

# 令和4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又は伏せ字で記載しています。

令和5年3月27日（月曜日）

都庁第二本庁舎 31階 特別会議室 22

○事務局 大変お待たせいたしました。ただ今から、令和4年度第2回東京都土地評価協議会を開催させていただきます。本日はご多用のところ、お集りいただきまして、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はご参加いただきましてありがとうございます。

今回は、都庁の会議室と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。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、市町村課長の田村より、挨拶を申し上げます。

○事務局長 本協議会の事務局長を仰せつかっております、市町村課長の田村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。本日は、ご多用中のところご出席くださいまして、誠にありがとうございます。Web出席の委員の皆様にも、ご出席いただき、ありがとうございます。令和4年度第2回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。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

さて、令和6基準年度の体制として新たな任期がスタートし、本日がその最初の協議会となります。今後、令和8年2月28日までの3年間の任期となりますので、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、不動産鑑定士の皆様や各団体の固定資産税担当の皆様のご尽力により、公的土地評価価格との均衡はもとより、各市町村の土地評価の均衡が図られてきたところであります。令和6基準年度の評価替えにおきましても、引き続き「7割評価」を実施するとされていますことから、本協議会において、鑑定評価価格等の必要な調整をお願い申し上げるところです。

本日は、令和6基準年度の固定資産評価の基礎となります、「令和5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が決まっております。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 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出席の皆様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。こちらの会議室にお越しの皆様のみ配布してございます。それから出席者一覧表、次第がございまして、その後ろに一式全部で22ページの資料を添付させていただいております。不足等はありませんでしょうか。

それでは続きまして、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。

〔 (概要) 委員の紹介を行った。 〕

○事務局　それでは、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ページでございます、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いうことになっております。それでは、会長にどなたがよろしいか、お諮りいたします。

○小田切委員　失礼いたします。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る佐藤 麗司朗委員が、適任かと思えます。

○事務局　小田切委員より、佐藤 麗司朗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 )

○事務局　ご異議がございませんようですので、佐藤 麗司朗委員に会長をお願いしたいと存じます。よろしくお願い致します。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。

○小林委員　よろしいでしょうか。私は、前任期においても副会長をされておられました、落合委員が適任かと思えます。

○事務局　小林委員より、落合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 )

○事務局　ご異議がございませんようですので、落合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。佐藤会長、よろしくお祈りいたします。

○佐藤(麗)会長　皆様こんにちは。ただいま、本協議会の会長を努めることとなりました佐藤麗司朗と申します。改めましてよろしくお願い申し上げます。今年度も利便性と新型コロナウイルスの感染症抑止の観点からWebシステムを併用し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、ご協力をいただきましたこと厚く御礼を申し上げます。2022年は感染力の強いオミクロン株に翻弄された一年となりましたが、マスクの着用に関しましては本年の3月13日より「屋内・屋外を問わず個人の判断が基本」と改定されました。また本年の5月8日には今の二類相当から季節性インフルエンザと同じ五類へと移行する政府の方針が決定されております。昨今ではコロ

ナの感染抑制と社会経済活動が両立するというスタンスも定着しており、本日も都庁にお伺いしたときに展望室の入口付近も大変にぎわっておりました。外国人観光客も従来どおりと言えなくとも活況を取り戻しつつあります。

一方で、昨年2月からのロシアのウクライナ侵攻、世界的なサプライチェーンの混乱、インフレの加速にともなう物価高騰が顕著でございます。直近の総務省発表によれば、政府の負担軽減策によって電気代などの上昇は抑えられたものの、全国の消費者物価指数に関しては、変動の大きな生鮮食料品を除いた物価指数は昨年2月より3.1パーセント上昇でその伸び率は7.8パーセントで、46年ぶりの歴史的な上昇とのこと。昨年末には政府・日銀が継続してきた金融緩和策を修正して、長期金利操作を0.5パーセント引き上げる決定を行いました。見直し後も長期国債の買入れ増加にともなうイールドカーブの歪みは解消されていない状況にあります。日米の政策金利、その差の拡大とともに米国銀行の破綻をきっかけとした金融システムへの不安が欧州にも広がりを見せています。今年以降では利上げの上昇幅やスピード感など、金融政策、日本経済への波及リスクについて注視していく必要がございます。このような中、令和5年1月1日時点の価格を示す地価公示が先日発表されました。コロナの感染抑制と社会経済活動を両立が進み、都市部を中心としてオフィスや店舗需要について回復傾向であるということ、テレワークなど新たな価値観にともなう都心部から周辺部への住宅需要の拡大等について読み取ることができました。地価公示の動向、詳細につきましては代表幹事によるご説明にゆだ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が、今後、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ございます。本日の議事では、これらの影響を見据えて令和6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について、大変重要な議題が予定されております。限られた時間ではございますが、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 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、佐藤会長をお願いいたします。

