

令和4年度第1回東京都土地評価協議会

令和5年4月1日更新

※ 議題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」に
関する発言を追加

令和4年11月4日（金曜日）

都庁第二本庁舎 31階 特別会議室 24

○事務局　それでは大変お待たせいたしました。ただ今から、令和4年度第1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。私は東京都総務局行政部市町村課税政担当の吉良と申します。議事に入りますまでの間、司会進行を務めさせていただきます。失礼して、着席にてご説明させていただきます。

今回は、都庁の会議室とWeb出席との連携という形で実施をさせていただいております。どうぞよろしく願いいたします。なお、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になりますけれども、傍聴の希望は特にございませんでした。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、よろしく願いいたします。

○佐藤(麗)会長　Webでご参加いただいている方々聞こえますでしょうか。

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願い申し上げます。

今年度も新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点からWeb配信システムを併用して開催させていただくこととなりました。開催方法の変更につきまして、皆様よりご理解、ご協力いただきましたことをまずは厚く御礼申し上げます。

いうまでもなく2020年の初頭から顕在化した新型コロナウイルス感染症は、11月3日時点において、国内の累計感染者数が2250万人を突破している状況でございます。この夏の第7波で、7月から9月までの三ヶ月間だけでおよそ1200万人に上りました。医療が逼迫して死亡者数もこれまでの感染拡大で最大のものとなりました。ようやく第7波は小康状態になり、コロナの感染抑制と社会経済活動を両立させるというスタンスも徐々に定着しつつあるように見受けられます。一方、9月20日からオミクロン株に対応した新ワクチンの接種が開始となりましたが、一か月を超えても、政府による発表によりますと、接種率は全人口の5%程度にとどまる低調な出だしとなっております。インフルエンザとの同時流行ですとか、年末年始における第8波の懸念というものが出てきている状況です。従前では、年間3000万人を超える訪日客数が、9月末時点で100万人程度にとどまっていた。政府では10月から水際対策を緩和して海外との往来を本格的に再開させております。これまでは日本ではインバウンドが停止状態であったため、輸入物価の高騰による個人消費へのマイナス面の影響というデメリットしか受けていなかったわけですが、円安であることを追い風に消費需要を取り込めるかが試されております。

令和4年7月1日時点の価格を示す東京都地価調査では、昨年度よりもコロナの影響から持ち直しているものの、街やエリアが持つ地域性や想定される最有効使用の用途に応じて、異なる地価の変動が見られているという状況にございました。これら新たな価値観や原油高、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4年度又は令和5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額に関する修正率」など、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。

○事務局 どうもありがとうございました。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、東京都総務局行政部市町村課長の田村と申します。どうぞよろしく願いいたします。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。着座にて失礼させていただきます。

改めまして、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。本日は、昨年度ご協議いただきました令和3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4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。令和4年度の基準地価格の動向を見ますと、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、景気が緩やかに持ち直している状況を背景に、一部、価格が下落した地点があるものの、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す。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いただければと思います。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28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。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、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た方々のご紹介をさせていただきます。お手元の令和4年度第1回東京都土地評価協議会出席者一覧をご覧ください。新たに議員になられた方々のうち、まずWeb出席をされている委員をご紹介させていただきますので、画面上で恐縮でございますが、お名前をお呼びしましたら、手を挙げていただいてもよろしいでしょうか。

それではまず初めに、市町村代表の委員のうち、第一分科会を代表いたしまして、日野

市市民部資産税課長の釜堀委員でございます。次に、西多摩郡町村税務課長会を代表いたしまして、日の出町税務課長の神田委員でございます。Web 出席をされている方は以上になります。

続きまして直接、お越しになられている委員をご紹介させていただきますので、恐縮でございますが、お名前をお呼びしましたら、お立ちいただいてもよろしいでしょうか。

まず、国税関係の委員といたしまして、東京国税局課税第一部資産評価官の八重樫委員でございます。続きまして、市町村代表の委員のうち、第二分科会を代表いたしまして、立川市財務部課税課長大石委員でございますが、本日は公務のため欠席でございます。次に、第三分科会を代表いたしまして、武蔵野市財務部資産税課長の小山委員でございます。次に、第四分科会を代表いたしまして、東村山市市民部課税課長の肥沼委員でございます。

