

(会長・鈴木憲一委員)

それでは、ただいまから議事の審議に移らせていただきます。平成27年度における固定資産の評価替えに係る基準地価格につきまして、事務局から説明をお願いします。

《事務局説明》

(会長・鈴木憲一委員)

平成27年度における固定資産の評価替えに係る基準地価格案について事務局から説明がありました。この基準地価格案の均衡の妥当性について、ご審議をお願いしたいと思います。

審議に入る前に、全国各地の指定市における基準宅地の路線価の資料をご覧くださいと思います。これをご覧くださいと、やはり一番高いのは東京都の銀座ですが、実勢価格が鑑定評価額で約2,950万円、固定資産税の路線価が2,060万円ということで、突出した高い水準を示しています。次に、大阪で固定資産税の路線価で784万円、次に神奈川県横浜市、横浜駅の西口バスターミナルで583万円、四番目は名古屋という状況が続いていまして、やはり、首都圏、近畿圏、愛知県の三大都市圏の地価の高騰が鮮明になってきています。全国的な地価の二極化がみられるのかと思います。

特に、東京の地価水準をみると圧倒的に高い水準ということで、まさに東京への一極集中が進んでいるのかなと思います。銀座あたりですと、外国人の旅行者等が戻ってきたという話も聞きますし、大手町、丸の内等についても、今、空室率が安定しており、賃料も強含みになっていると聞いています。オリンピックに向けて様々な基盤整備が進んでおりまして、ホテル等も足りないというような状況も聞いておりますし、いわゆるレジデンシャルと呼ばれる賃貸共同住宅に対するリート等の投資意欲も高く、地価が高騰している状況となっております。

そうしますと、やはり東京に隣接する神奈川県もその影響を強く受けておりまして、特に神奈川県内では、東京に近い、横浜、川崎、相模原など東側と西側の二極化が鮮明になってきているのかなと思います。

もうひとつは、人口の増減の要因がありまして、三浦半島地区が弱いという状況かと思えます。

また、最近の地価の変動要因といたしましては、日銀による量的金融緩和に続くお金の流れの影響とか、人口減少に伴う商業収益、繁華性の低下が考えられます。

三つ目は再開発や鉄道の直通延伸、圏央道路等にみられる道路整備、そのような都市基盤整備事業によって、最近の各都市の地域要因として価格に現れているのかなと思います。

このような全国状況の中における神奈川県内市町村の基準宅地の均衡について

て、御意見等を賜ればと思っておりますので、お願いいたします。

(稲田委員)

ただいまの話のとおり、東京に近い、川崎市、横浜市が高くなっているのですが、茅ヶ崎市、藤沢市、鎌倉市も持ち直しているような感じがしますが、どのような理由なのでしょう。

それから県西部においても箱根町、開成町はマイナスではないのですがどのような理由でしょうか。

(長畑委員)

箱根町については、観光客が増えていることから、基準宅地が箱根湯本駅前の商店街なので、地価が上がっているということは言えると思います。

また、鎌倉市も同じように観光客が増えた影響だと思います。あくまでも、どちらかというと商業地なので、一般の住宅の動きとは少し違うことになります。

(稲田委員)

基準地の価格ですので、それぞれの市町村全体ではないということですね。

(長畑委員)

そうです。ですから、ここにある基準地価格というのは、県内のそれぞれの市町村の中の一番商業性の高いところになるので、鎌倉でも駅前については観光客が増えれば収益が上がるので、地価も上がります。それから海老名などでも再開発で新しい大きなショッピングセンターができるという要因があると、やはり上がるのですが、同じ海老名でも、基準地ではない箇所では下落ということもあると思います。

(稲田委員)

同じ市町村内での二極化ということですね。横浜でも同様に、高島屋の前の基準地以外は別の状況ということかもしれません。

(長畑委員)

東京の知り合いから聞いた話ですが、横浜や川崎周辺の駅の近いところは、物件がとにかく買えない。収益の利回りが下がっても、価格が高騰しているということのようです。東京でそのような物件を扱っている人達は、地価が上がっているという感覚を持っているようです。

一方、私は不動産鑑定士として川崎の一等地ではない商業地域も見っていますが、そういうところは必ずしも地価が上がっているわけではなく、空き店舗があるところも増えているのです。

(稲田委員)

わかりました。ありがとうございます。

(会長・鈴木憲一委員)

