

# 第 100 回 東京都固定資産評価審議会

日時 令和 2 年 11 月 20 日（金曜日）

午前 10 時から午前 11 時 30 分まで

場所 東京都庁第一本庁舎 42 階 特別会議室 C

## 1 開会

(行政部長)

大変お待たせいたしました。

ただ今から、第100回東京都固定資産評価審議会を開催させていただきます。

本日は、御多用のところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、Web出席の皆さまにも、御参加いただき、ありがとうございます。東京都総務局行政部長の小笠原と申します。どうぞ、よろしく願いいたします。

本来でございますと、議事進行につきましては会長にお願い申し上げるところでございますが、本日の審議会は、委員改選後初めての審議会でございますので、会長が現在空席となっております。会長選出までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、よろしく願いいたします。なお、本日の審議会でございますが、報告事項「令和3年度の固定資産評価替えについて」まで公開で行います。

まず、開会に先立ちまして、本日の委員の出席状況につきまして、御報告申し上げます。ただ今、委員12名のうち、9名の委員に御出席いただいております。定足数を満たしております。つきましては、次第に従いまして、進めてまいりたいと存じます。

まず始めに、今回は委員改選後初めての開催となりますので、山手総務局長から、皆様に御挨拶をさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

## 2 挨拶

(総務局長)

本日は、大変お忙しい中、御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、御出席いただき、ありがとうございます。総務局長の山手でございます。

今回は、昨年6月の委員改選により、新委員に御就任いただきから初めての審議会になりますので、都を代表いたしまして、一言、御挨拶申し上げたいと思っております。

本審議会は、市町村長が行う、固定資産評価の適正、均衡を図るために、地方税法の規定に基づき、委員の皆様方の御意見を賜る場として設置された知事の附属機関となります。委員の皆様には、令和4年5月末日までの任期となりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、新型コロナウイルス感染症につきましては、本日御出席の各委員それぞれの分野においても、多大な影響を及ぼし、皆さまにおかれましても、様々な対策を講じながら業務を進められていることと存じます。東京都におきましても、テレワークやオフピーク通勤など、新しい働き方の取組を進めており、本日の都庁会議室とWeb出席との連携もその一環となります。また、新型コロナウイルス感染症は、本審議会の主題である固定資産評価にも大きく影響しているところでございます。詳細はこの後、事務局より説明させていただきますが、基準宅地に係る路線価等については、この半年の間に、多くの市町村で地価が下落して

おり、今後、こうした傾向がどのように推移していくか、注視する必要があると感じております。

本日は、コロナ禍で迎える初めての審議会となりますので、御出席の皆様の知見をいただき、情報交換をさせていただければと思っております。申すまでもなく、固定資産税は、安定した基幹税として、市町村財政に重要な位置を占めております。東京都といたしましても、本審議会での審議を通じて、固定資産評価の適正化、均衡化を図ることにより、市町村財政に寄与していく所存です。

委員の皆様には、今後とも、より一層の御指導と御助言を賜りますよう、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。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

### 3 委員紹介

(行政部長)

次に、委員の御紹介をさせていただきたく存じます。お手元の「第 100 回東京都固定資産評価審議会資料」の最後のページをお開きください。名簿の順に従いまして、まずは、直接お越しになられている方を御紹介させていただきます。皆様、恐縮ではございますが、御起立の上、一言ずつ頂戴できればと思います。

初めに、成蹊大学経済学部教授の井出委員でございます。

(井出委員)

成蹊大学の井出と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

次に、一般財団法人日本不動産研究所公共部部長の稲葉委員でございます。

(稲葉委員)

稲葉でございます。よろしくお願いいたします。

(行政部長)

次に、柏原総合鑑定代表不動産鑑定士の柏原委員でございます。

(柏原委員)

品川区で不動産鑑定事務所を開業しております、不動産鑑定士の柏原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政部長)

次に、三井住友信託銀行株式会社不動産ソリューション部長の大田委員でございます。

(大田委員)

三井住友信託の大田と申します。よろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、府中市長の高野委員でございます。

(高野委員)

府中市長の高野でございます。よろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、東京都総務局長の山手委員でございます。

(山手委員)

山手でございます。よろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、東京都主税局長の砥出委員でございます。

(砥出委員)

砥出と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

(行政部長)

続きまして、Web出席されている方を御紹介させていただきます。皆様、恐縮ではございますが、一言ずつ頂戴できればと思います。

有限会社タラオ・ヒロ・アーキテクト取締役の多羅尾委員でございます。

(多羅尾委員)

多羅尾と申します。建築設計事務所を主宰しております。よろしくお願ひいたします。

(行政部長)

