平成 30 年度東京都土地評価協議会

平成 31 年 4 月 1 日更新

平成 30 年 11 月 13 日（火曜日）
都庁第二本庁舎 31 階　特別会議室 21

○事務局　　大変お待たせいたしました。只今から、平成 30 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、ご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。私は、東京都総務局行政部市町村課統括課長代理（税政担当）の大滝でございます。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。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「平成 31 年度又は平成 32 年度における土地の価格の修正について」まで公開で行います。会議に先立ちましてご報告させていただきます。平成 29 年３月１日より本協議会の委員でいらっしゃいました北條委員でございますが、今年の３月にご逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げますとともに、心よりご冥福をお祈りいたします。それでは、開会にあたりまして、吉村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。

○吉村会長　　おはようございます。吉村真行でございます。東京都不動産鑑定士協会の会長で、東京都代表鑑定員ということで本協議会の会長を務めさせていただきます。短い時間ではございますが、固定資産鑑定評価に係る業務につきましては、納税に直結する大変重要な業務でございますので、ぜひとも十分な情報交換、意見交換をしていただければと思います。それでは、よろしくお願いいたします。

○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、市町村課長の神永より、挨拶を申し上げます。

○神永事務局長　　本協議会の事務局長を仰せつかっております、市町村課長の神永でございます。本日は、委員の皆様には、ご多用中のところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。平成 30 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。委員の皆様、特に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、この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。宅地の評価につきましては、いわゆる７割評価が導入された平成６年度以降、不動産鑑定士の皆様や各団体の固定資産税担当の皆様のご努力により、公的土地評価価格との均衡はもとより、各市町村内及び行政境の土地評価の均衡が図られてきたところであります。さて、本日は、主に「平成 30 年７月１日時点における基準宅地の鑑定評価価格」につきましてご協議いただくこととなっております。平成 30 年東京都基準地価格によりますと、景気の緩やかな回復基調を背景に、全体として地価上昇の傾向が続いておりますが、その一方で、一部の地域において下落している地点も見受けられる状況にあります。つきましては、皆様から忌憚のないご意見をいただきますとともに、情報交換を密にしていただき、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、本日はよろしくお願いいたします。

○事務局　　ありがとうございました。それではここで、本日の配付資料の確認をさせていただきます。お手元に、平成 30 年度東京都土地評価協議会次第１枚、２枚目としまして座席表１枚、また、平成 30 年度東京都土地評価協議会資料１部、こちらが全部で 27 ページございます、最後ですが、鉄道沿線別地域変動率の状況、こちらＡ４カラーで１枚ご用意しております。以上でございますが、お揃いでしょうか。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ご紹介をさせていただきます。お手元の「平成 30 年度東京都土地評価協議会資料」の最終 27 ページにございます、「東京都土地評価協議会委員名簿」をご覧ください。新たに委員になられました方々を、ご紹介させていただきますので、恐縮でございますが、声が掛かりましたらお立ちいただければと存じます。まず初めに、国税関係の委員をご紹介させていただきます。東京国税局 課税第一部 資産評価官の加藤委員でございます。次に、市町村代表の委員をご紹介させていただきます。初めに、第一分科会を代表いたしまして、多摩市市民経済部課税課長の上村委員でございます。次に、第二分科会を代表いたしまして、武蔵村山市市民部課税課長の雨宮委員でございます。次に、第二分科会の町村を代表いたしまして、日の出町税務課長の田中委員でございます。次に、第三分科会を代表いたしまして、府中市市民部資産税課長の月岡委員でございます。次に、第四分科会を代表いたしまして、清瀬市市民生活部課税課長の新井委員でございます。委員のご紹介は、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、会長、よろしくお願いいたします。

○吉村会長　　それでは、本日の議事に入ります。本日は、議題の１「平成 31 年度又は平成 32 年度における土地の価格の修正について」において、ご意見を伺った後に、それを踏まえて議題の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」につきまして妥当であるかをご協議いただきたいと思います。では、議題の１「平成 31 年度又は平成 32 年度における土地の価格の修正について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局　　市町村課税政担当の阪本と申します。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、今年６月 15 日に開催された地方財政審議会第 35 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、今年度、平成 30 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。平成 31 年度又は平成 32 年度においても、平成 30 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２日付総務省告示第 230 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ページをご覧ください。「修正基準」の概要を載せております。上段左側、①平成 29 年１月１日を価格調査基準日として、ここから②平成 29 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平成 30 年度価格となります。そして、③平成 30 年７月１日時点の価格がこの平成 30 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平成 30 年度価格に乗じ、平成 31 年度価格を算出することとされております。つまり、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。なお平成32年度価格の修正においても、平成 31 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。「平成 31 年度又は平成 32 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。

