェアのような形に対応したものにいろいろな経営判断をされることもある。

委員 マスコミも少し騒ぎ過ぎているのではないか。「いや、もうみんなテレワークになって、都心のオフィスは空っぽになっちゃうよ」とか「ある企業はもうほとんどオフィスを返してしまって、みんなテレワークだよ」など。ただ、中身をよく見ると、業種・業態、特にベンチャー的な企業はそういう動きは早いですが、大企業、都心部の大きな面積を占めている、そういう企業の動きというのは、まだそこまでではなくて、やはりオフィスの良さというものを見ながら、テレワークなどとのバランスを見計らっているのではないか。

委員 通信の環境というのが大事かと思うので、そういう環境が整っているか、いないかというところが、住宅やオフィスの差別化に少し影響するのかと思う。

委員 (不動産投資について、) まだオフィスというのは、需要の減退が必ずしも顕在化していないという中において、一部海外においては、IT企業でも「やはりオフィスに出社にしたほうがよい」という会社も出てきている中、オフィスの活用のあり方は、まだ判断が割れていると感じている。オフィスについては、今後の方向性が分からないため、今、積極的に投資できるような状況ではないという状況かと思う。

ホテルという投資の選択肢がなくなっており、また商業施設についても、日本の金融機関がなかなか今の状況で貸出しがしにくいという状況かと思う。そのような中、物流施設と共同住宅に投資資金が向かっている状況である。

ただしオフィスについては、まだテナントが入っているビルは、すぐに退去するということはなかなか考えづらい優良ビルもあるため一定の利回りが確保できており、短期的な考え方としては、オフィスも選考物件として残っているのかと思う。

委員 今後、テナント等の賃貸借契約解除が出てくると、賃料を下げるというようなことが発生するかもしれない。一般住宅でも、借賃減額請求などが増えてくると、都心などの賃料価格が下がって、ひいては地価にも影響したりするようなこともあり得るのかなと見ている。請求権が行使されても、認められるかどうか分かるのには少し時間がかかるので、すぐに影響が出るわけではないが、注視したい。

委員 まだ賃料が下がってきたかというところは、あんまり数字的には見えてきていないのかなと思うが、こういうストレスがだいぶ上がってきた（のではないか）。

委員 （営業現場の声としては、）6月ぐらいまでの、商業店舗の動きだが、テナントからは、3割ぐらいまでの賃料減額の要求というのが多かったということであるが、やはり8月に入ってから、50%水準まで賃料の引下げの要請というのがでてきているというようなことであつた。この50%というのは、これはもう「継続するのか」「出て行くのか」というところで、非常に判断が厳しくなる数字ということのようで、結果として、やはり空いてしまうスペースが増えているということであつた。

飲食は、特に空いた後、水回りなどやはりちょっと特殊なところがあつて、ほかのテナントを入れづらいところもあつて、出て行った後なかなか埋まらないようである。よほど一部のいい立地でなければ、コンビニなどは入らないということで、この飲食の空室率は上がっていくであろうなということを感じる。

また、店舗、アパレルも、特にプライム立地で出て行かれるところがあつて、出て行かれた後が埋まらない。賃料の下落を通じての収益価格の下落という形で、こういった飲食とアパレルの立地に関しては、影響は今後出ていくと考えている。

委員 地価調査は、その地域の代表的なポイントの価格の動向というものをひとつ示していると思う。ただ、今、起きている現象というのは、本当に地域的に何か地価が動いているのかと、そうではなくて、利用用途、こういう用途に使っている業態・業種の人たちはかなり苦戦して、逆にこういう用途の人たちは、このコロナの中でそれほど影響を受けていないといった場合に、それは、エリア的な地価の動きと連動するのかわかりかというところは（ある）。そのエリアとしてそうなのか、場合によっては、そういう業種としてオフィスなんかでは、まだそこまでいっていないのかわかりか。そういうものが、今コロナ禍においては、少し問われ

つつあるのかなという気はしている。

委員 (大学の適地に関して、コロナ禍における遠隔授業の実施に伴い、) 大学は実在の存在がなければいけないということにはならないという考え方まで出てくる。遠隔ではできないものをやるのはいると思うが、そんなに大量のスペースは、考えようによっては要らない。大学のスペースの考え方もちょっと変わってくるのではないか。

(大学適地の例をみても、) 用途、用途区分がこれでいいかなど、地価って何なのだろうという話に最後はなってくるのかなと思う。

委員 学校だけではなく、オフィスも、それから住宅も全てそうだが、この時期にきて、どういう使い方どういう所が選好される、要するに、好まれるかということも、今いろいろ出きてしまっている。

ただ、最後、やはり人と人とのつながりというのは直接会って、そこで話をしながら、その中から違いが出てくると、最後またそこに行き着くのかなと思う。

委員 江東区・大田区の(工業地の)上昇率を見ても、商業地及び住宅地よりも高い上昇率になっている。弊社の物流の調査で、東京のベイエリアの物流施設の空室率は1%程度であり、そのような状況が反映された結果かと思う。

また、外環道の内側のエリアというのは空室率0%ということで、ほとんど空きがない状態である。これは、リテールが悪い分、その分の影響をプラスに受けているのが物流用途だと思う。全商業取引のうちのEC化率が伸びてきていることにも表れている。

そのようなEC化に支えられた需要が見えている中で、物流施設の建築も伸びている。なお、物流施設用地は一般的には工業地であるが、宅配ということでは、一部住宅地の中において、ラストマイル物件への需要としても影響が出るかもしれないと思う。

今後の基準地の在り方について、住宅地、商業地の地点数に対して、工業地が14地点というのが、果たして現在および今後の経済動向を反映しきれぬのかと思う。

リーマンショックのときは全ての不動産がマイナスに転じたが、今回はやはり二極化というか、用途によって優劣が出ていると感じている。このあたり、今後より注視していく必要があるというのを今回の調査で感じている。

委員 工業地はもう少し今後の地価の動向を見る上で、着目してもいいなと思う。今物流という観点と、このEコマースという点ではつながってい

るが、データセンターは、実は今、仲介を担っている者からするとちょっとホットな話題になっていて、これだけ、不動産を購入しようとする主体が減っている中でデータセンターという用途は間違いなくニーズが上がっていて、このデータセンター適地というのは、工業地に重なる部分があるのかなと思う。

実際に、港区と江東区と、このすごく限られた都心にすごく近いエリアの工業地というのは、そういうところで検討されることがある。一方の多摩地区が、地盤の安定した所は候補となり得るという中で、ここは注目してもいいのかなと思う。

委員 基準地、公示地における工業地の在り方、その辺の概念もやはりそこで変えていかなくてはいけないのかなと思う。どちらかといえば、工場の製造業的なものが基準地と公示地のポイントとして選ばれてきていた。

工業地の変動率とか価格帯がどうなっているかというところは、やはりその利用用途、その適地、そういうところをある程度整理しておかないと、一律に工業地が上がっているといっても、製造業が上がっているかということ、そんなことはないのかもしれない。物流施設などのポイントも、ほかのポイントから移してでも、増やしていてもいいのかなというところは、次の課題になろうかなという気がする。

- (2) 報告事項 令和2年基準地価格の公表日程について  
資料に沿って報告した。