

令和4年第3回東京都地価動向調査委員会（会議要旨）

- 1 日 時 令和4年8月29日（月） 午後2時から午後3時47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
 - ・「令和4年東京都基準地価格」について
 - ・「令和4年東京都基準地価格の概要（案）」について
 - ・「令和4年東京都基準地価格の動向（案）」について
- 5 報告事項
 - ・ 令和4年東京都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4年東京都基準地価格」について
 - 議題2 「令和4年東京都基準地価格の概要（案）」について
 - 議題3 「令和4年東京都基準地価格の動向（案）」について議題1から3について一括して審議された。

（主な意見等）

委員 動向案で、地域・用途を問わず「再開発等による整備が進んだ」という表記が多く出てくることに違和感がある。一般的に再開発というと、土地を高度化する政策だと思うが、多摩地区では、区画整理など平面的な開発のほうが多いのではないかと。

多摩地区で、斜面造成地や駅距離のある地域、人口減、高齢化が進む地域を中心に地価が下落しているという説明だが、人口減、高齢化は多摩地区で広域的に進んでいると思うので、その中でこのエリアでは何かあったのかという説明ができると良い。

委員 都区部の新築マンションの販売件数がどんどん減っている。明らかに都心は1億円以上の高級マンションに注力して、投資用や節税対応など一部のマーケットを狙うように変化してきている。高級マンションではないと建築費や仕入れ価格の高騰によるコストを吸収できないので、そういう商品戦略に変えていることが見えてきている。

それに対し、今回上昇地点が見られる外周部のようなところは、実需を中心とした価格帯のマンションを企画できるエリアで、割安感があるので、ディベロッパーの仕入れが進んでいるという説明も可能ではないかと。

委員 消費者物価指数について、現在インフレ率が2%から3%になってきているが、資料

では令和3年度平均でマイナスとなっている。令和4年度になってからはインフレが問題になってきており、今回令和4年7月1日の価格を議論する中で、マイナスと書いてある点に違和感がある。

委員 使用されている引用資料は、すでに最新情報に更新されているものがある。7月以降のデータを、この地価調査の価格時点との関係でどこまで反映するかという問題はあるが、外部への公表に当たっては、記載資料の時点との関係を慎重に見たほうがいい。

委員 独自に行ったアンケート結果について話したい。半年前に比べて、明らかに海外投資家の投資意欲が下がってきている。地域では、欧州、中東、アメリカなどの投資意欲が下がっている。一方でアジアの投資家は、この円安を捉えてか、積極姿勢に出ている。ただ全体として、様子見などところが出てきている。

一方、ホテルセクターは、半年前は投資したいという割合が3割を切っていたが、6月時点では、ホテルに投資したいという声が6割近くまで増えている。今後コロナの影響から回復に向かうと見ている投資家が増えていると考えられる。

オフィスマーケットの賃貸市場へのヒアリングでは、従前あったオフィスを縮小しながら、同じ金額で都心の良いところに移る「コロナ移転」が、この3年間でおおむね一巡したところだと仲介業者は考えている。

空室率については、都心5区では今年の夏ぐらいから6%台で変わらないのだが、その背後で、平均募集期間の長期化が起きている。今年の夏は平均募集期間がおおよそ6か月だったものが、今は9か月半ぐらいになっている。

募集期間が長期化しやすいのは区画の面積の大きいところで、募集面積が大きい湾岸部は、募集期間が長期化している。オフィスエリアの地価動向への影響として、こういった点を考えていく必要がある。

工業地では、データセンターの用地として高額の取引が表れている。

海外の投資家の日本に対する意欲が低下している理由としては、為替や金利の動向という二つの要因を挙げているところが多い。アメリカでファンドを立ち上げることができなくなって、日本で不動産を売って資金を作っているファンドも出てきていると聞いている。潮目が変わっていると感じる。

委員 全体的な傾向について、区部、多摩地区、全ての用途で上昇という結果になったことで、コロナの長期化、あるいは、その後の不安定な世界情勢が続く中、一定のポジティブなメッセージを世の中に出していけることを喜ばしく思う。

