

第 102 回 東京都固定資産評価審議会

日時 令和 5 年 11 月 14 日（火曜日）

午前 10 時 30 分から正午まで

場所 東京都庁第一本庁舎 33 階 特別会議室 N2

1 開会

(行政部長)

大変お待たせいたしました。

ただいまから、「第102回東京都固定資産評価審議会」を開催させていただきます。

本日は、御多用のところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、Web出席の皆さまにも、御参加いただき、ありがとうございます。東京都総務局行政部長の武田と申します。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。

本来、議事進行は会長をお願いしているところでございますが、本日の審議会は、委員改選後初めての審議会でございますので、会長が空席となっております。会長選出までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

なお、本日の審議会でございますが、報告事項「令和6年度の固定資産評価替えについて」まで公開で行います。

まず、開会に先立ちまして、本日の委員の出席状況につきまして、御報告を申し上げます。ただいま、委員12名のうち、10名の委員に御出席いただき、定足数を満たしております。つきましては、次第に従いまして、進めてまいりたいと存じます。

まず始めに、今回は委員改選後初めての開催となりますので、総務局長の野間から、皆様に御挨拶を申し上げます。

2 挨拶

(総務局長)

総務局長の野間でございます。おはようございます。都庁までお越しくださいまして、ありがとうございました。また、お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。御礼申し上げます。Web出席の皆さんにも御出席いただきまして、本当にありがとうございます。よろしくお願いいたします。

今回は、今お話がありましたとおり、昨年6月の委員改選によりまして、新委員に御就任いただいてから初めての審議会となります。この審議会は、市町村長が行う固定資産評価の適正、均衡を図るために、地方税法の規定に基づきまして、委員の皆様方の御意見を賜る場として設置された知事の附属機関でございます。委員の皆様は、令和7年5月末日までの任期となりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染症につきましては、本日御出席の各委員それぞれの分野においても、多大な影響を及ぼし、皆さまにおかれましても、様々な対策を講じながら業務を進められてきたことと思います。東京都におきましても、感染症対策を様々行っておりまして、テレワークやオフピーク通勤など、新しい働き方の取組を進めてきております。3年前の開催と同様に都庁とWebのハイブリッドで会議を開催するのも、その一環でございます。また、新型コロナウイルスは、人の行動や経済活動に相当な影響を及ぼしまして、この間に人口が動いたり、観光客がいなくなったり、逆にオーバーツーリズムが

問題になったりと、人の動きも激変と言っていいぐらいの変化があったと思います。このことが固定資産評価に関して大きく影響を及ぼしていると思われまます。詳細はこの後、事務局より御説明いたしますが、基準宅地に係る路線価等につきましては、この3年間に、多くの市町村で地価が下落した後、回復の途上にあり、今後、こうした傾向がどのように推移していくか、これを注視していく必要があると感じております。

本日は、新型コロナの5類への移行後、初めて迎える審議会となりますので、御出席の皆様の見解をいただき、情報交換をさせていただければ、と思っております。

申すまでもなく、固定資産税は、安定した基幹税として、市町村財政に重要な位置を占めてございます。東京都といたしましても、本審議会での審議を通じて、固定資産評価の適正化、均衡化を図ることにより、市町村財政に寄与していく所存でございます。

委員の皆様には、今後とも、より一層の御指導と御助言を賜りますよう、お願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

3 委員紹介

(行政部長)

ありがとうございました。次に、委員の御紹介をさせていただきます。

お手元の「第102回東京都固定資産評価審議会資料」の最後のページ(27頁)をお開きください。名簿の順に従いまして、まず直接この場にお越しになられている方を御紹介させていただきます。恐縮ではございますが、一言ずつ頂戴できればと思います。

初めに、成蹊大学経済学部名誉教授の「井出委員」です。

(井出委員)

おはようございます。井出と申します。よろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、一般財団法人日本不動産研究所公共部部長の「戸張委員」でございます。

(戸張委員)

おはようございます。戸張でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部副部長兼不動産鑑定室長の「武部委員」でございます。

(武部委員)

三菱UFJ信託銀行の武部と申します。事業法人の鑑定評価を行っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

次に、東京国税局課税第一部長の松汐委員でございます。

(松汐委員)

