

第252回 東京都土地利用審査会 概要

開催年月日	令和7年10月30日(木) 午前10時30分 ～ 午前11時2分
開催場所	オンライン方式 (事務局は、東京都庁第二本庁舎11階 11A会議室)
出席委員	森本章倫委員 吉田尚子委員 稲葉勝巳委員 町田怜子委員
委員以外の出席者	(東京都) 都市整備局 飯泉都市づくり政策部長 谷都市計画課長 財 務 局 今西評価測量担当課長
審査請求人	なし
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	なし
傍聴人の数	0人
議事の内容等及び その他審査会の経過 に関する事項	<ul style="list-style-type: none">○ 審議事項<ul style="list-style-type: none">1 東京都土地利用審査会会長の互選について2 東京都土地利用審査会会長代理の指名について○ 報告事項<ul style="list-style-type: none">1 令和7年東京都基準地価格の概要について○ 議事録等 別紙のとおり
議 長 : 会 長 森 本 章 倫	

(東京都土地利用審査会運営規則 第6条)

第252回

東京都土地利用審査会

議 事 録

令和7年10月30日

都 市 整 備 局

第252回東京都土地利用審査会

R7.10.30

午前10時30分 開会

【谷課長】 定刻10時30分となりましたので、皆様おそろいですので、ただいまから第252回東京都土地利用審査会を開催させていただきます。

本日はリモートで開催とさせていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しいところ、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は進行役を務めさせていただきます東京都都市整備局都市づくり政策部、都市計画課長の谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議に先立ちまして、このたび、東京都土地利用審査会第18期の委員にご就任いただきました皆様方をご紹介申し上げます。第18期委員の皆様の名簿は、資料1-②に一覧でお示ししてございます。なお、本審査会はオンライン開催のため、発令通知書につきましては委員の皆様へ事前にお渡ししております。

それでは、簡単に私からお名前だけご紹介いたします。

都市計画分野から森本章倫委員でございます。

法律分野から吉田尚子委員でございます。

不動産鑑定分野から稲葉勝巳委員でございます。

自然環境保全分野から町田怜子委員でございます。

なお、農林業分野から飯田晶子委員が就任されておりますが、本日は、所用のためご欠席となっております。

以上で、委員の皆様のご紹介を終わらせていただきます。

続きまして、議事に入ります前に、都市整備局都市づくり政策部長、飯泉よりご挨拶を申し上げます。

【飯泉部長】 おはようございます。都市整備局都市づくり政策部長の飯泉と申します。東京都土地利用審査会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

このたびは大変お忙しい中、東京都土地利用審査会の委員をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまご紹介申し上げました5名の皆様のうち、4名の方についてはご継続、1名の方に新たにご就任をいただいております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

この審査会は、都知事の附属機関といたしまして、国土利用計画法に基づき、土地の投

機取引や地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、都が土地取引の規制に関する措置を講じる際に、委員の皆様からご意見をいただく審査会でございます。

具体的には、地価の急激な上昇やその恐れのある区域への監視区域の指定、土地利用計画に適合しないこと等に対する勧告など、知事が当審査会に付議した案件についてご意見を頂くものでございます。

その後、東京都基準地価格の概要につきまして、ご報告させていただきまして、今後の審査会における審議にお役立ていただければと考えております。委員の皆様方の一層の尽力添えをお願い申し上げます。どうぞよろしくお願い致します。

【谷課長】 飯泉部長、ありがとうございました。

引き続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

財務局評価測量担当課長の今西でございます。

改めまして、都市整備局都市計画課長の谷でございます。よろしくお願いいたします。

本日の審査会につきましては、委員総数の5名のうち、飯田委員が所用のため欠席されておりますが、土地利用審査会条例第4条第3項では、「審査会は、委員の二分の一以上が出席しなければ、会議を開くことができない。」とされておりますので、定足数は満たしております。また、当審査会運営規則第5条第1項によりまして「審査会の会議は、公開とする。」と規定されております。なお、傍聴者等につきましては、今現在希望者はございません。

次に本日の議事についてでございます。お手元の議事次第にお示ししておりますとおり、審議事項として、会長選出、会長代理の指名がございます。その後、報告事項としまして、「令和7年東京都基準地価格の概要について」がございます。

