

第 79 回岩手県固定資産評価審議会 会議録

1 開催日時

平成 26 年 11 月 17 日（月） 午前 10 時 5 分～午前 11 時 4 分

2 開催場所

盛岡市内丸 10 番 1 号 岩手県庁 12 階特別会議室

3 会議出席者（委員敬称略、五十音順）

（委員）

我妻 勇一郎、大下 智、熊谷 富民子、佐藤 和憲、塚崎 千佳、戸張 有、山岸 英勝（委員 7 名出席）

（事務局）

泉 裕之（市町村課総括課長）、松本 淳（同課財政担当課長）、今野 浩（同課主任主査）、佐々木 和明（同課主査）、岸根 健太（同課主事）

4 会議記録

（午前 10 時 5 分開会）

今野主任主査

ただいまから、第 79 回岩手県固定資産評価審議会を開催いたします。
 なお、今回の審議におきましては、その過程におきまして特定の個人あるいは法人が認識される税情報がございますので、従来どおり審議会自体を非公開とさせていただくこととしたいと思います。よろしいでしょうか。

委員

（「異議なし」の声）

今野主任主査

「異議なし」ということですので、本審議会は非公開とさせていただきます。
 それでは、泉市町村課総括課長より御挨拶を申し上げます。

泉総括課長

皆さん、おはようございます。本日は、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。
 本来であれば部長が出席いたしまして御挨拶申し上げるところではございますが、今午議を開催しておりまして、そちらの方が長引いておるといこうことで、時間どおり始めさせていただきます。代わりまして、私の方から一言、御礼とお願いを申し上げさせていただきますと思います。
 平成 27 年度は固定資産税が 3 年に一度の評価替えということで、その前年にあたる本年度が実質的な評価替えの作業になるといっております。今日は、固定資産税の評価替えに係る基準地について、お諮り申し上げます。この後、事務局の方から内容につきまして御説明させていただきます。
 東日本大震災から 3 年 8 か月が過ぎまして、今被災地の方では復興に向けて取り組んでおります。今後、家屋の評価もありますが、土地の評価も本格的に評価事務が進んでいくものと思っておりますので、今日基準地価格について皆様に御審議いただくものであります。
 今後も、行政サービスの向上と継続的なサービスということで我々も市町村といっしょに取り組んで参りたいと考えておりますので、皆様の御協力をお願いしたいと思います。本日はお忙しい中、時間をさいいただきましてありがとうございます。会議も少し長くなるようございますが、皆様の御意見、御指導をいただければと思います。本日はよろしくお願いたします。

今野主任主査

次に、委員紹介に移らせていただきます。
 前回の審議会以降、新たに委員になられた方がいらっしゃいますので、泉市町村課総括課長から御紹介させていただきます。

泉総括課長

それでは、委員を御紹介させていただきます。
 笹田武憲委員の後任の盛岡税務署長の我妻勇一郎委員でございます。佐藤俊哉委員の後任の株式会社岩手銀行本店個人ローンセンター副所長の山岸英勝委員でございます。
 以上で新任の委員の御紹介を終わります。

