

令和3年度東京都土地評価協議会

令和4年4月1日更新

※ 議題2「各市町村及び特別区の基準宅地の
鑑定評価価格（時点修正率）について」に
関する発言を追加

令和3年11月12日（金曜日）

都庁第一本庁舎北側33階 特別会議室N3

○事務局 大変お待たせいたしました。只今から、令和3年度東京都土地評価協議会を開会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出席の皆様にも、御参加いただき、ありがとうございます。私は、東京都総務局行政部市町村課税政担当の西潟と申します。議事に入りますまでの間、司会進行を務めさせていただきます。失礼して、着席して進行させていただきます。今回は、都庁会議室とWeb出席との連携で実施しております。どうぞよろしく願いいたします。なお、本日の会議でございますが、議事（1）までは公開で行うものですが、傍聴の希望はありませんでした。それでは、開会にあたりまして、佐藤会長より、御挨拶をいただきたいと存じます。会長、よろしく願いいたします。

○佐藤（麗）会長 皆様、こんにちは。本協議会の会長を務めております、佐藤麗司朗です。改めまして、よろしく願いいたします。

2020年初頭から顕在化した新型コロナウイルス感染症は、本日時点で終息には程遠い状況でございます。世界の累積感染者数は2億5,000万人を超えており、死者数は500万人を突破しているという状況でございます。ワクチンを先行して接種した国々でも連日の感染が落ち着かない状況で、アメリカでは一日7万人程度、イギリス、ロシアでは一日3万人を超え、ドイツでは4万人を超えて増加傾向にあるということでございます。東京都では直近7日間平均の新規感染者数は、昨日時点で前週比132%という状況でございます。今年の1月1日から10月1日までの間、まん延防止等重点措置又は緊急事態宣言の期間を除いた通常の期間がわずか28日間しかないという状況下での東京都地価調査でございました。ワクチン接種の大きな進展、治療薬の開発によって明るい兆しが見えつつも、本格的な冬場を迎えるにつれてブレークスルー感染等による第6波も懸念されている状況にあります。明るい話としましては、11月8日より外国人の新規入国を10か月ぶりに再開へと舵を切った状況にあります。ビジネス目的の入国者については、一定条件の下で待機期間を最短3日に短縮するという事で、冷え切ってしまった経済活性化のために必要不可欠な施策に舵を切りました。ただ、入国できる人数には制限があり、従前のようなインバウンドの回復はまだ期待できるような状況にはありません。

このような災害レベルと言えるパンデミックによって、不動産市況は刻一刻と変化を続けている状況にあります。令和3年7月1日時点の価格を示している東京都地価調査では、その地域、土地ごとに想定される最有効使用、言い換えれば、利活用できる用途ごとの異なる地価の変動が見られているという状況にございました。3,000万人を超えるインバウンドを背景に、都心部ではホテル用地の獲得合戦が繰り広げられていました。今もなお、投資法人や海外の投資家による高額な転売は見受けられますが、一方ではインバウンドの消滅、飲食・観光産業に繰り返し求められていた感染防止対策といったものを背景に、飲食店等を中心に営業環境が凄惨な状況にあります。堅調であったはずのオフィス市場についても、コスト削減意識やテレワーク等の新たな働き方に伴い、賃借面積の縮小の動きというものが見受けられ、都心部の平均空室率が直近の状況で6%を超えてじわりじわりと

上昇を続けています。そして大手新聞社によって独自調査が行われ、東日本大震災以来 10 年ぶりに賃料の下落圧力が強まっているという報道がされました。これらの新たな価値観や行動の変化というものが、今後国内の消費、経済にどう影響し、投資目的の取引と個人による実需取引が混在している不動産のマーケット、ひいては地価の形勢にどのように影響していくのかということを慎重に注視していく局面にあります。

本日は、これらの影響を見据えて、令和 4 年度又は令和 5 年度における土地価格の修正、各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）といった大変重要な議題が予定されております。時間は限られておりますが、十分な意見交換、情報交換をしていただきますよう、改めて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。

○事務局　　ありがとうございました。続きまして、本協議会の事務局長であります、市町村課長の原より、挨拶を申し上げます。

○事務局長　　本協議会の事務局長を務めます、市町村課長の原でございます。本日は、御多用中のところ御出席くださりまして、誠にありがとうございます。Web 出席の委員の皆様にも、御出席いただき、ありがとうございます。令和 3 年度東京都土地評価協議会の開催にあたり、一言御挨拶を申し上げます。着座にて失礼させていただきます。

