

第 14 期第 2 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 27 年 3 月 24 日 (火) 午後 2 時 00 分～4 時 00 分		
開催場所	関内中央ビル 5 階特別会議室		
出席者 及び 欠席者	委員 (定数 7 人 定足数 4 人)	出席者 6 人 【成立】 欠席者 1 人	会長 櫻井 文男 委員 吉田 隆男 委員 黒沼 利三 委員 岩田 恭子 委員 長尾 ゆき子 委員 野原 卓 委員 松行 美帆子 (敬称略)
	幹 事	出席者	財政局管財部長 新倉 浩 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 緒賀 道夫 建築局建築指導部長 加藤 高明 (代理出席 建築局建築指導部 建築情報課長 菅井 稔) 都市整備局企画部長 小山 孝篤 欠席者 なし
	事務局	企画課長 大石 龍巳 企画課 北村 育代、竹内 志織、森 翔太	企画課担当係長 栢沼 伸茂
開催形態	公開 (傍聴者 0 人)		
議 題	1 横浜市土地利用審査会条例の一部改正について 2 最近の地価動向について 3 国土利用計画法の届出状況等について 4 その他		
議 事	(大石課長)	開会の挨拶	
	(平原局長)	挨拶	
	(大石課長)	委員、幹事及び事務局の紹介 委員の半数以上である 7 名中 6 名の出席があるため会議が成立していること の報告 傍聴者数が 0 人であることの報告	
(事務局)	配付資料の確認		
(櫻井会長)	会長挨拶		
	議題 1 横浜市土地利用審査会条例の一部改正について		
(事務局)	横浜市土地利用審査会条例の一部改正について説明		
(櫻井会長)	それでは今説明がありました議題 1 について何か御意見、御質問等がありましたら、よろしくお願ひします。いかがでしょうか。 (意見、質問等なし)		
(櫻井会長)	それでは、横浜市土地利用審査会条例の一部改正については、以上とさせていただきます。		

議題2 最近の地価動向について

- (櫻井会長) 議題2の「最近の地価動向について」ですが、事務局から説明をお願いします。
- (事務局) 最近の地価動向について説明
- (櫻井会長) それでは今説明がありました議題2について、何か御意見、御質問等がありましたら、よろしくをお願いします。
- いかがでしょうか。なければ私から。住宅地の変動率下位のポイントは、前年比で下落してしまったということですか。
- (事務局) そうということになります。今回の横浜市内の住宅地の(継続)調査地点391地点のうち、下落が6地点ございます。配布資料の6ページは、そのうち下落率が高い3地点を掲載したものです。
- (長尾委員) 配布されている「地価公示のあらまし」の個別地点のページ右側を参照していただければと思うのですが、北部の方は概ね上昇しているのですが、南部の方が弱くなっています。例えばあらましの20ページで、旭区、横浜の西部ですが、変動率がほとんど横ばい、0.0%のところが多くなっています。17ページは港南区ですが、同じ区でも上がっている地点もあれば、下がっている地点もあります。敷地分割が難しい住宅地ですとか、バス便の駅から遠い地域は需要が弱くなっています。それはこの1年はもちろんですが、以前から議論になっていましたが、総額が嵩むなどの理由で、需要が弱いことから、このような判断になっているのだと思います。
- (櫻井会長) 17ページの、港南-10の日限山は上永谷から2.3kmで、港南-20の芹が谷は上永谷から1.7kmとなっていますが、このあたりはどのような考えなのでしょう。
- (長尾委員) 微妙な調整だと思えますが、単価で言えば1,000円2,000円の差が、変動率に表れてしまっているというのがあります。やはり港南-6などは、面積も大きく、総額が嵩むことで、単価が安くなっているのだと思います。
- (事務局) 補足させていただきますと、地価公示の会議等で伺った話では、芹が谷などは空き家が増えているということでした。やはり全体として需要が伸びないという話でした。
- (野原委員) 長尾委員に伺いたいのですが、横浜市の中ではまだら化というか、二極化しているのではないかという気がしていたのですが、思ったよりはコンパクトにまとまっているなという印象です。そのあたりのところはいかがでしょう。もっと差があるのではないかとも思うのですが。
- (長尾委員) 実際の取引となると、もっと安い取引や高い事例もたくさんあります。ただ、地価公示の結果をまとめる際は、大体の傾向をとらえますので、あまり極端にはしないところです。
- (野原委員) 土地の価格そのものは専門ではないのですが、思うに、隣接した土地でも、片方は上がっていて、もう一方は下がっているということがあるのではないかと。大きい視点で見ると、おしなべて問題が無いように見えるのですが、小さく見ると、例えば駅近だと、どんどん上がっているけれども、少し離れると一気に下落するという傾向があると思います。

