令和４年度第１回東京都土地評価協議会

※ 未確定の情報等が含まれる発言については概要を記載しています。

令和４年 11 月４日（金曜日）

都庁第二本庁舎 31 階　特別会議室 24

○事務局　　それでは大変お待たせいたしました。ただ今から、令和４年度第１回東京都土地評価協議会を開催させていただきます。本日はご多用のところ、お集りいただきまして、誠にありがとうございます。また、Web 出席の皆様におかれましてもご参加いただきまして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吉良と申します。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、着席にてご説明させていただきます。

今回は、都庁の会議室と Web 出席との連携という形で実施をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。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になりますけれども、傍聴の希望は特にございませんでした。それでは、開会にあたりまして、佐藤会長よりご挨拶をいただきたいと存じます。会長、よろしくお願いいたします。

○佐藤（麗）会長　　Web でご参加いただいている方々聞こえますでしょうか。

皆さんこんにちは。本協議会の会長を務めております佐藤麗司朗と申します。改めましてよろしくお願い申し上げます。

今年度も新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から Web 配信システムを併用して開催させていただくこととなりました。開催方法の変更につきまして、皆様よりご理解、ご協力いただきましたことをまずは厚く御礼申し上げます。

いうまでもなく 2020 年の初頭から顕在化した新型コロナウイルス感染症は、11 月 3 日時点において、国内の累計感染者数が 2250 万人を突破している状況でございます。この夏の第７波で、7 月から 9 月までの三ヶ月間だけでおよそ 1200 万人に上りました。医療が逼迫して死亡者数もこれまでの感染拡大で最大のものとなりました。ようやく第７波は小康状態になり、コロナの感染抑制と社会経済活動を両立させるというスタンスも徐々に定着しつつあるように見受けられます。一方、9 月 20 日からオミクロン株に対応した新ワクチンの接種が開始となりましたが、一か月を超えても、政府による発表によりますと、接種率は全人口の 5%程度にとどまる低調な出だしとなっております。インフルエンザとの同時流行ですとか、年末年始における第８波の懸念というものが出てきている状況です。従前では、年間 3000 万人を超える訪日来客数が、９月末時点で 100 万人程度にとどまっていました。政府では 10 月から水際対策を緩和して海外との往来を本格的に再開させております。これまでは日本ではインバウンドが停止状態であったため、輸入物価の高騰による個人消費へのマイナス面の影響というデメリットしか受けていなかったわけですが、円安であることを追い風に消費需要を取り込めるかが試されております。

令和４年７月１日時点の価格を示す東京都地価調査では、昨年度よりもコロナの影響から持ち直しているものの、街やエリアが持つ地域性や想定される最有効使用の用途に応じて、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。これら新たな価値観や原油高、外貨為替レートによる影響、消費者物価高騰の関係が、今後、不動産マーケット、地価の形成にどのように影響していくのか引き続き注視していく局面にございます。本日

の議事ではこれらの影響を見据えて「令和４年度又は令和５年度における土地の価格の修正」、「各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価額に関する修正率」など、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、充分な意見交換、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て私からの挨拶とさせていただきます。

○事務局　　どうも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田村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仰せつかっております、東京都総務局行政部市町村課長の田村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日は、ご多用中のところご出席くださいまして、誠にありがとうございます。Ｗｅｂ出席の委員の皆様にも、ご出席いただき、ありがとうございます。令和４年度東京都土地評価協議会の開催にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。着座にて失礼させていただきます。