東京国税局課税第一部長の松汐でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

次に、東京都総務局長の野間委員でございます。

(野間委員)

野間でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

東京都主税局長の「児玉委員」でございます。

(児玉委員)

東京都主税局長の児玉と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

続きましてWeb出席されている方を御紹介させていただきます。皆様も一言頂戴できればと思っております。柏原総合鑑定代表不動産鑑定士の「柏原委員」でございます。

(柏原委員)

都内で不動産鑑定事務所を開業しております、不動産鑑定士の柏原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

日本女子大学家政学部教授の定行委員でございます。

(定行委員)

日本女子大学の定行と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

東京都農業協同組合中央会会長の野崎委員でございます。

(野崎委員)

J A 東京組合の野崎と申します。どうぞよろしく願いいたします。

(行政部長)

小平市長の小林委員でございます。

(小林委員)

小平市長の小林洋子でございます。どうぞよろしく願いいたします。

(行政部長)

東京法務局民事行政部長の「高橋委員」、檜原村長の「吉本委員」でございますが、本日は所用のため、欠席されております。

委員の方々のご紹介は、以上となっております。

4 会長選出

(行政部長)

次に、会長選出でございます。本審議会条例第4条第2項の規定によりまして、「会長は、委員の互選により定める」こととなっております。会長につきまして、御意見、御推薦等がございましたら、頂戴いたしたく存じます。よろしく願いいたします。

(戸張委員)

私は、前期においても会長をされており、地方財政審議会固定資産評価分科会の特別委員を務められております、井出委員が引き続き会長になられるのがよろしいかと思い、推薦させていただきます。

(行政部長)

ただ今、戸張委員より、井出委員を会長に推薦する旨の御意見を頂戴いたしました。いかがでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

(行政部長)

ありがとうございました。それでは井出委員に会長に御就任いただくことをここで決定させていただきます。それでは、会長から、御挨拶を頂戴いたしたいと存じます。

5 会長挨拶

(井出会長)

ただ今会長を仰せつかりました成蹊大学経済学部の井出でございます。皆様の御協力をいただきまして、微力ながら円滑に議事を進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

本日の次第にありますように、令和6年度は固定資産税、固定資産の評価替えの年に当たります。後程、委員の方々から発表いただきますが、都内の地価動向を見ますと、コロナ禍の終息ということもありまして、景気も穏やかに回復してきており、一部の地域を除いて地価は上昇傾向にあります。固定資産の評価替えは3年に一度のため、3年間分の地価変動が、一気に令和6年度の評価へ反映されることとなります。そのため、昨今では賃上げはありますものの、物価高騰などで実質賃金が引き続き下落しているといった事を背景に、税負担の増加に対して納税者からは、非常に厳しい目が向けられるものと考えております。

我々といましては、固定資産税制度に対する納税者の信頼にこたえていくため、資産評価の適正化・均衡化に努力して参りたいと考えております。そのために、本審議会の運営につきまして、皆様の御協力をいただきたく、どうぞよろしく願いいたします。

6 会長代理選出

(行政部長)

どうもありがとうございました。続きまして、会長代理の選出でございます。会長代理につきましては、本審議会条例第4条第4項の規定によりまして、会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理することとなっております。恐縮でございますが、会長から、どなたか会長代理に御指名いただきたくと存じます。

(井出会長)

それでは、規定によりまして会長代理を指名させていただきます。私としましては、今回の改選で2期目に当たります柏原委員にお願いをしたいと考えております。どうぞ御検討よろしく申し上げます。

(柏原委員)

承知いたしました。どうぞよろしく願いいたします。

(行政部長)

ありがとうございました。会長及び会長代理が決まりましたので、ここからは会長に議事進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

7 議題

(井出会長)

それでは議事に入ります。初めに、報告事項として、令和6年度の固定資産評価替えについて事務局から説明をお願いいたします。

(市町村課長)

承知いたしました。それでは、お手元の審議会資料に基づきまして、令和6年度の固定資産評価替えについて、御説明申し上げます。土地の評価替えの説明に入ります前に、土地の評価方法について御説明させていただきます。資料の5ページをお開きください。