議 事

議 事

(吉田委員) 地価公示の調査地点は地域の標準的な地点を選んでいきます。ですので、その標準的な地点のすぐ隣に、大型の優良物件があるとすると、すぐにリートやファンドが競い合って買いに入りますので、標準的な土地の2倍とか3倍といった価格で取引されることがあります。逆に、またその隣に非耐震だったり、老朽化した物件があったりすると、そこには全く買いが入らないこととなります。同じ地域の隣同士でも、そのように分かれてしまう。特に、最近では横浜市で商業地でも、以前はファンド等が手を伸ばさなかった小規模なオフィスビルに買いが入るようになっていきます。以前は、大型の優良物件にしか買いが入っていませんでしたが、そうした物件が減ってきたうえに、銀行も融資しますし、地方の金融機関が東京に資金を持ってきて、運用してもらいたいという動きがあります。そうすると、小規模物件も競い合うように買いが入ることになり、売手の言い値で買うようなケースもあります。小規模でも優良な物件は高騰しています。ただし、非耐震や老朽化していたり、空室率の高い物件は全く売れない状況です。二極化しています。

(長尾委員) 各種報道等でも、東京の地価上昇は伝えられていますが、横浜にもその影響が及んでいる形です。みなとみらいなどは、直接投資が入ってくる地域ですが、関内など、その周辺にも影響が入って来ています。言ってしまうと、分かりやすい物件には手を挙げる人が多いということでしょうか。

(吉田委員) 老朽化、非耐震、高空室率など、需要の弱い物件については、オリンピック前の今のうちに売ってしまおうという動きもあります。横浜でも、以前は表面利回りが8～10%くらいだったところが、最近では6%を切るほどになっています。東京では5%を切るような物件もありますが、やはり二極化しています。

(長尾委員) そのあたりがまちづくりにうまく絡めばよいのですが。

(野原委員) 全体で見ると上がっていますが、今後は、そういった差を見ていかななくてはいけないと思います。

(櫻井会長) オリンピックの2020年まではこういう傾向が続くのでしょうか。東京がオリンピックに引っ張られて、周辺がそれに続くという。

(長尾委員) みなとみらいでホテルを建てるという事業者もいましたし、そういう傾向はあります。東京オリンピックの1年前くらいまでは、盛り上がっていくのではないのでしょうか。

(野原委員) 2020年以降を見据えた時にどうなるでしょう。

(長尾委員) 少し怖いですね。

(櫻井会長) 地方再生などを考えた場合、優遇措置等を使って、企業が地方に本社を移転してしまうと、移転先の地元で雇用をまかなうならいいですが、本社機能移転に伴って、移転先での住むところまで面倒を見ます、となると、東京でたくさん住宅を作っても住む人がいないということになってしまうのではないのでしょうか。北陸新幹線ができ、優遇措置もあって、厚木や秦野にあった会社が北陸地方に移転してしまったという話もあります。

(長尾委員) 神奈川県の場合、県央や県西が厳しいという話は以前からありますが、今後、

議 事

良いとされる川崎や横浜もうかうかしてられない状況になるかもしれません。

(櫻井委員) リニア新幹線ができる影響と言うのはあるんでしょうか。新幹線は新横浜に停車しますが、それが橋本に移ることで、人の流れが変わるといいうような。

(長尾委員) リニアはどこが始発になるんでしょうか。

(櫻井会長) 品川ですね。

(吉田委員) 東京から品川で乗り換えて、名古屋に行くのでしょうか、新横浜から新幹線に乗った方が便利だと思います。それに、橋本駅は地下なんですよ。50mくらい。

(長尾委員) 当面は名古屋までなんですよ。もう少し先までいかないと、需要が無いのではないのでしょうか。

(吉田委員) 名古屋だったら新横浜の方がいいと思いますが。

(長尾委員) それよりは、最近道路網がとても充実してきて、県央道や環状北線の開通は影響が大きいと思います。海老名の辺りは渋滞しているという話もあって、需要があるということだと思います。横浜環状北線の生麦方面はいつ開通ですか。

