

## 第87回岩手県固定資産評価審議会 会議録

## 1 開催日時

令和2年10月28日(水) 午後2時2分から午後3時26分まで

## 2 開催場所

盛岡市中央通1丁目1-38 エスポワールいわて イベントホール

## 3 会議出席者(委員敬称略、50音順)

## (1) 委員

佐々木 祐子、猿ヶ澤 顕洋、高橋 広幸、千田 美和、塚崎 千佳、中林 暁史、三田 林太郎、村上 秀樹、横山 英信

(委員10名中9名出席)

## (2) 事務局

佐々木 淳(ふるさと振興部長)、松村 達(市町村課総括課長)、畠山 直人(同課財政担当課長)、梅原 嘉之(同課主任主査)、高橋 佳寿子、川村 健太郎、長澤 萌基(同課主事)

## 4 会議記録

(午後2時2分開会)

梅原主任主査

ただいまから、第87回岩手県固定資産評価審議会を開催いたします。  
なお、今回の議案第1号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、議案第1号の審議を非公開とさせていただきますと存じますが、よろしいでしょうか。

委員

(「異議なし」の声)

梅原主任主査

「異議なし」ということですので、本審議会は一部非公開とさせていただきます。  
それでは、佐々木ふるさと振興部長より御挨拶を申し上げます。

佐々木部長

本日は、お忙しい中、第87回となります岩手県固定資産評価審議会に御出席賜り、誠にありがとうございます。  
本日審議いただきます内容につきましては、次第の議事に議案が2つございます。1つ目が、令和3年度の固定資産評価替えに係る基準地価格についてでございます。  
これにつきましては、令和3年度が、3年に一度評価替えを行っている切り替えの年に当たりますので、今年度その対応が必要になってくるということでございます。この基準地価格につきましては、まさに市町村の基準となるものでございまして、内外にも公表しながら、様々な行政に活用するといったものでございます。  
コロナ禍の中で、市町村は自主財源の確保が大変重要となっております、その中でも、基幹税目でもあります固定資産税はますます重要になってくるのだらうと思っております。  
この内容につきましては、後ほど事務局からも説明させていただきますので、御審議の程よろしくお願ひしたいと考えております。  
議案の2つ目につきましては、審議会規則の一部改正でございます。  
ふるさと振興部というところが、今事務局となっております。この4月に組織改編がございましたので、その点も御確認、御審議いただければと思っております。  
様々大変な状況に社会情勢がなっている中で、適切な税務行政が改めて重要と捉えられております。私どももそういったことに努めて参りたいと思っておりますので、引き続き御支援、御理解、御協力をお願いできればと思っております。  
本日は、忌憚のない御意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

梅原主任主査

次に委員紹介に移らせていただきます。今回の審議会は、昨年1月16日の委員改選後初めての審議会でございますので、松村市町村課総括課長から委員の皆様を御紹介させていただきます。

松村総括課長

本日は、皆様お忙しいところ御出席をいただきまして、大変ありがとうございます。  
本審議회를担当させていただいております市町村課で総括課長をしております松村でございます。よろしくお願ひいたします。  
それでは、お手元に委員の名簿をお配りしておりますので、この順番で御紹介をさせていただきますと思います。

まず、一般財団法人日本不動産研究所盛岡支所長 貝原 敦 委員でございますが、本日御都合により御欠席でございます。

次に、JA岩手県女性組織協議会会長 佐々木 祐子 委員でございます。

佐々木委員 佐々木です。どうぞよろしく申し上げます。

松村総括課長 続きまして、税理士 猿ヶ澤 颯洋 委員でございます。

猿ヶ澤委員 猿ヶ澤と申します。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、盛岡税務署長 高橋 広幸 委員でございます。

高橋委員 高橋です。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、金ヶ崎町税務課長 千田 美和 委員でございます。

千田委員 千田と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、司法書士 塚崎 千佳 委員でございます。

塚崎委員 塚崎です。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、株式会社岩手銀行個人ローンセンター所長 中林 暁史 委員でございます。

中林委員 中林でございます。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、三田農林株式会社代表取締役 三田 林太郎 委員でございます。

三田委員 三田と申します。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 次に、盛岡市財政部長 村上 秀樹 委員でございます。