価格形成要因も、これまで議論した内容を資料に反映してもらえたと思う。今後の注視すべき要因等を引き続き見ていく必要があるという点は同じ認識を持っている。

上昇率でトップテンの地点について、昨年までと違った傾向が出ているという説明があったが、幾つかのポイントを昨年の同じ時期の資料と見比べると、令和3年もトップテンに入っていて、今回も引き続き上位にランキングしている地点が一定数ある。江東エリアの住宅地や中野の駅前など、個別に見ていくと、少なくとも2年、場合によってはそれ以前から、コロナ禍にもかかわらず安定的に上昇しているポイントが少なからず存在する。

直近一年間の傾向の説明が中心になるので、資料に事細かに書く必要はないかもしれないが、どういった場所が上昇下落の特徴としてあるのか、過去も振り返った長期的なトレンドの中で、今はウィズコロナでこういう状況だという分析を手持ち材料として持っていていいのではないか。この委員会の中でも、そういう地点の存在も念頭に置きながら、今後丁寧に議論していてもいいのではないか。

商業地の下落地点の説明もあったが、全体額で見ると、令和3年の大幅な下落に比べると、傾向としてはかなり縮小したのかという印象もある。とは言え、下落率のトップテンに銀座の商業地が入っている点を報道が情報としてどう捉えるのか。「今年もまた銀座の一等地は引き続き地価が下がっている」というような形で、若干傾向を曲解して捉えられる可能性もある。対外的な説明の際、ミスリードにならないように注意してもらいたい。

商業地の下落上昇地点をいくつか見ていく中でも、銀座や大丸有のオフィス街など、かなり高度商業地として用途が純化しているところと、高層マンションと低層部の商業施設の用途混合型のところなど、商業地といっても色々な特性があるかと思う。それぞれにどのような傾向にあるのかということも、議論の中では大事かと思う。

委員 公表される金額そのものはもちろん重要だと思うが、公表される金額の根拠になる比準価格と収益価格がどうなっているかということに関心を持っている。

今回、商業地で9地点の下落があったが、調べてみると、これらの地点は前年に引き続いて下落している。令和2年、令和3年の鑑定評価書で比準価格と収益価格同士を比べると、比準価格の下落率よりも収益価格の下落率が上回る地点が6地点あった。基準地価格、公示価格もそうだが、取引市場の実態を反映しやすいことから、実証的な比準価格のほうを重視して、最終的な評価額が決定される傾向にある。しかし、商業地の価値の根源は収益性にある。収益性がより落ちているにもかかわらず、市場で決まる価格のほう少し高めであったということで、今回の9地点は、令和3年に関しては、下がったとはいっても、収益価格の下落ほどには下がっていない。

そうすると、収益力が落ちているにもかかわらず、それと乖離した市場価格が成り立っていく可能性がある。今後も収益価格、あるいは収益価格に影響を及ぼす賃料や空室率などには注意を払って見ていく必要があるのではないか。

委員 今回の調査で驚いたのは、地価の上昇地点が非常に多いということである。今後、この動向が続くのかどうかは分からないが、日経平均株価が一時800円下がったというニュースがあり、株価と不動産市場は、遅れて連動するという関係もあるようなので、この上昇傾向がいつまで続くのかというのは、注意深く見ていく必要がある。

委員 インフレの話が出たが、経済の指標を見ていくときに、実質値と名目値の違いが大切になってくる。日本の場合はずっとデフレだったので、半ばローインフレーションレートだったから、実質と名目という考え方が忘れられてしまっているところがある。ハイインフレーションな状態になってきたときに、これから実質と名目をきちんと考えていかなくなっていく時期に日本もなったと思う。

都区でのインフレ率が3%として、例えば7%地価が上がったとしても、実質は4%

しか上がっていないという見方になる。今回の地価調査を前年の7月1日時点と比較したときに、例えば、4%上がったといっても、実質では1%しか上がっていない。2%上がっているといったら、実はマイナスということになる。この実質と名目の考え方をしっかりと分けていかないといけない。

