

## 令和3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3年3月29日（月） 午後2時から午後3時まで
- 2 場所等 WEB会議
- 3 出席委員 委員長 岡 淳二  
委 員 清水 千弘 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  
議題1 令和3年東京都地価調査における基準地の選定  
議題2 令和3年地価公示の結果を踏まえた意見交換
- 5 議事要旨  
議題1及び2について一括して審議された。

### （主な意見等）

委員 先日発表された地価公示では、全国的に見ると全用途が6年ぶりの下落、東京都でも8年ぶりの下落で、全国的に下落しているという印象が強い。そのような中でも、北海道のリゾート地等では、アフターコロナを見据えた開発計画が進み、海外投資家の需要が依然として高く、地価上昇につながっている様子だ。全国的な地価下落としてではなく、上昇下落の要因を正確に捉える必要がある。東京都の住宅地は、最高価格上位10地点は上昇率の鈍化は見られるが、いずれも上昇・横ばい傾向にある（下落していない）。一方で商業地の最高価格上位10地点はすべて下落している。新型コロナウイルス感染症の収束が見えない中で、経済への影響が大きくなってきている点も注意していきたい。

本年の地価調査において特に検討が必要な価格形成要因として、①「新型コロナウイルス感染症の影響」、②「テレワークなど働き方の変化に伴う地価への影響」、③「東京2020大会延期に伴う影響」、④「その他」という視点で意見交換をしていきたい。

委員 投資マーケットの観点では、昨年後半頃から海外からの資金流入が進んでいる。様々なデータがあるが、おおむね海外投資家からの投資が30～50%程度増えている。特に物流施設への投資意欲が高まっており、東京の物流施設の利回りについて、2020年9月から12月の3か月で0.1%下落したという調査結果もある。東京2020大会を目前に控え、ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた投資及び不動産の在り方が再構築されていると感じる。テレワークによる地価への影響は、まだ結果として出ていないと感じている。

委員 個人消費は進んでいるものと落ち込んでいるものに二分されている。急激に落ち込んでいる分野の企業を中心に、保有から賃借へという動きが加速したと考える。年度末にあたり一層事業法人による物件売却が出てくると予想しており、不動産の売買市場は活性化されるだろう。また、生産施設から物流施設への移行も加速していくと考えられる。

委員 新型コロナウイルス感染症の影響下における経済状況については、特に不動産は遅効性という特徴もあることから、不透明感は続くと思われる。

委員 東京 2020 大会の延期については、延期より規模縮小の影響も少なからずあるかと考える。

委員 政府統計によると、今年の 4 月 5 月は消費の落ち込みが大きかったが、6 月以降から回復傾向にある。一年を通じて見ると、消費する場所や質は大きく変化した、パイとして大きく減少しているわけではない。世界の不動産価格指数によると、東京のほかボストン、L. A、ニューヨーク、DC、アムステルダム、シドニーは 2019 年より価格が上昇している。投資が増えていると考えられるが、投資資金の性質については注視していく必要があると考える。

新型コロナウイルス感染症による地方移住については、関心が高まり検索数は急増しているが、実績はそれほど増えておらず需給に影響が出ているとはいえない。働き方の変革は、以前からも議論があり、新型コロナウイルス感染症により急激に顕在化したという印象である。

委員 需要の変化が著しい中で、地価調査において地域の代表性としての地点選択や評価について、担当する鑑定士とも議論の必要性を感じている。

委員 オフィスの在り方が変わることによる地価への影響が最も難しい問題だと考えている。物流施設については価格上昇で疑義が無いと思うが、オフィスの使い方・スペースの増減は海外も含めてまだ方向性が見えないが、二極化が進んでいくと考えている。東京都では 2023 年に大量供給も予定されており、中長期的な注視が必要。

委員 物流施設需要が高まる一方で、DX の進化により将来的には倉庫が不要になるという予測もある。最終的には物流適地間の競争が激化していくと考えられ、巨大消費地を抱える都内近郊の物流施設は、投資価値も含め注視が必要。

委員 環境問題という観点では、世界的には温暖化に起因する水害に対する注目が高まっている。東京都も大きな河川を有する都市であり、地表面が水面より低いエリアなどは世界でも特殊な構造として捉えられている。

委員 過年度の地価調査において、ハザードマップで浸水エリアとして危険度大とされているエリアでも、利便性や子育て環境等の面で需要があり地価が上昇していることもあった。発災後しばらくは地価への影響があるが、予測の部分が地価調査にどのように反映されるかは引き続き議論が必要だと考える。

委員 発災直後の行政の対応、被害を最小限に食い止める工夫の有無等も、不動産の安心感として間接的に地価に影響することもある。