

令和3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3年6月18日（金） 午後1時54分から午後2時56分まで

2 場 所 WEB会議

3 出席委員 委員長 岡 淳二
委 員 清水 千弘 委 員 水谷 賀子
委 員 武部 奈都美 委 員 小松 啓吾
委 員 前山 琢也

4 議 題 ・令和3年東京都地価調査基準地選定替・新規設定について
・指定基準地及び基準地群について

5 議事要旨

- (1) 議題1 令和3年東京都地価調査基準地選定替・新規設定について
議題2 指定基準地及び基準地群について
議題1及び2については一括して審議された。

（主な意見等）

委員 今回の選定替は、地域の大きな変動よりは面積の問題等によるものが多い気がする。新設の2地点が二つとも工業系であり、物流関係の動きが活発な中においては、そこで活用できる地点だと思う。江戸川（区の地点）は、用途地域が準工で、八王子（市の地点）が工専であると思うが、そこも微妙に使われ方が違うかもしれない。江戸川（区の地点）は環七沿いの沿道サービス的な要素もあり、使われ方も純粋な物流だけとは違うと思う。この辺の価格のつけ方も興味がある。

委員 （地価公示との共通地点について、）公示の選定替に伴う最寄り駅の変更があった件について、それ自体は特に異論はない。その選定替の後の基準地に関して、最寄り駅の場所も含めた全体のバランスが確認できれば特段問題ない。

(2) 意見交換

（主な意見等）

委員 グローバルな投資家に向けて、今年どの都市に資金を振り向けるかという調査を行った結果、アジアパシフィック地域では東京が1位だった。グローバルな投資家の資金が東京に向かっていると思う。新型コロナウイルス感染症の影響というマイナスに聞こえがちだが、東京の安定性が改めて見直されている。投資のマーケットは、これから安定方向に進むと思われる。

委員 （グローバルな投資家向けの調査において）共同住宅についての興味が高まっているという結果が出ており、東京の賃貸（共同）住宅への資金流入が見込

まれるのではないかとの話があった。

委員 (投資における) 予算に対して実績が少ない状況においてマーケットでの売買がまだ少ないときに、その潜在的な需要をどう見ていくかは、利回りを決定する上で(鑑定士にとって)重要な判断が必要になると思う。

委員 市場としてはそれほど悲観的ではなく、思っていたよりは回復が早いと思う。不動産投資家調査における今年4月の結果によると、94%位は新規の投資意欲がある。ただ、アセットごとに異なった動きがある。

委員 投資対象に対して資金が多い状況だと思う。今はまだ物色中だが、年末に向けて、投資担当者は目標達成のために高くても買わざるを得ない勢いが出てくると思う。

委員 東京で(不動産が)買えないと地方に投資家の目が向いた結果、札幌や福岡(の不動産価格)が上がったという話を聞いた。

委員 金利の動向に注目すべきと思う。特に、米国の長期金利(不動産の投資家にとっての調達金利)が上がった場合、日本の不動産に求める投資利回りが上昇し、日本の不動産の競争力は相対的に落ちるのではと心配している。キャッシュフローの安定性や、レジデンスがまとまって手に入るというのは日本の不動産市場の特徴であるらしく、物流が安定していることもあり、競争力全体としては高いと把握している。

委員 欧州の投資家を中心に、ESGへの関心が急激に高まっている。聞くところによると、オランダのトップ3の銀行は、ESG基準を満たしていない物件には貸付けできないらしい。そうすると、基準を満たしていない物件は、より高い金利で調達しなければならず、結果として価格が下がるという話があった。その流れはかなりのスピードで進んでおり、現在の自然災害絡みのリスクも、同様の観点から(価格に)反映される可能性があると思う。

委員 オフィスの賃借人へのアンケート結果であるが、今後、オフィスを減床(増床)するかどうかについて、全国では、この減床・増床というのがほぼ拮抗していた。一方、東京23区は若干の減床との回答が少し多かった。東京都下及び地方都市は増床という回答が多かった。改めて、調査結果によって(我々が感覚で持っている)方向性が確認できたと思う。このような方向性がこれからの数字に表れると思う。

委員 サテライトオフィスの需要がどこにあるかを(単純に乗降客数の多い駅周辺と推測して)調べたところ、都心への移動時間の長さや職業の関係性が明らかになった。東京都では、調布、小金井及び保谷、この三駅が都区部への通勤時間が45分を超え、かつ情報産業や学術研究等、テレワークに適した業種の人が多く在住していることが分かった。近隣にそういう潜在的なサテライトオフィスのニーズがあると、地価の動向に影響を与えるかもしれない。

委員 名古屋や大阪は、都心からの距離が広がれば1人当たり面積も広がる。これに対して、(東京の場合)都心から10キロから20キロぐらいのエリアは、1人当たりの部屋の面積が減るとの結果がある。理由としては、都心は人数の少