○吉村会長　　只今の事務局の説明につきまして、何かご意見等がございましたら、ご発言をお願い致します。それでは、次の議題より、平成 31 年度固定資産税の価格に関する情報が含まれていることから、要綱第８条３項に基づき、非公開の扱いと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」になりますが、昨年 11 月の会議では、評価替え年度における鑑定評価価格及び時点修正率につきまして、ご了承いただいたところでございます。この議題の２では、各市町村及び特別区の基準宅地に係る平成 30 年７月１日現在の鑑定評価価格(時点修正率)について、ご協議いただきたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局　　まず、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、ご説明させていただきます。資料の 10 ページから 12 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。なお、「下落修正の実施予定状況」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のであくまで予定としてご理解いただきますようお願いいたします。なお、資料中央「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市町村別に算出したもので、市町村間で比較できるようになっております。また「平均下落率」は、下落修正のために鑑定を依頼した地点において、下落修正を実施する地点における平均率となっております。後ほどご説明いたします、基準宅地に係る価格一覧表の修正率を検討する際の参考としていただけると幸いです。さて、最近の地価の動向といたしましては、先に発表されました平成 30 年東京都地価調査の結果にも示されているとおり、昨年度に引き続き地価の好調は継続されており、都内全域でみた場合の対前年平均変動率は、住宅地、商業地、工業地で６年連続プラスとなっております。全体的には地価上昇傾向にある一方で、一部の多摩地域において下落し

ている地点も見られており、平成 31 年度においては、島しょ９団体を除く 30 団体のうち 13 団体（八王子市・青梅市・町田市・日野市・東村山市・東大和市・清瀬市・多摩市・羽村市・あきる野市・日の出町・檜原村・奥多摩町）が下落修正を予定しております。（昨年度は 12 団体）それでは、用途地区ごとに説明をさせていただきます。まず始めに、10 ページをご覧ください。こちらは、商業地区になります。商業地区につきましては、平成 30 年度には府中市・日野市の２団体が下落修正を行いましたが、平成 31 年度は、日野市・あきる野市の２団体が下落修正を予定しております。なお、主な修正理由は、日野市は駅から遠く需要の少ない丘陵地であるため、あきる野市は、周辺の地価水準との均衡を反映させたことによります。また「平均変動率」でございますが、これは先ほどご説明したとおり全単位数の変動率ではありません、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、参考値としてご覧ください。最も高かったのは、武蔵野市の 5.5%で、立川市 4.6%、国分寺市・西東京市の 4.0%、がこれに続いています。上昇率が高い要因として、ＪＲ中央線など主要な鉄道沿線を中心とした商業圏の人気が高く、強い需要を維持していること等が挙げられます。また、国分寺市では、ＪＲ中央線国分寺駅前において再開発ビルが完成し、駅前においても整備が進められていることが影響していると考えられます。次に、11 ページをご覧ください。こちらは、住宅地区になります。住宅地区につきましては、平成 30 年度には９団体が下落修正を行いました。平成 31 年度においては 12 団体が下落修正を予定しております。都内全体の下落予定単位数は、547 地点であり、平均修正率は▲1.0%となっております。大半が駅から遠く交通の便の悪いことが主な下落理由となっております。また「平均変動率」が最も高かったのは、武蔵野市の 3.5%で、三鷹市・小金井市の 2.5%がこれに続いています。これらの市は、多摩地区住宅地区の基準地価の上位となっております。上昇率が高い要因として、都心近接の利便性と住環境の良さから、住宅需要が高まっていること等が挙げられます。最後に、12 ページをご覧ください。こちらは、商業・住宅地区以外の用途地区になります。これにつきましては、30 年度には８団体が下落修正を行いましたが、31 年度は７団体が下落修正を予定しております。都内全体の下落予定単位数は、254 地点であり、平均修正率は▲0.8%となっております。住宅地区同様、大半が駅から遠く交通の便の悪いこと、市街化調整区域であること等が主な下落理由となっております。次に、13 ページをご覧ください。こちらが今回の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、表のつくりからご説明させていただきます。表の上段、中ほどをご覧ください。まずＡ欄は、29 年１月１日時点の鑑定評価価格、Ｂ欄はその標準価格、Ｃ欄は、29 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平成 30 年度価格、そして、太い枠線で囲んであるＥ欄は、今回ご協議いただきます、29 年７月１日から 30 年７月１日までの１年間の時点修正率、Ｆ欄は、平成 30 年度価格にこの１年間の時点修正率を反映した平成 31 年度価格となっています。Ｇ欄は、29 年１月１日から 30 年７月１日までの１年半の時点修正率になります。Ｈ～Ｊ欄は、参考として価格上昇についてもご覧いただけるよう、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ご留意ください。Ｃ欄とＥ欄をご覧いただきますと、平成 29 年１月１日から７月１日までの半年間で下落した基準宅地は檜原村と奥多摩町の２地点でございましたが、平成 29 年７月１日から平成 30 年７月１日までの１年間で下落した基準宅地につきましても、同じく檜原村と奥多摩町の２地点となっております。本日は、「時点修正実施なし」を含めまして、各団体の平成 31 年度価格及び時点修正率が妥当であるかにつきまして、ご協議いただきたいと思います。続きまして、14 ページは、平成 31 年度の基準宅地の価格と、カッコ内に平成 29 年７月１日から平成 30 年７月１日までの１年間の時点修正率を、地図上に落としたものでございます。15 ページには、同じく平成 31 年度の基準宅地の価格と、カッコ内に平成 29 年１月１日から平成 30 年７月１日までの１年半の時点修正率を、地図上に落としたものでございます。参考資料としてご覧ください。次に、16 ページをご覧ください。この表は、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。右側２つの表を見ていただきますと、平成 29 年７月１日から平成 30 年７月１日までの１年間で、順位が変動した団体はございませんでした。17 ページ以降につきましては、平成 30 年東京都基準地価格の資料を抜粋しておりますので、参考としてご覧ください。「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、以上になります。