続きまして、東京都の委員をご紹介させていただきます。財務局財産運用部評価測量担当課長の小田切委員でございます。最後に、総務局行政部市町村課長の田村でございます。

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、佐藤会長、よろしくお願いいたします。

○佐藤（麗）会長　それでは早速でございますが、本日の議事に入りたいと思います。まず、はじめに議題（１）「令和４年度又は令和５年度における土地の価格の修正について」につきまして、事務局よりご説明お願いいたします。

○事務局　市町村課税政担当の高橋と申します。よろしくお願いいたします。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。資料の２ページをご覧ください。

こちらには、昨年６月１５日に開催された地方財政審議会第３８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、令和３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４年度又は令和５年度においても、令和３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、昨年の７月１日付総務省告示第２２０号により「修正基準」が告示されたところでございます。

続きまして資料の３ページをご覧ください。「修正基準」の概要を載せております。

①令和２年１月１日を価格調査基準日として、ここから②令和２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３年度価格となります。そして、③令和３年７月１日時点の価格がこの令和３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３年度価格に乘じ、令和４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5年度価格の修正においても、令和4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4年度又は令和5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（麗）会長　ありがとうございます。ただ今の事務局からの説明につきまして、何かご意見等ございましたらご発言をお願いいたします。よろしいでしょうか。

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きます。

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」につきまして、事務局より説明をお願いします。

○事務局　市町村課税政担当の渡邊と申します。よろしくをお願いいたします。失礼ですが、座ってご説明させていただきます。

まず、資料10ページから13ページまでの各表の作りについて簡単にご説明いたします。10ページから13ページまでは、各市町村及び特別区の具体的な下落修正の方法と修正予定の単位数を、用途地区別にまとめたものでございます。項目の中の「下落修正の実施状況（予定）」及び「修正を予定している単位数」等につきましては、会議開催に当たり区市町村から提出された回答を基に作成しておりますが、当該回答時点における予定状況及び予定数であり、その後区市町村の判断で変更となる場合もあり得ます。あくまで予定としてご理解いただきますようお願いいたします。中央やや右寄りの「平均変動率」は、下落修正のために鑑定を依頼した地点について、下落、据置、上昇すべての地点の変動割合を区市町村別に算出したもので、区市町村間で比較できるようになっております。その右隣の「平均下落率」は、下落している地点がある場合に下落地点のみを合計した平均率となっております。後ほどご説明いたします、「基準宅地に係る価格等一覧」の時点修正率を検討する際の参考としていただくと幸いです。

さて、今年度の動向といたしましては、19ページに記載がございますが、先に発表されました令和4年東京都地価調査の結果にも示されているとおり、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で緩やかに持ち直しが見られ、東京都全域でみた場合、全用途における対前年平均変動率は10年連続でプラスを維持しました。用途別では、昨年度、新型コロナウイルス感染症の影響による景気悪化に伴い、9年ぶりのマイナスとなった商業地についてもプラスに転じました。その結果、10～13ページの資料に記載のとおり用途地区全体でみると令和4年度は11団体が下落修正を予定しており、下落修正を予定していないのは、多摩地域29団体と、島しょ9団体となっております。

それでは、用途地区ごとに説明をさせていただきます。

始めに、10 ページをご覧ください。こちらは、商業地区になります。商業地区につきましては、令和4年度には20団体が下落修正を行いました。令和4年度は特別区のみが下落修正を予定しております。主な修正理由は、標準地の価格の下落に伴うものとなっております。また、「平均変動率」でございますが、これは先ほどご説明したとおり、全単位数の変動率ではなく、下落修正のために不動産鑑定士に依頼した地点の平均となりますので、参考値としてご覧ください。最も低いのは東大和市、あきる野市、瑞穂町の0.0%で、続いて町田市及び羽村市の0.1%となっております。一方で、「平均変動率」が最も高いのは調布市の4.0%で、続いて府中市が3.6%となっております。要因としては、京王線調布駅周辺の地下化や京王線府中駅周辺の再開発などを理由に地価が上昇したものと考えられます。