改めまして、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ご理解とご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、昨年度ご協議いただきました令和３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４年７月１日まで１年間の時点修正率」につきまして、ご協議をお願いいたします。令和４年度の基準地価格の動向を見ますと、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、景気が緩やかに持ち直している状況を背景に、一部、価格が下落した地点があるものの、多くの地点において価格の上昇が見られる状況にあります。本日の協議会では、こうした動向につきましてもご出席の皆様の知見をいただきますとともに、情報交換をさせていただき、各団体間の価格の均衡が十分に図られますことをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。それでは、本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○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ご確認いただければと思います。まず座席表です。こちらの会議室にお越しの皆様のみに配布してございます。それから出席者一覧表、次第がございまして、その後ろに一式 28 ページの資料を添付させていただいております。不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、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ご紹介をさせていただきます。お手元の令和４年度第１回東京都土地評価協議会出席者一覧をご覧ください。新たに議員になられました方々のうち、まず Web 出席をされている委員をご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、お名前をお呼びしましたら、手を挙げていただいてもよろしいでしょうか。

それではまず初めに、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、日野

市市民部資産税課長の釜堀委員でございます。次に、西多摩郡町村税務課長会を代表いたしまして、日の出町税務課長の神田委員でございます。Web 出席を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ご紹介させていただきますので、恐縮でございますが、お名前をお呼びしましたら、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八重樫委員でございます。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、立川市財務部課税課長大石委員でございますが、本日は公務のため欠席でございます。次に、第三分科会を代表いたしまして、武蔵野市財務部資産税課長の小山委員でございます。次に、第四分科会を代表いたしまして、東村山市市民部課税課長の肥沼委員でございます。

続きまして、東京都の委員をご紹介させていただきます。財務局財産運用部評価測量担当課長の小田切委員ございます。最後に、総務局行政部市町村課長の田村でございます。

新たに委員になられた方のご紹介は、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、佐藤会長、よろしくお願いいたします。

○佐藤（麗）会長　　それでは早速でございますが、本日の議事に入りたいと思います。まず、はじめに議題（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いて」につきまして、事務局よりご説明お願いいたします。

○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。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。資料の２ページをご覧ください。

こちらには、昨年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。土地の価格につきましては、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、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、昨年の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。

続きまして資料の３ページをご覧ください。「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年度価格に乗じ、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。

「令和４年度又は令和５年度における土地の価格の修正」につきましては、以上になります。

○佐藤（麗）会長　　ありがとうございます。ただ今の事務局からの説明につきまして、何かご意見等ございましたらご発言をお願いいたします。よろしいでしょうか。

本日は、記者・傍聴者の方はおりませんので、このまま議事を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）について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

（概要）各市町村及び特別区の基準宅地に係る令和４年７月１日現在の鑑定評価価格（時点修正率）について、「令和５年度における下落修正に関する調」及び「各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧」等を用い説明

○佐藤（麗）会長　　ありがとうございます。只今の事務局からの説明につきまして、何かご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

質疑応答

○佐藤（麗）会長　　他にご意見等ございますでしょうか。

（　発言なし　）

○佐藤（麗）会長　　ないようですので、それでは、浜田委員、都道府県地価調査の全国的な動向及び特別区の基準宅地の状況等につきまして、ご意見をいただけますでしょうか。

（概要）都道府県地価調査の全国的な動向及び特別区における基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）等に関して説明

○佐藤（麗）会長　　浜田委員、ありがとうございました。続きまして多摩・島しょ地区の基準宅地の状況等につきまして、高橋委員、ご意見を頂けますでしょうか。

（概要）多摩・島しょ地区における基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）等に関して説明

○佐藤（麗）会長　　高橋委員ありがとうございました。他にご意見等ございますでしょうか。

（　発言なし　）

○佐藤（麗）会長　　よろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、本日、ご協議いただいた、「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）」に係る意見交換は以上とさせていただきますが、よろしいでしょうか。

（　異議なし　）

○佐藤（麗）会長　　それでは、本日、予定しておりました議事は、以上となりますが、他に、何かご発言等はございませんか。

（　発言なし　）

○佐藤（麗）会長　　特にないようですので、議事を事務局にお返しします。どうもありがとうございました。

○事務局　　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４年度 第１回 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、ご出席くださいまして、誠にありがとうございました。Ｗｅｂ出席の皆さまにつきましても、どうもありがとうございました。