次に、檜原村長の坂本委員でございます。

(坂本委員)

檜原村長の坂本義次です。お願ひします。

(行政部長)

東京都農業協同組合中央会会長の城田委員、東京法務局民事行政部長の伊藤委員、東京国税局課税第一部長の大柳委員につきましては、本日は所用のため、欠席されております。委員の方々の御紹介は、以上でございます。

#### 4 会長選出

(行政部長)

次に、会長選出でございます。本審議会条例第4条第2項の規定によりまして、会長は、委員の互選により定めることとなっております。会長につきましては、御意見、御推薦等がございましたら、頂戴いたしたいと存じます。よろしく願いいたします。

(稲葉委員)

私は固定資産税の知見が豊富で、地方財政審議会固定資産評価分科会の特別委員を務められている井出委員が適任かと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

(行政部長)

ただ今、稲葉委員より、井出委員を会長に推薦する旨の御意見を頂戴いたしました。いかがでございましょうか。

「異議なし」との声あり

(行政部長)

御異議がないようでございますので、井出委員に会長に御就任いただくことをここで決定させていただきたく存じます。それでは、井出会長から、御挨拶を頂戴いたしたいと存じます。よろしく願いいたします。

#### 5 会長挨拶

(井出会長)

ただ今会長を仰せつかりました井出でございます。着座にて御挨拶させていただきたいと思っております。

私は東京都につきましては、研究職を始めてからすぐに地価動向関係の委員会、その後、住宅政策の委員会、都市計画に関する審議会に参加させていただいておりまして、研究テーマは不動産とまちづくりということで、特に不動産税について長く研究を行ってまいりました。ただ、最近は非常に環境が激変していることもありまして、特にこの会議では皆様の御協力をいただきながら、現場の状況などを踏まえて務めさせていただきたいと思っております。微力ながらですが、どうぞ御協力お願いいたします。

本日の次第と先程の御挨拶にもありましたとおり、令和3年度は固定資産の評価替えの

年に当たります。最近の都内の地価動向を見ますと、新型コロナウイルスの感染症拡大に伴い不動産需要は大きく低迷しておりまして、地価は下落傾向にあります。このような難しい状況で3年に一度評価替えが行われるということで、感染症拡大前の地価上昇が、令和3年度の評価へ一度に反映されることとなります。コロナ禍にも関わらず、地価上昇に伴う税負担が増加すると懸念する納税者の方もたくさんいらっしゃいます。そのような中で、固定資産の評価に対して極めて厳しい目が向けられるものと思われまして、我々としたしましては、税制度に対する納税者の信頼に添えていくため、固定資産評価の適正化、均衡化に努力してまいりたいと考えております。そのために、本審議会の運営につきまして、ぜひ皆様の御協力をいただきたく、よろしくお願い申し上げます。

## 6 会長代理選出

(行政部長)

井出会長どうもありがとうございました。続きまして、会長代理の選出でございます。会長代理につきましては、本審議会条例第4条第4項の規定によりまして、会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理することとなっております。恐縮でございますが、井出会長から、どなたか会長代理に御指名いただきたく存じます。

(井出会長)

それでは、規定によりまして会長代理を指名させていただきます。私自身今回初めてということで経験不足ということになりますので、今回の改選で4期目となり経験が豊富でいらっしゃる多羅尾委員をお願いをしたいと考えております。よろしくお願いいたします。

(多羅尾委員)

承知いたしました。

(行政部長)

ありがとうございました。会長及び会長代理が決まりましたので、ここからは井出会長に議事進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

## 7 議題

(井出会長)

それでは、議事に入ります。初めに、報告事項として、令和3年度の固定資産評価替えについて、事務局から説明をお願いします。

(市町村課長)

市町村課長の原と申します。それでは、お手元の「第100回 東京都固定資産評価審議会

資料」に基づきまして、令和3年度の固定資産評価替えについて、御説明いたします。

土地の評価替えについてでございますが、その説明に入ります前に、土地の評価方法について御説明させていただきます。

資料の4ページを御覧ください。土地の評価につきましては、総務省が告示する固定資産評価基準に基づき、地目別に評価を行うこととされております。それでは、宅地の評価を例に御説明させていただきます。フロー図の頭にありますように、始めに市町村内の宅地を用途別に商業・住宅・工業地区等に区分し、さらに街路の状況、公共施設等からの距離等を考慮し、状況の似通った地域に区分します。次に、区分した状況類似地域の中から、その地域の標準的な街路を1本、主要な街路として選定し、その街路に面した標準的な宅地を1つ、標準宅地として選定します。次に、各標準宅地について、適正な時価の評定を行います。この適正な時価の評定につきましては、平成6年度評価替え以降、地価公示価格等の7割を目途に均衡化・適正化が図られているところであります。この適正な時価を基に、主要な街路とその他の街路の価格形成要因を考慮して、路線価を付設しております。最後に、各路線に付設された路線価を基に、個々の宅地の接面状況、形状等に応じて、画地補正率を適用して、各筆に評点数を付設し、評価額を算出しております。