土地の評価につきましては、総務省が告示する固定資産評価基準に基づき、地目別に評価を行うこととされております。それでは、宅地の評価を例に御説明させていただきます。フロー図の最上段にありますように、始めに市町村内の宅地を用途別に商業・住宅・工業地区等に区分し、さらに街路の状況、公共施設等からの距離等を考慮しまして、状況の似通った地域に区分をいたします。次に、区分した状況類似地域の中から、その地域の標準的な街路を1本、主要な街路として選定し、その街路に面した標準的な宅地を1つ、標準宅地として選定します。次に、各標準宅地について、適正な時価の評定を行います。この適正な時価の評定につきましては、平成6年度評価替え以降、地価公示価格等の7割を目途に均衡化・適正化が図られているところでございます。この適正な時価を基に、主要な街路とその他の街路の価格形成要因を考慮いたしまして、路線価を付設しております。最後に、各路線に付設された路線価を基に、個々の宅地の接面状況、形状等に応じて、画地計算法を適用して、各筆に評点数を付設しまして、評価額を算出しております。

なお、後程御審議いただく内容は、ページ中ほどの網掛部分にございますとおり、指定市以外の市町村の標準宅地のうち、最高価格地である基準宅地の価格についてでございます。

また、来年の2月から3月頃には、右下にございますように、指定市以外の市町村の提示平均価額を御審議いただくこととなります。

それでは、土地の評価替えについて御説明させていただきます。資料の2ページにお戻りください。

「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」の概要でございます。令和6年度評価替えに向けた改正事項と、評価事務の遂行上、特に留意すべき事項につきまして、昨年5月に総務省から示されたものでございます。まず(1)の基本的事項といたしまして、適正な評価の実施、そして評価の均衡確保を推進することが示されております。

す。そのうち、評価の均衡確保につきましては、都道府県知事が基準地価格について調整を行う場合は、市町村間の価格の均衡を図ることとされております。

また、法令等による開発行為の制限等が土地の価格に影響を与える場合には、適正に補正を行うこととされております。次に（２）の宅地に関する事項ですが、標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、引き続き地価公示価格等の7割を目途とすること、また、価格調査基準日、これは令和5年1月1日ですが、これ以降の地価動向によっては、その後の半年間の下落率を評価額に反映させる措置を講じる予定となっております。以上が「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」の概要でございます。

続きまして、資料の4ページを御覧ください。

「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」の概要につきまして、御説明いたします。固定資産評価基準の一部改正につきましては、本年9月19日に開催されました地方財政審議会第41回固定資産評価分科会において、具体的内容が審議されたところでして、総務省から改正の告示がされる予定でございます。「地価下落地域における土地の評価額の修正について」ですが、先程も申し上げたとおり、地価下落地域における土地の評価額について、令和5年1月1日から7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映させるための措置を講じることとされております。なお、この改正案を踏まえまして、後ほど御審議いただきます基準宅地の路線価等については、当該措置の継続が決定された場合の価格、つまり下落修正後の価格についても参考としてお示ししております。

土地に関する固定資産評価基準の改正案の内容につきましては、以上でございます。

続きまして、資料の6ページを御覧ください。

表になっておりますが、左から総務省、東京都、市町村に区分いたしまして、宅地の評価替えの概要、流れを示してございます。先程御説明いたしました、「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項」を受けまして、右側の市町村の欄に書いてありますが、各市町村におきましては、令和5年1月1日を価格調査基準日として、全標準宅地の鑑定評価を行っております。その後、各市町村の評価の均衡を図るために、標準宅地の最高価格地であります基準宅地について、指定市については総務省で、それ以外の市町村については、東京都土地評価協議会におきまして、価格バランス等の調整を行います。具体的には、宅地の指定市については、東京都においては特別区でございますが、総務大臣による所要の調整が行われ、9月19日に開催されました、地方財政審議会第41回固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対し通知してございます。指定市以外については、今月2日に開催いたしました東京都土地評価協議会において、各市町村における基準宅地の令和6年度路線価等の調整が図られたところでございます。

資料の7ページを御覧ください。農地、山林の評価替えの概要でございます。基本的には宅地と同様のスケジュールとなっております。ただし、農地、山林の評価につきましては、不動産鑑定士による鑑定評価を行っておりませんので、東京都土地評価協議会において、価格バランス等の調整は行いません。