次に、11 ページをご覧ください。こちらは、住宅地区になります。住宅地区につきましては、令和4年度には24団体が下落修正を行いました。令和5年度は9団体が下落修正を予定しております。主な修正理由は、駅から遠い地域、人口減・高齢化が進む地域及び災害の危険性がある傾斜地や低地における需要の減退が挙げられます。「平均変動率」が最も低いのは瑞穂町及び奥多摩町の0.0%で、続いて東大和市及び多摩市が0.1%となっております。

次に、12 ページをご覧ください。こちらは、工業地区になります。工業地区につきましては、令和4年度には8団体が下落修正を行いました。令和5年度は武蔵村山市のみが下落修正を予定しております。修正理由は、近隣標準地との価格差調整によるものです。「平均変動率」が最も低いのは日野市及び東大和市の0.0%で、続いて町田市が0.4%となっております。

次に、13 ページをご覧ください。こちらは、商業・住宅・工業地区以外の用途地区になります。こちらにつきましては、令和4年度には8団体が下落修正を行いました。令和5年度は4団体が下落修正を予定しております。主な修正理由は、交通利便性に欠けること、土砂災害の恐れのある丘陵地などの都市計画区域外であることなどが挙げられます。「平均変動率」が最も低いのは町田市で▲0.6%となっております。

次に、14 ページをご覧ください。こちらが今回ご協議いただく内容である「各市町村及び特別区の基準宅地に係る鑑定評価価格（時点修正率）」をまとめた一覧表となります。

まず、表のつくりからご説明させていただきます。表の上段に項目名があります。団体名、基準宅地の所在地、用途地区、細区分とあり、その隣のA欄は、令和2年1月1日時点の鑑定評価価格となります。B欄は、Aに係る標準価格、C欄は、令和2年1月1日から7月1日までの半年間の時点修正率、D欄は、B欄の標準価格にこの半年間の時点修正率を反映した令和3年度価格となります。E欄、F欄は令和2年7月1日から令和3年7月1日までの1年間の時点修正率と令和4年度価格を示しております。そして、太い枠線で囲んであるG欄は、今回ご協議いただく、令和3年7月1日から令和4年7月1日までの1年間の時点修正率、H欄は、令和4年度価格にこの1年間の時点修正率を反映した令

和5年度価格となります。I欄は、令和2年1月1日から令和4年7月1日までの2年半の時点修正率となります。J欄、K欄は、参考として価格上昇についてもご覧いただけるよう、上昇率も含めた価格変動率を掲載しております。各市町村において基準宅地について下落修正把握のための鑑定依頼を行った結果、上昇していた地点については、その上昇率を記載しております。ただし、あくまで数字は参考値であり、また上昇している場合でも、固定資産税の評価・課税には影響しない点についてご注意ください。

本日は、「時点修正実施なし」を含めまして、各団体の令和5年度価格及び時点修正率について、ご協議いただきたいと思います。

続きまして、15ページは、令和5年度の基準宅地の価格と、カッコ内に令和3年7月1日から令和4年7月1日までの1年間の時点修正率を、地図上に記載したものでございます。16ページは、同じく令和5年度の基準宅地の価格と、カッコ内に令和2年1月1日から令和4年7月1日までの2年半の時点修正率を、地図上に記載したものでございます。17ページは、各団体の基準宅地の価格を、時点別に高い順に並べた表になっております。

18ページ以降につきましては、令和4年東京都基準地価格の資料を抜粋しておりますので、参考としてご覧ください。

「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）」につきましては、以上になります。

○佐藤（麗）会長　ありがとうございます。只今の事務局からの説明につきまして、何かご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