○吉村会長　　只今の事務局の説明につきまして、何かご意見等がございましたら、ご発言をお願い致します。

ご発言がなければ、高橋正治委員から、多摩島しょ地区における基準宅地の状況と全体的な地価の状況について、ご意見をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○高橋委員　　おはようございます。多摩の代表、高橋正治でございます、よろしくお願いいたします。それでは、この後は座って進めさせていただきます。ただいまの事務局のご説明で大体状況はおわかりかと思います。檜原、奥多摩と、山村部が下落で、その他は上昇傾向にあるので、実行する変動率はゼロで、価格は 29 年 1 月 1 日の価格と据え置きということで、全体的な流れはそれでまとまるかと思います。そうは言いましても、地域別用途別で上昇の度合いが各地域用途別、多少違っております。その辺の状況を、事務局の方でとりまとめていただいたのは、八王子から立川、武蔵野と、行政コード順なので、地域別というかそういったところがちょっと見えにくくなっていますので、頭の交通整理をする意味で、私の方で作ってきたのですが、Ａ４横のカラー刷りの資料、右上に補足メモ、鉄道沿線別変動率の状況というのがあると思います。これをもとにお話をしていきたいと思います。白抜きのところは今ご案内いただいた 29 年１月や７月時点の価格、実行する変動率ということですが、今回 29 年 7 月から 30 年 7 月の１年間、この辺の変動率、太枠で囲った真ん中のやや右側を見ていただければと思います。参考変動率というのは、今回の地価調査の各市商業地の変動率と、平均変動率ということで、この辺が若干食い違