また、地価下落に伴う半年間の下落修正も行いません。指定市町村、これは、田は八王子市、畑は武蔵村山市、山林は奥多摩町でございますが、これらの基準地価格についても、9月19日に開催されました地方財政審議会第41回固定資産評価分科会で報告されておりますので、本日は、指定市町村以外の田・畑・山林の基準地価格につきまして、宅地と併せて御審議をお願いいたします。

そして、本日の審議会において基準地価格を御了承いただきますと、この価格を基礎といたしまして、各市町村において地目ごとに全ての土地を評価し、総評価見込額を算出いたします。

その後、来年2月、3月頃に本審議会を再度開催させていただきまして、最終的に土地の価格が決定される流れとなっております。

以上で、令和6年度の固定資産評価替えについての説明を終了させていただきます。よろしく御願い申し上げます。

(井出会長)

ありがとうございました。

ただいま事務局から説明のあった内容は、報告事項であって今回の審議事項ではありませんが、御意見や御質問がありましたら、発言をお願いいたします。

それでは他に御意見等がないようでしたら、審議事項に移ります。

令和6年度の宅地等の基準地価格等について、事務局から説明をお願いします。

(行政部長)

それでは、審議事項でございます。令和6年度の宅地等の基準地価格等につきまして、御説明させていただきます。資料の8ページからでございます。

先ほど御説明いたしました、土地の評価替えの概要につきましては、東京都の宅地、田、畑及び山林の指定市町村の基準地の価格につきましては、総務大臣による所要の調整が行われ、9月19日に開催されました地方財政審議会固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対して通知してございます。本日は、指定市町村以外の市町村の基準地価格につきまして、御審議をお願い申し上げる次第でございます。

まず初めに、宅地についてでございます。本日御審議いただく事項について説明させていただく前に総務大臣より指定されております各都道府県の県庁所在地である指定市の路線価について御説明申し上げます。資料の15ページを御覧いただければと思います。

こちらには、「宅地の指定市における基準宅地に係る路線価」を載せております。主に御覧いただきたい欄については、A欄ですが、令和6基準年度に係る令和5年1月1日現在における基準宅地の路線価でございます。B欄は、前基準年度に係る令和2年1月1日現在の路線価でございます。その右隣に令和2年1月1日から令和5年1月1日までの3年間の変動率を示しております。東京都は、特別区が宅地の指定市であり、上から13番

目の欄にございます。中央区銀座5丁目中央通りが東京都の基準宅地でございます。路線価としましては、1平方メートル当たり3,730万円となっております。3年間の変動率で7.0%の減となっております。全国的に見ますと、3年間の変動率は全47団体のうち、25団体が上昇、3団体が横ばい、19団体が下落となっております。参考といたしまして、令和3年度評価替えにおける、平成29年1月1日から令和2年1月1日までの3年間の変動率については、資料に記載はございませんが、全47団体のうち上昇は44団体、横ばい1団体、下落2団体となっておりますので、前回評価替え時と比べて、今回下落した団体数は17団体増加していることとなります。次に、御審議いただく、東京都における指定市以外の市町村の基準宅地の価格について、御説明させていただきます。

資料の10ページ「基準宅地に係る路線価等(案)」にお戻りください。表の中ほど路線価等欄のA欄、「令和5年1月1日基準」が、地価下落修正前の基準宅地の令和6年度の路線価でございます。その右のB欄は、令和5年1月1日から7月1日までの半年間の地価下落に対応した修正率を記載しておりまして、その右のC欄に、A欄に修正率を乗じた価格を、「令和5年7月1日修正」として記載しております。これは、先程の報告事項にて御説明いたしましたが、「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」において、「地価下落地域における土地の評価額について、令和5年1月1日から7月1日までの半年間の変動率を評価額に反映させるための措置を講じること」とされていることを踏まえまして、参考にお示ししたものでございます。右から3番目のG欄は1月1日基準、一番右のI欄ですが7月1日基準の路線価について、それぞれの変動率を記載しております。

今回御審議いただくA欄と、参考にお示ししておりますC欄を御覧いただきますと、特別区を除く市町村の最高価格地は、立川市曙町二丁目の立川駅北口ロータリーで、価格調査基準日における価格及び修正後価格は515万2千円となっております。これは、立川駅周辺を中心として再開発が進んでおり、大規模商業施設の進出等による商業集積が高まっていることが要因と考えられます。続いて、武蔵野市、三鷹市の順となっており、最低価格地は、青ヶ島村となっております。