- 今野主任主査 本審議会の定足数は、岩手県固定資産評価審議会条例第 4 条第 2 項の規定によりまして、委員の半数以上とされております。本日、現在 7 名の御出席がありまして、定足数に達しておりますので、本会は成立しておりますことを御報告申し上げます。
- 本審議会は、岩手県固定資産評価審議会条例第 3 条第 2 項の規定によりまして、会長が会議の議長となることとされておりますので、ここからは大下会長に進行をお願いいたします。
- 大下会長 皆さん、おはようございます。会長の天下でございます。
- 本日も皆様の御協力をいただきまして、審議会を円滑に運営して参りたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。
- それでは、次第に従いまして会議を進めて参りたいと思います。
- 次第 4 の会議録署名委員の指名でございますが、本日は戸張委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。
- それでは、次第の 5 議事に入ります。議案第 1 号につきまして、事務局から説明をお願いします。
- 松本担当課長 それでは、議案第 1 号について御説明させていただきます。
- 私、市町村課財政担当課長の松本と申します。よろしくお願い申し上げます。
- この審議会は、地方税法第 401 条の 2 の規定によりまして設置されているものでございます。固定資産の評価の方法につきましては、地方税法第 388 条の規定により「固定資産評価基準」というものを総務大臣が告示で定めております。評価基準に示されております評価の細目につきまして知事が定める場合に、固定資産評価審議会の意見を求めることとされているものでございます。
- 今回は、議案第 1 号、平成 27 年度の評価替えに係る提示平均価額の算定基礎となります「基準地価格」につきまして、御意見をいただくものでございます。この「基準地」とは、市町村間の土地の評価の均衡を確保するための指標となるもので、固定資産評価基準におきまして、市町村ごとに地目別に各 1 地点定めることとされております。宅地につきましては、各市町村における最高路線価又は標準的な宅地の 1㎡当たりの価格が最高の土地、田・畑・山林については、各市町村における標準的な田・畑・山林のうち、上級に属する土地を選定することとされているものでございます。
- それでは、諮問事項の説明に入りたいと思います。議案第 1 号「平成 27 年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格（宅地、田、畑及び山林）について」でございます。議案の 1 ページをお開きください。資料の構成でございますが、太線で囲まれた部分が「平成 27 年度の基準地価格」でございます。これが、今回お諮りする部分でございます。その太線の左側に「平成 24 年度の価格調査基準日の価格」を記載してございます。なお、所在欄の○印は基準地地の選定替えがあったことを示しておりまして、*印は価格が路線価であることを表しております。
- また、右側には「平成 27 年度下落修正見込」を記載しております。これは、宅地の評価のみの制度でございますが、市町村長が平成 27 年度の価格調査基準日であります平成 26 年 1 月 1 日から平成 26 年 7 月 1 日までの間に地価が下落したと認める場合に、評価額に修正を加えることができることとされておまして、市町村独自の判断で行うものでありますことから、今回の議案では参考として記載しているものでございます。下落修正につきましては、県地価調査の動向を踏まえまして、ほとんどの市町村で一部または全地域で実施予定でございます。基準宅地においては、24 市町村で下落修正する見込みとなっております。
- 次に網掛け部分でございますが、これは固定資産評価基準で定めます「指定市」でございます。基準地価格の全国的な均衡を図るため総務大臣が指定し、価格の調整・決定を行うものでございます。宅地につきましては、都道府県庁所在市が、田・畑と山林につきましては、各都道府県内で代表的・標準的な市町村が各 1 団体指定されているものでございます。1 ページから 4 ページのとおり、本県では、宅地は盛岡市、田は花巻市、畑は北上市、山林は花巻市が、それぞれ指定されております。これらの指定市町村分につきましては、本年 10 月 14 日付けで総務大臣から基準地価格の通知がございまして、宅地の盛岡市分は路線価で 1㎡あたり 205,800 円、田の花巻市分は 1㎡あたり 134,700 円、畑の北上市分は 1㎡あたり 55,000 円、山林の花巻市分は 1㎡あたり 26,300 円と、宅地以外につきましては平成 24 年度の前回価格と同額で通知を受け、各指定市に対して通知したところでございます。
- 今回、皆様から御意見をいただきますのは、総務大臣調整に係るもの以外の市町村の基準地価格でございます。
- 宅地につきましては、地価公示価格又は鑑定価格の 7 割を目途に価格を求めることとされておりますが、最近の地価動向を反映いたしまして、沿岸の 4 市町で上昇、他の 28 市町村で下落しております。
- 続きまして、田・畑と山林につきましてでございますが、2 ページから 4 ページにございますように、全市町村価格が据

置きとなっております。田・畑と山林につきましては、売買実例を基に価格を求めることとされておりますが、いずれも正常売買価格に対します固定資産税の評価額は相当程度低い水準にあるものの、売買実例価格が下落傾向にあることから、固定資産税の価格を上げるように調整することも難しいとの判断から、価格を据え置くものでございます。