(小山幹事) 二年後の予定です。

(菅井代理) 港北インターへの接続は平成 29 年まで、北西線の青葉インターまでは平成 31 年の予定です、実際どうなるかはわからないところです。

(長尾委員) とはいえ、港北インターのところまではだいぶ形になってきましたね。道路網が整備されると物流の流れが変わりますし、横浜は潜在力がありますから、大事なことだと思います。

(吉田委員) 新山下から神奈川区の臨海部で再開発の動きがありますが、注目されていくのではないのでしょうか。地価にも影響が出ると思います。あと、横浜駅が変わると、地価への影響は大きいでしょう。それと、相鉄・東急の相互直通運転もあります。

(長尾委員) 利便性は改善されていますよね。

(野原委員) 一方で、横浜の求心性がどうか、ということはあるので、バランスを見て考えていく必要はありますね。

(吉田委員) 通勤時間とオフタイムの人の動きは違いますから、横浜には横浜の強みがあるのではないのでしょうか。

(松行委員) 一点お伺いしたいのですが、住宅地では、駅から遠く、高齢化が進行している地域では地価が下落している一方、駅から近いような場所ではマンションが建ち、地価も上がっている傾向があると思います。自然とコンパクトシティのように、駅の周りに集まっている傾向にあると考えてよいのでしょうか。

(長尾委員) 自然に任せていけばそうなる、ということではないと思います。例えばある鉄道会社は、力を入れてたまプラーザ駅の周りに高齢者向け住宅のような核になるものを作って、自然に周りにマンションが集まるようにまちづくりをしています。何もしなくても、自然と中心に集まっていくかと言えばそうではなく、やはり再開発など、政策的に誘導していかなければ綺麗な形にはならないと思います。タワーマンションが建っても、その周りは旧態依然としていることも

議 事

ありますし、それを中心に、周辺も面的に整備されるとよいのかなと思います。民間だけの力では難しいところもあります。ただ、需要としては、駅に近くて、病院があって、という形に流れてきているとは思いますが。

(櫻井会長) 高齢者になると、駅前で用事が一度に済ませられるようなコンパクト感がほしくなりますね。

(松行委員) そうなると、郊外から駅近への高齢者の家の買換えという動きはあるのでしょうか。

(長尾委員) それが進むためには、郊外の家が売れないといけません。若い人たちが買ってくれる、魅力的なまちづくりが必要です。若い人たちも働いていますので、都心への接近性も考えますし。親世代は駅の近くに移転しても、その子供世代が以前の家に戻ってくるかと言うとそれはまた別問題です。そのあたりが郊外型住宅地の衰退として見られるのではないかと思います。緑の多い、住環境の良い住宅地は横浜市にたくさんありますが、それと若い世代の商住接近への需要がマッチングしていないのではないかと思います。

(野原委員) 実体としては、若者の需要の問題もあるのですが、そもそも物件が売りに出ないというか、手放さない方が多いのではないかと感じるのですが。

(長尾委員) 高く売れるのなら売るのは。

(野原委員) セカンドハウスの、戻ってくるかもしれないから残しておくということがあるのかなと。なので貸しもしない。流動性に欠けるところがあるのではないかと思います。

(長尾委員) 貸すということについては抵抗感がありますよね。貸してしまうと、何年間かは戻ろうと思っても戻れなくなってしまうし、手間もかかる。家賃をもらわなくてもやっていけるという考えもありますね。

(黒沼委員) ただ、普通は、余裕があれば売る必要はないし、そのあたりは個々人の事情によるのではないのでしょうか。余裕が無ければ売るし、余裕があればセカンドハウスにするでしょう。

