

令和6年度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6年11月20日（水曜日）

都庁第一本庁舎 33階 特別会議室 S 2

○事務局　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ます。

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、ご挨拶をいただきたいと存じます。会長、よろしく願います。

○佐藤会長　皆様おはようございます。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、よろしく願います。

今年度も、皆様の会議参加の利便性等を考慮して、集合形式とWeb会議システムを活用したハイブリッド形式にて開催させていただくことになりました。開催方法につきまして、皆様のご理解とご協力をいただきましたこと厚く御礼申し上げます。

今年の３月ですが、政府・日銀が継続してきたマイナス金利政策を解除して、長短金利操作の撤廃、ETF・REITの新規購入を終了させました。マーケットでは、株高と円安で反応し、米国の政策金利の据え置きも重なって、日経平均株価は４万円を超えるタイミングもございましたが、現在では、次期米大統領の再選に伴って関税の引き上げ予想、日本企業の業績鈍化懸念から、日経平均株価は38,000円台と、膠着状態に陥っているとの見方があります。

また、来年１月より、トランプ氏が公約通りに政権を運営した場合、関税の引き上げを含めてインフレの再燃とドル高・円安が強まる懸念があり、インフレの加速に伴って引き続きの物価高騰と金利の上昇。また防衛費の増大による増税圧力懸念など、国民の生活に影響を与えることが考えられます。

一方で、日本政府観光局の発表によれば、９月時点における訪日外客数の累計は、昨年の年間訪日外客数を超えて2,680万人となり、2024年の訪日外客数が新型コロナウイルス拡大前の実績、2019年の実績を上回る可能性を見せています。

このような中、令和６年７月１日時点の価格を示す都道府県地価調査の結果が発表されました。地価調査の動向、詳細につきましては、山口委員と浜田委員による説明に委ねたいと思いますが、外貨為替レートによる影響、消費者物価高騰の関係が、今後も、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あります。

本日の議事では、これらの影響を見据えて、令和７年度又は令和８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価格（時点修正率）について、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　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齋藤よりご挨拶

を申し上げます。

○事務局長 皆様、おはようございます。本日はご多用のところご出席くださいます、誠にありがとうございます。また、ご多用中、お時間をいただき、改めてお礼申し上げます。令和6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、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。この場をお借りいたしまして、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5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6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。

今年度の東京都地価調査によれば、国内の人流回復や、先程会長からお話もありましたが、訪日観光客も含めたインバウンドの回復等により、商業地区、住宅地区、工業地区ともに、都内のほぼ全域にて昨年度比で上昇率が拡大しております。一方で、島しょ部の一部では下落が見られる地域もあり、また日本銀行の金融政策の変化による影響も懸念されることから、地価動向については今後も注視していく必要があると考えております。

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見解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、どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 それでは、本日の配布資料の確認をさせていただきます。

Web出席の皆さまは、事前に送付したファイルをご確認ください。

座席表が1枚、こちらは会議室にお越しの皆さまのみの配布になります。出席者一覧が1枚、次第が1枚、資料一式24頁綴りのものです。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ご紹介をさせていただきます。

〔 (概要) 新たに就任された委員の紹介を行った。 〕

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、会長、よろしく願いいたします。

○佐藤会長　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7年度又は8年度における土地の価格修正について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局　資料の2ページをご覧ください。

こちらには、今年6月25日に開催された地方財政審議会第42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、令和6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7年度又は令和8年度においても、令和6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9日付総務省告示第224号により「修正基準」が告示されたところでございます。

次に、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。図中の①令和5年1月1日を価格調査基準日として、ここから②令和5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6年度価格となります。そして、③令和6年7月1日時点の価格がこの令和6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6年度価格に乘じ、令和7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8年度価格の修正においても、令和7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7年度又は令和8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。

○佐藤会長　ただいまの事務局の説明につきまして、何かご意見ご質問がありましたらご発言をお願いいたします。無いようでしたら、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ければと思います。

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」事務局より説明をお願いいたします。

（概要）各市町村及び特別区の基準宅地に係る令和6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7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

○佐藤会長 はい、ありがとうございます。いま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いたします。ないようですので、それでは山口委員、多摩島しょ地区の基準宅地の動向につきまして、ご意見をいただけますでしょうか。お願いいたします。

（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）等に関して山口委員より説明

○佐藤会長 山口委員どうもありがとうございました。続きまして浜田委員、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）特別区における基準宅地の鑑定評価価格（時点修正率）等に関して浜田委員より説明

○佐藤会長 どうもありがとうございました。他に委員の皆様ご意見等ございませんでしょうか。

他にご意見がないようですので、本日協議いただきました各市町村およ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）

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、何か発言はございませんか。

それでは特に無いようですので、議事を事務局にお返しいたします。どうもありがとうございました。

○事務局　それでは以上をもちまして、令和6年度東京都土地評価協議会は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りまして誠にありがとうございました。Web出席の皆さまも、どうもありがとうございました。