村上委員 村上です。どうぞよろしくお願ひいたします。

松村総括課長 続きまして、国立大学法人岩手大学人文社会科学部教授 横山 英信 委員でございます。

横山委員 横山です。よろしくお願ひいたします。

松村総括課長 以上10名の委員さんでございます。どうぞ御審議の程よろしくお願ひいたします。

梅原主任主査 ここで、所用がございますので、佐々木部長は退席されます。

佐々木部長 大変恐縮でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

梅原主任主査 続きまして、事務局職員を紹介させていただきます。出席者名簿の順に紹介させていただきます。まず、ふるさと振興部市町村課総括課長 松村でございます。

松村総括課長 どうぞよろしくお願ひいたします。

梅原主任主査 同じく、ふるさと振興部市町村課財政担当課長の畠山でございます。

<p>畠山 財政担当課長 梅原主任主査</p>	<p>畠山です。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>同じくふるさと振興部市町村課 高橋でございます。</p>
<p>高橋主事</p>	<p>よろしくお願ひいたします。</p>
<p>梅原主任主査</p>	<p>同じくふるさと振興部市町村課 川村でございます。</p>
<p>川村主事</p>	<p>よろしくお願ひいたします。</p>
<p>梅原主任主査</p>	<p>同じくふるさと振興部市町村課 長澤でございます。</p>
<p>長澤主事</p>	<p>よろしくお願ひいたします。</p>
<p>梅原主任主査</p>	<p>改めまして、ふるさと振興部市町村課の梅原でございます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>続きまして、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、委員の半数以上とされております。</p> <p>現在、9名の御出席をいただいておりますので、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>次に、次第4の会長の選任決議に移らせていただきます。</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、会長が会議の議長となることとされております。今回委員改選後初めての審議会でございますので、会長が互選されるまでの間、事務局にて進行させていただきます。</p> <p>それでは、会長の選出についてどなたか御推薦はございますでしょうか。</p>
<p>猿ヶ澤委員</p>	<p>横山委員を推薦いたします。</p>
<p>梅原主任主査</p>	<p>横山委員の御推薦がございました。</p> <p>他に御推薦はございませんか。</p> <p>御推薦がないようですので、会長は横山委員と決定いたします。</p> <p>横山会長、会長席におつきください。それでは横山会長に、御挨拶を賜りたいと思います。</p>
<p>横山会長</p>	<p>ただいま会長に選ばれました、岩手大学の横山と申します。</p> <p>私、岩手に参りまして今年で26年目になりますけれども、専門が農業経済論ということもありまして、農村にはよく出掛けて、また農地の価格についてはそれなりに知っているつもりではいるのですが、農地以外の地目については、まだまだよく存じ上げないところがあります。そういったところについては、皆様からいろいろ御指導、御教授いただければと思います。</p> <p>本審議会の円滑な運営を図っていきたく思いますので、御協力方よろしくお願ひいたします。</p>
<p>梅原主任主査</p>	<p>横山会長、ありがとうございました。</p> <p>ここからは、横山会長に進行をお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>横山会長</p>	<p>それでは、お手元でございます次第に従いまして会議を進めて参ります。</p> <p>次第5「会長職務代理者の指名」についてであります。</p> <p>こちらにつきましては、本審議会条例第3条の第3項の規定により、会長が会長職務代理者を指名することとされております。それを受けまして、私から指名を申し上げます。</p> <p>会長職務代理者として、塚崎委員をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。</p>
<p>塚崎委員</p>	<p>はい。</p>
<p>横山会長</p>	<p>次に、次第6「会議録署名委員の指名」についてですが、会議録署名委員は、中林委員をお願いしたいと思います。</p>

よろしくお願ひいたします。

中林委員

よろしくお願ひいたします。

横山会長

それでは、議事に入ります。

議案第1号「令和3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」、事務局から御説明をお願ひいたします。

畠山  
財政担当課長

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。

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。

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、本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。

今回は、議案第1号の「令和3年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格（案）」につきまして御意見をいただくものでございます。

「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あるものでございます。

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、宅地につきましては、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、畑及び山林につきましては、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させていただきます。

議案の御説明の前に、固定資産税の制度について、簡単に説明させていただきます。

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。一方で、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、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。

令和3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。

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、宅地につきましては、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の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となっております。

以上、簡単に制度を説明させていただきました。

それでは、議案第1号「令和3年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格（案）」について御説明いたします。議案第1号の1ページを御覧ください。

資料の構成ですが、太枠部分が「令和3年度の基準地価格」であり、今回お諮りする部分でございますので、どうぞよろしくお願ひいたします。その太線の左側に「平成30年度の基準地価格」を掲載しております。