インフレ率が高まってくると、様々な事象が出てくる。まずは政策金利が上がる。金利が上がると株と債券は下がるので、不動産のポートフォリオが突出してしまい、バランスを取らなければいけなくなってきて、不動産の売却をしなければいけないファンドが多く出てくる。そのような構造変化が、これから起こってくる。

日本銀行は、水害リスクが地価に及ぼす影響のレポートを4月25日に発表しており、その前に、気候変動に伴う日本の金融機関が直面する物理的リスクの報告書を作っている。その中で、各金融機関が貸し出している債権が今後10年、20年後に水害や地震、気候変動に伴うリスクにどれぐらいさらされるのかを確定しなさいと言われていている。今後厳しい検査が入ってくると、金融のチャネルを通じてマーケットを冷やすような可能性が、災害リスクとの関係の中で生まれてくることも考えていく必要がある。

住宅の取得可能性について、世界的に問題となってきた。例えば住宅価格を見て、年間収入の中央値と比較すると、深センでは40倍、香港が30倍、北京が26倍、上海が24倍、ソウルが18倍、東京は17倍となる。都区部の住宅が特殊なマーケットになっていることがわかる。先にも触れられていたとおり、投資的な資金が入ってきているので、マーケットを区分して見ていく必要が出てきている。

戸建住宅地は、近年において建築費が高騰しているが、購入価格の上限が決まってくる中で、供給者は地価を抑えるように行動すると聞いている。その場合、この価格上昇の説明が難しい。この理由をきちんと考えていかないといけない。

人口動態と地価というのは本当に重要な話で、今は世界的に高齢化が進んできていて、そのことによってデフレになるのかインフレになるのかという議論がある。

物価がデフレに向かうにせよインフレに向かうにせよ、資産価格は必ず下がると言われていて、そのときに見る指標として、65歳以上割ることの総人口とするか、65歳以上人口割ることの就業人口と定義をするかということがあり、今は就業人口が使われることが多く、これを高齢人口依存比率と言っている。逆に、20歳以下、または途上国だと15歳以下を若年人口と定義し、それを就業人口で割ったものを若年人口依存比率と呼んでいる。そういう指標などもこれから見てもらいたい。

委員 今回の地価調査の結果を見ると、一昨年、昨年の動きと今年の動きはまた違い、そこから傾向を見つけることが、とても難しくなっている。一方で、地価の動きはダイナミックではない。年率10%、20%で動いていけば説明しやすいが、1%の範囲で、誤差の範囲かというところで議論をする難しさがある。今回の地価調査では、そういう個別性についての説明をしっかりと準備しておいたほうが良いと感じる。

地価公示と地価調査の連携というものも今後は考えていかなければいけない。地価公示と地価調査はポイントが違うので、それぞれの変動率が連続的に説明できる場所というのは共通地点くらいで、それ以外のところはあまりない。そうすると、そういうも

のも含めて全体を捉えておかないと、ますますそれを説明できなくなり、信頼性を失ってしまう。

環境というもの、特に自然災害に対して、もっと敏感になるべきだということは強く感じる。そういうところも注目した結果として、地価の動きにどのような数字が出てくるかということ意識する必要がある。

重要土地等調査法では、防衛上重要な施設の周辺や国境離島を注視区域に指定して規制を強化し、しっかり見ていくことが9月から施行予定になっている。そうした色々な法律などが施行されることで、地価の動きが変わってくる。

その意味で、林地にも注目していいのではないか。東京都の林地は、小笠原村を除いて今回もみな下がっている。毎回、林地としての収益性が下がっているとあるが、その一方で木材価格が上がっていて、これから将来的には国内の木材も注目される可能性がある。色々な意味で林地が注目されると、そこを海外から買い占められないように国内でしっかりと管理していかなくてはいけないと感じる。

- (2) 報告事項 令和4年東京都基準地価格の公表日程について
資料に沿って報告した。