以上が、本日お諮りいたします平成 27 年度の土地の評価替えに係る基準地価格の概況でございます。各地目の詳しい状況につきましては、担当者から御説明申し上げます。

佐々木主査

市町村課の佐々木と申します。失礼ですが、座って御説明させていただきます。

それでは私の方から、各地目の調整状況等につきまして御説明させていただきますが、各地目の御説明の前に「土地の評価制度」等について御説明させていただきます。

お配りしております参考資料の 1 ページをお開き願います。「土地の評価制度」についてであります。土地の評価については、1 にありますとおり、固定資産の評価の適正化と均衡化を確保するため、全て固定資産評価基準の定めるところにより行うこととされているものでございます。2 から 4 は省略させていただきますが、次に、「5 固定資産の価格」についてであります。固定資産税の価格は、地方税法によって、「適正な時価をいう」とされております。具体的には、農地以外の土地につきましては、売買実例価額から買い急ぎや親戚間の売買のような不正常要因の価額を差し引いた価格を正常売買価格としまして、これを固定資産税の価格である適正な時価としております。また、農地につきましては、正常売買価格に農地の限界収益修正率である 0.55 を乗じた価格を適正な時価としております。

次の 2 ページをお開き願います。先程、農地以外の土地については、売買実例価額から適正な時価を求めると御説明しましたが、(4) に記載してありますとおり、現在宅地については、地価公示価格等の 7 割を目途とする経過措置、いわゆる「7 割評価」制度が採られております。次に 2 ページの一番下の「7 基準地価格の調整」を御覧願います。基準地については、先程財政担当課長からも御説明いたしましたが、本日お諮りする「基準地価格」は、市町村間の評価の均衡を決定づける役割を有するものでございまして、(2) のとおり、知事は、指定市町村以外の市町村の基準地の適正な時価について、必要に応じ所要の調整を行うこととされているものでございます。

次に「土地の評価方法」でございますが、3 ページをお開き願います。まず始めに宅地でございますが、宅地の評価方法は二つございまして、一つ目が「市街地宅地評価法」で、主に市街地的な形態を形成する地域に適用されるものとなっております。その流れは図に示したとおりであります。用途地区（商業地区とか住宅地区など）に区分しまして、さらに、状況が類似している地区に区分します。その後、主要な街路を選定して、さらに標準宅地の選定を行いまして、適正な時価の評定を行います。そして、主要な街路の路線価の付設、画地計算法（奥行き補正など）の補正を経まして、各筆の宅地の評価額を算出するものでございます。図の真ん中の太線で囲まれた部分が「標準宅地の適正な時価の評定」となっておりますが、本日御審議いただく「標準宅地」は、この「標準宅地」のうち最高価格の地点ということでございます。次の「その他の宅地評価法」は、市街地的形態を形成していない地域の宅地について適用されるもので、これは、市街地宅地評価法と違い、路線価を付設することなく、標準地から比準させて各筆の評価額を決定する方法でございます。

次に農地及び山林の評価方法でございます。4 ページをお開き願います。これも、その他の宅地評価法と同様にいわゆる「標準地比準方式」でございます。農地のみ限界収益修正率を乗じるなど若干の違いがありますが、基本的には同じ評価方法でございます。

次の 5 ページを御覧ください。こちらは、国、県、市町村の関係を表したフロー図となっております。左から 2 番目に都道府県知事の役割を記載しておりますが、都道府県知事は、市町村の評価した基準地価格の申し出を受けまして、基準地価格の検討を行い、固定資産評価審議会に付議して市町村に通知することとなります。本日の基準地価格の審議

は、この手続きでございます。その後、下の方にありますが、市町村が見込んだ総評価額の報告を受けまして、総評価見込額を確定させます。その総評価見込額に基づきまして、提示平均価額を算定します。そして、固定資産評価審議会に付議し、市町村に通知することとなります。この提示平均価額の審議は、毎年3月中旬頃に開催しているものでございます。

次の6ページをお開き願います。「固定資産の評価替え」についてでございます。太枠の中になりますが、固定資産税は、固定資産の有する価値に着目しまして、毎年度課税されるものであることから、本来であれば毎年度評価して、課税することが妥当であると考えられます。しかしながら、膨大な量の土地・家屋の評価を毎年見直すことは実務的に困難であるとともに、税負担の安定や課税事務の簡素化を図るために、原則として3年間、価格を据え置き、3年ごとに価格を見直す、いわゆる「評価替え」を行うこととされております。平成27年度は評価替え年度であり、前回評価替え以降の固定資産価格の変動に対応し、適正な価格に見直すものであります。

