

第84回岩手県固定資産評価審議会 会議録

1 開催日時

平成29年10月30日(月) 午前10時31分から午前11時24分まで

2 開催場所

盛岡市内丸10番1号 岩手県庁8階 8-E会議室

3 会議出席者 (委員敬称略、50音順)

(1) 委員

大下 智、近藤 義和、佐藤 和憲、猿ヶ澤 顕洋、高橋 弘美、高橋 真貴子、塚崎 千佳、戸張 有、山岸 英勝
(委員10名中9名出席)

(2) 事務局

白井 智彦 (市町村課総括課長)、北島 太郎 (同課財政担当課長)、佐藤 誠 (同課主任主査)、駒ヶ嶺 慎吾 (同課主事)

4 会議記録

(午前10時31分開会)

佐藤主任主査

それでは、ただいまから、第84回岩手県固定資産評価審議会を開会いたします。
なお、今回の審議におきまして、その過程で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きたいと存じますが、よろしいでしょうか。

委員

(「異議なし」の声)

佐藤主任主査

「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、市町村課 白井総括課長よりごあいさつを申し上げます。

白井総括課長

政策地域部市町村課総括課長の白井でございます。
本日は、委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、第84回岩手県固定資産評価審議会に御出席くださいまして、誠にありがとうございます。
本日、審議会にお諮りいたしますのは、平成30年度、来年度の固定資産の評価替えに係る基準地価格についてでございます。
来年度、平成30年度は、3年に一度実施される評価替えの年度でございます。その前年度にあたる今年度が実質的な作業年度ということでございます。
御案内のとおりでございますが、基準地価格は、宅地、田、畑及び山林の各地目について算定されるものでございまして、各市町村の評価水準を表すとともに、評価の均衡を図る役割を持つ重要なものでございます。また、平成30年度以後3年度間の県内市町村の土地評価の基準となるものでございます。
その内容、詳細につきましては、後ほど事務局から御説明申し上げますので、本日は御審議の程よろしく願い申し上げます。
市町村が、基礎自治体として行政サービスをしっかりと提供していくためには、自主財源である税収の確保が何よりも重要だと考えております。特に、基幹税目である固定資産税の役割は、今後さらに重要になるものと考えております。
私どももいたしましても、より一層適切な税務行政の推進に努めて参りたいと思っておりますので、今後とも御理解と御協力をお願いいたします。
以上、簡単ではございますが、開会に当たってのごあいさつとさせていただきます。
本日は、御審議の程よろしく願いいたします。

佐藤主任主査

次に委員紹介に移らせていただきます。白井総括課長から御紹介させていただきます。

白井総括課長

それでは、前回の審議会以降、新たに御就任いただいた委員につきまして、私から御紹介申し上げます。
下澤 昇 委員の御後任でお越しいただきました 盛岡税務署長 近藤 義和 委員でございます。