なお、後程御審議いただく内容は、ページ中ほどの網掛部分でございますとおり、指定市以外の市町村の標準宅地のうち、最高価格地である基準宅地の価格についてでございます。

また、来年の2月、3月頃には、右下の網掛け部分でございますように、指定市以外の市町村の提示平均価額を御審議いただくこととなります。

それでは、土地の評価替えについて御説明させていただきます。資料の2ページにお戻りください。「『令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について』の概要」につきましては、令和3年度評価替えに向けた改正事項と、評価事務の遂行上、特に留意すべき事項について、昨年5月に総務省から示されたものでございます。まず(1)の基本的事項としまして、適正な評価の実施、そして、評価の均衡確保を推進することが示されております。そのうち、評価の均衡確保につきましては、都道府県知事が基準地価格について調整を行う場合は、市町村間の価格の均衡を図ることとされております。

また、土砂災害特別警戒区域等の指定により、利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、適正に補正を行うこととされております。次に(2)の宅地に関する事項ですが、標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、引き続き地価公示価格等の7割を目途とすること、また、価格調査基準日、これは令和2年1月1日ですが、これ以降の地価動向によっては、その後の半年間の下落率を評価額に反映させることとなっております。以上が、「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」の概要でございます。

続きまして、資料の3ページを御覧ください。固定資産評価基準の一部を改正する告示の概要につきまして、御説明いたします。固定資産評価基準の一部改正につきましては、本年9月11日に開催された地方財政審議会第37回固定資産評価分科会において、具体的内容が審議され、この内容により、今月6日付けで、改正の告示があったところでございます。

まず、(1)の「地価下落地域における土地の評価額の修正について」でございます。先程も申し上げましたが、地価下落地域における土地の評価額について、令和2年1月1日から7月1日までの半年間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されております。なお、この改正を踏まえまして、後ほど御審議いただきます基準宅地の路線価等については、当該措置による下落修正後の価格についてお示ししております。

(2)の「砂防指定地の評価方法について」でございますが、砂防指定地のうち、山林の評価につきましても、利用状況に制限があることから、2分の1を限度として、減価補正をすることとなっております。ただし、実施が困難な団体については、別の評価方法によってもよい、という経過措置が設けられております。この経過措置については、令和2年度で期間終了となっておりますが、今回、経過期間が延長されることとなったものでございます。土地に関する固定資産評価基準の改正の内容につきましては、以上でございます。

続きまして、資料の5ページを御覧ください。資料には、左から総務省、東京都、市町村に区分して、宅地の評価替えの概要を示してございます。先程御説明いたしました、「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項」を受けて、右側の市町村の欄に書いてございますが、各市町村におきましては、令和2年1月1日を価格調査基準日として、全標準宅地の鑑定評価を行っております。その後、各市町村の評価の均衡を図るために、標準宅地の最高価格地であります基準宅地について、指定市については総務省で、それ以外の市町村については、東京都土地評価協議会におきまして、価格バランス等の調整を行います。具体的には、宅地の指定市については、東京都においては特別区でございますが、総務大臣による所要の調整が行われ、9月11日に開催されました、地方財政審議会第37回固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対し通知してございます。指定市以外については、今月9日に開催いたしました東京都土地評価協議会において、各市町村における基準宅地の令和3年度路線価等の調整が図られたところでございます。

続いて、資料の6ページを御覧ください。農地・山林の評価替えの概要でございます。基本的には、宅地と同様のスケジュールとなっております。ただし、農地・山林の評価につきましては、不動産鑑定士による鑑定評価を行っておりませんので、東京都土地評価協議会において、価格バランス等の調整は行いません。また、地価下落に伴う半年間の下落修正も行いません。指定市町村、これは、田は八王子市、畑は武蔵村山市、山林は奥多摩町でございますが、これらの基準地価格についても、9月11日に開催されました地方財政審議会第37回固定資産評価分科会で報告されておりますので、本日は、指定市町村以外の田・畑・山林の基準地価格について、宅地と併せて御審議をお願いいたします。

