

第 101 回 東京都固定資産評価審議会

日時 令和 3 年 3 月 5 日（金曜日）

午前 10 時から午前 11 時 00 分まで

場所 東京都庁第二本庁舎 31 階 特別会議室 21

1 開会

(行政部長)

大変お待たせいたしました。

ただいまから、「第101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、皆様にはウェブ出席をお願いしておりますが、御多用のところ、御参加いただき、誠にありがとうございます。

私は、本審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長の小笠原でございます。よろしく願いいたします。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。ただいま、委員12名のうち、10名の委員に御出席をいただいております、定足数を満たしております。なお、座席表には山手委員の記載がございますが、本日所用により欠席でございます。

それでは、井出会長から御挨拶を頂き、本日の会議に入りたいと存じます。会長、よろしく願いいたします。

2 挨拶

(井出会長)

皆様おはようございます。本日は、御多用の中、ウェブで御出席いただき、ありがとうございます。

本日の審議事項となっております提示平均価額につきましては、地方税法等の規定に基づき、本審議会の審議を経て、都知事が決定するものでございます。課税権者である市町村長は、決定された提示平均価額に基づき、固定資産の価格決定を行うこととなります。

令和3年度は3年に一回の固定資産の評価替えの年でございます。本審議会の果たす役割は、きわめて重要なものであると認識しております。我々といたしましては、固定資産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。本審議会の運営につきまして、皆様の御協力をいただきたく存じますので、よろしく願いいたします。

3 議題

(行政部長)

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は、井出会長をお願いいたします。会長、よろしく願いいたします。

(井出会長)

それでは、ここから議事進行を務めさせていただきます。

初めに、報告事項として、「令和3年度固定資産税に係る税制改正（案）について」、そして、「固定資産評価基準（家屋）の一部改正について」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101回東京都固定資産評価審議会資料」に基づきまして、御説明いたします。

まず始めに、報告事項1「令和3年度固定資産税に係る税制改正（案）」について、御説明いたします。「02 報告事項」ファイルをお開きいただき、2ページを御覧ください。

まず、全体のイメージをつかむために、今回の税制改正も踏まえた税収動向について、国がどのように見ているのか、についてです。全国における「令和3年度固定資産税収入見込み」について、を御覧ください。土地につきましては、全国平均でマイナス115億円、家屋につきましては、マイナス1,074億円となっております。土地と家屋の合計では、マイナス1,189億円、▲1.6%の減少となっております。地価の動向と税制改正の効果は、全体としてみれば減で見込んでおります。

続きまして、税制改正の主な事項を御説明します。最初に、土地の負担調整措置関係について、です。3ページを御覧ください。固定資産税の令和3年度評価替えへの対応についてですが、まず最初のマルで令和3年度が評価替えの年であること、2つ目のマルで宅地については地価公示の7割で評価するとしています。その上で、3つ目のマルで、今年度で切れる、価格変動にともなう税変動の負担調整措置の取扱いがテーマとなっていました。

3ページの下段を御覧ください。商業地等を例に御説明します。負担調整措置の概要についてですが、地価公示の7割を目途に固定資産評価額が算出されますが、実際の税額を弾く課税標準額は、右の図にありますように、負担水準が60%から70%になるように調整されていきました。これには、負担水準が60%から70%に留まった場合には、課税標準額を前年度の額に据え置く、特例措置も含まれています。この負担調整措置については、次の4ページの1つ目のマルに記載のとおり、据置特例も含めて現行の負担調整措置の適用期限がそのまま3年延長されました。

その上で、新型コロナウイルス感染症拡大により、社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、2つ目のマルにあるとおり、令和3年度限りの措置として、税額が増加する土地については、前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずることとなりました。この特別な措置をイメージで図示したものが、次の5ページになります。地価の上昇により税額が増加する場合は、前年度の税額と同額とし、一方、地価の下落により税額が減少する場合は、その減少した税額となります。

また、6ページに記載がございしますが、市町村が独自に条例により急激な税額の上昇を抑制する、いわゆる条例減額制度についても、適用期限が延長となっております。都内市町村では、武蔵野市と三鷹市のみ条例で対応していると聞いています。

7ページには、参考として税制改正大綱のうち、関係する部分を抜粋してお示ししております。負担調整措置についての説明は以上となります。

続きまして8ページを御覧ください。税制改正の主な事項のうち、その他の固定資産税に関わる特例関係について、です。新たに創設されたものとして3点、適用期限の延長・拡充となったものとして1点、それぞれ記載しておりますので、後ほど、参考に御覧ください。

今まで説明してきました税制改正にかかる地方税法等の一部改正法案は、現在開会中の国会に提案されておりますので、引き続き、審議状況を注視してまいります。「令和3年度固定資産税に係る税制改正（案）について」の説明は、以上となります。

次に、報告事項2「固定資産評価基準（家屋）の一部改正」について、御説明いたします。10ページを御覧ください。「家屋の評点一点当たりの価額に関する経過措置の延長」について、です。こちらは、後ほど、御審議いただく提示平均価額の算定のうち、家屋に関する経過措置の延長になります。家屋の評価額は、「評点数」に、「評点一点当たりの価額」を乗じて求めることを通則としております。しかし、この「評点一点当たりの価額」については、現在、通則によらず、一番下にありますとおり、1円に、「物価水準による補正率」及び「設計管理費等による補正率」を乗じて得た額を基礎として、市町村長が定める経過措置が設けられております。今回、この経過措置が令和5年度まで延長されることとなりました。

加えて、当該経過措置による「評点一点当たりの価額」の決定方法が適用される間は、通則として、固定資産評価基準に規定されております提示平均価額の算定は、評価額の決定に不要となることから、引き続き、これに関する事務の実施が停止されることとなっております。この経過措置の延長により、当審議会において御審議いただく提示平均価額は、引き続き、土地のみとなっております。報告事項の説明は、以上でございます。

（井出会長）

ありがとうございました。ただいま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、挙手して発言をお願いします。

（稲葉委員）

おはようございます。稲葉です。先ほどの説明で一点聞き逃したので御教示ください。条例減額制度を導入している都内市町村は、武蔵野市とどの自治体でしょうか。

（市町村課長）

聞き取りにくくて申し訳ございませんでした。武蔵野市と三鷹市でございます。

（井出会長）

私の方から一つだけ、2ページの全国ベースの税収の減少見込みについて、土地についてはマイナス0.3%ですが、家屋についてはマイナス2.7%とかなり大きくなっています。こ

の違いはどこから来るものなのでしょうか。

(市町村課長)

確認させていただきます。

(井出会長)

続きまして、審議事項として、「令和3年度土地の提示平均価額」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、本日の審議事項でございます。令和3年度の土地に係る提示平均価額(案)につきまして、お手元の資料に沿って御説明申し上げます。

まず、提示平均価額の概要について御説明いたします。「03 審議事項」ファイルをお開きください。まず概要を御説明いたします。市町村長が固定資産の評価を行う場合には、総務大臣が定める固定資産評価基準によって統一的去うよう、地方税法において規定しております。一方、総務大臣及び都道府県知事については、市町村長が評価基準に従って、適正に評価を行っていることを確認するとともに、都道府県間及び近隣の市町村間で評価の均衡が確保されているかを確認することが求められています。この評価の均衡の確保を図る具体的な手段として、評価基準において規定されているものが、本日御審議いただきます提示平均価額でございます。

13 ページをお開きください。提示平均価額とは、総務大臣及び都道府県知事が、1月1日現在に市町村に所在する固定資産の平均価額を算定し、市町村長に提示するものでございます。資料の下の参考にございますとおり、固定資産税額の算定の基礎となる「評価額」は、「付設評点数」と「評点一点当たりの価額」からなり、緑色でお示ししております提示平均価額は、その「評点一点あたりの価額」の構成要素の一つとなっております。つまり、各市町村長が、評価の均衡に配慮して調製された提示平均価額に基づいて、評価額を決定することで、都道府県間、市町村間の評価の均衡が図られる仕組みとなっております。対象となる土地は、評点式評価法によって評価する土地でございます。具体的には、資料の中段にございますとおり、田、畑、宅地、山林となります。

次に提示平均価額の算定の流れについて御説明いたします。資料中段の四角囲みにある緑色の提示平均価額は、黄色で示しております。市町村長が算出し報告する「総評価見込額」を基に、総務大臣及び都道府県知事が算定いたします。総務大臣は、都道府県間の均衡を図るため、都道府県ごとに田、畑、宅地及び山林の各地目別に1つの市町村を指定し、その指定市町村の提示平均価額を算定いたします。東京都の場合、15 ページ以降の表に、こめじるしで表示していますが、田の指定市町村は八王子市、畑は武蔵村山市、宅地は特別区、山林は奥多摩町となっております。都道府県知事は、市町村間の均衡を図るため、総務大臣が

算定する指定市町村の提示平均価額を参考に、指定市以外の市町村の提示平均価額を算定いたします。この指定市町村における令和3年度の提示平均価額につきましては、本年2月9日付けで総務省の「地方財政審議会固定資産評価分科会」において了承され、既に確定してございます。当該報告資料については、その一部を、「04 参考」ファイルの25ページ以降に添付しておりますので、後ほど参考として御覧いただければと存じます。

次に、提示平均価額の算定方法について御説明いたします。資料中段の四角囲みにありますとおり、提示平均価額は、「総評価見込額」を「総地積」で除して算出いたします。仮に、ある市町村の評価水準が、近隣市町村の評価水準と比較して著しく低く均衡を欠く場合には、総務大臣及び都道府県知事は「総評価見込額」を高くするよう修正し、提示平均価額も高い額を提示することによって、評価水準の均衡を図ることが制度上可能となっております。

次に、ただいま御説明した方法により算定いたしました、「令和3年度の提示平均価額（案）」について御説明いたします。14ページを御覧ください。こちらの総括表は、各市町村及び特別区の令和3年度の提示平均価額（案）、総評価見込額及び総地積について、各地目別に、令和2年度の評価実績との対比でお示ししたものでございます。今回算定いたしました提示平均価額の地目別の全体的な動向につきましては、「増減割合」の「平均価額」のそれぞれの「都計」欄にございますとおり、田がマイナス0.2%、畑がマイナス0.4%、一つ飛ばして、山林がマイナス0.1%と、大きな変動はございませんでした。一方、一つ戻り、宅地につきましては、都心部を中心とした地価の上昇が、この度の評価替えにより反映されたことから、プラス14.3%となっております。

次に、各市町村及び特別区の動向について、地目ごとに御説明申し上げます。15ページを御覧ください。こちらは、田について、市町村別に令和3年度の提示平均価額（案）をお示ししたものでございます。田につきましては、緑色でお示ししております八王子市が指定市町村でございまして、総務大臣から通知された提示平均価額は、1,000㎡当たり、118,619円と、前年度実績とほぼ同額となっております。指定市以外の他の市町村につきましては、資料の一番右側の「増減割合」欄を御覧いただきますと、多くの団体がプラスマイナス0%でございまして、0.1%以上増減があった団体は、5団体でございます。変動理由としては、平均価額より評価額の高い土地が、東京都の買収により非課税地となったことや、土砂災害特別警戒区域補正を新たに適用したこと等によるものでございます。16ページには、田の提示平均価額（案）を図示してございますので、後ほど御覧いただければと存じます。

次に、畑について、御説明申し上げます。17ページを御覧ください。畑の指定市町村である緑色の武蔵村山市の提示平均価額は、1,000㎡当たり、100,296円と、前年度実績とほぼ同額となっております。他の市町村につきましては、資料の一番右側の「増減割合」欄を御覧いただきますと、多くの団体がプラスマイナス0%でございまして、0.1%以上減少があった団体は、5団体でございます。減少理由としては、平均価額より評価額の高い土地が、地目変換されたことや、土砂災害特別警戒区域補正を新たに適用したこと等によるもので

ございます。18 ページに、畑の提示平均価額（案）を図示してございますので、後ほど御覧いただければと存じます。

次に、宅地について御説明申し上げます。19 ページを御覧ください。宅地の指定市町村である緑色の特別区の提示平均価額は、1 m²当たり、490,734 円と、前年度実績から、プラス 16.9%となっております。他の市町村につきましては、資料の一番右側の「増減割合」欄を御覧いただきますと、市部においては、多くの団体がプラスとなっております。これは、都市圏を中心とした地価の上昇が要因として考えられます。一方、町村部においては、全ての団体が横ばい、又は、下落となっております。これは都心から距離があり、新規の住宅需要があまり見られない中で、人口減少や高齢化などが進んでいることが要因として考えられます。提示平均価額が最も高い市町村は、上から 4 番目の武蔵野市でございまして、1 m²当たり 398,431 円となっております。増減割合もプラス 13.0%となっており、39 市町村で 1 位となっております。これは、中央線吉祥寺駅を中心とした店舗等の需要が堅調であること、区部に近接した優良な住宅地の需要が継続して高く、物件の希少性も高いことが要因として考えられます。20 ページ、21 ページには、「宅地の提示平均価額（案）の市町村順位」、宅地の提示平均価額（案）を図示してございますので、後ほど御覧いただければと存じます。

次に、山林について御説明申し上げます。22 ページを御覧ください。山林の指定市町村である緑色の奥多摩町の提示平均価額は 1,000 m²当たり、13,774 円と、前年度実績からプラス 0.3%となっております。これは、平均価額より評価額の低い土地が、水源林のため東京都に買収されたことに伴い、非課税地となったことによるものです。他の市町村につきましては、資料の一番右側の「増減割合」欄を御覧いただきますと、多くの団体がプラスマイナス 0%でございまして、0.1%以上増減があった団体は、5 団体でございまして、変動理由としては、平均価額より評価額の高い土地が、東京都に買収されたことに伴い、非課税地となったことや、土砂災害特別警戒区域補正を新たに適用したこと等によるものでございます。23 ページには、山林の提示平均価額（案）を図示してございますので、後ほど御覧いただければと存じます。

以上、令和 3 年度土地にかかる提示平均価額（案）につきまして、御説明いたしました。都道府県知事が算定した提示平均価額については、固定資産評価審議会の意見を聴くことが、地方税法により義務付けられております。委員の皆様には、この案について、妥当性や市町村間の均衡等を御審議いただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

（井出会長）

ありがとうございました。ただいま事務局から説明がありましたが、御意見や御質問がありましたら、発言をお願いいたします。

特に、バランスということが重視されておりますので、指定市町村と比べて、全体として平均価額の変動率に大きなばらつきがないか、あるいは、これが妥当であるのかということ

を御検討いただきたいということでございます。

(稲葉委員)

私見ということで、特に宅地のバランスにつきまして資料を拝見させていただきましたが、区部、市部、西多摩地区、町村部で傾向がくっきりと表れていると感じています。

(井出会長)

ありがとうございました。他の方はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、後で皆様から会議全体の内容について、御感想をいただきますが、先に審議事項について諮らせていただきます。

それでは、「令和3年度土地の提示平均価額」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)

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にします。

また、先程私からも質問をさせていただきましたが、報告事項も含めてお一人ずつ全体の感想と、今後懸念されるようなことがありましたら、一言ずつ御発言いただきたいと思いますがよろしいでしょうか。それでは、あいうえお順になりますが、稲葉委員から簡単にコメントをお願いします。

(稲葉委員)

稲葉です。ありがとうございました。御案内のとおり、コロナがこれ以降地価に与える影響につきましては、前回の審議会で議論があったと思いますが、今後の地価動向に注視していかなければいけないと考えております。

(井出会長)

続きまして、大田委員をお願いします。

(大田委員)

大田です。御説明ありがとうございました。稲葉委員と被る部分もあるかもしれませんが、やはり地価動向という観点で言いますと、近年においては、不動産の用途ごと、またその立地特性によって需要環境が異なってきており、それが地価に顕著にも表れております。即ち、同じ市場環境の中においても、特別区とそれ以外のエリアにおける不動産取引における変

動差というのが、今まで以上に乖離してくることが想定されます。今後は、行政ごとの特性に合わせた係数の見直しを御検討された方がいいかと思っております。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、大柳委員お願いいたします。

(大柳委員)

大柳と申します。よろしく申し上げます。大阪辺りでは商業地が一部下落している地域もありますが、東京の宅地の方は比較的下落幅が少なくなっている地域が増加しているという報道もある一方で、特別区辺りは提示平均価額が上昇しているということで、少し報道ぶりととの差があるのかなと個人的には思ったところでございます。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、柏原委員お願いします。

(柏原委員)

柏原です。宅地の平均価額の変動について、やはり市町村部と特別区で傾向に大きな違いが見られるというのは、人口と都市機能の問題、それからオフィスの集積、この辺に尽きるのではないかと考えています。コロナによって都心のオフィスの空室率が上昇してきていたり、賃料の下落傾向が見られたりする一方で、中古マンションの価格は7カ月連続で上昇していたり、物件によって価格のばらつきが非常にあって、今後は色々な意味で不動産価値が変わっていくと考えております。テレワークが普及しているということで、郊外に家を持つ人も増えてきているので、特別区と市町村部で価格の推移が変わっていくなんてこともあるのかなと考えております。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、坂本委員お願いします。

(坂本委員)

宅地を見たときに、全体はあまり異動していないという思いがあったのですが、たまたま私共の檜原村のことになりますが、15.6%のマイナスということで私も驚いております。これは土砂災害特別警戒区域の指定が大きく数字に表れたのかという思いがしております。また、山林が中心ということで奥多摩町と同じ条件にあると思いますが、奥多摩町が檜原村の半分という評価を見て何が違うのかなという思いがしております。それぞれの地形は私には分かりませんが、数字ってこう変わるのかと思いました。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、城田委員お願いします。

(城田委員)

城田でございます。東京には田畑が数多く残っておりますし、これからも注意深く見ていきたいと思っております。農家の皆様も気にしている所がございますので、これからも皆様の御協力を頂きながら、しっかり務めを果たしていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(井出会長)

ありがとうございました。高野委員お願いします。

(高野委員)

今日はありがとうございました。単純な感想になりますけども、宅地の特別区や都心部に近い市と少し距離がある町で、想像はしてはいましたが、これほど明確に数字で出てくると改めて認識をいたしました。ただ、本当にコロナの影響というのがこれからどう出てくるのかというのが非常に心配で、府中市民もそうですし、特別区にお住いの方、あるいは事業をされている方々は先の見えない閉塞感が漂う中で経済活動をされていますので、今後、宅地も含めてそれぞれの固定資産の動向については注視をしていかなければならないと思います。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、多羅尾委員お願いします。

(多羅尾委員)

多羅尾です。私も19ページの数字を見るとこういうことなのかと結構驚きました。都心部と町村部の動向の差が顕著だということを知りまして、特別区の実感としては、令和2年度とこんなに変わるものかと、16.9%というのは非常に驚きました。町村部については、先程檜原村と奥多摩町のお話をされましたけど、その辺の開きというのが実感よりも大きい気がしまして、来年辺りはどうなるのかというのを注視していきたいと思いました。都市部だと、オフィスビルやマンション含めて新築が多いので、埋まるのだろうかと思っていますが、今後の動向が気になるところです。

(井出会長)

ありがとうございました。続きまして、先程私から質問させていただいた内容について、お答えをお願いします。

(市町村課長)

事務局の原の方から御回答させていただきます。国の方にも確認させていただきます、まず土地につきましては、評価が上がっているところ下がっているところ、また、色々な特例措置等を踏まえますとほぼ横ばいなものに対しまして、家屋につきましては、新築の物件もある程度あるものの、全体として評価替えに伴う下落の方が大きく出ておりまして、数字の動きとしては差が出たというようなことでした。

(井出会長)

ありがとうございます。下落幅は、土地に関して、ほぼ予想どおりだったのですが、家屋については予想以上に大きいです。先程皆さんから御意見ありましたけれども、区内や武蔵野市辺りですと、マンションが7割以上という状況で、家屋の評価は今後大切になると個人的に思っております。したがって、一つの懸念事項として、既存家屋の評価は下がっていくか横ばいしかありません。固定資産税は自治体にとって主要財源の一つで、その税収を産業政策、子育て、福祉に使わなければいけないという時に、税収の家屋の依存度が高くなると税収確保にリスクが伴うと個人的に思っているため、その辺もしっかり注視していきたいと思っております。あとは、19ページの宅地の所で、先程委員からのコメントもありましたとおり、あきる野市とか青梅市と檜原村でマイナスが大きく出ています。先ほど事務局から御説明がありましたが、マイナスが大きく出た理由はきちんと説明した方がいいと思っております。例えば公共の取引によるものである場合や、あるいは、土砂災害特別警戒区域指定によるもので、マーケットとは違うところで下がっているということを説明しないと、この数字だけを見たときに、この地域はかなり景気が悪いのではないかという、変なメッセージが伝わってしまうと良くないと思っております。市場の力による価格変動の部分とそれ以外の影響による部分というのは、自治体の方から説明していただいた方がいいと感じました。

(行政部長)

今、会長からお話いただいた中で、宅地の下落の中の檜原村ですけれども、先程村長からもお話を頂きましたが、檜原村の下落が特に大きくなっている理由といたしまして、やはり土砂災害特別警戒区域の補正を新たに適用したことが大きな要因と私共も捉えているところですので。先ほど御説明すれば良かったかもしれませんが、補足をさせていただきました。

(井出会長)

それでは、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)

どうも、ありがとうございました。先ほど御了承いただきました審議結果につきましては、本会議終了後、各市町村長に通知いたします。また、本日いただきました貴重な御意見は、今後の固定資産評価事務に役立てて参りたいと存じます。

以上をもちまして、「第 101 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。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。