近藤委員	近藤でございます。よろしくお願ひします。
臼井総括課長	以上でございます。
佐藤主任主査	<p>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。</p> <p>現在、9名の御出席があり、定足数に達しております。本会は成立しておりますことを御報告申し上げます。</p> <p>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。</p> <p>よろしくお願ひします。</p>
大下会長	<p>改めまして、おはようございます。会長の大下でございます。</p> <p>本日も議事の円滑な運営を図って参りたいと思っております。</p> <p>先程、総括課長からお話があったとおり、市町村の固定資産税は、3年に一遍変わるんですけど、その基準となる基準地の価格を審議する重要な審議会でございますので、活発な御議論をお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、次第に従いまして進めて参ります。</p> <p>まず、次第4の会議録署名委員の指名についてですが、今回の会議録署名委員は、塚崎委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひします。</p>
塚崎委員	はい。
大下会長	<p>それでは、早速ですけれども議事に入りたいと思ひます。</p> <p>議案第1号について、事務局から説明をお願いします。</p>
北島 財政担当課長	<p>財政担当課長の北島と申します。恐れ入ります。座って説明させていただきます。</p> <p>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。</p> <p>この審議会は、地方税法の規定により、設置されているものでございます。</p> <p>固定資産の評価の方法については、固定資産評価基準として総務大臣が告示で定めておりますが、この固定資産評価基準において、知事が定めることとされている評価の細目について、岩手県固定資産評価審議会に意見を求めることとされているものでございます。</p> <p>今回は、議案第1号の「平成30年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格」について御意見をいただきます。</p> <p>基準地価格は、市町村が土地の価格を決定する上でその基準となるものであり、また、市町村間の土地の評価の均衡を図る役割がございます。</p> <p>基準地は、固定資産評価基準において、市町村ごとに、宅地、田、畑及び山林の地目別に各1地点を選定することとされており、宅地は、各市町村において最高の路線価又は1㎡当たりの適正な時価が最高の宅地を、田、畑及び山林は、地勢、土性、水利、林産物の搬出の便等からみて上級に属する土地をそれぞれ選定するものでございますが、詳しくは後ほど担当から御説明いたします。</p> <p>議案の御説明の前に、固定資産税の制度について、簡単に御説明いたします。</p> <p>固定資産税は、固定資産の有する価値に着目し、毎年度課税されるものであり、本来であれば毎年度評価を行い、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、家屋の評価を毎年度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。</p> <p>平成30年度が評価替えを行う基準年度でございます。課税客体となる土地、家屋のすべてについて評価替えが行われることとなります。基準年度以外の年度は、据置年度であり、原則として新たな評価を行わずに価格が据え置かれ、基準年度の固定資産課税台帳に登録された価格によって固定資産税が課税されることとなります。</p> <p>なお、土地の形状が変わった等の事情があるときには、据置年度においても評価替えを行う場合があるほか、宅地については、地価が下落している場合には、市町村長の判断により地価下落を反映させるため、価格の下落修正を行うことができるものでございます。</p> <p>それでは、議案第1号「平成30年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格」について御説明いたします。議案第1号の1ページを御覧願ひします。</p> <p>資料の構成ですが、中ほどにございます太枠部分が「平成30年度の基準地価格」であり、今回お諮りする部分でござ</p>

います。その太線の左側に「平成27年度の基準地価格」を掲載しております。

なお、所在欄の丸印は基準宅地を選定替えしたことを、アスタリスクは基準宅地価格が路線価であることを表しております。

また、右側でございますけれども、「平成30年度下落修正見込」の価格等を掲載しております。これは、宅地については、市町村長が、平成30年度の価格調査基準日である平成29年1月1日から同年7月1日までの半年間に地価が下落したと認める場合には、評価額に修正を加えることができるとされております。今回の議案では参考として掲載してございます。

次に網掛け部分、盛岡市についてであります。これは、固定資産評価基準で定める指定市町村であり、基準地価格の全国的な均衡を図るため、総務大臣が価格の検討及び調整を行うものでございます。宅地については、道府県庁所在市及び東京都特別区が、それから、田、畑及び山林については、各都道府県内において利用条件等が標準的な市町村が各1団体指定されております。本県では、宅地が盛岡市、田及び山林が花巻市、畑は北上市が指定されております。

これらの指定市町村については、10月2日に総務大臣が基準地価格を決定しておりますので、今回お諮りするものからは除かれますが、県内市町村の状況を御覧いただくため、掲載しているものでございます。

また、宅地については、固定資産評価基準において、地価公示価格又は鑑定評価額の7割を目途として評定することとされており、最近の地価動向が反映され、平成27年度基準地価格と比べますと、7つの市町で上昇、1村で据置き、24市町村で下落という状況となっております。

続きまして、田、畑及び山林につきましては、議案第1号の2ページ、それから3ページ、4ページに掲載しておりますように、全市町村において、平成27年度基準地価格と同額、据置きとなっております。

田、畑及び山林につきましては、売買実例価格を基に価格を評定するものでありますが、いずれも売買実例価格に対する固定資産税における価格の割合は低位にあるものの、売買実例価格が下落傾向にあること及び農地及び山林の需要が高い状況ではないことから、価格を据え置くものでございます。