次に7ページを御覧ください。「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。下落修正については、先程財政担当課長からも御説明いたしましたが、市町村長が平成27年度の価格調査基準日である平成26年1月1日から7月1日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映させることができる措置があり、引き続き講じる予定で現在改正がすすめられております。右下の図を御覧いただきたいと思っております。26年1月1日の価格調査基準日の価格対しまして、上段は7月1日までの半年間に地価下落があった場合には、それを反映させることとなります。一方、下段の方は7月1日までの半年間に地価上昇があった場合には、それは反映しないこととしております。

続きまして、諮問事項であります各地目の基準地価格に係る調整状況の御説明をしていきたいと思っております。

まず、宅地についてでございますが、参考資料の8ページを御覧ください。宅地については、固定資産評価基準において、標準宅地の評価にあたり、地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用することとされておまして、これらの価格の7割を目途とすることとされております。

各市町村の基準宅地の変動率の状況ですが、指定市の盛岡市につきましては▲15.0%下落、その他は、大半の28市町村で盛岡市同様、▲2.0%から▲32.2%下落しておりますが、沿岸市町村のうち、大船渡市、陸前高田市、大槌町、山田町の4市町の基準宅地においては、浸水区域からの移転需要等によりまして2.6%から18.2%上昇しております。県全体の平均変動率は、▲14.6%となっております。その下には、参考といたしまして、本県の宅地の地価と盛岡市の基準地価格の動向を記載しております。地価公示、県地価調査とも県内の最高価格の地点を記載しておりますが、御覧のように地価の下落が続いており、それに伴い盛岡市の固定資産税の基準地価格も下落しております。

続きまして9ページですが、各市町村の「基準地価格と鑑定評価価格の状況」でございます。表の「所在」の隣の「鑑定評価価格 A」欄が、基準地の実際の不動産鑑定価格でございます。その隣の○印は、地価公示価格地点と同一地点を示すものです。太枠の「平成26年1月1日基準 D」欄が今回の基準地価格でございます。その右隣の「負担水準」の欄がございますが、こちらが、鑑定評価価格に対する基準地価格の負担水準を表しております。概ね鑑定評価価格の70%となっていることが、この表からお分かりいただけると思っております。表の中央の基準宅地の23年1月1日、23年7月1日、26年1月1日の価格を御覧いただきたいと思っております。23年1月1日価格調査基準日からの半年間の地価下落を反映したものが23年7月1日の価格となり、これが平成24年度の評価額の基礎になったものであります。同じように、26年1月1日価格調査基準日の価格がありますが、これに半年間の下落を反映したものが、平成27年度の評価額の基礎になります。3年間の傾向をみますと、大半の市町村では地価下落が続いていることから、価格も下がっていることがお分かりいただけると思っております。しかし、沿岸市町村をみても、基準地地の場所にもよりますが、大槌町の基準地は浸水区域であり、23年7月1日の価格は震災による減価を反映したため、大きく下がっていますが、26.1.1の価格は産業集積を図る予定場所であることから、震災前の価格を上回る状況になっています。同様に、大船渡市、陸前高田市、山田町においても震災前の価格を上回っております。

次の 10 ページには、平成 15 年度以降の基準宅地の変動状況を一覧にしておりますが、基準地を変更しているところは、その基準年度時の基準地の価格で作成したものでございます。