○山口委員　よろしいでしょうか。質問ですけど。

○佐藤（麗）会長　はい、どうぞ。

○山口委員　山口です。工業地の変動率で武蔵村山市の1地点だけ大きく4%下がっている。これは具体的にどのような地点なのか分かっているのでしょうか。

○事務局　事務局の高橋と申します。今すぐお答えできないので、お調べさせていただきまして、可能であればこの協議会中にお答えいたしますが、難しいようであれば、後日のご回答とさせていただいてもよろしいでしょうか。

○山口委員　はい。たぶん間違いではないと思うが、工業地といっても、中小の工業地で住宅地に近いようなものから、本当の工業地で大きいものもあるし、どんな地点が4%も下がったのかというのだけ認識しておきたいので、よろしく申し上げます。

○事務局　すぐに確認させていただきます。

○高橋委員 委員の高橋です。今、山口委員からご質問あったとおり、全部の地点に対して1地点だけここに書いてあるように近隣の価格との均衡を図ったということです。内容的には同じ道路沿いの反対側に混在地区の標準宅地があって、工業地の価格が流通業務適地の圏域の青梅とか西多摩の工業地が元気よく上がってきている。そういった影響を過度に反映した状況にあったので、混在地区の道路沿いの価格と均衡を図り、調整をさせていただいたということです。コメントにあるように、そういう事情の価格調整であるということをご理解いただければと思っております。

○佐藤（麗）会長 高橋委員、詳細なご説明をありがとうございます。山口委員、それでよろしかったでしょうか。

○山口委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐藤（麗）会長 他にご意見等ございますでしょうか。

（ 発言なし ）

○佐藤（麗）会長 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。

○浜田委員 はい、浜田でございます。まず都道府県地価調査の全国的な動向ということですが、新聞紙上などでいろいろな形で公表されておりますが、一つ今回、記事の中で、大きめに取り上げられていたのが、住宅地については全国で31年ぶりに上昇に転じたというところが比較的大きかったのかなと思っております。ただ実は地価公示の場合の住宅地全国はどうかというと、平成30年のときからすでに上昇に転じてきていまして、コロナの時に令和3年時に下落に転じたのですが、また令和4年は上昇ということになっており、公示で言えば、もうすでに上昇に転じていたという状態であります。ご案内のように、地価公示の場合には、調査範囲は都市計画区域が原則でありまして、地価調査の場合は全国ということなので、より都市でないところ、そういったところの多くは過疎地みたいなところがあるかと思っておりますので、調査の場合は公示に比べてなかなか上がりにくいという特性があるのかなと思っております。そういったところでも上昇に転じたというのは、大きなトピックスなのかなという気が致しました。

それから、日経でも広告記事が出ていたりしますが、地方4市の上昇率というのが非常に住宅地でも工業地でも商業地でも、大きく出ておりまして。再開発事業が行われるとか、あるいは札幌などですと、新幹線ですとか、ボールパークの建設ですとか、福岡ですと博多コネクティッドなどといった開発事業などがありまして、非常に元気が良いというよう

な状況になっているかなというふうに思います。

それからあとトピックスといえば、上昇の方で今工業地の話がありましたけれども、普通上昇率のトップというのは、今までですと商業地とか住宅地かなってというような、思いがありますが、R4 では全国の全用途でもトップが熊本の工業地で 31.6%ということで、このところ非常に住宅商業と比較しても、工業の上昇率が大きいというのが、一つの地価調査全国で見た場合のトピックスかなというところでもあります。

ちなみに住宅の方のトップは北広島、北海道にありますね。札幌の少し南側だと思えますけれども、北広島市というところで 29.2%、ボールパークが周辺に建設されていることで上昇が大きくなったというところですね。工業の方が上に出ているということがトピックスかなと思います。