そして、本日の審議会において基準地価格を御了承いただきますと、この価格を基礎といたしまして、各市町村において地目ごとに全ての土地を評価し、総評価見込額を算出いたします。その後、来年2月、3月頃に本審議会を再度開催させていただき、最終的に土地の価格が決定される流れとなっております。これで、令和3年度の固定資産評価替えについての説明を終了させていただきます。ありがとうございました。



(井出会長)

ありがとうございました。

ただ今事務局から説明のあった内容は、今回の審議事項ではありませんが、御意見や御質問がありましたら、発言をお願いします。

御意見がないようですので、審議事項に移ります。それでは、令和3年度の宅地等の基準地価格等について、事務局から説明をお願いします。

(行政部長)

それでは、審議事項でございます、令和3年度の宅地等の基準地価格等につきまして、御説明させていただきます。

先ほど、土地の評価替えの概要につきまして、御説明いたしました。東京都の宅地、田、畑及び山林の指定市町村の基準地の価格につきましては、総務大臣による所要の調整が行われ、9月11日に開催されました地方財政審議会固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対して通知してございます。

本日は、指定市町村以外の市町村の基準地価格につきまして、御審議をお願い申し上げます。

まず初めに、宅地についてでございます。本日御審議いただきます事項について説明させていただきます前に、総務大臣より指定されております、各都道府県の県庁所在地である、指定市の路線価について、御説明いたします。

資料の14ページを御覧ください。こちらには、「宅地の指定市における基準宅地に係る路線価」を掲載しております。主に御覧いただきたい欄について御説明いたしますと、まずA欄が、令和3基準年度に係る令和2年1月1日現在における基準宅地の路線価でございます。B欄は、前基準年度に係る平成29年1月1日現在の路線価でございます。その右隣に平成29年1月1日から令和2年1月1日までの3年間の変動率を掲載しております。東京都は、特別区が宅地の指定市であり、上から13番目の欄を御覧ください。中央区銀座5丁目中央通りが東京都の基準宅地でございます。路線価としましては、1平方メートル当たり4,010万円となっております。3年間の変動率で13.9%の増となっております。全国的に見ますと、3年間の変動率は全47団体のうち、44団体が上昇、1団体が横ばい、2団体が下落となっております。参考としまして、平成29年度評価替えにおける、平成26年1月1日から平成29年1月1日までの3年間の変動率については、全47団体のうち上昇は29団体、横ばい3団体、下落15団体となっておりますので、前回評価替え時と比べて、今回上昇した団体数は15団体増加していることとなります。

次に、御審議いただく、東京都における指定市以外の市町村の基準宅地の価格について、御説明させていただきます。資料の9ページ、「基準宅地に係る路線価等(案)」にお戻りください。表の中ほど路線価等欄のA欄、「令和2年1月1日基準」が、地価下落修正前の基準宅地の令和3年度の路線価でございます。その右のB欄は、令和2年1月1日から7月1

日までの半年間の地価下落に対応した修正率を記載しております。その右のC欄に、A欄に修正率を乗じた価格を、「令和2年7月1日修正」として記載してございます。これは、先程の報告事項にて御説明いたしましたが、「固定資産評価基準の一部を改正する告示」において、「地価下落地域における土地の評価額について、令和2年1月1日から7月1日までの半年間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」とされております。本日の審議会においては、この半年間の変動率を反映させた後の路線価等につきまして、御審議いただきたく存じます。

右から3番目のG欄は1月1日基準、一番右のI欄は7月1日基準の路線価について、それぞれ平成30年度からの3年間の変動率を記載しております。今回御審議いただくC欄を御覧いただきますと、特別区を除く市町村の最高価格地は、立川市曙町二丁目の立川駅北口ロータリーで、修正後価格506万4千円となっております。これは、立川駅周辺を中心として再開発が進んでおり、大規模商業施設の進出等による商業集積が高まっていることが要因と考えられます。つづいて、武蔵野市、三鷹市の順となっており、最低価格地は、青ヶ島村となっております。

次に、B欄を御覧ください。半年間の地価の最大下落地点は八王子市旭町の八王子駅北口駅前広場でマイナス4.4%となっております。これは、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う商業用施設の需要低下が要因と考えられます。また修正率を適用している団体は、府中市、小金井市、西東京市、島嶼部を除く27団体で、前回評価替え時は檜原村、奥多摩町の2団体でしたので、25団体増加しております。

次に、一番右のI欄を御覧ください。変動率がプラスとなった団体は24団体となっております。前回評価替え時では28団体でしたので、変動率がプラスとなった団体数は4団体減少しております。一方、変動率がマイナスとなった団体は8団体となっております。前回評価替え時では、6団体でしたので、変動率がマイナスとなった団体数は2団体増加しております。