次の 11 ページは、全国と本県の地価の用途別平均変動率の推移を示しております。地価公示価格の変動率の推移につきましては、上のグラフとなっております。グラフの青、紺に近い色になりますが、これと黄色のラインで表示しております全国の動向は、平成 4 年から下落が始まっておりまして、青のラインの住宅地、黄色のラインの商業地とも同様に下落が続いておりますが、平成 19 年頃に東京、大阪などの都心部で地価が上昇している影響などもあり、一時上昇に転じましたが、その後再び減少に転じているものの、平成 23 年からは下落率が縮小傾向にあります。一方、岩手県内の動向につきましては、水色のラインの商業地は平成 6 年から下落が始まり、徐々に下落率が大きくなってきており、平成 19 年から一時下落率が縮小傾向になりましたが、再び減少率が拡大したものの、平成 23 年からは下落率が縮小傾向にあります。赤のラインの住宅地については、14 年度に下落に転じて以来、下落している状況にあります。平成 24 年からは下落率が縮小傾向にあります。下段のグラフは、県の地価調査価格の変動率の推移についてであります。全国、岩手県とも平成 18 年度までは、地価公示価格とほぼ同様の動きを示しておりますが、全国の商業地においては、平成 19 年に上昇に転じたものの、平成 20 年からは下落し、その後平成 22 年度以降下落率が縮小傾向にあります。また、全国の住宅地においては、平成 22 年以降、下落率が縮小傾向にあります。岩手県においても、商業地は平成 23 年から、住宅地は平成 24 年から下落率が縮小傾向にあります。これらの動向から、岩手県全体としては、商業地区、住宅地区ともに、依然下落が続いているものの、下落率は縮小していることがお分かりになると思います。なお、地価公示及び地価調査結果の概要をみますと、盛岡市の一部地点で長年の地価下落から地価が上昇に転じたり、沿岸部の一部地点で浸水区域外への移転需要等により、地価が上昇しているところもあるとの内容になっております。

ここで議案第 1 号の 1 ページを御覧いただきたいと思っております。一番下落が大きい基準宅地は、左側に番号がございますが、13 番の奥州市の▲32.2%で、次いで、4 番の花巻市の▲29.2%となっており、両市とも、景気低迷に伴う投資減退及び郊外型大型商業施設の進出等によりまして中心市街地では空洞化が進んでいること等により、地価が下落しております。逆に基準宅地が上昇している市町村は、9 番の陸前高田市で 18.2%、次いで、3 番の大船渡市が 8.0%、25 番の山田町が 3.9%、24 番の大槌町が 2.6%となっております。陸前高田市は、東日本大震災津波の被災者の浸水区域外への移転需要があり、住宅建設が増加し地域要因が変化したこと等により、震災前に比べ上昇しているものであります。また、大船渡市は、東日本大震災津波の影響から経済活動の拠点が陸前高田市から盛町に移ったこと等により、震災前に比べ上昇しているものであります。

以上が宅地の状況でございますが、ここで、本日お配りしました「補足資料」を御覧いただきたいと思っております。

(特定の個人及び法人の税情報を含む説明)

次に田・畑・山林でございますが、これらにつきましては、宅地のように鑑定評価を行っているのではなく、別の評価方法をとっております。

まず、田につきまして御説明いたします。参考資料の 12 ページをお開き願います。農地の基準地価格の検討に当たっての考え方などを記載しておりますが、(1)ですが、固定資産評価基準では、知事は、市町村長が評定した基準地価格を検討するに当たっては、総務大臣の調整する指定市の基準地価格との均衡を考慮するものとされております。総務大臣の基準地価格の検討状況は、(2)のとおりであり、総務省においては、一般財団法人日本不動産研究所様の調査価格を検討の指標として活用しており、この不動産研究所様の価格に対する基準地価格の割合、評価水準になりますが、これが低い状況にあるものと認識しつつも、不動産研究所調査価格が下落傾向にあることから、特段の調整は行わず、指定市の申し出価格どおりとしております。県の検討につきましては、(3)のとおり、今回の評価替えに当たり、各市町村から基準地価格を申し出ていただいているわけですが、その申し出いただいた価格を基に検討を行い、総務省と同

様に申し出価格どおりとしております。その具体的な検討方法でございますが、不動産研究所様の調査、県の農業会議調査を指標といたしまして、総務省と同様に、各市町村の評価水準と本来の売買実例価額を比べた場合に評価額がどれくらいの評価水準にあるか調査しまして、そのうえで基準地価格を検討したところでございます。