○佐藤（麗）会長 それでは、議題に入ります前に、これ以後の内容に、令和6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、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。それでは、本日の議事に入ります。本日の議題は、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、事務局から説明をお願いします。

○事務局 資料の説明をさせていただく前に、今回お諮りします趣旨について、ご説明させていただきます。ご承知のとおり、固定資産税の評価替えは3年に1回でございます。

て、来年の令和6年度は評価替えを行う「基準年度」に当たります。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（第1章第12節・経過措置）の中で、「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6基準年度の「固定路線価（見込額）」が、令和5年1月1日現在の基準宅地における「鑑定評価価格」の7割を目途に評定され、「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、ご協議いただきたいと思っております。

（概要）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に関して、「鑑定評価価格」及び「基準年度固定路線価見込額」について説明した。

○佐藤（麗）会長 ただ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発言をお願い致します。

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か。

○浜田委員 いま事務局の方からご説明があったなかで、14頁から軽く触れられていたかと思いますが14頁から16頁の資料に基づきまして区分の地価公示につきまして簡単にお話したいと思っております。まず14頁の令和5年地価公示につきましては、つい先だって公表があったところですが、まず住宅地の方についてお話しますと対前年変動率は左下「住宅地区全域」3.4パーセントとなっております。前回の対前年変動率がプラス1.5パーセントでしたので、1.5から3.4に拡大したということになっております。テレビ・ラジオなどで地価公示について報道されておりましたが、コロナの感染症がだいぶ収まってきているので上場率が拡大したとしていましたが、東京都区分におきましてもそのような傾向となります。対前年変動率からみますと全ての区で上昇しておりまして、上昇率自体も全ての区で拡大しているということになります。特に上昇率が大きかったのはマンション事業が旺盛な都心区およびそれに隣接する地域となっております。台東区、豊島区、中野区、北区、文京区、荒川区など都心区のお隣にあるような区で変動率が高くなっております。上昇率が小さかったのは、世田谷区、練馬区、葛飾区など区部外縁部となっております。商業地については、前年の変動率が区平均値からプラス0.7でしたのでそれが3.6ということで大幅に拡大したということになります。住宅地と違いまして商業地については地域や用途による違いがやや大きい状況で、総じて言えば再開発事業が進捗している地域を中心に、都心区に隣接する住商併用地域で上昇率が大きいということになっております。一方で、外国人観光客が多く集まるようなエリアや飲食店舗街、高度商業地域では、外国人観光客の減少やテレワークの進捗によるオフィス需要の減少等の要素もありまして、上昇率が低く留まっています。都心で言うと高いのは中野区、北区、荒川区、杉並区、文京

区、豊島区、目黒区といったところで、反対に上昇率が小さいところは千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の都心5区が占めています。

15頁をご覧くださいと思います。「年別変動率」を作っていただきましたが、住宅地を見て頂いて、令和3・4年とコロナの頃の時期ですが、どのエリアも縮小しました。都全域では2.6ということで平成30年から令和2年の数字まで戻ってきています。内訳を見ますと区部が3.4でやや戻りが戻りきっていません。反対に多摩の方は平成30年から令和2年までの数字よりも上に行っています。都全体では、平成30年2.4、令和2年2.6でコロナの前より上昇率は高かったです。商業地の多摩は2.1パーセントとなっていますので、ほぼほぼコロナ前と同じですが、区部は戻ってきておらずおよそ半分ぐらいなので、区部が足を引っ張る形でコロナ前に戻ってきていないと思っています。総じて言うと、コロナで外国人観光客が戻っていないこと、大人数で集まってお酒を飲む習慣がやや減ったこと、テレワークの進捗によりオフィス需要が減ったことの3つの要素から、商業地区の上昇率が下がってきました。反対にテレワークにより住宅地需要が盛んになって多摩の住宅地が上がっているという因果関係が考えられます。