次に、3年間の変動率の上昇が最も大きい団体は、調布市で、プラス37.0%となっております。これは、調布駅付近の連続立体交差事業に伴う京王線の地下化により、利便性が向上していることから、地価が上昇していると考えられます。反対に、下落が最も大きい団体は、奥多摩町で、修正後ベースで、マイナス5.0%となっております。これは、都心からの遠隔地であり、人口の過疎化傾向と住民の高齢化等による地域的な衰退が続いていることから、土地需要が低迷しているためと考えられます。市部における変動率の単純平均は、表の下の「市平均」のI欄にありますように、修正後ベースでプラス8.8%、町村平均がマイナス0.4%、特別区を含めた都平均がプラス5.8%となっております。

各市町村の基準宅地の状況につきましては、資料の10ページから13ページに参考資料を載せてございますので後ほど御参照ください。以上が、「基準宅地に係る路線価等(案)」でございます。

引き続き、田、畑及び山林について、御説明いたします。これにつきましても、まず、総

務大臣より指定されております、各地目別の指定市町村の基準地価格について、御説明いたします。資料の 16 ページ、「田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格」でございます。これらの価格につきましても、総務大臣による所要の調整が行われ、9月11日に開催されました、地方財政審議会固定資産評価分科会において報告され、既に各指定市町村に対し通知してございます。

東京都の田・畑・山林のそれぞれの指定市町村の基準地価格は、表の真ん中より少し上、13番目に記載がありますが、八王子市の基準田が10アール当たり14万4千円、武蔵村山市の基準畑が11万4千円、奥多摩町の基準山林が4万6千8百円となっております。これを平成29年基準年度と比較いたしますと、いずれの基準地も据置きの結果となっております。なお、全国の指定市の基準地価格の結果でございますが、全体としては、据置きの団体がほとんどでございます。東京近県の、埼玉県、千葉県、神奈川県においても同様に据置きとなっております。

次に御審議いただく東京都における田・畑・山林の基準地価格につきまして、御説明いたします。資料の15ページ、「田、畑及び山林の基準地価格(案)」にお戻りください。まず、資料のうち、色付きでお示ししている部分が各地目別の指定市町村の基準地でございます。星印が付されているものにつきましては、令和3年度評価替えにおいて基準地の変更が行われたものでございます。田・畑・山林ともに各指定市町村であります、八王子市、武蔵村山市、奥多摩町いずれも据置きとなっておりますので、指定市町村との均衡を考慮しまして、田・畑・山林につきまして、全団体について、据置きとなっております。

以上、簡単ではございますが、令和3年度の市町村の田・畑・山林の基準地価格につきまして、御説明させていただきました。なお、19、20ページにつきましては、令和2年東京都地価調査及び令和2年地価公示の資料を添付しておりますので、御参照ください。

以上で、令和3年度の宅地等の基準地価格等についての説明を終わりにさせていただきます。当案について、本日御了承が得られましたら、本日付けで、各市町村長あてに通知するとともに、報道機関に公表させていただく段取りとなっております。よろしく願います。

(井出会長)

ありがとうございます。確認ですが、審議の対象となるのが、資料の9ページと15ページということでしょうか。

(行政部長)

そのとおりでございます。

(井出会長)

それではただ今の御説明につきまして、御意見、御質問がありましたら御発言をお願いし

ます。

(稲葉委員)

事務局に質問ですが、先程の説明の中で11月9日に東京都土地評価協議会が開催されたということでしたが、今回の審議に係る所で議論されたとか、課題ですとか、調整に当たって苦労された点があればお聞かせ願いたいと思います。

(市町村課長)

事務局の市町村課長の原から御説明申し上げます。11月9日に開催された協議会については、御審議いただいたところではございますが、特段、問題や課題についての発言はなかったものと承知しております。

(高野委員)

9ページで、令和3年度の修正率が新型コロナウイルスの影響によってこのような状況になっているようですが、過去にこれと同じような状況があったかどうか教えていただけますでしょうか。

(市町村課長)

直近でございますと、リーマンショックの時に同じような状況が起こっていたということがございます。

(井出会長)

できればその時の下落幅はわかりますか。下落というのは皆さん御存じだと思いますが、その時と比べてどれくらい下落があるのか、下落している団体の数がどうかなど、比較できるものがありますか。

(市町村課長)

時間中にお答えできるようであればお答えさせていただきますが、それまでに難しい場合、後程御回答させていただければと思います。

(井出会長)