それで東京の方はどうなのかということですが、先ほど事務局の方からもご紹介ありましたので、重複してしまうかもしれませんが、図で見ていただくと比較的分かりやすかったかなというふうに思います。20 ページの商業地平均変動率マップというのを見ていただければと思います。住宅の方が 21 ページですね。先に住宅の方について申し上げますと令和 3 年まではもう少し沈んだような色が多かったのですが、今回少し回復してきました、緑色が中心の地図になりました。都心に近いところで北西部の豊島、新宿、荒川、中野、杉並といったような区が比較的上昇率が高いということになっております。こういった区に共通するのは、中野、杉並は少し違いますが、画地規模が比較的小さめで、容積率が大きめのような、200 とか 300 とか容積率があるようなところが上昇が大きくなってきて、こういった区の周辺ではマンション適地においてはマンション開発が行われますし、また、中古マンションの価格も上昇しているということで、そういったものとの比較から、こういった区では上昇率が高くなっているというふうに見ています。中野区については駅前の再開発事業が進展して需要が高まっているというようなことが要因と見ております。

それから 20 ページに戻りまして、商業地の方は、区部はやはり緑色が基調になりました、前回の令和 3 年度に比べますとだいぶ色が暖色系の区が多くなってきているということが見てとれますけれども、北区、荒川区のところから府中、調布までですね、黄色のベルトがずっとできたというのが、今回目を引くところかなというふうに思います。ベルトになっていますので一律に要因はこうだということ言えるかということ、そうでもないのかなという風に思っております、一口に地価調査公示で商業地の地点と言いましても、都心区、千代田、中央などでは上層部を当然事務所などに使う例がほとんどなわけですが、こういった都心区以外のところだと一階を店舗で使って、上層階を住宅で使うというのが多い状況ですので、商業地といっても比較的容積の高い住宅系の地点という見方もできるわけです。そういったところでは、都心からやや郊外に向けて住宅の需要が向かっているようなことですか、あるいは都心で買い物したり、飲食したりするよりも、少し山手線から外に出たようなターミナル駅で飲食したり、買い物したりという傾向が強まったということもあります。

また、中野区、杉並区では先ほど言いましたように、再開発事業の進展といった要素も

ありますし、さらに郊外の武蔵野、三鷹、調布、府中などでは新型コロナウイルス感染症による住宅需要の高まりといったものが、一次取得者層の住宅の取得に後押ししたというようなこともあるかと思えます。なので、一律に黄色になっているからといって要因は同じじゃないのかなという見方をしています。

そんな中で、今回の都区部の基準宅地絡みということで、商業地の中心地について、ちょうど今見ていただいておりますので、中央区のところは 0.0% ということで、千代田と並びまして、色が寒色系の色がついてしまっています。東京区部の中で商業地、今回の地価調査、令和 4 年の地価調査で下落を示した地点というのは実は 9 地点しかありません。全てが千代田区、中央区の中の地点です。どこにあるかと言いますと、中央区の銀座と千代田区の手町、丸の内、有楽町の地区とその周辺、日本橋ですとか京橋ですとか、そういったエリアに集中して 9 地点というのがございます。要因としては、中央区の銀座の方では、まだ訪日外国人観光客というのが戻ってこないというようなこと。それから大手町、丸の内、有楽町などでは、オフィス事業がテレワークの進展により需要が伸びないということで、床の空きを埋めるために少し賃料を下げてもオーナーさんの方で床を消化しているというような動きがありました。こういったビル街でも強くないと言うようなことがあります。なので、こういった地点では下落を示してしまったということです。

今日の基準宅地につきましては▲0.4 という率で傾向を示されておまして、比較的近いのは、全国の中でも基準地で最高価格地であります銀座二丁目にある明治屋銀座ビルという地点が今回の地価調査で▲0.5% というようなことでありますので、この▲0.4% というのは、妥当な数字なのかなという風に拝見しておりました。

私の方からは以上とさせていただきます。

○佐藤（麗）会長 浜田委員、ありがとうございました。続きまして多摩・島しょ地区の基準宅地の状況等につきまして、高橋委員、ご意見を頂けますでしょうか。

○高橋委員 委員の高橋でございます。よろしくお願ひします。若干、重なるかもしれませんが。あるいは重ならないように割愛するようにお話ししたいと思います。まず最初に、同じように資料の 19 ページの地価調査、こちらの方をご覧ください。