以上が、議案第1号「平成30年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格」の概況でございますが、各地目の詳しい状況につきましては、担当から御説明いたします。

駒ヶ嶺主事

市町村課の駒ヶ嶺と申します。どうぞよろしく申し上げます。失礼ではございますが、座って説明させていただきます。

それでは、土地の評価制度及び各地目の基準地価格の状況等について御説明させていただきます。

参考資料の1ページを御覧ください。土地の評価制度についてでございます。

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、総務省が定めた固定資産評価基準により評価を行い、価格を決定することとされております。

次に2ページを御覧ください。5の固定資産の価格についてですが、固定資産税における価格は、適正な時価とされ、具体的には、農地以外の土地については、売買実例価格から買い急ぎや親戚間の売買のような不正常要因に基づく価額を差し引き、正常売買価格を求め、この正常売買価格が適正な時価となります。

なお、宅地につきましては、正常売買価格を求めるに当たり、地価公示価格、鑑定評価額の7割を目途として評定することとされております。

農地につきましては、農地以外の土地と同様に正常売買価格を求め、これに農地の限界収益修正率0.55を乗じた価格を適正な時価としております。

これは、日本における農地の売買は、切り売り、買い足しで行われることが通常であり、この買い足し等に伴い、耕作面積が拡大するといったものを見越して、売買価格が割高に出るといった特性があることから、売買実例価格について所要の修正を加えるために補正を行っているものでございます。

次に、7の基準地価格の調整についてでございますが、指定市町村につきましては、総務大臣が価格の検討及び調整を行うこととされておりますので、知事は、指定市町村以外の市町村について、総務大臣が決定した指定市町村の基準地の適正な時価との均衡を考慮して、価格の検討及び調整を行い、岩手県固定資産評価審議会へ意見を求めることとされております。

次に3ページを御覧ください。土地の評価方法についてでございます。

宅地の評価方法は、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の2種類があり、「市街地宅地評価法」は、主に市街地的形態を形成する地域に適用されるものでございます。

評価方法の流れは図に示したとおりでございますが、商業地区、住宅地区等の用途地区に区分し、その用途地区を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、標準宅地の選定を行い、標準宅地の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、奥行き補正等の画地計算法の適用をして、各筆の宅地の評価額を算出するという流れとなっております。

本日御審議いただく基準宅地価格は、図の真ん中の太枠部分「標準宅地の適正な時価の評定」の各市町村における「標準宅地」のうち最高価格のものとなります。

次に、2の「その他の宅地評価法」は、市街地的形態を形成するに至らない地域において適用されるもので、これは、「街地宅地評価法」と異なり、路線価を付設することなく、標準宅地の価格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。

4ページを御覧ください。農地及び山林の評価方法でございます。

「その他の宅地評価法」と同様に標準地の価格から比準する方法で評定します。農地については、限界収益修正率を乗じる点等若干の違いがございますが、基本的には「その他の宅地評価法」と同じ方法でございます。

次に5ページを御覧ください。先程御説明いたしました内容を含めまして、国、県、市町村の役割をフロー図として表したものでございます。

上の太枠部分を御覧ください。「基準地価格の検討」前後の県と市町村の役割をあらためて御説明いたします。

まずは、市町村で基準地価格が評定されます。その後、県が基準地価格の検討を行い、必要がある場合には、価格の調整を行います。この基準地価格につきまして、本日御審議いただくものでございます。

その後、基準地価格が確定し、市町村へ通知しますと、基準地以外の標準地の価格が確定される流れとなっております。

6ページを御覧ください。固定資産税の評価替えについてでございます。

上の太枠部分でございますが、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、家屋の評価を毎年度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30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ございます。

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。

下落修正につきましては、市町村長が、価格調査基準日である1月1日から7月1日までの半年間の地価の下落状況の評価額に反映させることができる措置であります。平成30年度評価替えにおいても同様の措置を講ずることとして、固定資産評価基準が改正される予定とされております。