具体的な評価水準ですが、少しとばしまして、参考資料の 18 ページの「基準地価格の検討表」をお開きいただきたいと思っております。農地の評価につきましては、正常売買価格に農地の限界収益修正率 0.55 という数字を乗じたものが、適正な時価とされております。中央に「H25 岩手県農業会議価格 C」欄がありますが、これが正常売買価格と見られる価格であり、これに 0.55 を乗じた価格をその右側「限界収益修正率を乗じた価格 D」欄に記載しております。この D 欄の価格と、実際の市町村の申し出価格 B 欄を比較して、評価水準を求めておまして、B 欄の価格を D 欄の価格で割った数字が「評価水準 E」欄に算出されております。同様に、参考までですが、不動産研究所様の価格に限界収益修正率を乗じた価格は 18 ページ下にありますが、※印 (H) に記載しておりますが、その価格と市町村の申し出価格 B 欄を比較して算出した評価水準が、右から 3 列目の「不動産研究所価格での評価水準 F」欄となっております。なお、17 ページは、18 ページで検討を行った「H25 岩手県農業会議価格」の内訳でございます。(1) の都市計画法の適用のない市町村分については、左側に「地帯区分」とございまして、地域別の価格となっております。(2) には、都市計画法の適用のある盛岡市、滝沢市、矢巾町を記載しております。

評価水準の算出については、以上のとおりであります。各市町村とも実際にかなり低い水準にあるわけでございます。

そこで、14 ページにお戻りいただきまして、全国と岩手県の平均評価水準の状況を掲載しておりますが、田の平成 27 年度基準地価格の平均評価水準が、上段の 1 の全国で 33.5%、下段 2 の岩手県で 35.1% となっており、全国・本県とも評価水準の低い状況となっております。

農地に係る評価につきましては、本来でございますと正常売買価格を基にした価格、これを評価額とするのが原則であります。こういった正常売買価格による価格と比較いたしますと、市町村における現在の評価額というのは相当程度低い水準にあるというのが現状でございます。

しかしながら、次の 15 ページの「田の価格の推移」を御覧いただきたいと思っております。全国及び岩手県の田の価格動向について、表とグラフでまとめております。実際の正常売買価格であります日本不動産研究所様の調査価格及び岩手県農業会議調査価格の動向は、全国の農業会議調査価格を除き依然下落傾向にございます。なお、黄色の全国の農業会議調査価格は平成 25 年上昇しておりますが、これは※印に記載あるとおり、集計対象が年度によって一致しない場合もあり、前年の農地価格と本年の農地価格を単純比較できないものとなっております。

次の、16 ページには、平成 15 年度以降の基準田の変動状況を一覧にしてございます。基準田の変更や田の状況に変化がなければ、固定資産税を据置いている状況にございます。

このように売買価格は、依然下落傾向にありますので、固定資産税の価格を上げるように調整することも難しいとの判断から、申し出価格どおりとしております。

以上が、基準地の価格の検討の説明でございまして、最終的に、田の検討結果につきましては、議案 1 の 2 ページの「基準田の所在及び価格」を御覧いただきたいと思っております。平成 27 年度申出価格が据置ききの団体は 32 団体すべてでございまして、全市町村を据置きとしております。

次に畑についてでございますが、これも田と同じ方法で検討させていただいております。参考資料の 14 ページをお開き願います。平均評価水準の状況でございますが、上段の 1 の全国の平成 27 年度基準地価格の平均評価水準の畑が 30.7%、下段の 2 の岩手県の畑で 27.7% となっております。こちらも田と同様に低水準となっております。

22 ページに市町村ごとの評価水準を掲載してございますが、Eの欄の岩手県農業者会議価格の評価水準をみましても、また、F欄の不動産研究所様の価格での評価水準をみましても、いずれも低水準でございます。なお、21 ページは、田と同様、「H25 岩手県農業者会議価格」の内訳でございます。

また、価格の推移でございますが、19 ページをお開き願います。全国と岩手県の価格の推移は、これも田と同様に、全国の農業者会議調査価格を除き下落が続いておりまして、平成 25 年価格はそれぞれ昭和 50 年代の水準近くまで下落しております。なお、田と同様、黄色の全国の農業者会議調査価格は平成 25 年上昇しておりますが、これは*印に記載あるとおり、集計対象が年度によって一致しない場合もあり、前年の農地価格と本年の農地価格を単純比較できないものとなっております。