次に、G欄を御覧いただきますと、変動率がマイナスとなった団体は15団体となっており、I欄では9団体となっております。前回評価替え時では、G欄は4団体、Iの欄は8団体でしたので、変動率がマイナスとなった団体数はG欄、I欄ともに増加しております。令和5年度における都内の地価公示価格等の動向について、対前年度変動率で概ね上昇傾向となっておりますが、固定資産税の路線価等は3年間の変動率ですので、3年前の水準まで回復に至っていない場合、変動率がマイナスとなります。

次に、3年間の変動率の上昇が最も大きい団体は、国分寺市で、プラス7.9%となっております。これは、国分寺駅北口の再開発が完了し、さらに駅前広場に連結する都市計画道路の整備が進められていることで、今後も利便性の向上が見込まれることから、地価が上昇しているものと考えられます。反対に、下落が最も大きい団体は、大島町で、価格調査基準日ベース、修正後ベースともに、マイナス8.9%となっております。これは、人

口減少、高齢化などによる地域的衰退に加えて、平成 25 年に発生した土砂災害からの復興のための公共事業の減少、来島者数がコロナ禍前の水準までの回復に至っていないことが影響しているためと考えられます。市部における変動率の単純平均は、表の下の「市平均」欄にございますように、価格調査基準日ベースでプラス 1.4%、修正後ベースでプラス 3.0%、町村平均が価格調査基準日ベースでマイナス 1.3%、修正後ベースでマイナス 0.8%、特別区を含めた都平均が価格調査基準日ベースでプラス 0.3%、修正後ベースでプラス 1.7%となっております。また、B 欄の、直近半年間における修正率を適用している団体はなく、前回評価替え時は 28 団体でしたので、団体数は大幅に減少しております。

各市町村の基準宅地の状況につきましては、資料の 11 ページから 14 ページに参考資料を載せてございますので後ほど御参照ください。以上が、「基準宅地に係る路線価等(案)」でございます。

続きまして田、畑及び山林について、御説明いたします。

これにつきましても、まず、総務大臣より指定されております、各地目別の指定市町村の基準地価格について、御説明いたします。資料の 17 ページ、「田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格」をご覧ください。

これらの価格につきましても、総務大臣による所要の調整が行われ、9 月 19 日に開催されました地方財政審議会固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対し通知しております。東京都の田・畑・山林のそれぞれの指定市町村の基準地価格は、表の真ん中より少し上に記載がありますが、八王子市の基準田が 10 アール当たり 14 万 4 千円、武蔵村山市の基準畑が 11 万 4 千円、奥多摩町の基準山林が 4 万 6 千 8 百円となっております。これを令和 3 基準年度と比較いたしますと、いずれの基準地も据置きの結果となっております。なお、全国の指定市の基準地価格の結果ですが、全体としては、据置きの団体がほとんどでございます。東京近県の、埼玉、千葉、神奈川県においても同様に据置きとなっております。

次にご審議いただく東京都における田・畑・山林の基準地価格につきまして、御説明いたします。お戻りいただきまして資料の 16 ページ、「田、畑及び山林の基準地価格

(案)」にお戻りください。先ず資料のうち、網掛けでお示ししている部分が地目別の指定市町村の基準地でございます。星印が付されているものにつきましては、令和 6 年度評価替えにおいて基準地の変更が行われたものでございます。田・畑・山林ともに各指定市町村であります、八王子市、武蔵村山市、奥多摩町いずれも据置きとなっております。指定市町村との均衡を考慮し、基準田が廃止された福生市を除いて田・畑・山林につきまして、全団体について、据置きとなっております。

以上、簡単ではございますが、令和 6 年度の市町村の田・畑・山林の基準地価格につきまして、御説明させていただきました。

なお、20、21 ページにつきましては、令和 5 年東京都地価調査及び令和 5 年地価公示の資料を添付しておりますので、御参照ください。

これで、令和6年度の宅地等の基準地価格等についての説明を終わりにさせていただきます。当案について、本日御了承が得られましたら、本日付けで、各市町村長あてに通知するとともに、報道機関に公表させていただく予定となっております。

よろしくお願ひ申し上げます。

(井出会長)