先ほど事務局の方からご案内あったように、大枠のこと、おおよそのことはご案内いただきました。もう 1 度、復習の意味で見ると用途的には全体的に住宅地、商業地、工業地といずれも上向いてきているという状況で、なおかつ、地域別、いわゆる市町村別の平均変動率はマイナスが見えません。住宅地の方はいくつか、日野市とか東大和市の傾斜地域等ではマイナスの箇所があります。そういう趣旨の平均変動率であり、プラスの変動率であるというところに、ご留意いただきたいと思ひます。

商業地については地点的にも下落の水準にはないという状況のようです。

住宅地、商業地同じような傾向ですけれども、武蔵野、三鷹、府中、調布、国分寺、国立、狛江のような、いわゆる都心に近い圏域が相対的に変動率が高く、段々遠くなるに従

って、変動率が0に近くなっていくという傾向になっているようです。

これも先ほどのご案内にありましたように駅から遠い地域とか、あるいは高齢化で急傾斜地だとか、そういった説明があったと思いますが、それを踏まえていただければと思います。

全体的にこういうことですが、1点だけ付け加えると、これは空間軸での話で、時間軸で見ると半年ごとに地価調査、地価公示で変動率が発表になる地点があります。その集計値が今日の資料では見えていませんけれども、地価調査の概要の方で見るとその資料はあります。その辺の話をさせていただくと、今年の令和4年1月から7月、その前の6ヶ月、さらに前の6ヶ月と4回を見ると、多摩の住宅地が0.8から0.5、0.2、0.0というように、やはり直近になるほど強めに変動率が推移しています。商業地も同じように1.0、0.6、0.1、0.0と言うことで、直近の6か月になってくるほど変動率がその前の半年よりは強くなってきているというような状況にあるようです。この辺はやはり、金融緩和政策の継続や新型コロナウイルスの対策等により、下支えされているという需給情勢の中にあると思います。それと同時に今年の2月にウクライナ軍事侵攻が勃発してエネルギー価格、資材不足、物流コストとかなり物価上昇が顕著に表れている状況下でこれから心配な動きになるような感じがしています。一応現在のところ、このような社会経済情勢を反映して、やや強めの上向き変動の傾向にあるのかなと。ただ需要がそれについてこなければ、多分、来年以降、弱含みの傾向も見込まれるかなと、個人的には懸念しています。

そういったところを踏まえて、今回の結果・状況を資料の10～13ページを見ると、やはり前述の地価調査の話をしたのと同じような状況で、住宅地は、稲城、調布、国立、武蔵野、商業地は、調布、府中、国立、武蔵野、こういったところが変動率の高い上位になっています。

工業地の上位は青梅、羽村の圏央道のインターに近い地域は物流関係の適地というようなところがやはり同様にあるのかなと思います。

いずれにしても、地価調査の各用途別地域別の平均変動率と、同じ傾向に今回の結果は出てきておりますので、特段の問題はないのかなと思います。

それから14ページの最高地ですが、プラス5地点は先ほど事務局からの話にあったようにプラスの場合は0.5%上がっても0として対応する仕組みになっていますので、その点にご留意ください。実質上の変動率を見ると国分寺、武蔵野、国立とやはり駅前の地域整備。そういったものが終わったところが強めに判断判定されているような状況にあるのかなと思います。

全体として最後に感想をいうと、若干立地条件、地域特性、そういったもので強弱がありますけれども、それぞれの地域の価格、バランス等も検討した上で、各地域で判定されているのではないかと思います。大枠としてみれば各市町村の今回の時点修正率は概ね妥当な水準範囲にあるというのが、個人的な感想ということで、あとは皆様のご協議に委ねたいと思います。

○佐藤（麗）会長　高橋委員ありがとうございました。他にご意見等ございますでしょ

うか。

(発言なし)

○佐藤(麗)会長 よろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、本日、ご協議いただいた、「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)

○佐藤(麗)会長 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、何かご発言等はございませんか。

(発言なし)

○佐藤(麗)会長 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4年度 第1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。