ありがとうございます。高野委員や稲葉委員の発言にもありましたように、やはり金額、水準が現在の状況と比べてどうなのかというところを皆さん心配されていると思いますが、そのあたりにつきまして、砥出委員から御意見ありましたらお願いします。

(砥出委員)

主税局長の砥出でございます。私の方で、23 区の固定資産税の関係について少し御説明させていただきます。令和3年度向け時点修正の関係でございます。東京都主税局では、特別区内の土地について、コロナ禍の影響等による地価の下落状況を把握するため、標準宅地の時点修正業務を実施しているところでございます。まさに今、最終確認の段階ではありませんが、御参考までに、現時点における令和3年度向け時点修正の実施状況の概要を御説明いたします。まず、特別区の基準宅地でございますが、中央区銀座五丁目中央通り沿いの地点における、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は、マイナス5.9%となっております。これは、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、インバウンド、外国人観光客が激減したこと、それから飲食店を中心とした需要が減退したことを踏まえて算定されたものでございます。商業地については、特に飲食店、ホテル等において緊急事態宣言の影響による需要の減退が見られ、それが地価下落の大きな要因となっているものと考えます。一方、住宅地については、需要が比較的底堅く、コロナ禍による価格への影響は軽微であると考えております。このような状況でございますが、特別区全体では約1%台の下落状況であり、コロナ禍が土地の価格に与える影響は、7月1日時点ではそれほど大きなものとはなっていないという風に考えております。以上でございます。

(井出会長)

ありがとうございます。御説明の最後にありましたとおり、7月1日時点ということで、それ程長引かないだろうということが心理面ではあったと思うのですが、その後、いつまで続くのかなという心理的な要因で落ち込んでいるのではないかと思います。今御説明があったのが9ページが一番上の特別区の修正率マイナス5.9%でした。他に皆様から、特に現場で実際に土地利用の取引に関わっていると、色々肌で感じる部分もあるかと思いますが、是非御意見頂きたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(大田委員)

三井住友信託の大田です。よろしく申し上げます。今先生がおっしゃった不動産売買における現場での感覚で申し上げますと、今年の4月から9月末までの半年間の仲介件数並びに、報酬額は昨年同時期と比較して3分の2くらいでございました。コロナ禍による影響を踏まえると、取引実感としてもそのようなものだったかというところですが、実は取引価格自体には影響がほとんど出ておりません。これは先程お話しにあったリーマンの時と何が違うか、という観点でみますと、リーマンショック時は金融業界自体が傷んでしまって、購入者さんの資金調達に大きな影響がでたことにより、不動産取引価格も大幅に下落したのですが、今回は金融業界が傷んでおりませんので、購入者さんの資金は滞っていないという点が挙げられます。どちらかというと、この度のコロナ禍インパクトを受け一旦様子を見ている先が多数いらっしゃったことから、不動産取引が減ったのだろうというのが実感でございます。従いまして、私は、今までの高原状態から、まさに今回調整相場に入ったという

ところですので、今後不動産価格に影響は出てくると思いますが、あまりネガティブには捉えておりません。

(井出会長)

ありがとうございます。柏原委員はいかがですか。

(柏原委員)

大田様からお話がありました取引の価格が変わっていないというお話は不動産業者の方からよく耳にしております。4月に緊急事態宣言が出され、取引の中止や延期など様子見が見られたこと、それにより取引件数が非常に減少したことが地価下落に影響していると考えられますが、資金調達環境が大変良好であるということで、お金が結構余っているという状況もあり、利回りも大きく変わっていない。ただ家賃に関しては、飲食店などを中心とする商業地域においてはテナントの撤退が見られたり、家賃の減免要請があったり、非常に厳しい状態にあるので、そういったところを見て、2020年1月から7月までの半年間の地価の下落を見ているという状況です。

(井出会長)

ありがとうございます。稲葉委員の方では色々な調査を通じてどのような感触をお持ちでいらっしゃいますでしょうか。

(稲葉委員)

まず結論的に言うと、アセットによって考え方が違って、大前提となるのが先程大田委員がおっしゃったように、金融の目詰まりを起こさないように政府の方からかなり資金が供給されていますので、言葉が悪いかもしれませんが、お金が余っている状況なので、行けるアセットに対しては強気な価格設定で行っているという現状があるかと思います。一方、だめなものは本当にだめで、具体的に言うと、ホテルですね。ホテルはどうしても稼働物件なので、稼働がコロナの関係でかなり落ち込んできていましたので、ここら辺は表には浮上してこないかもしれませんが、下落し、今までとは違う状況です。一方で物流とかになりますと、地域的な限定もありますので、かなり強いですね。アセットによって状況が変わってきているということかと思います。