会議終了は、11時15分頃を予定しておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

さて、本日は、委員改選後初めての審査会でございます。会長が選出されるまでは、事務局により議事進行を行わせていただきます。

審議事項に入ります前に、本土地利用審査会の概要につきまして簡単にご説明させていただきます。

資料1－①をご覧ください。土地利用審査会は、国土利用計画法39条に規定された必置機関で、組織運営につきましては東京都土地利用審査会条例で定められております。

審査会の権限は、5の権限にある10の事項となっております。

それでは、審議事項に改めて入らせていただきます。「東京都土地利用審査会会長の互選について」でございます。

土地利用審査会の会長につきましては、東京都土地利用審査会条例第3条第1項によりまして、「委員の互選によりこれを定める」と規定してございます。会長の選出につきまして、委員の皆様方のご発言をお願いいたします。

【吉田委員】 吉田です。よろしいでしょうか。

【谷課長】 吉田委員お願いいたします。

【吉田委員】 本審査会の役割につきまして、大変ご見識の深い森本委員を第17期に引き続き会長に推薦させていただきたいと存じます。

【谷課長】 ありがとうございます。ただいま吉田委員から森本委員を会長にと推薦がございました。ほかにご発言はありますでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご発言がないようでしたら、森本委員に会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【谷課長】 ありがとうございます。それではご異議がないようですので、森本委員が本審査会の会長に選出されました。森本会長、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

審査会条例第4条第2項によりまして、「会長は審査会の議長となる」と規定してございます。

それでは、森本会長、以後の議事進行をどうぞよろしくお願いいたします。

【森本会長】 早稲田大学の森本でございます。ただいま、会長に皆様方ご推薦を受けましたので、適正に、かつ円滑に議事進行に努めてまいりますので、引き続きご協力よろしくお願いいたします。

私は3期目ということでございますので、皆様、事務局とともに、この審査委員会の役目を携わってまいりましたので、多様なご意見を聞きながら進めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

審議に早速入りたいと思いますが、「東京都土地利用審査会会長代理の指名について」でございます。東京都土地利用審査会条例第3条第3項によりますと、会長代理は「会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」と定められておりますので、誠に恐縮ですが、私のほうから委員をお願いしたいと思います。

私からは法律分野の吉田委員が適任だと考えておりますので、会長代理をお願いしたいと思いますが、吉田委員、どうぞよろしくお願いいたします。

【吉田委員】 はい、お受けいたします。よろしくお願いいたします。

【森本会長】 それでは、議事に入る前に、本日は第18期の審査会委員の初めての審査会という形になりますので、最初に委員の皆様から一言ずつご挨拶をお願いできればと思っております。

最初に吉田委員から、よろしくお願いいたします。

【吉田委員】 吉田でございます。今回2期目になります。私は、普段の弁護士業務では不動産関係の案件を比較的多く扱っております。弁護士業務のほかには新宿区の業務執行に関する委員会の委員と、それから東京簡易裁判所の民事調停委員をしております、その中でも不動産関係の案件を扱っておりますので、そういった経験をこの審査会で少しでも生かすことができましたらと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお祈いします。

では続いて、稲葉委員お願いできますでしょうか。

【稲葉委員】 一般財団法人日本不動産研究所常務理事をしております稲葉でございます。私も2期目ということで、不動産鑑定専門分野というところでお力になればと思っております。そのほかに委員としては、地方財政審議会の固定資産評価分科会の特別委員をやらせていただいております、特に固定資産税関係の評価のほうの取組をさせていただいております。普段の業務が生かせればと、お役に立てればと思っておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお祈いいたします。

それでは、町田委員お願いできますでしょうか。

【町田委員】 皆様こんにちは。東京農業大学の地域環境科学部地域創成科学科という学科で教員をしております町田と申します。私も2期目になります。私はこれ以外の委員ですと、環境省の中央環境審議会の自然公園部会とか、主に自然公園・自然環境やその観光の研究をしています。東京都の皆様とも自然公園の関係で、いろいろなお仕事を一緒させていただいております、できるだけ頑張っ取り組みたいです。どうぞよろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお祈いいたします。

本日、農林業分野の飯田晶子委員でございますが、海外に出張ということで欠席と伺っ

ております。あらかじめ挨拶文を頂戴しておりますので、事務局に代読をお願いできますでしょうか。

【谷課長】 事務局より代読させていただきます。

緑地計画学を専門としております飯田晶子と申します。現在イギリスにてサバティカル中のため、初回の審査会を欠席させていただきますことをおわび申し上げます。今後の審査におきましては、専門の立場から微力ながら尽力させていただく所存です。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

【森本会長】 ありがとうございます。総勢で私も含めて5名の委員ということでございますので、3年間の任期でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、今日の審議事項は以上でございます。報告事項のほうに入りたいと思います。「令和7年東京都基準地価格の概要について」ということで、事務局から説明をお願いいたします。

【今西課長】 財務局財産運用部評価測量担当課長の今西と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、令和7年東京都基準地価格について説明させていただきます。

公表結果のポイントにつきましてはご覧の資料でまとめましたので説明させていただきますと思います。

まず、基準地価格につきましては、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づきまして、知事が毎年7月1日現在の価格を判定し、9月末を目途として公表しております。本年は9月17日に公表いたしました。基準地価格は国土利用計画法の規定に基づく土地取引の価格規制を行う場合の審査などに使用されるもので、併せて一般の土地の取引価格の指標として利用されております。

本年は、都内1,291地点で調査を行いました。用途区分ごとの地点数は、住宅地774地点、商業地481地点、工業地19地点、宅地見込地6地点、林地11地点となります。

続いて東京都全域で見た場合、全用途、住宅地や工業地で対前年平均変動率が13年連続でプラスとなりました。また、商業地は令和4年以降、4年連続でプラスとなりました。さらに、全用途では、区部・多摩地区ともに対前年平均変動率の上昇幅が拡大しました。

このように、全体的には、地価は引き続き堅調な伸びを示しており、その背景としては、緩やかな景気回復など直近の経済状況の影響が反映したものと考えております。

対前年変動率推移表で見ますと、いわゆる「バブル（経済）の崩壊」と言われる事態を反映しまして地価は急速に下落して、平成１６年頃まで全域的な地価の下落が続きました。その後、平成１７年から平成１８年にかけて、区部・多摩地区及び東京都全域で、地価は上昇基調に転じ、平成１９年には大幅な上昇となりましたが、景気後退の影響から平成２０年には上昇率が大幅に縮小しました。

また、平成２１年にはリーマンショックを契機とする世界的金融危機の影響を受けまして、東京都全域で地価が大幅に下落し、さらに平成２３年３月に起きました東日本大震災による市場の一時的な停滞などがありまして、平成２４年まで４年連続の下落となりました。

しかし、下落率は毎年縮小を続け、平成２５年には住宅地、商業地及び全用途の変動率が区部・多摩地区及び東京都全域のそれぞれの平均で全てにプラスに転じました。その後、令和２年には新型コロナウイルスの感染拡大を受けまして、心理的な不安や行動制限等による経済的な停滞が地価に影響を及ぼしましたが、全用途における東京都全域の平均では、平成２５年から令和７年まで１３年連続で上昇が続いている状況でございます。

令和７年１月１日を基準とする、地価公示との共通地点における半期変動率で見ますと、令和６年７月１日からの前半期の平均変動率は、全ての区分で令和６年の後半期を上回る上昇となりました。直近の令和７年１月１日から７月１日までの後半期の平均変動率は、前半期よりやや下回っている区分が多くなっておりませんが、やはり上昇傾向は続いている状況となっております。

次に、用途別で見ますと、まず住宅地ですが、区部では、全２３区で平均変動率プラスとなり、また、２３区全域の平均変動率は８．３％と、令和６年の６．７％より上昇して４年連続で全地点の価格が上昇しました。

傾向としましては、第一に、都心区や都心区に隣接する利便性及び住環境の優れた区で上昇傾向になりました。第二に、都心５区内のマンション適地ですとか、いわゆる優良住宅地の人気が堅調でございました。

変動率上位は港区、目黒区、台東区で、下位は葛飾区、江戸川区、練馬区でした。次に多摩地区では、２６市２町で平均変動率がプラスになりました。中央線、京王線沿線、区部近接の市が変動率上位になりました。

一方、下落地点は４地点となりまして、鉄道の駅から遠い丘陵地等で下落しました。変動率上位につきましては、国立市、立川市、調布市で、下位は平均変動率が０．０％の

檜原村、奥多摩町など西多摩地区の市町村でございました。

続きまして、商業地でございますが、区部では、全23区で平均変動率がプラスとなり、区別では都心区や都心区の隣接区で上昇率が高く、全地点で価格が上昇いたしました。地点別では、国内外の観光客が集まる浅草などの観光地で上昇地点が多く見られました。また、店舗併用住宅、つまり、容積率の高さに着目し、低層が店舗でそれより上が共同住宅という利用が可能で、かつ都心へのアクセスが良い地点でも、上昇した地点が多く見られました。

変動率上位は台東区、中央区、文京区。下位は江戸川区、足立区、練馬区といった、外縁部の区という状況でございました。

次に多摩地区では、26市1町で平均変動率がプラスでありました。市町村別では、交通利便性、生活利便性の高い中央線、京王線沿線の市で引き続き上昇し、地点別では、店舗併用住宅として利用できる地域を中心に上昇傾向にありました。横ばいの0.0%の地点は見られましたが、価格が下落した地点はありませんでした。

変動率上位は立川市、府中市、国分寺市。下位は奥多摩町で横ばいの0.0%などご覧の市町でございました。

今お伝えしました区市町村別・用途別の対前年変動率を一表にまとめますとご覧のとおりになります。

なお右下にございます島部につきましては横ばい、または下落となっています。島の中での取引が主で、人口減少・高齢化等により、地価が上がるには至っていない状況でございます。

次に住宅地の注目地点でございますが、新宿区市谷船河原町にあります新宿-11が区部の上昇率1位になりました。こちらは複数の鉄道が使える飯田橋駅から680mの徒歩圏にございまして、台地に低層マンション等が立ち並ぶ優良な住宅地です。

なお、最高価格地点は、港区赤坂一丁目にあります港-10で、7年連続価格1位になりました。こちらは溜池山王駅近くで、有名なホテルですとか大使館などに囲まれた高台の住宅地になります。

こちらは、住宅地における上昇率順位一覧表となります。ご覧になっていただきますと、区部では、優良住宅地といわれる地域の地点ですとか、マンション需要が高い地点で上昇率が高くなっている状況でございます。また、多摩地区では、中央線沿線や京王線沿線の地点で上昇率が高くなってございます。

一方、下落している地点につきましては、町田市の4地点ということで、最寄り駅から遠い丘陵地となります。

続きまして、商業地の注目地点でございますが、浅草オレンジ通り沿いにあります台東5-1が区部上昇率1位になりました。国内外の観光客の増加により店舗需要が旺盛な商業地でございます。

なお、最高価格地点は、中央5-13、中央区銀座二丁目の「明治屋銀座ビル」で、20年連続価格1位になります。銀座エリアで繁華性の高い中央通りに面する商業地域の店舗ビルでございます。

こちらは、商業地における上昇率順位一覧表となります。区部の上昇率1位、2位は浅草周辺でございまして、その他、中央区の複数の地点でも上昇率が高くなってございます。これらの地点では、国内外の観光客の増加による店舗ですとか、あとホテル需要が旺盛でありまして、上昇率が高くなってございます。

また、多摩地区では、都心にアクセスしやすく、利便性が高い、府中駅や立川駅の周辺の地点で上昇率が高くなっております。

以上が、こちらで用意させていただいたパワーポイントの資料となります。

なお、事前配付しました概要の11ページ「平均価格推移」をご覧くださいと思います。

近年、都心部のマンション価格高騰などが話題になってございますが、昭和58年の平均価格を100とした指数の推移で見ますと、例えば、区部住宅地の地価につきましてはバブル期に比べるといまだ低い状況となっております。

以上、令和7年東京都基準地価格の概要について説明を終わらせていただきます。

【森本会長】 ご説明ありがとうございました。

それでは、皆様のほうから何かご質問やご意見がありましたら、お受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。——ございませんでしょうか。

最近、都内のマンション価格がかなり高騰しているというのはいろいろなところでニュースを聞くところなのですが、過去のデータと比較するとまだそれほどでもないということとは分かりますが、これから地価の動向がどうなるのかというのは引き続き観察しつつ、異常な状態になるようでしたら、ここの検討審査会で審議あるいは議論するようなことになろうかなと思っておりますので、皆さんも何か新たないろいろな情報がありましたら情報共有していただきながら、適切な土地の管理といたしますか、価格の行方を注視していき

たいと思いますが、いかがでしょう。何かコメントはございますでしょうか。

なかなか、この審査会自身も頻繁に開くものではありませんので、もしあれば遠慮なくご発言ください。では稲葉委員お願いします。

【稲葉委員】 稲葉でございます。私は不動産鑑定ということが専門分野ですので、今お話しいただいた中で付け加えさせていただくと、今後はどうなるんだと、必ず皆様からお問合せいただくところなのですけれども、やはりご案内のとおり、建築費がかなり高騰していること。それとあとはマンション用地の供給というか土地自体が限られていること。マンションだけではなくて、いろんな用途に、今は用途の多様性ということで、データセンターもそうかもしれませんけれども、いろいろな用途で利用ができるということ。土地に対する需要がかなり堅調ですので、なかなか価格自体はしっかりした動きになっていくのかなというところをいつもお話しさせていただく次第です。やはり、建築費の動向というのがちょっと見えないところはございます。

また、情報等ありましたら情報提供させていただきたいと思います。

以上でございます。

【森本会長】 ありがとうございます。いろいろな分野で価格の高騰、特に建設の分野で価格の高騰が顕著になっており、地方都市ではタワマンの建設が途中で止まるような状況も見聞きしておりますので、引き続き情報収集をお願いできればと思います。

ほかに何かお感じになられたことはございますでしょうか。

では、吉田委員お願いします。

【吉田委員】 ご説明いただきありがとうございます。これは稲葉先生にお聞きしたほうがいいのかもわからないのですが、先ほどご説明いただきまして、台東区の変動率が、特に商業地で突出しているような印象を受けました。先ほどのご説明で「観光客の増加」というお話もありましたけれども、例えば令和6年だと商業地は渋谷区がトップでしたが、今回渋谷区の変動率はほかと比較すると、それほどでもないのは、それは単に台東区などのほかの変動率が突出したので目立たなかっただけなののでしょうか。何かほか要因などあるのでしょうか。もしあれば教えていただけましたらと存じます。

【稲葉委員】 稲葉です。手元に資料があって、エビデンスというところではなくて、私の理解しているところでは、コロナになったときに、いち早く逆に浅草とかこの辺の土地というのはかなり下落していったのです。要はインバウンドがあつという間に消え去って、需要がかなり停滞してしまって、たしか下落幅も実勢価格としてはかなり大きかつ

たと思います。ですから、それが盛り返してきているというところで、顕著な動きになってきているのかなと。

渋谷はどちらかというと、IT関係とか、根強い——商業から事務所の需要も手堅い——堅いところがありますので、そのような動きになっているのかなと思っています。今、ちゃんとした数字で裏づけして話したことではないので、私の理解しているところでは、そのような定性的なところで理解しているところでございます。

【吉田委員】 よく分かりました。ありがとうございました。

【森本会長】 ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、特にないということでございますので、報告事項は以上で終了したいと思います。

事前に予定しております議題は以上ですが、皆様のほうから何かございますでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは以上をもちまして、本日、予定しておりました議題は全て終了となります。

最後に事務局から連絡事項等がありましたらお願いしたいと思います。

【谷課長】 事務局から連絡事項させていただきます。本日は、貴重なご意見を賜りましてありがとうございました。

本審査会の議事録につきましては、委員の皆様にご確認いただいた後に会長決定により確定させていただきます。後日、送付させていただきますのでご確認をよろしくお願いいたします。

なお、議事録は、東京都情報公開条例に基づきまして、個人情報等の非開示情報を除きまして、東京都のホームページ等により公開いたします。

次回の審査会の開催予定でございますが、勧告案件の発生など必要に応じて開催することになります。開催の予定が決まりましたら日程調整を行うようにいたしますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

【森本会長】 ありがとうございました。それでは本日の審査会は以上でございます。

円滑な議事進行にご協力いただきましてありがとうございました。引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

午前11時02分 閉会