うのですが、基準宅地は基本的には各市の商業地最高価格の地点、そういった状況で設定されているようですので、その辺が若干平均変動率との差が出ているということです。それから、あと一番右上の太枠の変動率 10 というところが、変動率で高い順の順位です。それで、基本的にまず武蔵野から黄色の八王子まで、これが中央沿線、武蔵野、三鷹、小金井、国分寺、それから八王子というところ、それからその下が調布から町田、こちらの方が中央線の南側の地域、京王線とか小田急沿線町田となっています。それからあと水色の西東京から武蔵村山は、西武沿線、中央線の北側の地域、それから緑の色塗りが青梅線沿線、昭島から奥多摩まで、というような沿線別にちょっと組み替えて並べてみました。まず、29 年７月から 30 年７月の１年間の太枠のところを見ていただいて、左側に数値武蔵野だと 7.5 とか、左に寄せてありますが、この辺がいわゆるターミナル的な駅前をもった市、武蔵野、吉祥寺、立川、八王子、それから調布というところだと思いますが、それから下のほうにいって町田、西東京もそれに付随するというような感じです。そうすると大体都心の方から流れてきて、7.5 から、大体八王子の 3.2、立川で４％ぐらいというような感じで、都心からの流れで駅前の地域でも若干数あると。それから、あと次のランクが大体中央線で５％ぐらい。国分寺はちょっと 10%というところで、これは先ほどお話があったように、再開発が進んで、商業環境が飛躍的に良くなっているということで、特別に上がっているということです。あとは、特異的なところは特にないと思います。その他としては、京王線沿線や中央線の南側の地域、調布、府中、そういったところは比較的駅前再開発、それから地域整備、それによって商業施設もできて、就労環境が非常に活性化されているということで、調布がかなり 6.5 という高い数字になっています。あと、府中に続くのですが、府中はあとで触れます。また、ターミナルの町田で４％。西東京は東京の区部に隣接したところで、そちらの影響が強いということで 6.5%。その他、西武沿線はどちらかというと、気持ち程度というような雰囲気が出ているというような状況です。青梅線も昭島の駅前が整備されたというところで、青梅線の中では立川寄りなので強いというところがありますが、あと福生、羽村とか西多摩の駅前区域でもごくわずか、ないしは青梅、あきる野、瑞穂あたりまではそんな上がってないという感じです。檜原、奥多摩は、過疎化による下落というような状況で、都市構造、都市形成で都心から多摩の方まで交通的にとらえると、やはり都心近くは強くて、段々八王子とか青梅に行くにしたがって、駅前についてもそこまではいってない。結局、商業地商圏で駅前圏は大手資本とか投資マネー、そういったものが入りやすい地域ですけれども、入りやすい地域はやはり都心に近いところ、武蔵野とかあるいは立川あたり。今回、国分寺なんかも再開発とかそういう開発事業に沿っての投資マネーが入りやすい状況にあるのかなということで、そんなところが中心で、その他はそんなに一般的な投資マネーとか、都区部のような動きはしていないというような状況のようです。あと、基準宅地ですけれども、住宅地も結局同じような変動率の変動傾向は率としては少ないですけれども、先ほどの事務局で作っていただいた資料に、基準地の地価調査の 18 ページ、こちらのほうで見ていただいても、住宅地は武蔵野で 3.4 が一番平均で高いと、それから奥多摩、それから青梅でも下落が▲1.2、▲1.1 という下落の域に入っているというような状況で、おしなべて大体１％、２％ぐらいまで、