委員の皆様、とりわけ、不動産鑑定士の委員の皆様には、日頃から東京都並びに市町村の税務行政に格段の御理解と御協力をいただきまして、誠にありがとうございます。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

本日は、昨年度御協議いただきました令和 2 年 7 月 1 日時点の「各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格」に係る、「令和 3 年 7 月 1 日まで 1 年間の時点修正率」につきまして、御協議をお願いいたします。

宅地の評価につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、社会経済活動が著しく制限されたため、昨年 7 月 1 日時点では、商業地区、住宅地区、工業地区とも、軒並み下落しており、その影響は都内のほぼ全域に及んでおりました。しかし、この 1 年間の動向を見ますと、新型コロナウイルス感染症の影響による下落でも下落幅が緩やかになった地域や、下げ止まった地域も多く見られます。本日の協議会では、こうした動向についても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。それでは、本日はどうぞよろしく願いいたします。

○事務局　　それではここで、本日の配布資料の確認をさせていただきます。Web 出席の皆様は、事前に送付したファイルを御確認ください。1 点目が座席表、こちらは会議室にお越しの皆様のための配布になります。2 点目が出席者一覧、3 点目が次第、4 点目が資料一式でございます。皆様、不足はございませんでしょうか。

続きまして、議事に入ります前に、前回の会議以降、新たに委員になられました方々の御紹介をさせていただきます。お手元の「令和 3 年度東京都土地評価協議会出席者一覧」

を御覧ください。新たに委員になられました方々のうち、まずは、Web出席されている委員を御紹介させていただきますので、画面上で恐縮でございますが、手を挙げていただいてもよろしいでしょうか。まず初めに、市町村代表の委員のうち、第一分科会を代表いたしまして、町田市財務部資産税課長の田野倉委員でございます。次に、第四分科会を代表いたしまして、小平市市民部税務課長の黒山委員でございます。Web出席されている方は以上になります。続きまして、直接お越しになられている委員を御紹介させていただきますので、恐縮でございますが、お立ちいただいてもよろしいでしょうか。まず、国税関係の委員といたしまして、東京国税局課税第一部資産評価官の吉瀬委員でございます。続きまして、市町村代表の委員のうち、第二分科会を代表いたしまして、あきる野市市民部課税課長の和田委員でございます。続きまして、第三分科会を代表いたしまして、狛江市市民生活部課税課長の垣内委員でございます。続きまして、西多摩郡町村税務課長会を代表いたしまして、奥多摩町住民課長の加藤委員でございます。新たに委員になられた方の御紹介は、以上でございます。

それでは、これからの議事進行につきまして、会長、よろしくお願いいたします。

○佐藤（麗）会長　それでは、本日の議事に入ります。まず初めに、議題の1「令和4年度又は令和5年度における土地の価格の修正」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局　市町村課税政担当の高橋と申します。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

資料の2ページを御覧ください。こちらには、今年6月15日に開催された地方財政審議会第38回固定資産評価分科会の資料を要約したものを載せております。土地の価格は、地方税法において、基準年度の価格を3年間据え置くこととされておりますが、今年度、令和3年度がその基準年度となっております。しかし、平成10年度以降、地方税法の附則において、地価の下落が認められる地域については、基準年度の土地の価格に修正を加えることができるという特例措置が講じられております。令和4年度又は令和5年度においても、令和3年度の税制改正において、地価が下落している地域については、この特例措置が講じられたところでございます。なお、具体的な価格の修正方法につきましては、総務大臣が地方財政審議会の意見を聴いて修正基準として定めて告示することとされていることから、当該審議会が開催されたところでございます。これを受けて、7月1日付総務省告示第220号により修正基準が告示されたところでございます。

資料の3ページを御覧ください。修正基準の概要を載せております。①令和2年1月1日を価格調査基準日として、ここから②令和2年7月1日までに地価が下落したと認める場合には、半年間の地価下落を反映させた価格が令和3年度価格となります。そして、③令和3年7月1日時点の価格がこの令和3年度価格より低い場合、その地価下落を反映した修正率を令和3年度価格に乘じ、令和4年度価格を算出することとされております。

このように、地価が下落している場合には、価格の修正を行うことができますが、逆に地価が上昇している場合には、前年度の価格を据え置くこととされております。なお令和5年度価格の修正においても、令和4年度価格の修正と同様に措置することとされております。