○佐藤（麗）会長

続いて金丸委員に特別区の「基準宅地の状況」につきまして、ご意見をいただけませんかでしょうか。

○金丸委員

（概要）特別区の基準宅地の状況について説明した。

○佐藤（麗）会長 金丸委員ありがとうございました。続いて土屋委員、多摩・島しょ地区全体の基準宅地の状況等につきまして、地価公示価格状況の動向も併せてご意見を頂きますでしょうか。

○土屋委員 浜田先生が14・15・16頁でご説明しておりますので、私も14・15・16頁で説明したいと思います。まず14頁です。住宅地、商業地、工業地の全用途の変動率が載っています。多摩・島しょは真ん中と右側の表です。特徴的なことを住宅地から行きたいと思います。まず住宅地はやはり多摩の方は従来より中央線を中心として栄えてきましたが、最近の特徴として京王線が非常に良いです。まず住宅ですが変動率を見ますと武蔵野市3.0、三鷹市2.4で中央線ですが、京王線を見ますと府中市が3.3、調布市が3.6、狛江市が3.1となっています。中央線は昔から栄えており駅前のマンションも非常に売れ行きが良い。マンションは坪単価三鷹等で450万円ぐらい。京王線も駅前の再開発の影響で若干駅に遠いところでも上がっているというところに特徴があります。商業地は中央線が

一番良いのですが、武蔵野吉祥寺を中心とした駅前商業地がサンロードといいますが坪単価 725 万円でサンロードの変動値は 3.0 ということになっています。京王線の調布市と府中市が高く、府中市は商業地の変動率が 2.8、調布は 4.1 となっています。調布市は駅前の再開発が盛んでマンションの坪単価は 400 万円近くその影響が住宅地に及んでいる。中央線 1 本から中央線・京王線の 2 本が盛んとなってきている。西武線はもう一步のところである。次に工業地であります、非常に上昇した地域があり、八王子市が 9.2 で近隣の羽村市が 9.9 ということです。一番大きな要因は、圏央道の影響でアマゾンの物流施設があり通信施設もある。日の出町も 7.5。千葉県や埼玉県はもっと上がっているところもあるので、これからどうなるか。次に 15 頁。住宅地と商業地が平成 26 年から競争が始まり令和 3 年・4 年になってコロナでへこんで 5 年に少し上がった。16 頁ですが、平均価格が載っています。これで見ると非常によくわかる。武蔵市の 593,700 円で断トツです。調布市の 356,000 円、国立市の 354,800 円、単独となると武蔵野市吉祥寺の駅前、北口の商業地、南口の丸井のそばがトップとなっています。

○佐藤（麗）会長 土屋委員ありがとうございました。次に山口委員に多摩・島しょ地区全体の基準宅地の状況等につきましてご意見を頂けませんでしょうか。

○山口委員

（概要）多摩・島しょ地区全体の基準宅地の状況等について説明した。

○佐藤（麗）会長 山口委員ありがとうございました。そのほかご意見ございませんでしょうか。WEB の方はどうでしょうか。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いて事務局からご説明をお願いします。

○事務局

（概要）特別区における主要標準宅地の状況について説明した。

○佐藤（麗）会長 ありがとうございます。ただいまの事務局からのご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。ご意見ないようですので「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価格等」に係る意見交換は以上となりますがよろしいでしょうか。それではないようですので事務局に戻します。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。本日いただいたご意見を踏まえまして各市

町村及び特別区におきましては引き続き令和6基準年度に向けて事務処理を進めさせていただきたいと思えます。

それでは、以上をもちまして、令和4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、ご出席くださいます、誠にありがとうございました。Web出席の皆さまにつきましても、どうもありがとうございました。