ない世帯が多い一方、この（サテライトオフィスが欲しくなる）エリアの人たちは、子育て世帯などで、世帯当たりの人数が多い割に大きな部屋に住めず、1人当たり面積が狭いためだと思う。このため、家の中でワークスペースが取れずサテライトオフィスのニーズがあるのではないかと考察している。

委員 東京の中では賃料下落や空室率の上昇がみられるという調査結果もあり、この状況がどれぐらい継続するのかを注視したい。読みにくい状況の中で、（前回の委員会から）3か月間が経過したというのが率直な印象である。

委員 木更津や鎌倉（といった不動産検索ポータルサイト上での反響が増えた場所）に移住したかということ、限定的である。その理由は供給制約等が挙げられる。実際の住宅取引の成約に関する指標では、実際はそれほど動いていない。

委員 調査結果を見る限り、センターオフィスがサテライトオフィスに移転するケースや地方へリロケートするケースは、日本では限定的である。ヨーロッパやアメリカでは、かなり積極的に動いたと聞いている。オフィスを郊外に移す・閉鎖するということが本当に起こるかということ、そこまでの動きにはならないと思う。

委員 日本や米国の多くの企業は、移転を決断するだけの材料がないと考えられる。米国では、オフィスの移転よりも、内部の改修によりフレキシブルワーキングスペースやコミュニケーションスペースを増やすという方向になっているようだ。その流れは今後日本にも来ると思う。

委員 新規の出店計画について100ブランド程度に聞いた結果、76%は「ある」という回答だった。ただし、それが銀座かどうかについては、意見が分かれている。銀座自体は、ここ1年で最も高い賃料で、今年の第1四半期と今年の第1四半期を比べると（感覚値として）5%程度下落した。今後も2022年の第1四半期に向けて、さらに5%程度下落が見込まれるが、そこでほぼ下げ止まると考えている。今は調査段階だが、今後実際の数字に表れてくると思う。

委員 銀座は、もともとブランド価値があり広告塔的要素もあるため、銀座への出店を考える企業にとっては、賃料が下がると新たなニーズが生まれることにもなる。

委員 一方で、リテールの場合は3年以上の定期借家契約が一般的であることから、先々の収支が読みにくい企業等は銀座への出店が難しいというケースも考えられる。

委員 銀座は、賃料が下がれば出店したいと考える企業も多く、その時々業績の良い企業が入ることもあり、時期によって業種が入れ替わる傾向もある。

委員 東京2020大会が不動産マーケットに与えるインパクトは、あまり無いのではないかと。大会招致によるインフラ整備等都市が改良された結果として地価のバランスが変わることはあるが、オフィスや住宅、商業施設等の価格に影響が与えることはあまりない。

委員 オフィス・商業施設市場は、需給に影響され価格決定される。需要の変化が

構造的に大きく起こっている今、需要回復に時間を要するような業態の集積地は注意深く見る必要がある。

収益還元法を用いて価格を求める場合、割引率や投資市場の動向が特に重要にある。東京というマーケットでは投資意欲が強いため、今後も急激に割引率が大きく上がることはないと思う一方で、短期的には売上げが減少した結果として低廉価格での取引が発生する可能性もある。こういった事例を地価調査にどのように活用するか、評価員と認識を共有する必要がある。

委員 世界 150 都市の動向を調べると、多くの国で、高齢化が進むと人が都市に集中している。アメニティ・消費する場所・病院が多い都心部に集まるのが世界的な傾向である。

委員 人口動態調査によると、この 1 年東京 23 区の流出傾向が高く、学生に関しても、一時的に実家に戻っているのか完全に戻ったのか、分かりにくい部分がある。数字で見ると三鷹や小金井、近隣県では横浜や藤沢、遠いところでは軽井沢や宇都宮へ（23 区から）転出しているようだ。東京から出るにしても、そこまで遠くではない。先ほどの学校問題や、会社通勤を考えると若干安くて少し広いところにニーズが出ていると思う。

委員 1991 年時点において、世田谷や練馬では、いわゆる宅地化農地の指定率が低く生産緑地の指定率が高かった。30 年経ったが急激に何かが起こる訳ではなく、（農地の所有者の相続が起これば転用の判断に迫られるということが繰り返されてきたことから）現時点で突然供給が増えるということはないと思う。

委員 （自然災害に関して）東京の地価の動きを見ても、ハザードマップと連動したような地価の動きはまだないと思う。例えば江戸川区は、（ここにいたら危ないから外へ避難しろという趣旨の）ハザードマップが出て、かなりインパクトがあったと思うが、実際にそれが地価に影響しているかということ、そうでもない。

委員 本来ならば、危ないところは危ないということが価格に反映されるとか、逆に環境不動産であれば価値が高くなる筈が、（ハザードマップ上危ないところでも価格が）下がらないのが現状である。それならば、それを踏まえて、追隨していくことが必要だと思う。

委員 何か災害が起こるとそこではじめて地価に反映される。多摩川の水害も発災後に初めて地価に反映されている。東日本大震災時に液状化が発生した浦安のように、時間の経過とともに需要が回復するのも地価の特徴だと感じる。