資料の4から6ページには、この修正基準の全文を載せております。また、資料の7から8ページには、この改正に係る修正基準の新旧対照表を載せております。

私からの説明は以上となります。

○佐藤(麗)会長 只今の事務局の説明につきまして、何か御意見等がございましたら、御発言をお願いいたします。

御発言がないようでしたら、本日は記者、傍聴者の方はいらっしゃいませんので、このまま進めさせていただきます。次に、議題の2「各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局 市町村課税政担当の望月と申します。よろしくをお願いいたします。座って説明させていただきます。

まず、資料10ページから13ページまでの各表の作りについて簡単に御説明いたします。10ページから13ページまでは、各市町村及び特別区の具体的な下落修正の方法と修正予定の単位数を、用途地区別にまとめたものでございます。項目の中の「下落修正の実施状況（予定）」及び「修正を予定している単位数」等につきましては、会議開催に当たり区市町村から提出された回答を基に作成しておりますが、当該回答時点における予定状況及び予定数であり、その後区市町村の判断で変更となる場合もあり得ます。あくまで予定として御理解いただきますようお願いいたします。中央やや右寄りの「平均変動率」は、下落修正のために鑑定を依頼した地点について、下落、据置、上昇すべての地点の変動割合を区市町村別に算出したもので、区市町村間で比較できるようになっております。その右隣の「平均下落率」は、下落している地点がある場合に下落地点のみを合計した平均率となっております。後ほど御説明いたします、「基準宅地に係る価格等一覧」の時点修正率を検討する際の参考としていただくと幸いです。

今年度の動向といたしましては、本日の資料に記載はございませんが、先に発表されました令和3年東京都地価調査の結果にも示されているとおり、新型コロナウイルス感染症の影響による景気悪化に伴い、都内全域で見えた場合の対前年平均変動率は、住宅地区及び工業地区はプラスを維持したものの、商業地区は9年ぶりのマイナスとなりました。その結果、用途地区全体でみると令和4年度は26団体が下落修正を予定しており、下落修正を予定していないのは、多摩地域5団体と、島しょ9団体となっております。

それでは、用途地区ごとに説明をさせていただきます。始めに、10ページを御覧ください。こちらは、商業地区になります。商業地区につきましては、令和3年度には29団体が下落修正を行いました。令和4年度は20団体が下落修正を予定しております。主な修

正理由は、多くの団体で「新型コロナウイルス感染症の影響によるもの」となっております。その他に、「標準地価額、地価調査価格が下落したこと」を理由とする団体がありますが、元はコロナの影響によるものと考えられます。また、「平均変動率」でございしますが、これは先ほど御説明したとおり、全単位数の変動率ではなく、下落修正のために不動産鑑定士に依頼した地点の平均となりますので、参考値として御覧ください。最も低いのは羽村市の▲1.1%で、続いて特別区及び町田市の▲0.7%となっております。一方で、「平均変動率」が最も高いのは三鷹市の1.4%で、続いて国立市が1.1%となっております。要因としては、JR中央線沿線で区部への交通利便性がよいことのほか、特に三鷹市は三鷹駅周辺における再開発が進捗していることなどから、地価上昇を維持したものと考えられます。

次に、11ページを御覧ください。こちらは、住宅地区になります。住宅地区につきましては、令和3年度には30団体が下落修正を行いました。令和4年度は24団体が下落修正を予定しております。主な修正理由は、多くの団体で「新型コロナウイルス感染症の影響によるもの」となっております。その他に、駅から遠い地域、人口減・高齢化が進む地域及び災害の危険性がある傾斜地や川沿いの低地における需要の減退が挙げられます。「平均変動率」が最も低いのは奥多摩町の▲0.9%で、続いて東大和市が▲0.6%となっております。

次に、12ページを御覧ください。こちらは、工業地区になります。工業地区につきましては、令和3年度には26団体が下落修正を行いました。令和4年度は8団体が下落修正を予定しております。主な修正理由は、多くの団体で「新型コロナウイルス感染症の影響によるもの」となっております。「平均変動率」が最も低いのは清瀬市の▲0.6%で、続いて日野市及び東大和市が▲0.5%となっております。

次に、13ページを御覧ください。こちらは、商業・住宅・工業地区以外の用途地区になります。対象としては村落地区が挙がっており、令和3年度には9団体が下落修正を行いました。令和4年度は8団体が下落修正を予定しております。主な修正理由は、駅から遠いこと、開発等が想定しにくい都市計画区域外であることなどが挙げられます。「平均変動率」が最も低いのは町田市及びあきる野市で▲1.0%となっております。