開成町については、駅前の区画整理が進んでいて、街づくりがいいとの評判もあり、地価の上昇に結びついているのではないのでしょうか。それから、富士フィルムの工場があり就業人口が増えているということで、今の人口減の中で確か人口も増えているのではないかと思います。

観光全般については、3、4年前は、鳥インフルエンザ・円高の問題・国際政治問題等がありまして、観光産業にとっては厳しい時代ではなかったかと思いません。最近では、ビザ取得の緩和等、特に中国のビザの緩和等がありまして、ずいぶん日本に来られる方が増えています。また、東南アジアの富裕層の方も日本に来られています。そういったこともあり、箱根や鎌倉などの観光地については状況が変わってきているのかと思います。

(稲田委員)

わかりました。

(会長・鈴木憲一委員)

湘南地区については、藤沢市、茅ヶ崎市等の、恐らく東日本大震災等の影響を受けた地域についての需給関係はどうかということになると思いますが、それについて皆さんいかがでしょうか。

聞いたところによると、なかなか取引は少ないようです。ただ、やはり依然として湘南ブランドと海が好きだという方がいて、震災の影響というのはだいぶ薄れてきたと聞いております。

最近の金融緩和等の効果もありまして、東京に近い横浜・川崎地域の中心商業地については、大きな上昇率がみられるということですが、この件について山野井委員いかがでしょうか。消費税等の問題もあろうかと思いますが、全般的な県内の取引について御意見を申し上げます。

(山野井委員)

東京の不動産については、売りマンションの一棟売りなど、そういった資産投資が出てきたということもあり、投資物件が活発に動いてきたというのは事実です。一方、東京のような状況が神奈川県あるいは横浜市に波及してきたかというところ、投資物件が少ないという傾向があって活発というわけではないようです。

ただ、自己使用物件については、消費税が上がったために、建売の売行きが苦戦をしているというのが実態です。消費税が上がったので価格を上げたいと思っても実際のところ経済状況の中では上げにくいというようなことになっています。

(会長・鈴木憲一委員)

ありがとうございました。やはり投資用物件と自己使用物件についてはずいぶん差があるということで、特に投資用物件ですと金融緩和の影響も大きく、メガバンクも不動産融資に対する姿勢は積極的であるということから、それを反映して駅前商業地はいいのかと。ただ、その他の地価についてはなかなか厳しいというのが実情ということですかね。横浜駅の西口、これから再開発等を行って、神奈川県顔になろうかと思うのですが、横浜市の今の地価の動向とか、横浜市全般、基準宅地以外の今の状況について鈴木栄委員の方からご意見等をいただければと思います。

(鈴木栄委員)

ご存知のように横浜駅は、ホテル跡地を開発してしまして、あとはみなとみらい地区もあります。また、東急東横線沿線の市内北部方面は地価が上がってきていると思います。全体としては確かに上がってきています。

反対に市の南西を中心に、東京から遠いところ、こちらの方は相対的に伸び悩みという状況です。横浜市の中でもある意味では二極化と言っているのかもしれない。

(会長・鈴木憲一委員)

確かに広域的な土地基盤の整備ということで、東急東横線の整備、いわゆる副都心への乗り入れや、相鉄線の都心への延伸などがありますし、川崎ですと羽田空港の国際化やそれに隣接した京浜臨海地域ではライフイノベーションの国家戦略もあり、これから非常に発展が期待される場所です。それを受けた川崎の駅前は駅前整備とかラゾーナができて、東芝のスマートシティができて非常に事務所需要が高まっています。その中でいい物件の供給が少ないこともあり、賃料の強含みの中での今回の川崎市の上昇率であると思われれます。持田委員、不動産登記の状況はいかがでしょうか。

(持田委員)

4月からの消費増税以降では、不動産の登記件数は、全体としては7%位の減少となっています。その中で昨年は神奈川県の中古マンション等が活発でありました。

地域ごとでは、横浜市の中でも青葉区や旭区などは一戸建てが多いのですが、開発が落ち着いたこともあるのか件数的にも少し落ちてきたのかなと思います。川崎市については、再開発がかなり進んでいる部分もありまして、全体的には本局と川崎支局は多少増えているという状況であります。

湘南支局は、たまたま辻堂の駅の整備の中にあるところがございますけれど、あの辺もかなり大きいショッピングセンターができていますので、わりと水準は高い状況です。

西の方へ行くと西湘二宮支局が二宮にあるのですが、その辺は開成町なども管轄としているところで、それについては昨年とそれほど変わらない状況です。

(会長・鈴木憲一委員)