そういったところが多摩の動きになっている。これも住宅金利、そういったものが低金利にあるという状況から、下支えになって多少住宅もプラスの状況にあるかなということが言えるかと思います。工業地ですけれども、工業地が、昭島とか八王子にあるんですが、こちらは１％台ですけれども、工業地が青梅で 5.8%、羽村で 2.8%、瑞穂で 2.5 というような感じで、特に青梅の 5.8 がかなり強い工業地の変動率の高い水準になっています。去年ぐらいから圏央道のインター周辺が物流関係の需要が強いということで、西多摩だけでなくてもっと先に圏央道の千葉とか埼玉とか、向こうのほうが活況を呈しているんですけれども、その流れが青梅とか西多摩のほうにもインター周辺には顕在化してきたということで、多少強い需要になってきている。そういったところが今回あたりは特徴的な状況なのかなと思います。全体的にはそんな状況で、低金利とか投資マネー、そういったもので、住宅地については交通利便の高いところ、それから商業地的なところは投資マネーと地域開発整備、そういったもので需要が強いということで、プラスの状況にあるということですけども、去年までも言っていたのですが、いつまでもオリンピックというわけにもいかないので、オリンピックに向けてまではこんな状況で行くのかなと思いますが、わりと短期的な、と言いながら、中長期に見ると、やはり基本的には人口減少、それから金融関係ですかね、すでにあの投資マネーも頭打ち感が出てきていると、区部のほうでもそんな影響は出てきているのかなと思います。それから消費増税 10%が控えていますが、これがプラスに出るかマイナスに出るか、私はマイナスに出ると思っているのですが、これは私の個人的な見解ですけれども、その辺がかなり読みづらい状況にあって、消費も伸び悩んだままになってくるのかなと思います。また、区部を中心にミニバブルと言われていますけれども、その辺も不動産収益がそろそろちょっと息切れ感が見えてきているような状況が見えますので、株価も好調ないし一定という展開ですけれども、今朝のアメリカの株価を見ると、600 ドルぐらいでしたっけ、下がったなとか言っていますので、一喜一憂するわけではないですが、やはり株の状況も安定化してないと、基本的にはやはりあの金融緩和による低金利で続いていて、企業の業績もそういったことで成長期待が高いということで、民間投資が増大している。これを裏返して言えば、官民ともに債務の増大化が、要するに逆回転してくると、債務の増大化が顕著に現れてきたということが言えると思いますので、そろそろその辺も頭に置きながら見ていく必要があるのかなと。長期的には、やはり人口減少とかそういった面が根底にありますので、供給過剰、そういった状況が大きくて、需要は段々人口少なくなり、ギャップが拡大していくというような状況が出てくるのかなと。それから、つい最近の状況を肌で感じるのが、やはりＩＴ情報の進化で、土地の利用とか需給バランスの変化が今までの高度成長のようないわゆる都市価格の方程式がどこまで耐えていくのか。というのは、やはり海外に結構出て行っています、製造業界とか。最近、これまた余談ですけど、私の地元でリンゴを作る農家の人と話すと、日本のリンゴは立派な品質が良いハイクオリティなリンゴですので、もう海外に育てられるところに、青森あたりの津軽などの有名なブランドの品種、そういった苗を向こうに持って行って、向こうで作って、逆に日本に送る、というような戦略も進行しているようですので、製造業、加工業に限らず、農業関係もやはり海外に出ていくという状況が今後強まってい

くのかなと思うと、やはり日本の土地事情はちょっと萎んできちゃうのかなと、そんな感じを最近感じています。以上です。

○吉村会長　　高橋委員、ありがとうございました。それでは、特別区の基準宅地の状況と全体的な地価の状況について、後藤委員、ご意見をいただけませんでしょうか。

○後藤委員　　後藤でございます。東京区部の状況のですね、特徴についてお話させていただければと思います。細かい内容につきましては、東京都さんの方でお作りになっている資料の 18、19、20 ページにきちっと整理され、地図になっておりますので、こちらを参考に見ていただければと思います。私からは特徴に焦点を当てて、ご説明させていただきます。まず住宅地につきましてでございます。平均変動率は 3．3%から 4．3%ということで上昇率が拡大しております。マンションであるとか、戸建住宅について、それぞれ不動産経済研究所さんであるとか、東日本不動産流通機構さん等からデータが公表されていますが、これによりますと、供給はやや横ばいからやや減少傾向にありますが、平均価格は微増という内容になっております。超低金利、というより住宅ローン等の政策的下支えがあって微増が続いているという状況でございます。特徴といたしましては、上野東京ラインの開通に伴って、北区、荒川区を中心に利便性が向上したと、もともと都心に近いところではございますが、その立地条件が見直されておりまして、比較的高い地価の上昇がみられます。荒川の２で 10．1%、荒川の３で 9．4%、荒川の１で 8.4%という、まあ比較的高い上昇率になっております。一方で世田谷、葛飾の利便性等が劣る地域では１%台の上昇地点も見られるというような状況でございます。商業地についてでございます。商業地につきましては、昨年の 5.9%の上昇から今年は 7.2%の上昇ということで、拡大しております。背景といたしましては、従前から続いている事務所需要の拡大、堅調なマンション需要、機関投資家による不動産投資需要、富裕層による節税目的の使用収益用不動産需要及び振興地の大型プロジェクトの完成・進捗などが挙げられます。従前、事務所につきましては、平成 30 年以後、毎年 15 万坪以上のグレードＡビルが大量に供給される見込みということで、事務所市況の軟化を心配する声が多くみられましたが、現状はむしろ事務使用需要がさらに拡大して、空室率が一段と低下するという状況になっております。たとえば、三鬼商事の調査によれば、今年の 9 月時点で、都心 5 区の空室率が 2.3%ということで、極めて低い空室率になっております。平均賃料も上昇傾向ということで、昨年に比べますと 7.6%の増加という結果になっております。年間で 10%弱の賃料の上昇というのは近年見られない現象だと思いますので、事務所需要がいかに、今好調といいますか、逼迫しているというか、一部にはちょっと過ぎているのではないかという声が聞こえるほどのような状況になっております。このような状況を踏まえて、区部の商業地の特徴についてでございます。近年、事務所につきましては、大手町、丸の内を中心に、全体の東京区部の事務所需要、価格上昇をけん引してきた。一方、物販・消費型商業地につきましては、銀座が中心になってけん引して、都内の高度商業用地の地価上昇をけん引してきた経緯がございます。高い上昇を続けてきた結果として、このような、いわゆるトップ