次に、14ページを御覧ください。こちらが今回御協議いただく内容である「各市町村及び特別区の基準宅地に係る鑑定評価価格(時点修正率)」をまとめた一覧表となります。まず、表のつくりから御説明させていただきます。表の上段に項目名があります。団体名、基準宅地の所在地、用途地区、細区分とあり、その隣のA欄は、令和2年1月1日時点の鑑定評価価格となります。B欄は、Aに係る標準価格、C欄は、令和2年1月1日から7月1日までの半年間の時点修正率、D欄は、B欄の標準価格にこの半年間の時点修正率を反映した令和3年度価格となります。そして、太い枠線で囲んであるE欄は、今回御協議いただく、令和2年7月1日から令和3年7月1日までの1年間の時点修正率、F欄は、令和3年度価格にこの1年間の時点修正率を反映した令和4年度価格となります。G欄は、令和2年1月1日から令和3年7月1日までの1年半の時点修正率となります。H～J欄は、参考として価格上昇についても御覧いただけるよう、上昇率も含めた価格変動率を掲

載しております。各市町村において基準宅地について下落修正把握のための鑑定依頼を行った結果、上昇していた地点について、その上昇率を記載しております。ただし、あくまで数字は参考値であり、また上昇している場合でも、固定資産税の評価・課税には影響しない点について御留意ください。

本日は、「時点修正実施なし」を含めまして、各団体の令和4年度価格及び時点修正率が妥当であるかにつきまして、御協議いただきたいと思っております。

続きまして、15ページは、令和4年度の基準宅地の価格と、カッコ内に令和2年7月1日から令和3年7月1日までの1年間の時点修正率を、地図上に記載したものでございます。16ページは、同じく令和4年度の基準宅地の価格と、カッコ内に令和2年1月1日から令和3年7月1日までの1年半の時点修正率を、地図上に記載したものでございます。17ページは、各団体の基準宅地の価格を、時点別に高い順に並べた表になっております。18ページ以降につきましては、令和3年東京都基準地価格の資料を抜粋しておりますので、参考として御覧ください。

「各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）」につきましては、以上となります。

○佐藤(麗)会長　　只今の事務局の説明につきまして、何か御意見等がございましたら、御発言をお願いいたします。

それでは、高橋委員、多摩・島しょ地区の基準宅地の状況等につきまして、御意見をいただけますでしょうか。

○高橋委員　　令和3年地価調査が9月22日に発表されましたので、御存じかとは思いますが、この資料を基に概要をお話して、後半で今回の変動率についての私なりの感想をお話させていただければと思います。

まず19ページを御覧ください。地価調査基準地の集計結果が出ております。こちらを補足しながら御案内したいと思います。用途別、地域別に対前年変動率が表されておりますが、前年の変動率が載っていませんので御案内しておきます。表にメモしていただければと思います。まず東京都全体で、住宅地は、令和3年はプラス0.2%、令和2年もプラス0.2%。商業地区は、令和3年は▲0.3%、令和2年はプラス1.3%。工業地は、令和3年はプラス1.9%、令和2年はプラス1.0%。全用途は、令和3年はプラス0.1%、令和2年はプラス0.6%でした。住宅地、工業地は9年連続でプラス、商業地は逆に9年ぶりにマイナス。全用途では9年連続でプラスですが、上昇幅は縮小しました。多摩地域については、住宅地は、令和3年は0.0%、令和2年は▲0.8%。商業地は、令和3年は0.0%、令和2年は▲0.4%。工業地は、令和3年はプラス2.1%、令和2年は▲0.7%。全用途では、令和3年は0.0%、令和2年は▲0.7%。前年は全てマイナスだったのですが、今年は若干緩んできていて、前年のマイナスから持ち直しているけれども一昨年水準には戻っていないという状況なのかなと思います。用途別に見ていくと、住宅地は、都心に近い、交通便利

性の優るエリアを中心にプラスになっています。上位を見ると、狛江市、稲城市がプラス1.6%、武蔵野市がプラス1.5%です。下落の方は、13市3町1村がマイナスとなっています。特に傾斜造成地域、都心からの接近性が劣る、人口減・高齢化という要因のあるところは、需要が減退して下落率が相対的に大きいということになっています。下位の方から見ると東大和市が▲1.3%、日野市が▲1.1%、奥多摩町が▲0.8%という順番です。平均ではそうなりますが、地点的に見みると、東大和市の傾斜住宅地域が▲8.5%、同じように日野市の傾斜住宅地域が▲7.5%ということで、大幅な下落を示したのが特徴的状況です。