ありがとうございました。やはり東京から見た二極化が本当に鮮明になってきているのかと感じました。そういう面では、神奈川県は日本の縮図とも言えるのですが、その傾向が一層近づいておりまして、やはりインフラ整備を含めた街づくりの後押しがないとなかなか地価が上がらない、人も増えない、結果として駅前商業施設の繁華性の減少という循環になっているのかと思います。

そういった中で、少し視点を変えまして、税制のあり方が地価に与える影響についてお話しいただければと思うのですが、それについては土橋委員お願いします。

(土橋委員)

相続税については、土地評価の方法として路線価を設定し、路線価が上がりますと相続税の基礎となる価格が上がっていく仕組みです。歴史的にみますと、バブル経済の時に神奈川県で一番高い横浜駅西口の基準地は、最高路線価が1,800万円でした。それが今600万円位になっていて、平成4年から三分の一になっているという状況にあります。

また、企業の収益はこのところ伸び始めているようですが、法人税に現われるのは一年後となりますので、来年度の税収に反映されてくるのではないかと感じているところです。

(会長・鈴木憲一委員)

ありがとうございました。よく資産運用とか資産の有効活用ということが言われておりますけれど、やはり税制が不動産の流動化とか有効利用につながっているという一面もあるかと思しますので、それについて中野委員、税務相談とか景気の間感とかはいかがでしょうか。

(中野委員)

東京のマンション投資の話だとか、相続税の対策からタワーマンションを買うというような話が出ていますが、私どもが関与させていただいている中小企業では、まだまだ景気の良い話というのは聞けないというのが今の状況です。

私は鎌倉で仕事をしているので、鎌倉市の価格が気になっています。価格が微増となっているのは観光客の増加の影響ということですが、たしかに商業地のテナントが埋まるという状況になってはいますが、入れ替わりは激しく、実際に観光客がお金を落として売上が伸びているという実感はありません。

(会長・鈴木憲一委員)

一般的には景気が回復しているという話ですが、やはり消費税とか、所得、給料アップとかいった問題の解決がある程度見えてこないとなかなか厳しいのではないのでしょうか。

最近、相続税対策として、投資用不動産、特に賃貸物件などを積極的に取引されているという話を聞いています。

(長畑委員)

川崎で調査したところ、東京のサラリーマンが賃貸用のアパートを買う需要が増えてきたそうです。4月に減少した後、8月、9月ぐらいから少し増えてきているようです。それは所得が増えたための投資用なのか、相続税対策なのかはわかりませんが、確かに中古のアパート、1億以下の利回りが7～8%ぐらいの需要が少し増えているという感じがあります。

(土橋委員)

消費税が建物にかかってくるので、どうしてもマンションへの影響が大きいのかと思います。

(長畑委員)

そうですね。業者さんに住宅地について消費税が8%に上がったことの影響を聞きましたが、ほとんどの方が影響ないと答えます。買う方は、自分の予算は決めているので、消費税がいくらでも関係ないようです。土地を買って家を建てるという方は、住宅メーカーで消費税が5%から8%になるのは大きな問題ですが、いわゆる建売を買われる方や中古を買われる方にとっては、消費税はあまり考慮されないそうです。

確かに成約した事例を見ると、新築の住宅でも売り出し価格よりも下げて売られているというのが多いので、一般の生活の上での消費税と、住宅を買う方の感覚の消費税と少し違うのかなと思います。

(会長・鈴木憲一委員)

諮問の中に田畑山林の価格もあります。田畑ですと、転用目的の売買は多いのですが、農地売買の最近の状況について、ご教示いただければと思います。

(長嶋委員)

売買価格は毎年下がっているというのが実勢でありまして、例えば、㎡あたりですとおそらく3,000円とか、坪だと1万円、あるいは5,000円というような時代になってきています。

荒廃地がなぜ増えたかといいますと、バブルの時や高度成長期に公共事業も増え、都市近郊農地が売買され、その代替に農地を取得したのですが、高齢化し、農業所得だけでは現実的には食べていけず、農地を農業として使うことに二の足

を踏んでしまう。機械も高くなっていますし、懸命に農業をやるという方が減ってきているというのは実情です。

土地を集約して農業をやろうとするのは、企業がやるのならば別なのかもしれませんが、規制もあり難しいです。

相続となりますと、農家だと家屋敷はもともと宅地として広く、また、農地は評価が低くても課税対象になってしまいます。農地、畑は手放したくないが、買い手がいないので宅地を細分化し、宅地を分譲して売り出し、その一角で住むといった傾向が最近は多く見られるという状況です。