8ページを御覧ください。基準宅地の調整についてでございます。

県内市町村の状況は、1の表にありますとおり、前回評価替えから上昇が大船渡市等の7団体、据置きが野田村の1団体、下落が宮古市等の24団体となっております。

下の参考の部分は、地価公示と県地価調査における住宅地及び商業地の最高価格と指定市である盛岡市の基準宅地価格を比較したものでございます。

9ページを御覧ください。鑑定評価額（地価公示価格等）及び基準宅地価格の状況についてです。

「所在」欄の隣の「鑑定評価額A」欄が、基準宅地の鑑定評価額であり、その右隣に丸印が付いているものは、地価公示調査地点と同一地点であることを示しております。

太枠の「平成29年1月1日基準D」欄が、今回御審議いただく基準宅地価格であり、その右隣の「負担水準」欄が鑑定評価額に対する基準宅地価格の割合を表しております。概ね鑑定評価額の70%となっていることがお分かりいただけると思います。

今回御審議いただくD欄の平成30年度基準宅地価格「平成29年1月1日基準」については、多くの市町村において、人口減少、少子高齢化の影響等により宅地需要が低調となり下落しております。

なお、一部の沿岸市町村においては、東日本大震災による浸水区域外への移転需要等により上昇しております。

表の中央の基準宅地価格欄の「平成26年1月1日基準」は前回評価替えの基準宅地価格、その右隣の「平成26年7月1日基準」は、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下落を反映した価格であり、これが平成27年度の評価額の基礎となったものでございます。

10ページを御覧ください。平成18年度以降の基準宅地価格の変動状況を掲載しておりますが、こちらは、本審議会で了承され、知事が決定した価格をそのまま掲載しておりますので、基準宅地を選定替えした市町村の価格に丸印を付けておりますが、その前後では異なる宅地の価格となっております。

11ページを御覧ください。地価公示及び都道府県地価調査における全国と本県の用途別の平均変動率の過去20年間の推移を掲載しております。

まず、上の地価公示価格については、グラフの菱形及び三角のマーカーで表示しております全国の地価動向は、平成9年以降、住宅地、商業地とも下落が続いておりますが、平成19年、平成20年に東京都心部、大阪圏、名古屋圏の高級住宅地での地価上昇の影響等があり、一時上昇に転じましたが、その後再び減少しております。しかし、住宅地では、平成23年からは下落率が縮小傾向、商業地では、平成28年から上昇となっております。

四角とバツ(×)で表示しております本県の動向につきましては、平成9年以降、住宅地、商業地ともに年々下落率が大きくなっておりましたが、住宅地は平成25年から、商業地は平成23年から下落率が縮小傾向となっております。

下の都道府県地価調査価格についても、おおそ地価公示価格の変動率と同様の傾向となっておりますので、説明は省略させていただきます。

これらの地価動向から、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いただけると思います。

ここで、議案第1号の1ページを御覧ください。

太枠部分の平成30年度基準宅地価格について改めて御説明させていただきます。

指定市である盛岡市を除いた32市町村の中で最も価格が高いのは、8番の一関市で1㎡当たり50,600円、前回より5.2%の減となっております。逆に一番価格が低いのは、27番の田野畑村で1㎡当たり6,120円、前回より5.7%の減となっております。

変動割合が一番高いのは、24番の大槌町で1㎡当たり29,050円、前回より20.3%の増となっております。一番変動割合が低いのは、16番の葛巻町で1㎡当たり14,420円、前回より20.2%の減となっております。

なお、所在欄の右に丸印を付けているものが、前回評価替えから基準宅地を選定替えした市町村であり、大船渡市、花巻市等9市町村で選定替えをしてございます。

ここで、本日お配りいたしました補足資料により御説明させていただきます。

(特定の個人又は法人の税情報が含まれている説明のため非公開)

以上が、県内市町村の基準地価格の主な状況でございます。

次に、基準田価格について御説明させていただきます。

参考資料の12ページを御覧ください。

まず、農地の基準地価格の調整方法等についてですが、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、総務大臣が決定した指定市町村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。

