

令和 7 年度 第 2 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 8 年 3 月 27 日（金曜日）

都庁第一本庁舎 33 階 特別会議室 N 1

○事務局　大変お待たせいたしました。只今から、令和7年度第2回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、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。

今回は、都庁会議室とWeb出席による併用形式で実施しております。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、開会にあたりまして、本協議会の事務局長であります、市町村課長の斎藤より、挨拶を申し上げます。

○事務局長　皆様、本日は、ご多用中のところご出席くださいまして、心より御礼を申し上げます。また、オンラインでご出席の委員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。本協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様、とりわけ、不動産鑑定士の先生方におかれましては、日頃から東京都並びに市町村の税務行政に格別のご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

さて、令和9基準年度の体制として新たな任期が開始いたしまして、本日が初回の協議会ということでございます。今後、令和11年2月28日までの3年間で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。

これまで、いわゆる「7割評価」が導入された平成6年度以降、不動産鑑定士の先生方や各団体の固定資産税担当の皆様のご努力・ご協力によりまして、公的土地評価価格との均衡はもとより、各市町村の土地評価の均衡が図られてきたところでございます。

令和9基準年度の評価替えにおいても、引き続き「7割評価」を実施することとされていることから、本協議会におきまして、鑑定評価価格等の必要な調整をお願いできればと考えてございます。

本日は、令和9基準年度の固定資産評価の基礎となります「令和8年1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等につきまして、ご協議いただくこととなっております。是非、皆様方から忌憚のないご意見を賜るとともに、情報交換を密に行っていただき、各団体間における価格の均衡が十分に図られますようお願い申し上げます。

以上、甚だ簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。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出席の皆様におかれましては、事前に送付したファイルをご確認ください。まず、座席表です。こちらは会場にお越しの皆様のための配布となります。続きまして出席者一覧、次第、最後に資料一式22ページとなります。不足等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、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

お手元の「令和7年度 第2回 東京都土地評価協議会出席者一覧」、こちらをご覧ください。

〔（概要）委員の紹介を行った。〕

◎事務局 本日の協議会は、委員改選後、初めての協議会でございますので、今後3年間の会長及び副会長の選出を行っていただきたいと存じます。

会長及び副会長の選任につきましては、お手元の資料19ページをご覧ください。資料19ページに東京都土地評価協議会設置要綱第5条の規定によりまして、「委員のうちから互選する」とこととされております。それでは、会長にどなたがよろしいか、お諮りいたします。

○今西委員 私は公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の会長を務めていらっしゃいます池田委員が適任かと思えます。

○事務局 今西委員より、池田委員というお声がございましたが、いかがでございましょうか。

（「異議なし」との声あり）

ご異議がございませんようですので、池田委員に会長をお願いしたいと存じます。次に、副会長の選出ですが、どなたがよろしいか、お諮りいたします。

○森永委員 前期においても東京都主税局資産税部固定資産評価課長の方が務められておりましたので、今回も同職の山田課長をお願いしたいと思います。推薦いたします。

○事務局 森永委員より、山田委員というお声がございましたが、いかがでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

ご異議がございませんようですので、山田委員に副会長をお願いしたいと存じます。それでは、会長から一言、ご挨拶をいただきたいと存じます。池田会長、よろしくお願いいたします。

○池田会長 かしこまりました。皆様、お疲れ様でございます。ただいま、本協議会の会長に選出されました、池田守と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。一

言、御挨拶をさせていただきます。

本日はご多忙の折にも関わらず、東京都土地評価協議会にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆様におかれましては、日頃より東京都の発展、そして都民の生活基盤の安定に御尽力いただいておりますこと、この場をお借りして心より御礼を申し上げます。

先日、公表されました地価公示にも示されたとおり、最近の東京都の地価は、都心部のマンション事業の底堅さやインバウンド需要の力強い押し上げ効果により、住宅地、工業地ともに上昇基調がさらに強まり、上昇幅が拡大をしているところでございます。このような時代におきまして、都民の皆様の大切な財産でございます土地の価値を適正かつ公平に評価するという我々の使命は、益々重要性を増していると感じております。

私たちの評価は、固定資産税をはじめとする公平な税負担の基礎となるだけでなく、円滑な経済活動を支え、ひいては東京の持続可能な発展を牽引する羅針盤の使命・役割を担うものと思っております。本日ご参集いただきました皆様は、土地評価に関する高い専門的知見と豊富なご経験をお持ちの方々であり、本協議会は皆様の知見を結集し、現代的な課題に対して多角的な視点から議論を深める極めて重要な場であると感じております。本協議会での議論が、都民の皆様から一層の信頼を得られる、より精度の高い土地評価につながることを確信いたしております。

皆様と共に実りのある協議会となりますことを祈念いたしまして、私の開会のご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 どうもありがとうございました。それでは、これからの議事進行につきまして、池田会長にお願いいたします。

○池田会長 かしこまりました。それでは、議題に入ります前に、これ以後の内容につきまして、令和9基準年度における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、東京都土地評価協議会設置要綱第8条第3項に基づき、非公開の扱いとさせていただきます。

それでは、本日の議事に入ります。本日の議題は、令和9基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格等のバランスについての意見交換でございます。この件につきまして、事務局から御説明をお願いします。

○事務局 着座にてご説明させていただきます。資料のご説明に入る前に、今回御協議いたします趣旨についてご説明をさせていただきます。

皆様ご承知のとおり、固定資産税の評価替えにつきましては3年ごとに行われ、令和9年度は評価替えを行う「基準年度」に該当します。この基準年度における宅地の評価につきましては、固定資産評価基準において、「基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び鑑定評価価格等の7割を目途として評定する」と定められてお

ります。つきましては、令和9基準年度の固定資産税路線価の見込額が、令和8年1月1日現在の基準宅地における「鑑定評価価格」の7割を目途として評定され、「付近の地価公示価格」とのバランスが図られているかどうか等につきまして、今回ご協議いただきたいと思います。

〔（概要）令和9基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地の価格等について、事務局より説明〕

○池田会長 ありがとうございます。ただ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。

浜田委員、「特別区全体の地価の状況」につきまして、地価公示価格の動向とも関連しまして、ご意見をいただけませんでしょうか。

～

○浜田委員 それでは私の方から、東京都区部の地価公示の代表幹事を務めさせていただいておりますので、区部の地価公示の概要について簡単にご説明し、意見に代えさせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

○池田会長 お願いいたします。

○浜田委員 まず、令和8年地価公示価格の住宅地の区部の平均変動率は+9.0%ということで、昨年の+7.9%と比較して上昇率が拡大しております。その理由については、景気が緩やかに回復傾向にあることや、株価が上昇基調にあり、資産に占める金融資産の割合が高い富裕層を中心に、住宅取得のための資金に余裕があることを反映して需要が引き続き旺盛で、住宅地の地価は区部平均としては上昇率が強まっているという状況にあります。

ただし、区部外縁部では、特に駅から徒歩圏外の地域で需要がやや弱くなっており、地価上昇の勢いが弱くなっている地域も見られております。一方で富裕層が需要の中心となる都心区では、特にマンション需要が引き続き旺盛のため上昇を続けていることから、地価公示価格についても上昇が続いております。また、マンション価格が高騰して手が届かない数値に達しているという理由で購入物件をマンションから戸建て住宅や賃貸住宅に切り替えるといった状況も見られております。このために賃貸住宅の需要も旺盛で賃料水準が上昇傾向にあるという状況です。

特に上昇率が大きかった団体は、マンション需要が旺盛な都心区及びこれに隣接する区であり、港区、台東区、品川区、文京区、中央区、目黒区などの上昇率が高くなっております。一方で上昇率が相対的に小さかったのは、葛飾区、江戸川区、練馬区、足立区、世田谷区などの区部の外縁部に存する各区ということになっております。また、住宅地で上昇率が最も高い地点としては、港区の港南三丁目の地点で+22%程度となってい

ます。以上が住宅地に係る説明となります。

次に、商業地について説明いたします。23区商業地の区部平均変動率は+13.8%、昨
年が+11.8%であるため、上昇率が拡大しております。上昇率が大きい区は、台東区、文
京区、中野区、品川区、杉並区、荒川区、北区などとなっております。

台東区の浅草などを典型とし、訪日外国人観光客の大幅な増加を受けて、外国人が多
い都心区では、店舗売上高の増加による出店意欲が高まっているということを背景とし
て地価が上昇しております。また、文京区などでは、商業地の多くが幹線や準幹線道路
沿いにあり、教育環境が整っていることに加えて、都心への通勤利便性が高いというこ
と等を理由に賃料が上昇傾向にあることなどが価格上昇の要因となっています。

一方で上昇率の小さい区は、足立区、江戸川区、練馬区、世田谷区、大田区などとな
っております。住宅地と同様に区部外縁部の区ということになっています。

最高標準宅地（中央区）を見ますと、中央区で高度商業地の中心である銀座では、ブ
ランド店舗の出店需要が強く、路面店の供給不足から賃料が値上がりしているという状
況です。飲食事業でも、接待需要を中心とするクラブ等を除き、需要は相当程度回復し
てきています。

以上、簡単ですけれども、令和8年地価公示における住宅地・商業地の区部の概況に
ついてお話をさせていただきました。以上をもって意見とさせていただきます。

○池田会長 ありがとうございました。

続きまして、金丸委員、「特別区の基準宅地の状況」につきまして、ご意見をいただけま
せんでしょうか。

（概要）「特別区の基準宅地の状況」について、特別区分科会における議論と合わせ、金
丸委員より説明

○池田会長 金丸委員、ありがとうございました。

続きまして、土屋委員におかれましては「多摩・島しょ地区全体の地価の状況」につ
きまして、地価公示価格の動向とも関連いたしまして、ご意見をいただけませんでし
ょうか。よろしくお願いいたします。

（概要）多摩・島しょ地区全体の地価の状況について、基準宅地に係る固定資産税路線
価の順位に係る資料を用い、土屋委員より説明

○池田会長 ありがとうございました。

続きまして、山口委員におかれましては「多摩・島しょ地区における基準宅地の状況」
につきまして、ご意見をいただけませんでしょうか。よろしくお願いいたします。

○山口委員 資料の15ページをご覧ください。土屋委員と少し重複する部分がありますが、私の方は3年間を通した視点で、ご報告したいと思います。

資料15ページの上から2行目に、多摩地区の住宅地の変動率が平成14年度から記載されておりますが、直近3年間は+2.7%、+3.4%、+3.9%となっております。3年間の変動率を相乗積すると、+10.3%になります。また、3行下の商業地の多摩地区を見ていただきますと、直近3年間は+3.8%、+5.3%、+6.0%となっており、3年間の変動率を相乗積すると、+15.9%になります。最後に下から2行目の全用途平均について、3年間の相乗積は、+11.5%となります。繰り返しますと、直近3年間で住宅地は+10.3%、商業地は+15.9%、全用途は+11.5%となります。多摩地区は、区域が広く、地価動向も差がありますが、あえて平均像を捉えたとすれば、全用途平均の3年間で+11.5%ぐらい上昇している点が、一つの傾向を表す目安になっているのかなと思っております。

〔（概要）多摩・島しょ地区における固定資産税路線価の3年間変動率等を説明〕

○池田会長 山口先生、ありがとうございました。

他にどなたかご意見のある方はいらっしゃいますか。

他にご意見がないようですので、次に、「その他」といたしまして、特別区における主要標準宅地の状況につきまして、事務局から御説明をお願いします。

〔（概要）特別区の主要標準宅地の状況について事務局より説明〕

○池田会長 ありがとうございました。ただいまの事務局の説明につきまして、何かご意見などがございましたら、ご発言をお願いいたします。

ご意見がないようですので、本日ご協議いただきました、「令和9基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地の価格等」に係る意見交換は以上とさせていただきます。

それでは、本日予定しておりました議事は、以上でございますが、他に何か御発言等のある委員の方はいらっしゃいますか。

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 委員の皆様、長時間お時間くださりましてありがとうございました。

本日いただきましたご意見を踏まえまして、各市町村及び特別区とともに、引き続き令和9基準年度評価替えに向けた事務処理を進めてまいりたいと思います。

それでは、以上をもちまして、令和7年度第2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、ご出席いただきまして、誠にありがとうございました。Web出

席の皆様におかれましても、誠にありがとうございました。