の場所につきましては、むしろ高値警戒感が強くなってきている一方で、それに準じる地域につきましてはむしろ今お話しさせていただいたような要因に基づいて、依然として高い上昇を続けているということでございます。それぞれの特徴的な地域を申し上げます。銀座につきましては、従前は20%近い上昇でございましたが、今年の地価調査では10%強の上昇ということで、相対的には高いんですけれども、従前よりは上昇の勢いが下がってきている。かたや、いわゆるインバウンド効果が期待される他の地域、代表例としましては、新宿、渋谷、浅草などで高い上昇地点が見られます。歌舞伎町の新宿（５－１）が20%の上昇になっております。渋谷につきましては、渋谷（５-11）が14.1%、浅草は、台東（５－１）が15.4%ということで、従前と比較しても高い上昇になっております。このインバウンド効果のほかに高い上昇がみられた地域といたしましては、従前から続いております虎の門、新橋周辺、環状２号線のこれからの進捗、ＢＲＴの運航及び日比谷線の新駅の設置等を背景に、引き続き高い上昇を続けております。おおむね10%強の上昇になっております。あと、品川、田町でございます。ここも再開発計画、及び将来的には、リニア新幹線の新駅が設置される見込みということで、相変わらず高い上昇、10%強の上昇を続けているということでございます。そのほか特徴的な話としましては、やはり東京上野ライン、北区、荒川区についてでございます。住宅地と同様、商業地につきましても見直しが進んでおりまして、上野東京ラインの開通に伴ってで、その利便性等の見直しが進んでおりまして、北区については赤羽の北（５－７）で12.7%、荒川区は、荒川（５－４）で12.6%ということで商業地について高い上昇になっております。工業地につきましては、これも同じように従前からの物流施設用地に対する需要というのが全体的な工業地全体をけん引して、比較的高い上昇が続いております。昨年の平均4.0%が、今年4.3%ということで、やや上昇率が拡大したという状況でございます。東京区部については以上のとおりでございまして、参考に全国の状況を見ますと、やはりインバウンド効果というのが全国的に見られております。住宅地でトップ10に入ったエリアとしましては、北海道の倶知安と沖縄が中心でございます。商業地につきましても、同様に北海道の倶知安、あとは商業地についてですが、京都で高い上昇地点が複数ランキングされているというような状況でございます。私からの報告は以上でございます。

○吉村会長　　ありがとうございます。他にご意見等はございませんでしょうか。

○山口委員　　資料の12ページですが、商業・住宅地区以外になっていますが、おそらく工業地と農家集落がメインかと思います。今の状況としては、先ほど高橋委員から話があったように、工業地は、多摩地区は非常に上がっているところで、農業集落は非常に下がっているか、上がっていない。性質の違うものが12ページに、一つの表になっていますので、平均変動率の実態把握にはあまり役立たないことになっていることから、工業地を外出しにするとか何かしていかないといけないと思います。

○事務局　　山口委員のご発言のとおり、こちらの内容ですと、農業集落の宅地と工業地

というベクトルが違う地価の動きをしているものが混ざってしまっている表になっております。いただいたご意見を参考に、次回以降、工業地が特に圏央道とかで上がっているかと思うので、外出しで資料の作成等、検討させていただければと思います。貴重なご意見ありがとうございます。

○吉村会長　　ありがとうございます。その他、ございますでしょうか。

（　発言なし　）

それでは、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たいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

（　「異議なし」の声　）

それでは、そのような結論とさせていただきます。本日、予定いたしておりました議事は、以上でございますが、この際、何かご発言等ございますでしょうか。

（　発言なし　）

それでは、特にないようでございますので、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、平成 30 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、ご出席いただきまして、誠にありがとうございました。