二点目としまして、先程もお話があったとおり下落修正率自体は半年間なので、コロナの影響が表れた数字だと思います。先日発表となった地価調査はこの1年間のものなので、傾向として前半は上昇していたけど後半は下落して、差し引きしてプラスになるところもあるし、横ばいになるところもあるし、若干下落、これが今の大きな流れだと思いますが、特に純粹に出ているのがコロナの影響か一部災害とかもあると思います。今の状況を一括りで説明するのは難しい状況にあるのかと。それぞれの立ち位置によって見方も変わってく

るのかと。住宅については最低の金利ですし、新築の減税については手厚いところもありますし、最近で言われるところのテレワークの関係で東京都の市部の戸建てとかも堅調だということですので、今後も地価の推移については注視していきたいと思っております。

(井出委員)

ありがとうございます。高野委員からも懸念すべきことなどありましたらお願いします。

(高野委員)

恐らくこういった状況が初めてではないかという予想からお伺いしたいのですが、商業地で、どの自治体も飲食店やホテルでは、私も色々聞いているところだと、ここにきて感染者が増えていることによって、飲食店が更に先が見えなくなってきた非常に不安を感じている。また、空き店舗となった状態が続いている。そういった状況を考えると、7月までの修正率で果たしていいのかどうかというのは疑問に思います。一方で、戸建ての住宅であれば、先程稲葉委員がお話しされたように、リモートだとか色々な条件によって今までとは違う状況にあるということをお伺いしているので、必ずしも全てが滞っているとは思いませんが、個別に非常に厳しい状況にある方々がいるということは承知をしておかなければならないと思っております。

(井出委員)

ありがとうございます。続きまして、山手委員御意見がありましたらお願いします。

(山手委員)

総務局は新型コロナウイルス対策を担当している部署でございます、今お話がありましたとおり、ホテルや特に飲食店に感染防止対策のお願いをさせていただいており、また、昨日もシグナルを感染拡大局面の項目を赤にさせていただきました。感染者がまた多くなっているという状況で、感染防止対策を徹底させていただいています。利用者の感染防止へのマインドが落ちてくるというところで、事業者の方には利用者には手洗い消毒をしていただくことをお願いしています。飲食店だけでなく幅広い業種で経営に影響を受けている方々がたくさんいらっしゃると思っておりますので、テナントの利用状況に影響してくるのだろうと思っております。

もう一つは、医療提供体制のところ、病床の逼迫を避けるためにホテルを貸していただいて、そこに入院に至らない軽症の陽性の方に入らせていただいています。インバウンド、外国人観光客の方が全然来ていないという状況と、都内の感染状況を受けて、国内からのお客さんも少なくなっているという状況で、宿泊の部分についてはかなり厳しい状況になっています。そこで、宿泊療養の公募をさせていただいたところ、ホテルの方々から数多く手を挙げていただきました。これはやはり観光業や宿泊業が厳しい状況になっていることが分

かる状況かと思えます。簡単で申し訳ないですが、そういった状況かと思っております。

(井出会長)

ありがとうございました。ぜひリモートで御参加の委員の方々からも一言ずつ御感想、御意見ありましたらお願いします。多羅尾委員いかがでしょうか。

(多羅尾委員)

多羅尾です。宅地の価格が一番身近に感じる場所ですが、12 ページを見ますと、3年前との比較が出ていて、多くの所では上がっています。この半年で下がっている傾向があるというのは、上昇に歯止めがかかってよかったのではないかと思いながらお聞きしていました。この3年前との比較を見ますと、遠方の方は下がっている所もありますが、郊外の人気も出てきているというようなことも注視する必要があるという気がしています。

(井出会長)

ありがとうございます。続きましてリモートで参加の坂本委員お願いします。

(坂本委員)

坂本です。それぞれの評価は妥当ではないかと思っております。よろしくお願いします。

(井出会長)

ありがとうございます。リーマンショックの時地価が下落したと思いますが、住宅需要が底堅く支えていて、そこから商業地が動いて景気がよくなっていったということがありますが、今回も住宅需要が底堅いということは皆さん共通の御意見だと思います。商業地に関しては皆さんから御意見がありましたとおり、個別の物件ごとに非常に影響が違うということで、難しい評価替えになっているという気がしました。

(市町村課長)

