

# 令和5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5年11月2日（木曜日）

都庁第一本庁舎 33階 特別会議室 N2

○事務局 本日の会議は、都庁会議室とWeb出席との連携で実施しております。どうぞよろしくお願いいたします。本日の会議でございますが、議事（２）までは公開で行うものですが、本日、傍聴の希望はありませんでした。

なお、本協議会の事務局長であります市町村課長の田村につきましては、本日は所用により、会議を欠席させていただきます。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。

○佐藤会長 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、よろしくお願いいたします。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、まずは厚く御礼申し上げます。マスクなしの生活にすっかり慣れてしまいましたが、今年の春先までは、感染力の強いオミクロン株に日本経済は翻弄されておりました。その影響が残るなかで、ロシアのウクライナ侵攻による世界的なサプライチェーンの混乱、更にはインフレの加速に伴う物価高騰、先日FRB利上げ見送りとはなりましたが、日米の政策金利、その差の拡大に伴い、日本が金融危機に見舞われた1998年の安値を上回り、90年以来、約32年ぶりとなる歴史的な円安水準にあります。一方で、日本政府観光局の発表によれば、9月の訪日外客数は、2019年同月96.1%の2,184,300人となり、新型コロナウイルス拡大前の実績に迫る勢いを見せています。

このような中、令和5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たわけでございますが、地価調査の動向詳細につきましては浜田委員の説明に委ねたいと思いますが、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というのが今後も不動産マーケットの地価の形成にどのように影響していくのか、引き続き注視して行くような局面にあることは間違いないと思います。

本日の議事では、これらの影響を見据えて、地価下落地域における評価額の修正等について、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、改めてお願いを申し上げて、私からの挨拶とさせていただきます。冒頭の司会でお話がありましたとおり、事務局長である田村委員が所用によって欠席ということで、事務局長の職務代理人として事務局から原課長代理を指名いたしますのでよろしくお願いいたします。

○事務局 それでは課長代理の原より挨拶を申し上げます。

○事務局長代理 ただいま事務局長の職務代理人としてご指名を頂きました総務局行政部市町村課税政担当の原でございます。令和5年度東京都土地評価協議会の開催に当

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、日頃から東京都及び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、前回ご協議いただきました令和5年1月1日時点の「令和6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」に係る、「令和5年7月1日まで半年間の時点修正率」につきまして、ご協議をお願いいたします。

令和5年度の基準地価格の動向を見ますと、ポストコロナへの移行やインバウンドの回復などにより、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ご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。

本日は、どうぞよろしくをお願いいたします。

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出席の皆さまは、事前に送付させていただきましたファイルをご確認ください。まず、会議室にお越しの皆様のための配布になりますが、座席表が1枚ございます。続きまして出席者一覧が1枚ございます。続きまして次第が1枚ございます。その後、資料一式が25頁分ございます。皆様お手元の資料、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議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。

○事務局長代理 新たに委員になられた方のご紹介は、以上でございます。続きまして、副会長の選出をお願いしたいと思っております。これまで副会長に就任いただいております、主税局資産税部固定資産評価課長の落合委員が、都の人事異動の関係で、委員を離れました。そのため、「東京都土地評価協議会設置要綱」第5条により、新たに、副会長を互選により選出していただくこととなります。それでは、これからの議事進行につきまして、佐藤会長、よろしくをお願いいたします。

○佐藤会長 副会長の選出とのことですので、今回主税局資産税固定資産評価課長として新たに委員になられました山田委員をお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

○事務局長代理 それでは山田委員をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

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「地価下落地域における評価額の修正について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局　資料の2ページをご覧ください。

こちらには、9月19日に開催された地方財政審議会第41回固定資産評価分科会の概要を載せております。令和6年度の評価替えに当たりまして、地価下落地域における土地の評価額の修正、いわゆる下落修正について、固定資産評価分科会に付議して意見を聴いた上で、9月20日から10月19日までの1ヶ月の間、広く国民から意見募集（パブリックコメント）を行ったものです。

なお、これを受けまして、固定資産評価基準の一部改正が予定されているところです。具体的な改正予定の内容としましては、令和6年度評価替えにおいては令和5年1月1日を価格調査基準日と定めておりますが、令和5年7月1日までの間に地価が下落したと認める場合には、半年間の地価の変動率を評価額に反映させるための措置を講じることとなっております。資料の3ページには、この改正（案）に係る固定資産評価基準の新旧対照表を載せております。「地価下落地域における評価額の修正」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。なければ次の議題「全国指定市の基準宅地の状況について」です。事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局　資料の5ページをご覧ください。こちらは、指定市における基準宅地の路線価一覧となっております。こちらは、9月19日に開催されました地方財政審議会において報告されたのち、同日付で総務省から各都道府県に対して通知済みでございます。まず、表のつくりからご説明させていただきます。

A欄は、令和6年度の固定資産税路線価（令和5年1月1日現在）、

B欄は、令和3年度の固定資産税路線価（令和2年1月1日現在）、

その右隣りは、令和2年1月1日から令和5年1月1日までの3年間の変動率、

間を空けてC欄は、各基準宅地に係る令和5年1月1日の鑑定評価額、

その右隣りが、この鑑定評価額（C欄）に対する令和6年度の固定資産税路線価（A欄）の評価割合、となっております。

なお、東京都につきましては、中央区銀座五丁目中央通りが基準宅地となっております。次に、全国状況につきまして、固定資産税路線価の3年間の変動率を見ますと、47都道府県のうち25団体が上昇となっております。前回平成30年度から令和3年度の3年間では47都道府県のうち44団体が上昇となっておりますので、下落に転じた団

体が多くみられました。一方で、47 都道府県のうち 19 団体が下落しているという結果になっております。「全国指定市の基準宅地の状況」につきましては、以上となります。

○佐藤会長 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、何かご意見ご質問がありましたらご発言をお願いいたします。

それでは、次の議題より、令和 6 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 条第 3 項ただし書きに基づき、非公開の扱いとさせていただきます。

次の議題である「3 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」事務局よりご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 5 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 6 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路線価（見込）等一覧」等を用い事務局より説明

○佐藤会長 はい、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。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。お願いいたします。

（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）等に関して浜田委員より説明

○佐藤会長 はい、ありがとうございます。続きまして、山口委員、多摩・島しょ地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）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 はい、ありがとうございます。山口委員、大変わかりやすいご説明どうもありがとうございます。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、本日も協議いただいた「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）

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5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、ご出席くださいますと誠にありがとうございました。Web出席の皆様もどうもありがとうございました。