なお、所在欄の右の○（マル印）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、右側には「令和3年度下落修正見込（参考）」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、令和3年度の価格調査基準日である令和2年1月1日から令和2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いるものでございます。

次に網掛け部分、盛岡市についてでございますが、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、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。本県におきましては、宅地は盛岡市、田は花巻市、畑は北上市、山林は花巻市が指定されております。

これらの指定市町村分については、9月17日に総務大臣が基準地価格を決定しているものでございますので、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、今回掲載しているものでございます。

また、宅地につきましては、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30年度価格と比べますと、指定市町村の盛岡市を除き4市町で上昇、1市で据置、27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、議案第1号の2ページから4ページまでに記載しております。

宅地同様基準地の選定替えがあった市町村は、所在欄の右に○（マル印）をつけております。

ほとんどの市町村において、平成30年度基準地価格と同額、据置きとなっております。

田、畑及び山林は、売買実例価格を基に価格を評定するものですが、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、価格の据え置きを基本としているものでございます。

なお、山田町が田、畑及び山林の基準地価格の評定方法の見直しを行ったため、また、金ケ崎町が山林の平成30年度基準地価格報告の誤りを修正したため、平成30年度基準地価格より変動となっております。

以上が、議案第1号「令和3年度固定資産（土地）の評価替えに係る基準地価格（案）」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、担当から御説明させていただきます。

長澤主事

改めまして、事務を担当しております市町村課の長澤と申します。少々資料が多いので、失礼ですが座って御説明させていただきます。

私からは、各地目の基準地価格の状況等について御説明をさせていただきますが、はじめに土地の評価制度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ページを御覧ください。こちらが土地の評価制度についてでございます。

1の「固定資産評価基準の意義」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。

続きまして、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、宅地については、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。

続きまして、農地についてです。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う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。指定市町村については、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、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。

続きまして、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種類がございます。「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、商業地区や住宅地区等の「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さらに区分します。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。その後、主要な街路の路線価の付設、奥行き補正等の画地計算法を適用して、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「基準地価格」とは、図の真ん中の太枠部分「標準宅地の適正な時価の評定」における「標準宅地」のうち最も価格が高いものとなります。

次に、2の「その他の宅地評価法」についてです。こちらは、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ございます。

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。

農地及び山林は、「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を行います。農地については、限界収益修正率0.55を乗じる点等の、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」と同様の方法でございます。

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」の部分ですが、検討を行う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及び必要に応じて価格の調整を行います。この基準地価格が、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という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て、毎年度課税されるものでございます。

本来であれば毎年度評価をして、課税することが妥当であると考えられますが、膨大な量の土地及び家屋の評価を毎年度見直すことは、実務的に困難であります。また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こと、いわゆる「評価替え」を行うこととされております。令和3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。

下落修正については、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下落状況を評価額に反映させることができる措置でございます。令和3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、固定資産評価基準を改正予定とされております。

以上が土地の評価制度についての御説明でございます。

続きまして、各地目の基準地の状況について御説明をさせていただきます。

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の表にあるとおり、前回評価替えから上昇が釜石市等の4団体、据置が陸前高田市等のみの1団体、下落が宮古市等の27団体となっております。

下の表は、地価公示調査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町村である盛岡市の基準宅地価格を比較したものを参考部分として掲載しております。

9ページを御覧ください。鑑定評価額及び基準宅地価格の状況についてでございます。

基準地の所在の隣、「鑑定評価額（地価公示価格）」A欄が、基準宅地の鑑定評価額であり、その右側に●（クロマル印）が付いているものは、地価公示調査地点と基準宅地の所在が同一地点であることを示しております。

太枠の「令和2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ございます。

その右隣の「負担水準」がA欄の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7割となっていることがお分かりいただけると思います。

表の●（クロマル印）の右側「平成29年1月1日基準」B欄は、前回評価替えの基準宅地価格、その隣の「平成29年7月1日基準」C欄は、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30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21年度以降の基準宅地価格の変動状況でございます。こちらは、審議会へ諮問し、知事が決定した価格をそのまま掲載しております。そのため○（マル印）を付けております基準宅地の選定替えがあった場合、その前後では基準宅地の所在が異なります。

なお、各年度における変動割合は前回の7月1日基準価格、つまり下落修正後基準宅地価格と今回の1月1日基準価格である下落修正前基準宅地価格を比較しているものであります。