(会長・鈴木憲一委員)

神奈川県の場合だと東京都または川崎・横浜の大都市にあつて、野菜や花など付加価値の高い農業生産の方が効率が高いと思いますが、厳しいということですね。

(長嶋委員)

最近では、自信を持って自分で生産したものを直売所とかスーパーマーケットと契約したりして販売している方々は、それなりに収益が上がっています。農地があまり広くても家族労働ではできないし、雇用すればその人件費がかかるので、限られた面積の中で懸命に努力している方はしっかりと農業収益をあげています。

(会長・鈴木憲一委員)

特に神奈川ですと三浦半島地区など温暖な気候に恵まれた地区についてはかなり農業収益がいいと聞いていますが、そうではないですか。

(長嶋委員)

今年の秋は野菜価格が低迷していて、三浦半島の大根・キャベツがなかなか売れず、大根一本20円、30円出荷している時代です。昔は、3年あるいは5年に一度は収入が増える年がありましたが、今は日本全国で運送網も発達しているので、こちらが不作だと他地域から送られてきます。安値安定というのが現実です。

(会長・鈴木憲一委員)

一方最近、民間の企業が新たな事業分野を拡大しようということから、農業に参入されるということで、特に遊休地等を借りて、例えばパプリカなど付加価値の高い作物について参入しようかという動きがあるかと思いますが、土地の賃貸借はまだまだ熟成していないという状況でしょうか。

(長嶋委員)

ある程度の賃貸借は行っています。企業は農業に直接参入すると技術がなかなか

か伴わないので、土地は借りて農家に生産を委託するといった方法でイオンなどの企業がやっています。これからさらに参入するだろうと思っていますが、現実的に農地をどこまでまとめられるのか。荒廃農地だけをまとめても決していい農地には復元できません。農地の集約化も理論上はできるが、所有が細分化されているので、理解を得るのが難しいかと思います。

(長畑委員)

田と畑の評価額ですが、畑の方が高い地域と田の方が高い地域があります。私は川崎ですが、川崎で農地としたら田の方が安いのではないかと、畑ならば一般への貸し農園にもできるし、使い出があるように思います。田は人に貸すわけにもいかないし川崎のお米が高い値段にはならないと思います。

(長嶋委員)

昔から水田というのは、米を作るという価値で高いということだろうと思います。

(長畑委員)

需要はないのですか。

(長嶋委員)

需要はないですね。神奈川県農家では賃借で水田を大規模にやっていますが、恐らく10ヘクタールの規模は何軒もない。管理が大変で、水田はコンバインとかトラクターとか、数百万する機械を何台も入れなくてはなりません。

体験農園のような小規模なかたちでの水田の活用はできるのですが、本格的な生産となると、神奈川県は県産の産業育成という考え方のもと、学校給食米で使ってもらっていますが、やはりこれでは食べていけないという農家が多いです。

特に大きな面積でやっておられる方は、米価がほんの1,000円、1,500円下がっただけでも、一年間の手間を除いた利益が消滅してしまいます。これでは土地が荒廃してしまうし、人口減少・少子化の中で、集合住宅とか分譲住宅の需要がどこまで続いていくのかも疑問です。

(会長・鈴木憲一委員)

特に人口問題については、三浦半島地区が平成2年から減少に転じて、県西地域でも平成7年から人口が減っているということで、それが評価額に現れていると思いますが、その辺の地域の現状について、二見委員からご説明や感想など聞かせてもらえたらと思います。

(二見委員)

大井町は、消滅町村の一つであるということが報じられ、漫然としてはい



けないということで、区画整理をこれから進めることもあり、若い世代を引き込む施策をしていかないといけないと考えています。人口の問題については、純増するのであれば良いのですが、人の取り合いでしかないというところもあります。大井町についていえば、2市8町で一つの圏域になっていますが、人口の動向を見ますと、この圏域内での出入りの動きが多いというのが実態ではないかと思っています。確かに人口を増やして企業等の働く場を作っていければ良いのですが、都市計画で大井町の8割方は市街化調整区域であり、周りの市町村もそのような状況ですので、企業を誘致するのが難しい状況です。

