

## 令和4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4年6月21日（火） 午後2時57分から午後4時12分まで
- 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 武部奈都美 委 員 恵比壽 美和  
委 員 小松 啓吾 委 員 高島 慶太
- 4 議 題  
議題1 令和4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
- 5 議事要旨  
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 以前の調査は、地域ごとに一定の地価の動きがあったが、最近是个別のポイントごとに動きが変わってきている。そうすると、基準地の公表の仕方についても工夫が必要なのではないか。

基準地、指定基準地群のグループが適正かどうかの判断基準は、グループ内の価格の幅だと考える。別の機会に、指定基準地として選ばれている地点と、ぶら下がっている地点の価格のバランスがどうなっているかを確認したい。

指定基準地は、グループの代表的なものを選んでいると思うが、一覧だけを見てもその代表性が見えない。本来、代表というと、中庸的なところを選んでそこからそれぞれを比較、適切なバランスを取っていく流れが必要なのかなと思う。グループ内の価格差がどの程度かということが分かると、委員会の中でも議論できると思うので、要望としてお願いしたい。

### （意見交換）

委員 売買のマーケットの状況について、ここへ来て、買い情報が非常に増えていて、買手ばかりの市場という印象を持つくらい、買い情報の比重が非常に増している。私募リート設立の動きなども目立ってきていて、投資適格不動産が市場に出にくくなっている。買い情報が多い理由は、金利の情勢や、国内外の政治経済の情勢を反映した動きだと考えられる。その中で特にレジデンスの人気の高まっているので、今後も住宅地の価格動向については、最初に回復をしていこうと考えている。

エリアについて、リーシングの状況を見ていくと、都内でもかなり募集期間が長くなっているエリアと、そうでもないエリアとで様相が異なってきている。渋谷や丸の内

内、大手町というところで、募集期間の短縮、つまり早い回復が見えている。一方、江東区の湾岸エリアなどは、1年近く募集期間を持っても決まらないものも見られる。

そうした傾向の理由の一つは、例えば渋谷周辺は、最初に空室率が高まったエリアだが、IT企業が集まりやすい特性を持ったエリアであり、賃料水準が一定程度下がれば、すぐに埋まっていくということがある。一方で湾岸エリアは、テレワークが定着する中で、定期借家契約の解約に伴って出ていったところがなかなか埋まっていけない。テレワークが定着したことで、オフィスの面積を増やす方向にいけないところは、より大きな影響が出ているのではないかと考えている。

委員 価格形成要因として気になる点だが、一点目は、海外からの資金の流入、為替、円安というところも背景にあるのではないかと推測をしている。国内の投資マーケットという点ではプラス材料だろうと認識する一方で、不動産に限らず、物価の上昇、特にウクライナ問題も関連して、原油などの資源価格の上昇が様々なサービス分野でマイナス要因として出てきている。特に原油高、あるいは円安に伴う輸入資材の価格の上昇が、新築の不動産開発の投資において、引き続き慎重に注視すべき要素としてある。

二点目はコロナで、第6波が少しずつ収束し、海外からの観光客の解禁が進んでいる。一方で国内観光需要の回復も、将来的には期待できる状況に向かいつつある。コロナ禍で特にホテルなどの分野が観光需要の減少に伴って受けたダメージからの回復は、まだ時間がかかるかもしれないが、アセットクラスとしての回復が期待できるところなのかと感じている。

三点目として、感染状況は収束に向かっているものの、特に官民連携など大規模な公共事業や民間の開発事業などにおいて、パンデミックのリスクをどう考えていくのかという問題は、引き続きマーケットの中で大きなファクターとしては残り続けると感じている。

不動産は投資サイクルが非常に長いので、コロナが収束に向かっても、感染リスクを伴う別の疫病がさらに拡大する可能性もある程度念頭に置いた上で、事業を考えていくという視点は大事である。直近、足下の不動産の投資利回りにすぐ影響が出ることはないかもしれないが、不動産投資に当たってのファイナンスの手法や将来的なボラティリティーのリスクなど、ある程度慎重な見方をしながら個別の開発に取り組んでいくというマーケットの視点も、ある程度強く残っていくのではないかと感じる。

この点を含めて、様々な価格形成要因に関して総合的に留意すべき事項が、以前よりも増えてきていると感じる。

委員 今回、江東9-3と大田9-3が物流施設の工業地として新設され、地価公示との共通地点になった。工業地域はもともと共通地点がないため、東京都の工業地域の変動率はどうかという捉え方をしたときに、こうした物流施設のような大きな土地の動きが工業地域全体の動きとして捉えられてしまうことも起こり得るのではないかと感じる。

公示地にしろ基準地にしろ、取引が行われて価格の動きのあるところを知りたいというニーズに沿って地点が置かれがちだが、動きのよくある共通地点が増えてしまうと、それが、地域の平均的な動きとして捉えられてしまう可能性がある。今後、共通地点を設けるときの視点を意識していくと、より良い配置になっていくのではないかと感じる。

委員 大学の不動産学部における不動産業界への就職状況は、昨年より大分回復している印象がある。選考を対面で行う企業も増えていて、学生がより希望と自分に合った企業への就職を決めやすくなっているという印象を強く受けている。

この間、学生の間でもネット環境が充実してきている。ネット環境の整備により、不動産業界で数年前から導入されているITによる重要事項説明などが今後進んでいくのではないかと。インターネット環境の重要性はますます高まっていくと思われる。

災害時などで助けを呼ぶにも、まずネットで信号を発すると思われ、産業上も我々の行動上も、ネット環境の充実が非常に重要視される。民間企業と行政の協働で災害時も含めた生活環境の安全性を確保する施策などで、今後さらに社会全体がよくなるという印象を持っている。

委員 ある企業で、首都圏にある22拠点を4拠点に集約することを決めた。今後一年かけて、4拠点への集約を進めていく。これまで、コロナの影響は一時的なショックかどうかということを見極めてきたが、例えば大企業が変化をしたときに中小がどういう動きをしてくるか。こうした構造的な変化を慎重に見極めていかなければいけない。

株や債権が大きく下がったため、不動産の存在感が高まっている。株や債権が下がったから不動産をもっと買おうというグループと、不動産を売らなければいけなくなった人たちが現れている。こうした状況で、これからどういう影響が出てくるかを見ていかなければいけない。

中央銀行は、インフレに対してどう向き合っていくかを模索している。インフレが進行する中で政策金利を上昇させるのか。今後、金利がどう動くかというところがポイントになってくる。その中で為替が大きく変化して、日本にお金が流れてくるのか出ていってしまうのが次の議論になる。

委員 東京の不動産市場は、海外投資家や一部の富裕層からのお金の流れにかなり影響されてきている。適当な物件が出るとそういう人たちが買いに入り、もっと欲しい人たちが出てくる中で、地価が引っ張られていると感じる。東京の地価は特殊な事情で動いている。ただ、これが国内の経済や国内の人の動きとは直接連動していない。マンションなども高額化が進み、ある特定の人たちで市場が動いている。

自然災害の地価への影響が本来は地価に反映されていいはずだが、なかなか出てこない。地価調査や地価公示における、あるべき価格の問題として気にかかる。