次に商業地について、多摩地域の価格体系は住宅地と同じような動きになっています。都心寄りの駅前高価格水準の地域は相対的に変動率が強く、それ以外は相対的に変動率が弱いということになっています。プラスは8市で、三鷹市がプラス1.6%、国分寺市がプラス0.8%、西東京市がプラス0.7%という順番になっています。マイナスは14市2町で、昭島市が▲0.9%、瑞穂町が▲0.8%のようにになっています。こちらも平均変動率ですので、それほど大きな差はないように見受けられます。

次に工業地について、基準地は6地点ですが、青梅市、羽村市は、高い変動率になっています。圏央道といった大動脈のある西多摩の工業地区はインターチェンジへのアクセスが良い物流施設適地に対する強い需要によるものと思われる。

島しょ地区については、前年と同じく全てマイナス、ただし下落幅は縮小しているというところでは。

この資料は一年間の平均なので半年間の推移についてみてみます。「1月1日に発表される地価公示」と「7月1日に発表される地価調査」の両方で調査を行う、いわゆる「共通地点」というものがあります。その共通地点の資料を見ると、令和1年7月、令和2年1月、令和2年7月、令和3年1月、令和3年7月と半年ごとに数値があります。住宅地については、令和1年7月から令和2年1月はプラス0.6%でした。令和2年1月から令和2年7月は▲1.0%で、コロナの影響で世の中がフリーズしてしまったという時期にあたります。そして令和2年7月から令和3年1月は0.0%で、令和3年1月から令和3年7月はプラス0.2%でした。商業地については、令和1年7月から令和2年1月はプラス2.0%だったのが、コロナ禍の令和2年1月から令和2年7月は▲1.9%、そして令和2年7月から令和3年1月は0.0%で、令和3年1月から令和3年7月はプラス0.1%です。住宅地・商業地の共通地点は、ともに、令和2年1月～令和2年7月にフリーズして急激に下落し、そのあと令和2年7月以降新型コロナ対策、支援策等々が動きだし、若干回復の兆しが見えてきたものと思われる。

そのようなことを念頭に置いて、今回の時点修正の状況を見ると、11ページの住宅地について、平均変動率がプラスとなっているのは10市で、一番高いのは立川市でプラス1.5%、続いて武蔵野市、稲城市がプラス1.4%という順番です。中央線の吉祥寺駅から立川駅間の地域と、南側の府中市、調布市、狛江市が相対的に明るい変動率となっています。平均変動率がマイナスとなっているのは14市町で、奥多摩町が▲0.9%、東大和市が▲0.6%、青梅市が▲0.4%という順番になっています。続いて10ページの商業地について、上位か

ら見ると三鷹市がプラス 1.4%、国立市がプラス 1.1%、武蔵野市がプラス 1.0%です。マイナスは 16 市町で、羽村市が▲1.1%、町田市が▲0.7%、青梅市が▲0.6%という順番になっています。

20、21 ページは地価調査の用途ごとに地図になっていて、自治体ごとに色分けされていますので、眺めていただくと若干理解が単純化されて頭に入りやすいかと思います。今回の各市町村の時点修正の結果は、地価調査の用途ごとの平均変動率と、概ね同じ状況にあると言えます。

最後にメインの最高地について、事務局の説明の中でありましたけれども、14 ページの (E) 欄が一年間の時点修正率で、0 かマイナスとなっています。これは何を意味するかと言うと、プラスのところは据置きになり、(E) 欄は 0 になるということです。(I) 欄を見ていただくと、例えば武蔵野市はプラス 1.5%、三鷹市はプラス 2.8%となっています。実際の評価はプラスで行っているのですが、時点修正率 (E) 欄では下落修正に対応する取扱い処理により 0~+については全て 0 になるという仕組みですので、御理解いただければと思います。それぞれの地域で価格バランス等を検討し、判定されたものであり、若干の強弱はありますが、立地条件や特性を踏まえると、全体として概ね妥当な範囲にあると思います。

○佐藤（麗）会長 高橋委員、多摩・島しょ地区の基準宅地の状況等について、詳細に御説明、御意見をいただきましてありがとうございました。それでは、浜田委員、都道府県地価調査の全国的な動向と特別区の基準宅地の状況について、御意見等をいただけますでしょうか。