したがって、別の方法で街を活性化していく必要があるという課題が、地価にも現れてきているのかなと感じています。大井町の基準宅地は、インターチェンジの近隣ですが、ほとんど土地の動きはありませんし、新たに基盤整備も無いような状況ですので下落は致し方ありません。先ほど開成町の例がありましたが、小田急の駅前に区画整備をして人が移り、都市計画道路が整備され、学校も新たにできました。そのような街づくりができているのであれば、価格が上がってしかるべきですが、大井町近隣については、今回の価格で妥当かと思います。

(会長・鈴木憲一委員)

固定資産税の税制等の問題もあって、空き家問題がいろいろ出てきておりますが、その辺、街づくりの観点から小渡委員いかがでしょうか。

(小渡委員)

私は横浜市で設計事務所をしておりますので、建築士会とか建築事務所協会の中でもいろいろな問題に取り組んでいます。横浜市の土地の評価が高島屋のあたりでは上がっているという話ですが、交通の便の悪いところにいきますと、人口が横浜市の中でも減少しています。18区を見ても駅周辺は人口が集中していますが、郊外や丘陵地では高齢化に伴って人口も減ってしまっていて、空き家が出てくるのです。

横浜市の空き家活用ということで、5年位前にいろいろなところに行って、価値をつけてその建物を活用しようと検討してきましたが、建築基準法関係が大きなネックになって用途を変更することがなかなかできないのです。

ところがこの5年位の間、国の政策そのものも、新しいものを建てることから、古いものに価値をつけて活用するような形に転換していると思っています。

疲弊してしまった大規模開発宅地での生活の価値を高め、そこに住む価値を見つけていくことを提案したのですが、法規的な制約がありました。

子どもがたくさんいた頃の学校が閉校になったときに、高齢者施設や地域の福祉施設として使おうとすると、階段の蹴上げや廊下の幅が建築基準法でいろいろな制約がありました。それらを性能評価のように、何分以内に避難できれば良いのではないかと、手すりを付け安全に関して担保できれば許可していく方向に基準法の改正が見えてきましたので、これからはいろいろな活用もできるのでは

ないかと思えます。

団地再生については、戦後一世帯一住宅の生活の中で、郊外にできた団地が高齢化しているのですが、建て替えをしたとしても通勤などでの利便性がないと人が入ってこないのです。でも、住んでいる人達は日本の高度成長期を担ってきた団塊の世代が多く、人口は減少している中でも、頭の中ではやはり建て替えなのです。

団地の中の集会所や、団地の中の空き家などを活用して、そこに住んでいる人達が快適に住み続けられるようにして、価値をつけるための事業を考えるということはしないのですね。さきほど農地の話が出てきましたけれども、宅地と同じ経済的な観点から考えてしまうところがあるので、大規模化して安い野菜を収穫する。そういうところと比べてしまうので、どうしても付加価値をつける事業に対しては気持ちが向いていかないというところがあるのです。

固定資産税は、その市町村の財政の基幹となっておりますけれども、人口が増えないということであれば、高齢化して介護保険の費用や生活保護費などが増えていきます。今後もそこに住み続けて健康に暮らすことによって、そのエリアの持っている価値を高めて、少しでも社会的な支出の費用を減らしていくことが必要です。買い物に不便な団地での地場産野菜の販売の仕組みですとか、交通不便な地域でのミニバスのような支援の仕組みとか、高齢者施設の新設ではなく、集会場をその地域の高齢者の人達のコミュニティセンターとするなどを考えてもらえると良いかと思えます。

高齢者の中には、機能低下したり病気になり、障害が出てくる方が多くなります。ですから今、バリアフリーなど法、条例等も見直しをしています。都市はバリアフリーの新築物件も多いのですが、やはり地方に行きますと、まだ配慮のない時代の建物があり、そういったことも空き家活用していく上で問題になります。

もう一点、神奈川県でスタートさせたヘリテイジマネージャーという制度がありまして、歴史的な建物を保存しながら価値を高めて、形として残して行こうという勉強会をやってきました。箱根町もそうですけれど、湘南、三浦の方も、以前は別荘地だったので、すごく良い建物が残っていて、それを掘り起こして点を結んでひとつの観光地にするような、そういうのも空き家活用のひとつになるのかと思えます。

(会長・鈴木憲一委員)

建築費も上がっていますし、建物のストック・量は相当多くなっているのです。これからはそれをいかに活用して地域でコミュニケーションをつくって、「都心回帰」ではない形をつくるのが大事なのだと思えます。

(小渡委員)

交通の利便性が価値を高めていくという一方で、退職者が大量に増えていく時

代では、別のところに価値があるのではないかと感じています。

(鈴木会長)