ありがとうございました。ただいま事務局から説明がありましたが、説明内容のうち、特別区の基準宅地について児玉委員から御意見がありましたらお願ひいたします。

(児玉委員)

それでは特別区に係る基準宅地の価格につきまして、本日の審議事項ではございませんが、参考に御説明させていただければと思います。資料10ページを御覧いただければと思います。先程事務局の方からも説明がございましたが、東京都特別区の基準宅地は中央区銀座五丁目の中央通り沿いの地点でございます。令和2年1月1日から令和5年1月1日までの間の変動率は、マイナス7.0%となっております。この3年間の動きで見ますと、令和2年1月に国内で初めて感染が確認された新型コロナウイルスの影響で、飲食店や小売店を中心に需要が減退したこと、また訪日外国人のインバウンドが激減したことなどから、令和2年中に大きなマイナスとなりました。ただ、新型コロナも本年5月に5類相当に変更され、景気動向も緩やかな回復基調にあることなどから、同地点の令和4年7月1日から令和5年7月1日までの直近での変動率はプラス2.4%となっております。3年間の変動率で見るとマイナスで、まだコロナ前の水準には戻り切っておりませんが、直近の傾向はプラスで、その変動率の幅も大きくなっているところでございます。

以上が、特別区における基準宅地の令和6基準年度評価替えの状況となります。

(井出会長)

ありがとうございました。

それでは皆様に御意見を伺う前に、最近の地価の動向について、現状を皆様にお知りいただくこともありまして日本不動産研究所の公共部長を務めていらっしゃる戸張委員に、最近の動向についてお話を御伺いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。戸張委員、お願ひいたします。

(戸張委員)

僭越ながら簡単に御説明させていただきたいと思います。私は東京都の審議会は初めてですが、3年前、6年前は宮城県、9年前は岩手県の審議会におりまして、震災復興後の東北の経験が非常に長く、実は東京は最近来たばかりですので、個別の地点まではなかなか御説明いかならないと思いますけれども、全体的な状況を簡単に説明させていただきたいと思

います。

資料は先程行政部長からも御紹介がありました 20 ページと 21 ページを見ていただきますと、数字は全部プラス方向に行っております。21 ページは令和 5 年の地価公示でございますので、変動率が全部プラスということは、少なくとも令和 4 年からは住宅、商業、工業問わずプラスになっております。ただ島しょ部は、依然として人口減少地域ということで、下落傾向にあると言うところでございます。平成 20 年の後半以降は、アベノミクスなる言葉もありまして、低金利が長く続いておりましたので、基本的には旺盛な住宅需要を基に、全国的に人口が減少していないところは上昇傾向にあったというところでございます。それから投資用不動産も、その低金利を背景に活発な投資がされておりましたので、商業も上昇、それから工業については、物流倉庫が投資対象になったことから大きく工業地も上昇してきたという状況がだいぶ続いてきたところでございます。

そこでコロナの影響がどうあったかというところが、今回の 3 年の変動率のポイントになろうかと思うところでございます。事務局から御報告がありました 15 ページの全国の基準宅地における変動率の右から 3 列目の 3 年の変動率をしてみると、大きくプラスになっていたり、大きくマイナスになっているところに、非常に大きな特徴が出ております。中あたりに固定資産税における用途地区の地区区分の名称が書いてありますけれども、基本的にコロナの影響は令和 2 年の 4 月に非常事態宣言がございまして、数ヶ月間経済行動がストップしましたので、令和 2 年の 7 月 1 日までは殆どの用途で大きな下落が見られましたが、それ以降は大きくマイナスになっている地点を見ていただくと、繁華街が多くなっております。全国の基準宅地は最高価格地ですので、基本的には商業地と呼ばれるところですが、飲食店が多い商業地とオフィス街のような形に分かれておまして、大打撃となっている飲食店がある所は下落傾向にあってまだ戻ってないという状況でございますけれども、その他のところについては、例えば背後の住宅地の活発な開発というようなこともあり、ほぼ上昇傾向にきているところでございます。