(2)の総務大臣による基準地価格の検討状況についてですが、総務省においては、一般財団法人日本不動産研究所が実施する「田畑価格及び賃借料調」を検討の指標として活用しており、日本不動産研究所の調査価格に対する基準地価格の割合、評価水準が低い状況にあるものと認識しつつも、この調査価格が下落傾向にあること等から、特段の調整は行わず、指定市町村の申出価格どおりとしております。

(3)の指定市町村以外の市町村の基準地価格の検討についてですが、今回の評価替えに当たり、各市町村から申出のあった基準地価格を検討し、総務大臣による検討結果と同様に特段の調整は行わず、各市町村の申出価格どおりとするものです。

14ページを御覧ください。

こちらは、日本不動産研究所の調査価格に対する基準地価格の割合、評価水準の状況を全国と本県に分けて掲載しているものでございます。なお、全国につきましては、総務大臣が検討、調整した指定市町村の状況となっております。

基準田の評価水準の全国平均が37.2%、本県の平均は39.5%となっており、全国、本県ともに評価水準が低い状況となっております。

15ページを御覧ください。こちらは、日本不動産研究所と全国農業会議所調査の農地の売買価格について、全国と本県の平均をグラフで表したものです。売買価格は、全国、本県ともに下落傾向となっております。なお、三角マーカの全国農業会議所調査価格が平成25年度に上昇しておりますが、調査対象地が年度によって一致しない場合があり、前年度の売買価格と当該年度の売買価格を単純比較できないものとなっております。

16ページには、平成18年度以降の基準田価格の変動状況を掲載しております。基準田の選定替えや田の利用条件等に変化がなければ、固定資産税の価格を据え置いている状況です。

次の17ページの説明は省略させていただきます。18ページを御覧ください。

具体的な検討方法についてですが、日本不動産研究所の調査価格と岩手県農業会議の「田畑売買価格等調査」を指標として、総務省と同様に、これらの調査価格に対する農地の価格がどれくらいの水準にあるのかを調べ、価格の調整が必要かを検討したところです。

固定資産税における農地の価格は、正常売買価格に農地の限界収益修正率0.55を乗じたものが適正な時価とされております。よって、日本不動産研究所、岩手県農業会議の調査価格に0.55を乗じた額に対する基準田価格の水準を求めております。

中央に「平成28年度岩手県農業会議価格C」欄がありますが、この調査価格に0.55を乗じた価格をその右側の「限界収益修正率を乗じた価格D」欄に掲載しております。このD欄の価格に対するB欄の各市町村の申出価格の割合、評価水準をE欄に掲載しております。

また、この表の下の米印の部分ですが、同様に、日本不動産研究所の調査価格に限界収益修正率0.55を乗じた額、269,384円に対するB欄の各市町村の申出価格の水準をF欄に掲載しております。

なお、日本不動産研究所の調査価格は、各県ごとに平均を算出しているもので、市町村ごとの価格はございません。評価水準の算出については、以上のとおりであります。E欄及びF欄の評価水準は各市町村とも低い状況となっております。

ここで、議案第1号の2ページを御覧ください。

基準田価格は、各市町村の申出価格どおり平成27年度価格と同額に据え置こうとするものです。

なお、価格が一番高いのは、奥州市と紫波町で千㎡当たり141,000円、価格が一番低いのは、西和賀町で千㎡当たり71,700円となっております。

以上が県内市町村の基準田価格の主な状況でございます。

次に、基準畑価格について御説明させていただきます。

なお、基準畑価格の検討方法は基準田価格と同様でございますので、説明は省略させていただきます。

参考資料の14ページを御覧ください。

全国の指定市町村の平均評価水準は32.4%、本県の平均が29.6%となっており、基準田価格と同様に評価水準が低い状況となっております。

19ページを御覧ください。日本不動産研究所と全国農業会議所の調査価格の推移を掲載しております。田の売買価格と同様に下落傾向となっております。

20ページを御覧ください。基準畑価格の変動状況を掲載しております。

基準田価格と同様に、基準畑の選定替えや畑の利用条件等に変化がなければ、固定資産税の価格を据え置いている状況でございます。

次の21ページの説明は省略させていただきます。22ページを御覧ください。

基準田価格同様に、日本不動産研究所、岩手県農業会議の調査価格に対する評価水準を掲載しております。E欄とF欄を御覧いただきますと、評価水準は低い状況であることがお分かりいただけると思います。