こういった現状について、稲田委員どうでしょうか。

(稲田委員)

皆さん東京都の方は活況を呈しているという話ですが、大学も青山学院が厚木から相模原へ、今度は相模原から渋谷に行くなど、郊外の大学が都心に行く動きがあります。

一方、私が勤務する相模女子大は相模原なのですが、学生たちはバブル時代のような景気が良いという状態を知らないのも、ものすごく堅実なのです。私たちは昔と比べながら、景気が少し持ち直したという感じを持ちますが、学生たちは考え方が違っていきまして、割と保守的というか、近郊で農業をやってもいいかなと考えています。団塊の世代の方は、リタイア後に農業をやってみようと思地方に行くのですが、ここら辺でやれない理由や制約があるのかなと思うのです。そういうものを掘り起こして、小渡委員のご意見のように、古いものとか近くにあるものを活用し、全体をバランス良く価値を高める長期的な視点が大事ではないかと思えます。

また、相続税のことなのですが、来年の1月1日から増税されますが、物納が多くなって、流動化に繋がるのかとも思うのですがいかがでしょうか。

(土橋委員)

相続した資産を売る時よりも、相続税の計算根拠となる時期のほうの価格が高かったバブルの崩壊以降に物納物件が増加した傾向があります。今回の改正では基礎控除が、3,000万円プラス法定相続人一人あたり600万円となり、これまでは100人の被相続人があると4人が相続税申告をしていましたが、今回の改正で6人に増える見込みと言われております。すると土地を含めた固定資産が動くという状況も想定されますが、今の状況では、都心部で土地の値段が上がっているため、売却に代わって物納が増えるかはわかりません。

(中野委員)

相続税について、100人中4人の割合の申告が100人中6人くらいに増えるだろうというお話しなのですが、一般にはもっと危機感があるようで、関心が高まっており、とりあえず計算してみてくれないかという依頼が増えています。

そういう意味で、土地や固定資産税についても皆さん関心を持たれると思えます。

(土橋委員)

小規模宅地の範囲が240㎡から330㎡までに広がるので、一般のサラリーマン

の方が自宅を持っている分については、それほどの影響はないと思います。

(山野井委員)

更地で売れるような土地ならばいいのですが、古い家は貸地が多く、地代が駐車場の料金よりも低いこともあります。地代を上げることができない。地主さんには相続税の悩みというのが大きいと思います。

また、住宅地の中には、都市計画法などによる敷地面積の下限 125 ㎡により、敷地を分割できず、相続や売却時に難しい価格帯になることがあって、これも住宅地が過疎化している要因ではないかと思います。宅地建物の取引を行っている立場からは、下限を 100 ㎡にすることなども必要かなとも思います。

(小渡委員)

横浜市の地域まちづくり推進条例の中で協定もたくさんありますが、該当地域では、敷地の大きさは良好な住宅地を形成するという目的のため、下限がもっと大きな区画のところもあります。

このため、建築協定・地区計画で細かいところまで、例えば二世帯住宅やアパートはだめとか、規制してきたのですが、高齢化の中で、店舗があれば便利だが住宅地としての用途に縛られているという問題は生じていますが、やはり基本的には良好な住宅地というのは、資産価値は高いのです。

先ほど話したように、不便なことをみんなで解決して住みやすくするために、地域の人たちが楽しく語り合う個人のカフェとして空き家を活用するなど、地域の人々の顔が見えるコミュニティが大切との考えもあるので、ニーズがあれば建築協定の見直しの時期に変えていくことをコーディネーターが入って検討しています。

売れるから敷地面積の下限を下げるということになっていくと、非常に問題があるので、そのことは一つの価値を持っていると思っています。

(会長・鈴木憲一委員)

それでは基準宅地の諮問案に対する意見が出尽くしたのかなと思いますので、ここで審議会としての意見を取りまとめさせていただければと思います。

これまでの審議の内容から特に異論もないようですので、諮問案による基準地価格で了承させていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

《異議なし》

(会長・鈴木憲一委員)

それでは、答申の文案その他につきましては、事務局と相談の上決定したいと存じます。恐縮ではございますが、その件については私に御一任いただければと

思います。

続きまして、議題(2)その他に入りたいと思います。事務局からお願いします。

(事務局)

事務局からは特にありません。

(鈴木会長)

委員の皆さまも特にございませんか。

それではこれもちまして本日の審議会を閉会させていただきます。