○浜田委員 令和 3 年地価調査の対前年変動率について、19 ページ以降を見てまいりたいと思います。まず 20 ページの商業地の図について、どこが一番大きく変わったか一見して少し分かりにくい地図になっているかもしれませんが、下の凡例を見ていただきますと、グレーが 2 色に分かれています。濃いグレーが一番悪く、マイナスが大きくなっており、千代田区、中央区、新宿区はマイナスが大きいということが分かります。それに隣接する港区、渋谷区という都心 5 区に加えて目黒区、品川区がマイナスとなっています。さらに、葛飾区、江戸川区もマイナスとなっています。葛飾区と江戸川区は、元々商業地の地価は比較的上がらず、地域の商業が衰退している傾向があり、そういった傾向の地域に下落があったということが分かります。19 ページを御覧いただくと、区部全体で商業地は▲0.3%ということになっています。住宅地については 21 ページを見ていただくと、都心部の真ん中あたりにプラスの大きいところ、プラス 1.0%~2.9%のところが見られるという傾向です。令和 2 年の調査では 23 区全体がそうだったのですけれども、今年は都心部に集中したという傾向になっています。19 ページの表を見ていただくと、住宅地は区部全体でプラス 0.5%、区単位で見ると、わずかながらも全ての区でプラスになっています。住宅地はトータルで見てもプラスですし、区部全体でも、区単位でもプラスというのが令

和3年東京都地価調査の主な傾向ということとなります。

全国については、都道府県によって都市計画区域外の区画が含まれておりますので、どちらかという地価の低いところに調査地点が設定されているということも勘案しまして、令和3年の用途別の対前年変動率を見ますと、住宅地は、令和3年は▲0.5%、令和2年は▲0.7%。商業地は、令和3年は▲0.5%、令和2年は▲0.3%。工業地は、令和3年はプラス0.8%、令和2年はプラス0.2%です。工業地については先ほど高橋委員から御説明のあったように、eコマース市場の進展に伴い物流施設用地の需要が拡大してプラスとなっています。全国の地価調査では、今回は興味深い傾向がありましたので御紹介します。東京圏、大阪圏、名古屋圏として見ると、あまり思わしくない状況になっています。ここ数年インバウンド需要が活発だったのですが、コロナ禍で一気に薄れてしまい、大阪圏が非常に悪い状態です。名古屋は東京と同じような傾向にあるかと思います。その反面良い方というのが、地方四市になります。札幌市、仙台市、広島市、福岡市で、再開発が続いている等で需要が非常に活発です。地方四市の住宅地を見ますと、令和3年はプラス4.2%、令和2年はプラス3.6%で、東京とは大分違った様相になっています。商業地は令和3年はプラス4.6%で、地方四市の上昇が目立つというのが全国の状況になっています。

続いて特別区の基準宅地についてですが、まず10ページに戻っていただきます。特別区の商業地の平均変動率は▲0.7%、地価調査では先ほど見ていただいたように区部全域では▲0.3%で、概ね近いと言えます。住宅地は、11ページを見ていただくと平均変動率は0.0%、地価調査はプラス0.5%ということでそれほど差がないかと思います。工業地は、地価調査はプラス1.7%、12ページはプラス1.4%ということで、概ね近いのかなという状況です。

最後に、14ページについてですが、特別区の基準宅地は銀座五丁目の中央通りです。東京都で一番地価が高い、全国でも一番高いところと言われております。令和2年7月1日から令和3年7月1日までの一年間で▲3.1%ということになっています。中央通りには地価調査の地点があり、こちらが▲3.7%という変動率になっています。この地価調査の地点は銀座二丁目にあります。基準宅地はそこよりも良い場所にあることから、▲3.1%は妥当であると思います。私からは以上でございます。

○佐藤（麗）会長　　浜田委員、都道府県地価調査の全国的な動向と特別区の基準宅地の状況について、詳細に御説明、御意見をいただきましてありがとうございました。他に御意見等ございますでしょうか。

（ 発言なし ）

○佐藤（麗）会長　　他に御意見がないようですので、本日御協議いただいた「各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）」につきましては、「妥当である」として、本日の協議会の結論といたしますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

○佐藤（麗）会長　それでは、そのような結論とさせていただきます。本日子定いたしました議事は以上でございますが、他に何か御発言等ございますでしょうか。

(発言なし)

○佐藤（麗）会長　それでは、特にないようですので、事務局へお返しいたします。どうもありがとうございました。

○事務局　どうもありがとうございました。それでは、以上をもちまして、令和3年度東京都土地評価協議会を終了させていただきます。本日はお忙しい中、御出席くださいます、誠にありがとうございました。Web出席の皆様も、どうもありがとうございました。