次の 20 ページには、平成 15 年度以降の基準畑の変動状況を一覧にしてございます。田と同様、基準畑の変更や畑の状況に変化がなければ、固定資産税を据置いている状況でございます。

以上の状況によりまして、申し出価格は調査価格と比較しまして低水準にありますが、実際の地価動向については下落傾向であるということで、原則据置きとしているところでございます。

最終的に、畑の結果につきましては、議案 1 の 3 ページの「基準畑の所在及び価格」を御覧いただきたいと思っております。平成 27 年度申出価格が据置きの団体は 32 団体すべてでございまして、全市町村を据置きとしております。

次に山林についてでございますが、参考資料の 13 ページをお開き願います。総務省、県の検討方法につきましては、田及び畑と同様でございますが、一部、市町村の売買事例価額を反映させるために使用している調査価格ですが、(3) 指定市以外の市町村の基準地価格の検討において、農業者会議調査価格ではなく、岩手県地価調査価格となっている点が田・畑とは異なっております。

14 ページを御覧願います。平均評価水準の状況でございますが、上段 1 の全国の平成 27 年度基準地価格の平均で山林が 70.1%、下段 2 の岩手県の山林が 45.2%となっております。全国と比較しますと、本県と 24.9 ポイントの差があり、本県の評価水準は低いところに位置しているものと考えております。なお、全国の最高が、「150.4%」となっておりますが、これは和歌山県でございますが、基準山林の価格を平成 25 年の日本不動産研究所様の調査価格と単純に比較した結果でございますので、決して、正常価格を上回る価格で固定資産税を課税するという事はないと思われまます。ただ、評価水準は高いとは言えると思われまます。

26 ページを御覧いただきたいと思っております。「基準山林価格の検討表」でございます。市町村ごとの評価水準をみていただきますと、D欄の岩手県地価調査価格の評価水準、E欄の不動産研究所価格の評価水準ともに、農地と同様に低水準になっております。1 ページ前の 25 ページは、検討の基となった岩手県地価調査による価格の推移でございます。県地価調査、不動産研究所様の調査とも下落が続いている状況でございます。

また、全国と岩手県の価格動向でございますが、23 ページをお開き願います。全国と岩手県の不動産研究所調査価格の平成 25 年度価格は、それぞれ昭和 50 年代の水準まで下落しております。

さらに、24 ページに平成 15 年度以降の基準山林の変動状況を一覧にしてございます。基準山林の変更や林道の整備などがなければ、価格を据置いている状況でございます。

以上の状況によりまして、山林につきましても、申し出価格は調査価格と比較しまして低水準にありますが、実際の地価動向については下落傾向であるということから、原則据置きとしているところでございます。

最終的に、山林の検討結果につきましては、議案 1 の 4 ページの「基準山林の所在及び価格」を御覧いただきたいと思っております。平成 27 年度申出価格が据置きの団体は 32 団体すべてでございまして、全市町村を据置きとしております。

私からの説明は以上でございます。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

大下会長

詳細な説明をありがとうございました。

私の方から、議案第 1 号の 1 ページ「基準宅地の所在及び価格」ですが、今日のはじめての方もいらっしゃると思いますので、固定資産の評価替えというのは、固定資産税を課するための基礎となる価格を 3 年に一遍見直すというものです。なんで 3 年に一遍かと申しますと、先程事務局もちょっと触れましたが、宅地の課税の基になる標準宅地が県内で 1 万弱ぐらいありまして、そんな数を毎年やれないということで、地方税法においても 3 年に一遍でいいことになっており、前回は 23 年 1 月 1 日基準、今回は 26 年 1 月 1 日基準の評価額につきまして、皆様にお諮りしている流れになっております。この 23 年 1 月 1 日、26 年 1 月 1 日ですが、これも先程と同じ理由で 1 万件近くあるものですから、27 年度であれば 27 年 1 月 1 日基準になるのではないかと素朴な疑問もでてまいりますけれども、これも 1 年遅れでやるルールとなっているものであります。