先程、高野委員から御質問いただきました件につきまして、お時間頂き恐縮です。リーマンショックの時にどういった傾向、動向であったかというところでございます。リーマンショックそのものは2008年ですので、平成20年かと思えます。評価の基準に関して申し上げますと、そこに該当しますのが平成20年から23年にかけての変動について御審議いただいた時の資料が手元にありますので、そちらを基にお話をさせていただきます。実際にリーマンショックが起きたのが20年ですが、そこから約2年後の23年が基準となっていますので、全体的に下落しているという形の評価になっております。地価に影響が出始めたのが、20年がピークで21年から下落するといった動向を示しております。そのため評価については、20年1月1日から23年1月1日の変動について御審議いただいた時の数字



を御紹介させていただければと思います。

今回の9ページの表で代表的な所で御紹介させていただきますと、例えばG欄、「1月1日の変動率過去3年」という箇所があるかと思いますが。これの下の方を御覧いただきますと、市町村平均が7%のプラスとなっているかと思います。これは、最後に下がっていますが、地価が上がってきた基調のところに入っている7%という数字でして、これに相当します平成20年から23年の数字がマイナス9.9%でございます。それから、修正後の数字も参考までに御紹介させていただきますと、I欄に相当する市町村平均が9ページですと、プラス5.7%となっているかと思いますが、当時の修正後の数字を見ますと、マイナス10.2%となっています。リーマンショックから一定の年数を経ているということもありまして、地価の下落がそれなりにきちんと反映されているということで、今回どれくらい下がるかは分かりませんが、この先もそう意味で言うと、次の評価の時にはそれなりに厳しい数字が出てくる可能性があるかと思っております。他の数字等でお話があるものについては、該当する数字は御案内させていただきますが、ひとまず御説明としては以上でございます。

(井出会長)

ありがとうございます。今までの説明で更に御質問ありますでしょうか。よろしいでしょうか。評価替えのタイミングと影響があった時のずれというものが、数字に反映されているということですが、評価は評価で税負担を横目で見ながら評価すべきでない、長期的な観点からは安定的な財源ということと、市町村間の均衡を図るという意味では、景気の変動で影響が出てきたときにはきめ細かく対応していくということと、税負担に関しては別途それなりに各市町村の御判断でしていただくというのが本筋かと思っておりますので、9ページの資料に関しては、こういったくらいのバランスなのだろうと感じたところです。皆様から更に御意見、御質問ありましたらお願いします。

(柏原委員)

気になる点がありまして、住宅需要は今のところ堅調ということですが、東京都の人口が3か月連続で減少したと報道されております。今は大学もオンライン授業であったり、会社はテレワークが進み都心にいる必要がなく、帰省してアパートを解約したり、地価の安い郊外に転出するなどの動きもあるので、そういったことが今後さらに増えていくと、都内の住宅需要にも影響が出てくるのではないかと心配しており、注視していく必要があるのではないかと考えております。

(井出会長)

貴重な御意見ありがとうございます。では、稲葉委員。

(稲葉委員)

いずれにしても、今回制度上、半年間下落修正を見るということだと思います。実際にコロナの影響、それから災害の影響が出てきた場合、制度上、平年度でも下落が認められる場合には、下落修正を行うことができると、附則に定められているので、こちらの方で対応していくことなるかと思えます。

あと、井出会長がおっしゃったように、評価は評価、課税は課税ということで分けてやらないと。先程資料でもありました全国の基準宅地を見ますと、熊本ですとか、かなり上昇している所がございます。これは全国のバランスが調整されてきているということなので、評価は評価でしっかりやっておくと。ただ、高野委員がおっしゃっていたように事業者などの負担感というものもあると思いますので、それは課税の方で対応すべきかと思えます。評価自体はこれで適正かと思っております。

(井出会長)

他に御意見、御質問あればお願いします。リモートで参加の委員の皆様もよろしいでしょうか。それでは、追加の御意見はないということでしたら、まとめさせていただきます。それでは、基準宅地に係る路線価等及び田・畑及び山林の基準地価格について、お手元の案のとおり、了承することとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

(井出会長)

ありがとうございます。それでは、当審議会として了承することといたします。よって、各市町村長にこの内容で通知していただくこととなります。本日、予定しておりました議事は、以上ですが、この際、何か御発言、あるいは意見交換したいということがあればお願いします。よろしいでしょうか。それでは、特にないようですので、事務局へお返しします。どうもありがとうございました。

(行政部長)

皆様どうもありがとうございました。ただ今御了承いただきました審議結果につきましては、早速、各市町村長に通知をさせていただきます。また、本日いただきました様々な貴重な多数の御意見につきましては、今後の固定資産評価に役立てて参りたいと存じます。

以上をもちまして、第100回東京都固定資産評価審議会を終了させていただきます。次回開催でございますが、来年の2月又は3月頃を予定しております。本日は、お忙しい中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございました。