

第250回 東京都土地利用審査会議事録

開催年月日	令和4年10月31日（月） 午後2時00分～午後2時29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12階 12A会議室)
出席委員	森本委員 原委員 吉田委員 稲葉委員 町田委員
委員以外の出席者	(東京都) 都市整備局 山崎都市づくり政策部長 黒田都市計画課長 財務局 小田切評価測量担当課長
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、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4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	

第250回

東京都土地利用審査会

議 事 録

令和4年10月31日

都 市 整 備 局

第250回東京都土地利用審査会

R4.10.31

午後2時00分 開会

【黒田課長】 ただいまから第250回東京都土地利用審査会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しいところをご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本日の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黒田でございます。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、この度、東京都土地利用審査会第17期の委員に就任いただきました皆様方をご紹介します。第17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、発令通知書については、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。農林業分野から、原珠里委員でございます。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。

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、山崎から、一言ご挨拶申し上げます。

【山崎部長】 都市整備局都市づくり政策部長の山崎でございます。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。この度は大変お忙しい中、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、2名の方についてはご継続、3名の方については、新たにご就任いただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

この審査会でございますが、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、土地の投機的取引及び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ます際に、委員の皆様からご意見をいただく機関でございます。具体的に申しますと、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や、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、ご意見をいただくものでございます。

監視区域は、かつてバブルといわれ、地価が異常に高騰した時期には、全国の都市部で数多く指定されておりましたが、現在は、全国で唯一東京都の小笠原村の父島及び母島で指定がされております。

本日の審査会は、審議事項といたしましては、審査会会長の選出及び審査会会長代理の指名の2件でございます。その後、令和4年東京都基準地価格の概要について、ご報告をさせていただき、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。

以上、簡単ではございますが、委員の皆様方の一層のお力添えをお願い申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

【黒田課長】 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小田切でございます。改めまして、都市整備局都市計画課長の黒田でございます。以上、よろしくお願いたします。

東京都土地利用審査会条例第4条第3項では、審査会は、委員の2分の1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けれども、本日の審査会は、委員全員のご出席をいただいております。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項により審査会の会議は、公開とすると規定されております。

次に、本日の議事についてですが、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、会長代理の指名があり、そのあと、報告事項として、「令和4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、14時40分頃を予定しておりますので、ご協力をよろしくお願いたします。

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いて、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、国土利用計画法第39条に規定された必置機関で、組織運営については、東京都土地利用審査会条例で定められています。審査会の権限は、5の権限にございます10の事項となっております。

それでは、さっそく審議事項に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、委員の互選によりこれを定めると規定しております。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。

【原委員】 では、よろしいでしょうか。

【黒田課長】 原先生どうぞ、よろしくお願いいたします。

【原委員】 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会長に推薦させていただきたいと存じます。

【黒田課長】 ただいま、原委員から森本委員を会長にとご推薦をいただきました。ほかにご発言は、ございますでしょうか。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存じますけれどもいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【黒田課長】 よろしいでしょうか。ご異議がないようでございますので、森本委員が、本審査会の会長に選出されました。それでは森本会長、どうぞよろしくお願いいたします。東京都土地利用審査会条例第4条第2項により、会長は審査会の議長となると規定しております。森本会長、以後の議事進行どうぞよろしくお願いいたします。

【森本会長】 はい、分かりました。ただいま審査会の会長に選出いただきました早稲田大学の森本でございます。議事に入る前に一言だけご挨拶をさせていただきます。私、専門は都市計画でございまして、現在日本都市計画学会の会長も拝命しております。都市計画の視点からも、皆様とご協力をしながらこの土地利用審査会の任務を適正に進めていく所存でございます。先ほどご報告もありましたけれども、現時点の東京都の地価変動につきましては、社会経済的に相当な程度を与えるといった状態ではないというふうに理解しております。ただ、引き続き、皆様と協力をしながら適正な土地利用が確保されているのかどうかを注視して参りたいと思っております。皆様と長期間になりますけれどもご協力をさせていただきながら、会の運営を進めていく所存でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次の審議事項に入りたいと思います。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。誠に恐縮ではございますけれども、私からですね、法律分野の吉田委員に会長代理をお願いしたいと思います。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】 よろしくよろしくお願いいたします。

本日は、第17期の審査会委員による初めての審査会でございますので、委員の皆様から一言ずつご挨拶をお願いしたいと思います。それでは、原委員から順番にお願いできますで

しょうか。

【原委員】 はい、かしこまりました。東京農業大学の原珠里と申します。専門分野は、農村社会学として、農林業分野ということで参加させていただきます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひします。では、続いて吉田委員お願ひいたします。

【吉田委員】 法律分野から任命を受けました吉田でございます。弁護士になりまして今年で24年目となります。普段の弁護士業務では、不動産関係を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、裁判所の民事調停委員をしております。特に民事調停委員の職務におきましては、不動産に関わる案件もある程度ございまして、法的観点から不動産に関わる紛争の解決、利害の調整などに携わっております。

この度この審査会の委員を拜命いたしまして、そのような経験も踏まえて精一杯職責を果たしていけたらと思っております。よろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひします。では、続いて稲葉委員お願ひいたします。

【稲葉委員】 稲葉でございます。不動産鑑定分野から参加させていただくこととなりました。皆さんよろしくお願いいたします。公職につきまして、固定資産税評価関係では、地方財政審議会特別委員とか、住んでいるところが東京の稲城市ですけれども、固定資産評価審査委員会の委員を二十数年やらせていただいております。そのような、評価ということで長くやらせていただいておりますので、微力ながらお力になればと思っておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひします。それでは最後になりましたが、町田委員お願ひいたします。

【町田委員】 皆様、はじめまして、東京農業大学の地域創成科学科で働いている町田と申します。私の専門は、造園学で自然公園ですとか世界遺産ですとか、そういったことを対象に研究を進めています。どうぞよろしくお願いいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひします。

次に、報告事項に入りたいと思います。「令和4年東京都基準地価格の概要について」、事務局から説明をお願いいたします。

【小田切課長】 財務局財産運用部評価測量担当課長の小田切と申します。

令和4年東京都基準地価格についてご説明させていただきます。基準地価格は、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日現在の価格を決定し、9月

末を目途として公表しております。本年は9月21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、あわ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, 285地点について調査を行いました。用途区分ごとの地点数は、住宅地773地点、商業地476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。

本年の基準地価格のポイントでございますが、東京都全域で見た場合、住宅地や全用途で対前年平均変動率が10年連続でプラスとなりました。また、区部の商業地は令和3年に9年ぶりのマイナスになりましたが、本年プラスに転じました。その結果、区部、多摩地区とともに、住宅地、商業地、工業地及び全用途で対前年平均変動率がプラスとなりました。

対前年平均変動率推移表で見ますと、いわゆるバブル経済の崩壊といわれる事態を反映して地価は急速に下落し、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、東京都全域で地価が大幅に下落し、さらに平成23年3月に起こった東日本大震災による市場の一時的な停滞などがございまして、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プラスに転じました。その後、令和2年、令和3年は新型コロナウイルスの感染拡大を受け、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4年まで10年連続で上昇が続いております。

令和4年1月1日を基準日としまして、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3年7月1日から前半期の平均変動率は全ての区分で上昇になりました。また、令和4年1月1日から7月1日までの後半期の平均変動率で見ますと、全ての区分で前半期を上回る上昇となりました。

続いて用途別に見ますと、まず住宅地のうち、区部では全23区で平均変動率がプラスとなり、また、23区全域の平均変動率は2.2%と令和3年の0.5%より上昇し、下落地点はありませんでした。傾向としましては、第一に、利便性が高く割安感のある地域で上昇傾向になりました。第二に、都心に近接する湾岸エリアのマンション用地が堅調でした。

次に、多摩地区では、24市1町で平均変動率がプラスになり、下落地点は大幅に減少しました。傾向としましては、鉄道の駅から遠い地点、斜面造成地、人口減や高齢化が進む地点で下落しました。変動率上位は、国立市、武蔵野市、調布市で、平均変動率の下位は、町田市、多摩市、瑞穂町、日の出町、檜原村の2市2町1村でいずれも0.0%でした。

続きまして、商業地のうち、区部では、中央区を除く22区で平均変動率がプラスとなり、また、下落地点は大幅に減少しました。傾向としましては、周辺区で駅を中心に発展した、利便性と繁華性の高い商圈に上昇地点が多くあり、一方、都心区にある高度商業地の繁華街やオフィス街に下落地点が見られました。変動率上位は、杉並区、北区、中野区、荒川区。下位は、中央区、千代田区、渋谷区でした。

次に、多摩地区では、24市で平均変動率がプラス、2市2町で横ばいでした。下落した地点は、ありませんでした。傾向としましては、地域の整備が進んだ、利便性と割安感のある地域を中心に上昇傾向にありました。変動率上位は、府中市、調布市、武蔵野市、三鷹市。下位は、東大和市、武蔵村山市、瑞穂町、奥多摩町でいずれも0.0%でした。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、ご覧のとおりとなります。これを全体で見ますと、島部以外は、プラスとなっています。

次に住宅地の注目地点ですが、中野区新井二丁目にあります中野-11が、区部の上昇率1位になりました。こちらは再開発が進む中野駅近接の住宅地の中層マンションで、利便性と割安感で地価が上昇したと思われます。また、下落地点、横ばいの地点はありませんでした。なお、最高価格地点は、港区赤坂一丁目にあります港-10で、4年連続価格1位になりました。こちらは溜池山王駅の近くで、有名なホテルや大使館などに近接する住宅地になります。一覧表で見ますと、区部では、中野や新宿、豊島といった周辺区にある、利便性と割安感のある地点と、2位の中央区晴海、5位の江東区有明、8位の中央区佃といった湾岸エリアに大きく二分されます。また、多摩地区では、立川、国分寺といった従来から人気のある中央線沿線のほか、再開発の進んだ府中や調布、稲城長沼といった地点が上昇率上位に入っています。一方、下落幅が大きい地点は、斜面の造成地や鉄道駅からの距離が遠い地点となっております。

続きまして、商業地の注目地点ですが、足立区千住三丁目にあります足立5-4が、区部上昇率の1位になりました。北千住駅近くの商店街沿いの地点になります。一方、中央区銀座七丁目にあります、中央5-15が、区部の下落率1位になりました。中高層の飲食店舗が建ち並ぶ商業地で、コロナ前は飲食やインバウンドで賑わっていた地域の周辺になりま

す。なお、最高価格地点は、中央区銀座二丁目の中央5-13、明治屋銀座ビルで、17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す。ただし、こちらもマイナス0.5%と下落した地点になります。一覧表で見ますと、区部の上昇率1位、2位、4位はいずれも北千住駅周辺になります。北千住駅は、JR、私鉄、地下鉄と鉄道やバスが多数乗り入れている交通の要衝でありまして、商業の集積地でもあります。そこに再開発と大学の誘致が加わり、繁華性が向上しております。そのほか、鉄道駅に近く、交通利便性、生活利便性がよい地点が上位に入っております。また、多摩地区では、中央線沿線の立川、吉祥寺に加え、交通や生活の利便性が向上した、ほかの私鉄沿線が上位に入っております。

一方、商業地の下落地点は、区部の9地点のみとなります。中央区及び千代田区の繁華街やオフィスの集積する高度商業地域で、令和3年に下落幅が大きかった地点が、下落幅は縮小したものの引き続きの下落となりました。年間では地価が下落となりました区部の商業地9地点のうち、地価公示との同一地点となります4地点で半期の動向を比較しますと、2地点は令和4年1月1日以降の後半期の変動率が0.0%の横ばい、2地点は後半期で上昇に転じており、商業地の下落地点でも回復基調にあります。

これらにより総括させていただきますと、感染拡大を防止しながら日常生活や経済社会活動を継続する方向へ移行が進んだことから、本年の調査では、地価は全体に上昇基調となりました。詳しくは、東京都財務局ホームページに掲載しました各種資料をご覧ください。

簡単ではございますが、以上で令和4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】 ありがとうございます。

ただいまの報告事項につきまして、皆様の方からご質問やあるいはご意見、何かございましたでしょうか。ご感想でも結構でございますけれどもございますか。では、私から1点だけ、今後の見通しについてどういうふうを考えられているか、見通しについて何かあれば。

【小田切課長】 そうですね、今後はコロナによる社会経済状態の停滞が緩和の状態になっていくと思います。それとあわせて、ウクライナ情勢や、それより前にありましたウッドショック、建築資材の高騰とかそういったことが、地価にもある程度影響があるのではないかと。あと為替の関係ですね、そういった関係で今新聞でもいわれていますけど、金利が低いので、東京の都心の方の購入が進むのではないかなど、様々な要素がございます。ですが、全体的にはコロナによる社会経済状況の緩和の中で地価は上昇に向かっていくのではない

かというふう到我々は見えております。

【森本会長】 ありがとうございます。円安も続いていたり、政府の水際対策も変えたのでインバウンドもこれから増えるだろうとか、様々な要素がこれから変わっていく可能性があります。世の中の動向を注視をしていて、それが正常な経済の活動の範囲内を超える場合は、当然今回の基準地価等々に大きく反映をされる可能性があります。当面はそういうリスクはそんなに高くないだろうというふうに、私も思っております。皆さんも、ぜひ注視いただきながら、何かご指摘があればと思っておりますが、よろしいでしょうか。

特にございませんようですので、報告事項は以上で終了いたします。事前に用意をしていた議題は以上でございますが、皆様の方から何かございましたでしょうか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それでは、本日、予定しておりました議題はこれで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いたします。

【黒田課長】 はい、森本会長ありがとうございます。本日は、お忙しい中、皆様にはご出席いただきまして、ありがとうございます。

本審査会の議事録でございますけれども、委員の皆様へ原案をご確認いただきましたのち、会長決定によりまして確定させていただきます。後日、原案を送付させていただきますので、ご確認方よろしくお願い申し上げます。なお、出来上がりました議事録は、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いた状態で東京都のホームページ等により公開をいたします。

次に、次回の審査会の開催予定でございますけれども、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際には、日程調整を行うようにいたしますので、どうぞ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す。それでは、本日の審査会は、これもちまして終了いたします。ご協力いただきまして、ありがとうございました。

午後2時29分 閉会