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、上の表の地価公示価格についてでございます。全国平均の地価動向をグラフの菱形及び三角のマーカで表示しておりますが、平成12年以降、住宅地、商業地とも下落が続いております。平成18年から三大都市圏の高級住宅地での地価上昇により、一時上昇に転じましたが、その後平成20年のリーマンショックにより再び下落しております。平成23年からは下落率が縮小傾向、平成28年から上昇へと転じております。

岩手県平均の動向については、四角と×（バツ印）で表示しておりますが、平成12年以降、住宅地、商業地ともに年々下落率が大きくなってまいりました。商業地は平成23年から、住宅地は平成25年から下落率が縮小傾向となっておりますが依然下落となっております。

下の表の都道府県地価調査価格についても、おおよそ地価公示価格の変動率と同様の動きとなっておりますが、令和2年になり全国平均、岩手県平均とも大きく下落となっております。都道府県地価調査の場合、調査基準日が毎年7月1日のため、令和2年の新型コロナウイルス感染症拡大による土地取引の停滞の影響が反映されているものと見込まれます。

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。価格基準日である令和2年1月1日時点では、新型コロナウイルス感染症拡大による影響はみられないものの、地価下落修正における令和2年7月1日時点までの下落状況には影響があるものと推測されます。

ここで、議案第1号の1ページを御覧ください。

太枠部分の令和3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。

所在の右に○（マル印）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、花巻市等6市町で選定替えを行っております。

指定市町村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、19番の矢巾町であり、1㎡当たり49,350円となっております。

（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）

なお、最も価格が低いのは、27番の田野畑村で、1㎡当たり5,810円、前回より5.1%の減となっております。

続いて変動割合が最も高いのは、14番の滝沢市で、1㎡当たり31,850円、前回より15.7%の増となっております。

（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）

続いて最も変動割合が低いのは、29番の軽米町で1㎡当たり13,720円、前回より21.3%の減となっております。

(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)

次に変動の傾向が変化した市町村について御説明させていただきます。

議案第1号の1ページ、併せて参考資料の10ページ「基準地価格の変動状況」を御覧ください。

5番の北上市ですが、議案第1号では下落修正前の平成29年1月1日の基準地価格と令和3年度の基準地価格を比較しているため、1.0%の下落となっておりますが、参考資料10ページのとおり、下落修正後の平成29年7月1日の基準地価格と比較しますと1.0%上昇となっております。平成21年度以降下落が続いておりましたが、近年の北上市の企業誘致により、住宅需要及び土地取引が増加したため実質価格が上昇しております。

続きまして、4番大船渡市、9番陸前高田市、24番大槌町、25番山田町、30番野田村についてです。こちらの5市町村は震災復興開始後の平成27年度評価替え以降、浸水区域外への移転需要、土地区画整理事業の進捗により価格が上昇しておりましたが、土地区画整理事業の完了に伴い土地取引が低調になったため、価格が据置もしくは下落に転じております。

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。

次に、基準地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を評価水準と言いますが、この評価水準が低い状況であるものと認識しつつも、この調査価格自体が下落傾向にあることなどから、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しようとするものでございます。

1ページ飛ばしまして、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)の状況を上の表の全国と下の表の本県に分けて掲載しているものです。なお、全国については、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。

表の右側上段の基準地評価水準の全国平均が39.2%、本県の平均は42.0%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。

続きまして、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。グラフの傾きからお分かりのとおり売買価格は、全国、本県ともに下落傾向となっております。

16ページを御覧ください。平成21年度以降の基準地価格の変動状況を掲載しております。基準地の選定替えや田の利用条件等に変化がなければ、概ね価格を据え置いている状況です。

次の17ページは、15ページのグラフの数値と市町村ごとの売買価格を掲載しているものでございますので説明は省略させていただきます。

続きまして、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。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市町村からの申出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ございます。

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、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地価格の評価水準を求めております。

表の中央に「H31岩手県農業会議価格」C欄がございますが、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欄の価格対する今回お諮りいただく基準地価格の割合、つまりは評価水準がE欄に掲載しております。

また、この表の下の部分、印字が切れて見にくく申し訳ございませんが、この※(コメ印)の部分ですが、同様に日本不動産研究所の調査による本県の平均価格となります。その調査価格に限界収益修正率0.55を乗じた額が251,985円となります。この251,985円に対する各市町村の申出価格の評価水準を表の一番右側のF欄に掲載しております。