また、今回の価格について、今後ないであろうきわめてレアケースになっているのが沿岸被災地で、例えば、大船渡市は震災直前の 23 年 1 月 1 日は 35,070 円で、26 年 1 月 1 日には 8%上がっている状況です。その間どうだったのかと申しますと、大船渡市の地点に限って言えば、23 年 1 月 1 日の 35,070 円を 100 だとすれば、少なくとも震災直後は指数的に言えば、1 回 80%とか 90%に下がり、それが 3 年かけて上昇になっている状況です。また、一番上の盛岡市のように右肩下がりで、ずっとだらだら下がってきている土地もあります。1 月 1 日の価格になった経緯が場所によって全然違うということが特徴ではないかと思えます。今までは一律の方向にしかほとんど動いてなかった訳ですから、そこが全然違うのかなという認識でおります。

今回の説明内容につきまして、皆様の方から御意見、御質問等を賜りたいと思えますが、どなたかございませんでしょうか。

失礼ですけど、山岸委員、今日のはじめて出席いただきまして、何か素朴な疑問でもなんでも結構ですけれどもありませんでしょうか。

山岸委員

確かに被災地の売買価格は高いと感じています。また、被災地の中でも格差があるのではないかと気がしています。今後、集団移転もかなり動きがでてきている状況でございますので、もしかしたら今後ちょっと価格が上がる可能性もあるという感じが若干しております。

大下会長

ありがとうございます。おっしゃるとおり、高い取引もございますし、普通のものあるし、いろいろあるんだと思います。今、山岸委員おっしゃったとおり、今後集団移転等がでてきますと、住宅ローンの方も増えてくるのかなと思います。

我妻委員、何かありませんでしょうか。

我妻委員

素朴な話で、▲をみるとこのままいつまで下がるのかなと。どこかで止まって欲しいと個人的にはそう感じています。

7 月に着任して、路線価の高いところは一周したんですけど、住宅地、駅前を歩いた印象では、奥州市の駅前はやっと厳しいという感じがあり、今回の数字をみて、なるほどなという感じがしました。それから、釜石市に行った時には、高いところでは住宅地の販売価格もまちまちで、どうしても土地が少ないものですから、実際に売ってる値段が上がったりしているようです。非常にここ何年かの評価はたぶん大変だろうと思えます。当方の路線価もそうですけど、固定資産税も価格を決めても、実際の取引額はかけ離れることもできます。▲の印象は▲の印象ですが、中には地域によって上がっているものもあり、それを評価に反映させる作業は困難だろうなという感じがしております。

大下会長

他にどなたか、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

それでは特に意見等ないようでございますので、議案第 1 号、原案を適当と認めることとしてよろしいでしょうか。

委 員

(「異議なし」の声)

大下会長

それでは、異議なしということでございますので、原案どおり承認することと決定したいと思います。ありがとうございました。その他、事務局から何かございますでしょうか。

- 佐々木主査 今後のスケジュールについてでございますけれども、次回の審議会は、来年の3月の開催を予定しております。その際お諮りするの、平成 27 年度分の土地に係る提示平均価額についてでございます。
- 大下会長 その他、特にございませんね。それでは、事務局の方からお願いします。
- 松本担当課長 ありがとうございます。
本審議会で御了承いただきました基準地価格につきましては、近日中に各市町村へ通知いたします。また、審議の概要につきましては、個人・法人の税情報を除いた形で、事務局から報道関係機関に資料提供させていただく予定でございます。
なお、お配りしております審議会資料につきましては、公表を差し控えたい部分も含まれておりますので、大変恐れ入りますが、委員の皆様限りの取扱いとさせていただきますと存じます。よろしく願いいたします。
最後に繰り返しになりますが、先程御説明しましたとおり、次回の審議会は、平成 27 年 3 月に予定してございますので、よろしく願いいたします。
- 大下会長 3月の日程ですけど、極力早めに決めてください。よろしく願いいたします。
それでは、以上をもちまして審議を終わりたいと思います。どうもありがとうございました。
これを持ちまして、第 79 回岩手県固定資産評価審議会を閉会いたします。

(午前 11 時 4 分閉会)