(長尾委員) ただ、町のことを考えると、夜はそこには電気もつかないし、草が生えているような状況になってしまうと、寂しい町になってしましますね。

(吉田委員) 東京の文化を楽しみたいという人にとっては、都筑区や青葉区のような横浜の北部であれば、郊外でもすぐ都心へ出られますが、栄区などは都心へ出るのが厳しいですから、北部に住みたいという気持ちがあると思います。栄区は、子供がいて、若いころは良いのですが、自分が年配になってくると、子供は北部のマンションに移り住んでしまい、残った人が高齢化しています。ただ、栄区はとても環境の良い住宅が多いので、高齢者にとっては決して住みづらい町ではないです。その点、南部と北部で格差が出てきています。

(櫻井会長) 幹事に伺いたいのですが、建設コスト上昇についてはどうなのでしょう。

(菅井代理) 東日本大震災の影響で、材料も人件費も相当上昇しています。

(黒沼委員) 先日、宮城に行くことがあったのですが、建築単価ではこちらとほとんど変わらない水準になってきているそうです。

議 事

- (菅井代理) 今後は、オリンピックなどもあるので、まだ上昇していくのではないのでしょうか。
- (吉田委員) ただし、家賃は全然上昇していません。建築コストばかりが上がってしまって、建てる人が少なくなってきています。すると、需要と供給の原理で、ゼネコンの方に話を聞くと、建築費も落ち着いてきたとの話もあります。高止まりではあります。一本調子で上がっていくと、誰も建てなくなってしまいますから。いくらオリンピックがあるとは言っても、それは一部の話です。それで、建築費が下がってくれば、家賃が上がっていなくてもまた建てようという動きが出てくるかもしれません。
- (菅井代理) 横浜市では年間 15,000 件程度建築確認が有りますが、減っているわけではありません。
- (長尾委員) 以前、地価調査の会議等でマンション素地の取引件数が減ったという話がありましたが、実際はどうですか。
- (事務局) 国土利用計画法の届出上では、今年の春ごろ、マンション素地の取引が激減していたのですが、このところ増えてきましたので、今、お話のあったようなことがあるのかもしれない。
- (長尾委員) マンションも販売価格には限度がありますから、土地の仕入れ値や建築コストが上がって、採算が合わなくなれば手を出しませんので、そういった状況が調整してきたのかもしれない。
- (櫻井会長) 色々と動きがありますので、今後の動向は注視していく必要がありますね。ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。それでは、議題 2 についてはこれで終了させていただきます。

議題 3 国土利用計画法の届出状況等について

- (櫻井会長) 議題 3 の「国土利用計画法の届出状況等について」、事務局から説明をお願いします。
- (事務局) 国土利用計画法の届出状況等について説明
- (長尾委員) 工業地域の平均価格が 44 万円ということで、かなり高いと思うのですが、何か事情があるのでしょうか。
- (事務局) 工業地域の取引で、数件高額な信託受益権の取引があり、それが平均価格を押し上げている形です。
- (長尾委員) 土地と建物の価値の配分が難しいためにそういうことになっているのでしょうか。
- (事務局) そのようなことだと思われま。
- (櫻井会長) 更地ではなく、建物付の取引と言うことですか。どちらか分離できないという。
- (事務局) 土地の取引と言うよりは、一つの金融商品のような扱いなのだと思います。
- (長尾委員) 土地と建物の価格の分け方に指定はあるのでしょうか。
- (事務局) そういった指定はなく、あくまで届出者の判断に依っています。

	<p>(野原委員) 本日配布の資料なのですが、資料毎の経年変化が見られるようになると判断しやすくなると思いますので、可能であればお願いしたいと思います。</p> <p>(事務局) 研究します。</p> <p>(櫻井会長) ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。それでは、議題3についてはこれで終了させていただきます。</p>
	<p>議題4 その他</p> <p>(櫻井会長) 全体を通して何か委員の皆様からご意見等ございましたら、最後にまたお受けしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。事務局から何か連絡等がありますか。</p> <p>(事務局) 「よこはまの地価パネル展」の案内</p> <p>(事務局) 閉会の挨拶</p>
<p>資 料</p>	<p><説明資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 横浜市土地利用審査会条例の一部改正について 2 最近の地価動向について 3 国土利用計画法の届出状況等について（個人情報が含まれているため、パワーポイントスライドで説明） <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員名簿、席次表 2 平成27年地価公示のあらまし（横浜市分） 3 賃料・利回り動向レポート

会議録の内容を確認しました。