評価水準の算出については、以上のとおりでございますが、E欄及びF欄の評価水準は各市町村、低い状況となっております。

議案第1号の2ページを御覧ください。

基準地価格は、25番山田町を除く市町村につきましては、売買実例価格等より評定を行った結果、利用状況の変化等、特段の変動要因が見受けられないため平成30年度価格と同額に据え置いております。

なお、25番山田町につきましては、平成3年度より30年間、基準地価格を据え置いていた状況から、評定方法等の見直しを行ったため、前回基準地価格より変動が生じております。

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。

次に、基準地価格について御説明させていただきます。

なお、基準地価格の検討方法は、基準地価格と同様でございますので、説明を省略させていただきます。

参考資料の14ページにお戻りください。

表の中段になりますが、全国の指定市町村の平均評価水準は33.6%、本県の平均が29.7%となっており、基準地価格同様、評価水準は低い状況となっております。

少し飛びますが、参考資料の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。こちらも田の売買価格同様、下落傾向となっております。

次に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。

こちらも基準田と同様に、基準畑の選定替えや畑の利用条件等に変化がなければ、概ね価格を据え置いている状況でございます。

次の21ページは、19ページのグラフの数値と市町村ごとの売買価格でございますので説明を省略させていただきます。

22ページを御覧ください。基準畑価格の検討方法ですが、基準田価格と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。表の右側E欄とF欄の評価水準を御覧いただきますと、やはり基準田と同様に低い状況となっております。

議案第1号の3ページを御覧ください。

基準畑価格につきましても、基準田と同様、25番山田町を除く市町村は利用状況の変化等、特段の変動要因が見受けられないため、平成30年度価格と同額に据え置いております

また、25番山田町につきましても、基準田同様、評定方法の見直しによる変動となっております。

以上が県内市町村の基準畑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。

基準山林価格の調整方法についてでございます。基本的には農地と同様ですが、(2)総務大臣による検討状況において、日本不動産研究所の調査価格に対する評価水準が低い状況にあるものと認識しつつも、この調査価格自体が下落傾向にあることなどから、評価水準が一定の割合を超える指定市町村を除き、指定市町村の申出価格どおりとしております。本県の指定市町村である花巻市は、申出価格どおりとなっております。

また、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は、農業会議の調査価格ではなく県地価調査の林地価格を指標としております。

14ページを御覧ください。評価水準の状況となっております。

表の下端になります。全国の指定市町村の平均評価水準は75.6%、本県の平均が49.0%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、先ほども申し上げましたが、評価水準が一定水準より高い指定市町村について、総務大臣による価格の引き下げ調整が行われております。

少し飛びますが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林地価格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年度からは下落幅が減少し、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21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。農地同様、基準山林価格につきましても、選定替えや利用条件等の変化がなければ、概ね価格を据え置いている状況でございます。

次の25ページですが、23ページのグラフの数値と市町村ごとの調査価格でございますので説明は省略させていただきます。

続きまして、26ページを御覧ください。

日本不動産研究所の調査価格、県地価調査の林地価格に対する評価水準を市町村ごとに掲載しております。「評価水準」D欄は、県地価調査価格に対する評価水準、E欄には日本不動産研究所調査の本県平均価格に対する評価水準でございます。若干のバラつきはございますが、D欄、E欄ともに低い状況となっております。

議案第1号の4ページを御覧ください。

基準山林価格は、21番金ケ崎町、25番山田町を除く市町村は平成30年度価格と同額に据え置いております。

21番金ケ崎町につきましては、過去の基準山林価格の報告が誤っており、令和3年度基準にて修正を行ったため変動が生じております。固定資産評価審議会を開催するにあたり、各市町村が評定した基準地価格の報告を県で集約しておりますが、過去の評価替えにかかる基準山林価格の報告が誤っておりました。

令和3年度基準山林価格として記載しております「25,400円」は、金ケ崎町の固定資産課税台帳を確認した結果、平成12年度の固定資産税評価より適用されておりました。よって、平成12年度評価替えにて変更されるべきであったものを報告誤りが判明した今回の令和3年度評価替えにて修正したものでございます。

なお、平成12年度以後基準山林価格は、「25,400円」で据え置きであり、固定資産課税台帳上も同様でございます。

続きまして、25番山田町につきましては、議案第1号の4ページと参考資料の24ページを併せて御覧ください。

農地同様、評定方法の見直しによる変動となっておりますが、山林については基準地の選定替えを行っております。そのため新しい基準山林の平成30年度価格と比較した結果、議案第1号4ページでは19.5%の上昇となっておりますが、参考資料の24ページの基準山林価格推移でお分かりいただけますとおり、前回基準山林と今回の基準山林で品質に若干の差があるため、少々変動率は大きくなっておりますが、基準山林の価格としては平成30年度よりマイナス52.9%と実質下落となっております。

以上が県内市町村の基準山林価格の主な状況でございます。

これで、令和3年度固定資産（土地）の評価替えに係る各地目の基準地価格の主な状況の御説明は以上となります。

御審議の程よろしく申し上げます。

横山会長

ありがとうございました。

ただいまいただきました説明について、本日欠席されております貝原委員より、書面にて御意見をいただいているということですので、そちらの方を事務局から申し上げます。

梅原主任主査

貝原委員から御意見を頂戴しておりますので、代読いたします。

「1 令和3年度基準地価格（宅地）案」について、(1)平成30年度から令和2年度の価格動向について、本案は、過



去3年間の県内不動産市場の趨勢を反映した動きとなっており、全体としては概ね妥当な価格と考えます。

県内地域別に過去3年間の市場動向を概観しますと、盛岡市中心部の地価は平成30年頃に横ばいから上昇傾向に転じております。盛岡市近郊は、滝沢市、矢巾町及び紫波町が大型住宅団地の開発等の影響で地価上昇傾向となっております。沿岸被災地は、釜石市を除き、震災復興による価格上昇は一巡し、横ばいから下落傾向に転じております。

なお、本案における大槌町の基準宅地価格は、▲6.0%となっておりますが、本基準宅地は大槌町駅前の区画整理地であり、小職の市況感では横ばい程度ではないかと考えます。

その他の地域については、概ね、前回評価替年度（平成30年度）以前からの下落傾向が今回も継続しています。特に県北地域は、人口減少・高齢化が深刻なため下落傾向に歯止めがかからない状況です。

続きまして、(2)新型コロナウイルス感染症の影響について、今回の評価替え時点（令和2年1月1日）においては、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化する前のため、基準宅地価格への影響はありません。私見では、現在のところは新型コロナによって地価が下落するという局面までは至っていませんが、今後、新型コロナの影響による地域経済の停滞が長期化した場合、地価への影響は不可避と考えております。

続きまして、「2 令和3年度基準地価格（田、畑及び山林）案」について、過去3年間における田、畑及び山林の市場価格は横ばい〜やや弱含みと考えますが、本案においては、ほとんどの市町村で横ばいとなっており、概ね妥当と考えます。

ただし、山田町の基準地価格が、田▲23.8%、畑▲17.7%、山林+19.5%で、当該期間における価格水準の動きとしては異常であるため、何らかの特殊な要因があるか検証いただければと存じます。また、金ケ崎町の山林価格▲10.9%についても検証が必要と考えます。

以上でございます。

横山会長

ありがとうございます。

それでは、ただいま貝原委員からの意見を代読いただきましたけれども、それにつきまして、事務局の方から回答をお願いいたします。

長澤主事

ただいまの貝原委員からの御意見について回答いたします。

1点目の基準宅地につきまして、議案第1号の1ページをご覧くださいながら御回答させていただきます。概ね基準宅地価格につきましては妥当という御意見をいただきました。大槌町の基準宅地につきまして、議案上は▲6.0%となっておりますが、地価公示調査の価格は、貝原委員の御意見のとおり昨年より据え置きとなっております。しかし、県地価調査の価格は、平成31年から2年連続で下落している状況でございます。また、区画整理完了後も空き区画が相当数残っており、土地取引が低調であるため、平成30年度時点より地価下落が見込まれることから市町村の申出価格どおりとしてございます。

続きまして、2点目の新型コロナウイルス感染症拡大の影響についてです。貝原委員の御意見と同様に、令和2年1月1日時点である今回の基準地価格には影響なしと見込んでおります。

一方で、令和2年度の都道府県地価調査が3年ぶり下落に転じております。地価動向に変化が見られますので、国では、令和2年1月1日から7月1日までに半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置を講じることが検討されており、今後は新型コロナウイルス感染症の影響やその他の要因による地価動向の変化を各市町村で的確に把握し、下落修正を行うことによって、地価下落の影響が評価額に反映されることが見込まれます。

続きまして、3点目の農地、山林の基準地価格の変動要因についてです。まず、順番が逆転しますが、金ケ崎町の基準山林価格につきまして、先ほど御説明させていただきましたとおり、平成12年度評価替えからの基準地価格の報告誤りが判明したため、令和3年度評価替えにて価格を正しいものへ修正したことによる変動でございます。

続いて、山田町の農地、山林の基準地価格につきまして、変動要因としましては、先ほど御説明させていただきましたとおり、評定方法の見直しを行ったことによりですが、委員の皆様により御理解いただくために、見直しの経緯等、その詳細については、実際に基準地価格の評定を行った関係行政機関より御説明をさせていただきたいと存じます。

については、岩手県固定資産評価審議会規則第3条に基づき、関係行政機関である山田町職員の出席を求め、説明、意見を聴取したいので委員の皆様にお諮りいただきますよう議長をお願いいたします。

横山会長

ありがとうございました。

ただいま事務局より御提案いただきました、本審議会における山田町職員の出席について、審議会規則第3条に「議長は、必要と認めるとき、審議会に諮って関係行政機関の職員その他適当と認めるものの出席を求め、その説明又は意見を徴することができる。」とされています。

山田町の職員の方の出席について、委員の皆様から御質問、御意見等ございますでしょうか。

それでは、関係行政機関である山田町職員の出席を求めることとしてよろしいでしょうか。

委員 (「異議なし」の声)

横山会長 それでは、山田町職員の出席をお願いいたします。

長澤主事 山田町職員をお呼びしますので、少々お待ちください。  
それでは、私の方から、関係行政団体職員を御紹介させていただきます。  
山田町税務課資産税係 阿部敏紀係長でございます。同じく資産税係 及川智弘主事でございます。  
以上が関係団体職員となります。  
では、議長、議事進行の再開をお願いいたします。

横山会長 ありがとうございます。  
それでは、ただいまの御意見をもう一度お願いします。

梅原主任主査 それでは、貝原委員の意見について、改めて代読させていただきます。  
「2 令和3年度基準地価格(田、畑及び山林)案」について、過去3年間における田、畑及び山林の市場価格は横ばい〜やや弱含みと考えますが、本案においては、ほとんどの市町村で横ばいとなっており、概ね妥当と考えます。ただし、山田町の基準地価格が、田▲23.8%、畑▲17.7%、山林+19.5%で、当該期間における価格水準の動きとしては異常であるため、何らかの特殊な要因があるか検証いただければと存じます。  
以上でございます。

横山会長 ありがとうございます。  
それでは、関係行政機関から御回答をお願いします。

及川主事(山田町) 山田町より回答させていただきます。  
山田町では、今回評価替えに向けて、田、畑、山林それぞれ6地点の標準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価を実施しております。鑑定結果と標準地の固定資産税評価額を比較したところ、評価水準にばらつきがあったため、今回の評価替えにおいて均衡を図ることとしました。その結果、田畑につきましては、今回の基準地が他の標準地よりも評価水準が高く、山林につきましては、逆に低かったため、今回のような変動が生じております。  
以上となります。

横山会長 ありがとうございます。  
それでは、ただいまの山田町からの御説明について、御質問、御意見はありますか。

村上委員 盛岡市の村上です。  
今の説明ざっくり聴いたんですけども、山田町さんでは復興の作業が進んでいく中で、田畑のあり方が変わってきているので、改めて全般的に鑑定評価をして標準的なものを求めた、そういうことでよろしいですか。

及川主事(山田町) 今おっしゃっていただいたとおり、復興事業が終了に近づいておりますので、復興事業の中で被災した農地等々につきましては、圃場整備であったり、土地改良の事業が行われて、少なからず価格に影響するものがあるだろうということで、鑑定評価を実施いたしました。

横山会長 ありがとうございます。  
その他、山田町に対します御質問、御意見はありませんでしょうか。  
それでは、その他、先ほど事務局からかなり詳しい御説明をいただきましたけれども、この点につきまして、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

三田委員 個別に宅地、田畑、山林のそれぞれが、いくらが妥当なのかというところまでは、ちょっと私は分からないので申し上げることはできませんけれども、先ほどの、例えば山田町さんの姿勢とか、金額の差は結構納得のいくような感じがします。  
例えば、全体的に畑とかに比べると山林が高いと思います。収益性が全然違っていて、畑の方は毎年作物が採れるん

ですけど、山林の方は、先にも不動産研究所さんの立木価格は、2,800円/㎡という金額が出てるんですけども、植えるのに3,000円とかかかってきて、切るのにも5,000円くらいかかってきますので、実質的にはマイナスです。そういうところで、何十年もかかるところで全く収益がないということを考えますと、むしろ山林については、軽米とか山田のようなどころの方が金額としては、畑と照らし合わせると、納得がいくのかなという感じがします。

安定しているように見えますが、これは森林所有者の人たちが、何にもコメントできないということの表れなのではないかと思います。

ついでに、この会で言ってもいいのかわかりませんが、言わせていただきますと、冒頭の部長さんの御挨拶で、固定資産税は自主財源、基幹税目として重要ということだったんですけども、そろそろその辺りからして疑っていくとか、それが人口減少地域では維持できないのではないかと、ところまで我々も考えていけないといけないうのかなという感じはします。もう宅地のエリアも広げていけないですし、価値を生むのが土地とか建物というよりは、情報とかデータになってますので、これは今回の会議で話すようなことではないのかもしれないんですけど、長期の課題としては、考えていかなければならないのかなと思います。

横山会長

ありがとうございます。

財源の根本的な問題まで御提議いただきましてありがとうございます。

その他いかがでしょうか。

かなり詳しい説明をいただきましたので、おそらく皆さん御納得いただいているのかなというように思います。

では、特に御意見ございませんようでしたら、議案の第1号は、これを適当と認めることでよろしいでしょうか。

委員

(「異議なし」の声)

横山会長

それでは異議がございませんので、原案のとおり承認することといたします。

なお、本日決定した議案第1号については、決定に基づき知事への答申を行います。その処理につきまして、事務局に一任することよろしいでしょうか。

委員

(「異議なし」の声)

横山会長

ありがとうございます。それでは、事務局の方でよろしくお願いいたします。

それでは議案第2号に入りますけれども、こちらの審議から公開といたします。

長澤主事

事務局から御報告いたします。

議案第2号の審議について公開としておりますが、傍聴者はいらっしゃいませんでしたので、このまま質疑の方をお願いいたします。

畠山  
財政担当課長

それでは、議案第2号について説明させていただきます。

議案第2号を御覧くださいませ。

今回の改正は、冒頭で部長より説明申し上げましたが、県の組織再編に伴い、該当条項について所要の整備を行うものでございます。

岩手県固定資産評価審議会規則の第4条中「政策地域部」、昨年度までありました組織につきまして、今年度4月1日に変わりました「ふるさと振興部」に改めるものでございます。

なお、改正後の規則施行日は、本日、令和2年10月28日を予定しております。

以上で岩手県固定資産評価審議会規則の一部改正(案)についての説明を終わります。

御審議の程よろしくお願いいたします。

横山会長

ありがとうございます。

機構改革に伴う技術的な文言の修正ということですけども、これにつきまして、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

特になくと思いますので、それでは議案第2号は、これを適当と認めることでよろしいでしょうか。

委員

(「異議なし」の声)

- 横山会長 特に異議がございませんので、原案のとおり承認することといたします。  
次に、次第8「その他」ですが、事務局から何かございますか。
- 長澤主事 事務局から、今後の審議会の開催予定について御説明いたします。  
今回の審議会は、令和3年2月に「令和3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。  
詳細な会議日程等は、決まり次第委員の皆様へ御案内をいたします。  
以上です。
- 横山会長 ありがとうございます。  
その他、何かございますでしょうか。
- 畠山  
財政担当課長 本審議会でたゞいま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ので、あらかじめ御了承願います。  
なお、お配りしております審議会資料は、公表を差し控えたい部分、個人・法人の税情報の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たいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。  
最後になりますが、先程長澤の方から説明しましたとおり、今回の審議会は令和3年2月に開催を予定しておりますので、委員の皆様にはどうぞまたよろしくお願ひ申し上げます。  
事務局からは、以上でございます。
- 横山会長 ありがとうございます。  
他に委員の皆様から何かございますでしょうか。  
それでは、以上で審議を終了いたします。皆様ありがとうございました。
- 梅原主任主査 横山会長、大変ありがとうございました。  
それでは、以上をもちまして、第87回岩手県固定資産評価審議会を閉会いたします。  
皆様お疲れさまでございました。

(午後3時26分開会)