昨今についても、コロナの影響で世界的に金融を著しく緩和したものですから、ここ数年来、欧米等の投資が短期間に相当程度日本にも入ってきて、実は投資用物件は相当程度値上がりしているのですが、ここに来て、アメリカが今年の 6 月以降に利上げの宣言を明確にしたことから、昨今状況がやや厳しくなっているということで、今後その金利の動向がどうなるかというところが、投資用物件への影響もあるでしょうし、わが国の住宅ローン金利がどうなるかということによりまして、今後の住宅需要がどうなるかと言うところが、今後の読めないところでございます。

従って、次回三か年がどうなるかというのは、景気と金利の動向とそれから今行われておりますウクライナとか、エネルギー価格がどうなるかというマクロ経済の動きが大きく影響してくるのではないかとこのところでございます。個別地点の話はなかなか踏み込みませんでしたが、簡単でございますが以上といたします。

(井出会長)

ありがとうございました。それでは、委員の皆様から審議をしていただく前に、ただ今色々情報が提供されましたが、これを基に御意見がありましたら、是非発言お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

先程金利のお話がありました。やはり、最近の海外の色々な投資家のファンドの方々の御意見を見ますと、もう転換点にきていて、金利は長く続いた低金利の時代から、これから金利が上がっていく長期トレンドに入っているという話がありました。

しかし、アメリカが物価上昇やインフレでも非常に景気が良いので、これ以上円安が続くのは耐えられなくなってくるのではないかという感じがしており、日本の金融政策も引きずられて、少しずつ上がって行かざるを得ないかなという印象を持っておりまして、それが先程の戸張委員の話にもありましたが、住宅需要にどのように影響してくるのかとても大きな懸念材料ではあります。

またエネルギーも本当に皆さんも御心配のとおり、非常に不確定な要素でありまして、さらにその後は東京都全体を見ましても、先程の島しょ部のマイナスから非常に回復しつつある地点まで、ファンダメンタルズが大きく違ってきているので、同じ都内でも状況によって地価の動向が変わってきているということは強く感じました。

従って、恐らく今まで以上に細かく色々なデータを見たり、状況を見ていかないと、なかなか納税者の方々の御納得を得るのは厳しくなっているのではないかと痛感しております。皆様はいかがでしょう。

武部委員お願いいたします。

(武部委員)

私ども事業法人の不動産売買取引を中心に見ておりまして、一番気になっている地価の動向に影響を与える要素としては、建築費の高騰でございます。御案内の通り土地はその上に建物を建てて利用することによって、その価値を発揮するわけですが、この建物にかかる費用が建築業界の労働問題の方も合わせて、期間の長期化、建築費の高騰ということで上昇し、土地の収益性から考えますと土地価格を押し下げる方向で大きな影響を与えております。最近ですと、いわゆる工場の跡地や遊休地の売却などをやっておりますと、入札において、建築費の高騰により、売主が希望する水準の買い希望が入ってこないということがございます。これは特にこの3年間で物流適地と言われるところで、非常に地価の高騰が見られたところですが、土地価格を押し下げる要因になっております。

このようなことがオフィスにもおきておりまして、オフィス中心街の再開発におきましても、この建築費の高騰が影響を与えていて、工期の長期化にもなっておりますので、留意が必要かと考えております。以上です。

(井出会長)

ありがとうございます。オンライン参加の方々はいかがでしょう。よろしいですか。非常に難しい状況にあるかと思しますので、是非、色々御検討いただければと思います。

それでは他に御意見がないようでしたら、この辺で意見をまとめさせていただきます。「基準宅地に係る路線価等」及び「田・畑及び山林の基準地価格」については、お手元の案のとおり、了承することとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

(井出会長)

ありがとうございます。それでは当審議会として了承することといたします。よって、各市町村長にこの内容で通知していただくことにいたします。

本日本日予定しました議事は以上ですが、皆様から何か御発言、あるいは追加で補足したい件がありましたら、挙手をお願いいたします。

よろしいでしょうか。それでは、特にないようですので、事務局へお戻しいたします。どうもありがとうございました。

(行政部長)

どうも、ありがとうございました。

それでは先程御了承いただきました審議結果につきましては、早速、各市町村長に通知いたします。また、本日いただきました貴重な御意見は、今後の固定資産評価に役立てて参りたいと存じます。以上をもちまして、「第102回東京都固定資産評価審議会」を終了させていただきます。次回の開催は、来年の2月または3月頃を予定しております。

本日は、お忙しい中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございました。