

第 103 回東京都固定資産評価審議会 開催結果

1 日 時

令和 6 年 2 月 19 日（月曜日）から同月 29 日（木曜日）まで

2 開催方法

書面開催

3 審議事項

令和 6 年度の都内区市町村に係る土地の提示平均価額について

4 審議結果

審議事項について書面による審議の結果、原案のとおり了承された。

5 委員からの主な意見

- (1) コロナ禍に都外へ流出した人口が戻り、都内人口は直近においてコロナ禍前より増加している。安定的な人口と超低金利の継続により住宅需要はコロナ収束後も堅調で、区部はもとより、都心や中心部への交通利便性の高い市部や町村部で住宅地の地価上昇がみられる。一方、人口減少や自然災害の多い島しょ部では地価は弱含みの状況である。

商業地に関しては、令和 5 年 5 月、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが見直されたことを契機に、インバウンド等の回復による商業地の客足の増加やテレワークからオフィスへの回帰がみられ、店舗やオフィス需要も回復しつつある。店舗売上高やホテル宿泊料はコロナ前の水準を上回る場所も出てきている。これにより区部商業地を中心に地価は堅調に推移している。

これらを考察すると、特別区、市部、町村部の平均価額の変動率についてはいずれも実態を反映したものであると思料する。

- (2) 区部外縁の工業地で見られた物流素地の取得ニーズは未だ減退したままであり、地価は弱含み。資材高と人手不足による建築費の高騰の影響が続くとみている。

住宅地については、区部への人口流入が続くも、マンション価格が年収比で高騰を続けている結果、通勤に至便な市部の駅地至近エリアについては需要の高まりを予想している。