ここで、議案第1号の3ページを御覧ください。

基準畑価格は、各市町村の申出価格どおり平成27年度価格と同額に据え置こうとするものです。

なお、陸前高田市、雫石町及び岩泉町の所在欄の右に丸印を付けておりますが、これは、基準畑を選定替えしたことを示しております。

陸前高田市は耕作放棄地に、雫石町は太陽光発電設備用地に、岩泉町は公共用地になったことから基準畑を選定替え

したものでございます。

また、価格が一番高いのは、盛岡市で千㎡当たり65,600円、価格が一番低いのは普代村で25,550円となっております。以上が県内市町村の基準地価格の主な状況でございます。

最後に基準山林価格について御説明させていただきます。参考資料の13ページを御覧ください。

まず、基準山林価格の調整方法についてですが、基本的に、農地と同様ですが、知事が検討する(3)の指定市町村以外の市町村の基準地価格の検討において、県地価調査価格(林地)を指標としております。

14ページを御覧ください。

全国の指定市町村の平均評価水準は73.3%、本県の平均が47.6%となっており、全国平均と比べ、本県の評価水準は低い状況となっております。

なお、基準山林価格については、総務大臣による調整が行われており、評価水準が一定水準より高い指定市町村について、価格を引き下げる調整が行われております。

23ページを御覧ください。日本不動産研究所の調査価格と県地価調査価格(林地)の推移をグラフで示しております。売買価格は、年々下落しておりますが、平成25年度あたりからは横ばい傾向となっております。

24ページを御覧ください。平成18年度以降の基準山林価格の変動状況を掲載しております。基準山林価格についても選定替えや利用条件等の変化がなければ、価格を据え置いている状況でございます。

次の25ページの説明は省略させていただきます。26ページを御覧ください。

日本不動産研究所の調査価格、県地価調査価格(林地)に対する基準山林価格の割合、評価水準を市町村ごとに掲載しております。D欄は、県地価調査価格(林地)に対する評価水準、E欄は日本不動産研究所の調査価格に対する評価水準でございます。D欄、E欄ともに低い状況となっております。

なお、日本不動産研究所の調査価格は、田畑同様に各県ごとに平均を算出しているもので、市町村ごとの価格はございません。

議案第1号の4ページを御覧ください。

基準山林価格は、各市町村の申出価格どおり平成27年度価格と同額に据え置こうとするものです。

なお、価格が一番高いのは、北上市で千㎡当たり30,000円、価格が一番低いのは、田野畑村で千㎡当たり9,300円となっております。

以上が平成30年度固定資産(土地)の評価替えに係る基準地価格の主な状況でございます。

御審議の程よろしくお願いたします。

大下会長

ありがとうございました。ただいま事務局から懇切丁寧な説明をいただいて、最初におっしゃったことはもう忘れてしまったような気がしますけれども、今回の議案第1号につきまして、何か御質問等がある方は積極的に御発言いただければと思います。どなたか何かございませんでしょうか。

猿ヶ澤委員

参考資料の14ページの全国と岩手県の基準地価格の評価水準で、岩手県の平均がかなり低位になっていますが、固定資産の価格を平成27年度から、田、畑、山林についてそのまま据え置くところなんですけれども、もう既に、平均をとった時点で、かなり低くなってしまっているところから、実態としては、もう少し低く評価すべきところを、全国で不均衡が生じないような形で底支えされているようなものなのでしょうか。

駒ヶ嶺主事

御質問の件についてですが、御説明させていただいた部分にもございましたが、参考資料にありますとおり評価水準が低い状況ではございますが、農地、山林の土地の需要が低調に推移しております。農地については、限界収益修正率0.55を正常売買価格に乗じた後の価格となっており、御覧のとおり低い状況となっております。

各市町村の申出価格どおり、全国との均衡をとりまして、前回と同様に据え置こうとするものでございます。

大下会長

そもそも0.55をかけていると、下駄を履かせているの反対ですよね。かつ、県内全体のバランスなり、全国的にも下げているところはないと思うので、そういう趣旨もあって、据置きであるということをおっしゃっているのかなと思います。

他に何かございますか。

佐藤委員

税制改正の改革会合が何かで0.55を外そうという議論がありましたよね。あれは据置きになったんですね。

大下会長

税収の面から言えば、あれはあり得ると思いますが、既得権というか、納税者の負担が増えるという、そういった観点から据置きということになったと思います。

今のところの関連という大げさなんですけど、恐らく、私の表の見方がいまいち分かってないだけだと思いますが、参考資料の同じく14ページで、田の評価水準の最低が西和賀の26.6です。それが、18ページの評価水準では、西和賀16.9となっていて、この違いがいまいち分からないのですが。

- 駒ヶ嶺主事 資料の見方が分かりにくくなっておりますが、E欄のところは、岩手県農業会議の調査価格に対する評価水準であり、その隣の26.6が日本不動産研究所の調査価格に対する評価水準です。参考資料14ページに掲載している評価水準は、日本不動産研究所の調査価格に対する評価水準です。
- 大下会長 すみません。分かりました。
田を例にとつていうと、そもそも農地の価格は、固定資産評価上は、課税標準が安めに見られている。例えば、評価水準の最低26.6と最高の52.3だと倍近い差がある訳ですが、公平の観点から言うと、開きがあるという実態にはなっているということですね。そもそもあるべき価格があつて、そこに0.55をかけた上で、更に、実質的な評価水準が、26.6だったり、52.3だったりということは、この場合、その差は、変な言い方ですけど、高いところの人達は、低いところの人達よりも相対的に負担感が大きいという考え方でいいのでしょうか。
- 駒ヶ嶺主事 資料上、そのような評価水準になってございますが、市町村が農地の正常売買価格を求めるに当たり、不正要因に基づく価額を除くことになっております。評価水準は、市町村によって若干の差異があるという状況だとは思っております。
- 大下会長 他にどなたかございますか。特にございませんか。
先程の猿ヶ澤委員の御発言も私の発言もこの諮問内容がどうこうということではないと思います。
原案を修正するような意見等がなかったかと思われまので、この議案第1号は、これ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 異議なしということで、原案どおり承認することと決定いたします。
なお、今の決定事項、議案第1号については、知事への答申という事務処理が残っていますが、その処理は事務局に御一任いたしますので、よろしく願います。
次にその他ですが、事務局から何かございますでしょうか。
- 駒ヶ嶺主事 事務局から次回の審議会の開催予定について御説明いたします。
次回の審議会は、平成30年2月に「平成30年度固定資産（土地）の提示平均価額（宅地、田、畑及び山林）」について御審議いただく予定としております。
- 大下会長 その他には特にございませんでしょうか。
- 北島 財政担当課長 今回の審議会で御了承いただきました基準地価格は、近日中に各市町村へ通知いたします。また、審議の概要については、個人、法人の税情報を除いた形で、事務局から報道機関に資料提供させていただく予定でございます。
なお、お配りしている資料でございますが、公表を差し控えていただきたい部分もございますので、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ので、よろしく願います。
最後になりますが、先程御説明したとおり、次回の審議会は来年2月に開催を予定しておりますので、どうぞよろしく願います。以上でございます。
- 大下会長 それでは、最後に委員の皆様から特に御意見がなければ、これで審議を終わりたいと思いますが、よろしいですか。以上をもちまして、第84回岩手県固定資産評価審議会を閉会いたします。ありがとうございました。
- 佐藤主任主査 大下会長、どうもありがとうございました。
それでは、以上で閉会させていただきます。ありがとうございました。

(午前11時24分閉会)