

第89回岩手県固定資産評価審議会 会議録

1 開催日時

令和5年10月26日(木) 午前9時55分から午前11時22分まで

2 開催場所

岩手県盛岡市内丸11-2 岩手県公会堂 2階 21号室

3 会議出席者 (委員敬称略、50音順)

(1) 委員

貝原 敦、猿ヶ澤 顕洋、菅原 情子、千田 美和、中林 暁史、松橋 かおる、三田 林太郎、横山 英信、吉田 千草

(委員10名中9名出席)

(2) 事務局

熊谷 泰樹 (ふるさと振興部長)、中村 佳和 (参事兼市町村課総括課長)、田高 善久 (同課財政担当課長)、熊谷 朋宏 (同課主査)、川村 健太郎、桂川 いずみ (同課主事)

4 会議記録

(午前9時55分開会)

熊谷主査

ただいまから、第89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)

熊谷主査

「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、熊谷ふるさと振興部長より御挨拶を申し上げます。

熊谷部長

ふるさと振興部の熊谷でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
 委員の皆様方には、お忙しい中、第89回岩手県固定資産評価審議会に御出席くださりまして、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、令和6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。
 令和6年度、来年度は、3年に一度実施される評価替えの年度でございます。その前年度に当たります今年度が、実質的な作業年度となるものでございます。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あり、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ものでございます。また、令和6年度以降3年間の県内市町村の土地評価の基準となるものであります。その内容につきましては、後ほど事務局から説明申し上げますので、御審議の程よろしくお願ひ申し上げます。
 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不可欠でございます。特に、基幹税目でございます固定資産税の役割は、今後さらに重要になってくるものと考えているところです。
 私どもと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考えておりますので、今後とも御理解と御協力をお願い申し上げます。
 以上、開会に当たっての挨拶といたします。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

熊谷主査

次に委員紹介に移らせていただきます。今回の審議会は、9月1日の委員改選後初めての審議会でございますので、中村参事兼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。

中村総括課長

おはようございます。市町村課の中村でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。
 それでは、委員を御照会させていただきます。皆様委員名簿の方を見ながらお願ひしたいと思ひます。上段から御紹介させていただきます。
 まず、一般財団法人日本不動産研究所盛岡支所長の貝原 敦 委員でございます。

貝原委員	貝原と申します。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、税理士の猿ヶ澤 顕洋 委員でございます。
猿ヶ澤委員	猿ヶ澤です。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、J A岩手県女性組織協議会副会長の菅原 情子 委員でございます。
菅原委員	菅原です。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、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。どうぞよろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、株式会社岩手銀行個人ローンサポートセンター所長 中林 暁史 委員でございます。
中林委員	中林でございます。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、盛岡税務署長 新井場 敏勝 委員でございますが、本日は都合により欠席でございます。 続きまして、宮古市総務部税務課長の松橋 かおる 委員でございます。
松橋委員	松橋です。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、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。どうぞよろしく申し上げます。
中村総括課長	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。よろしく申し上げます。
中村総括課長	続きまして、司法書士の吉田 千草 委員でございます。
吉田委員	吉田です。よろしく申し上げます。
中村総括課長	以上でございます。
熊谷主査	ここで、熊谷部長は、他の用務がございますので退席いたします。
熊谷部長	よろしく申し上げます。
熊谷主査	続きまして、事務局職員を紹介させていただきます。 参事兼ふるさと振興部市町村課総括課長 中村 佳和でございます。
中村総括課長	中村です。どうぞよろしく申し上げます。
熊谷主査	同じく、市町村課財政担当課長 田高 善久でございます。
田高 財政担当課長	田高でございます。どうぞよろしく申し上げます。
熊谷主査	同じく市町村課主事 川村 健太郎でございます。

- 川村主事 川村でございます。よろしくお願いいたします。
- 熊谷主査 同じく市町村課主事 桂川 いずみでございます。
- 桂川主事 桂川と申します。よろしくお願いいたします。
- 熊谷主査 私、市町村課 主査の熊谷 朋宏でございます。よろしくお願いいたします。
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。現在、9名の御出席があり、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。では、次第4の会長の選任決議に移らせていただきます。
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、会長が会議の議長となることとされておりますが、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。
それでは、会長の選出についてどなたか御推薦はありますでしょうか。
- 千田委員 それでは、横山委員を御推薦したいと思います。
- 熊谷主査 他に御推薦はございますでしょうか。
ほかに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。
横山会長、どうぞ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。
- 横山会長 ただいま会長を仰せつかりました、岩手大学の横山と申します。
前回に引き続き二度目となりますけれども、よろしくお願いいたします。
私自身は専門が農業経済論という経済学でして、税務のことについては、また固定資産税についてもそれほど熟知しているわけではございませんけれども、この場にはプロの皆様がお集まりいただいているので、適切な審議がなされるものというように思っております。本日はよろしくお願いいたします。
- 熊谷主査 横山会長、ありがとうございました。
ここからは、横山会長に進行をお願いいたします。
- 横山会長 マイクはおそらくいらないと思いますので、このまま進行させていただきます。
それでは、次第に従いまして会議を進めて参ります。
まず次第5「会長職務代理者の指名」についてです。
こちらにつきましては、本審議会条例第3条第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ので、私の方から指名をさせていただきます。
会長職務代理者は、猿ヶ澤委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
- 横山会長 続きまして、次第6「会議録署名委員の指名」ですけれども、こちらにつきましては、中林委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
- 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）について」、こちら事務局から説明をお願いします。
- 田高 財政担当課長 それでは、事務局より説明させていただきます。
議案の説明の前に、固定資産税の制度とそれから岩手県固定資産評価審議会の法的位置付けについて、簡単に御説明いたします。特に資料はございません。
まず、固定資産税の制度についてでございますけれども、固定資産税は、固定資産の有する価値に着目いたしまして、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行いまして、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・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し、税負担の安定ですとか、課税事

務の簡素化を図るために、原則として3年間、価格を据え置きまして、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。

その「評価替え」につきまして、令和6年度が評価替えを行う基準年度となつてございまして、課税客体となります土地・家屋のすべてについて評価替えが行われるということとなります。そして、基準年度以外の年度につきましては、据置年度でございまして、原則として新たな評価を行わずに価格が据え置かれまして、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ということになってございます。

なお、土地の形状が変わつたといったような事情があつたときには、据置年度においても評価替えを行う場合がありますほか、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って地価下落を反映させるために、価格の下落修正を行うことができるものでございます。

次に、岩手県固定資産評価審議会の法的位置付けについて御説明いたします。

この審議会につきましては、地方税法の規定に基づきまして、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いては、「固定資産評価基準」としまして総務大臣が告示で定めておりますけれども、この「固定資産評価基準」におきまして、知事が定めることとされている評価の細目について、県の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。

今回の審議会では、議案第1号といたしまして「令和3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、それから議案第2号といたしまして「令和6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たいというものでございます。

詳細につきましては、後ほど担当より御説明申し上げます。

ここで基準地価格と申し上げましたけれども、「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ございまして、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ておりまして、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選定しまして、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まして上級に属する土地をそれぞれ選定するものとなっております。

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」について御説明したいと思いますので、議案第1号の1ページを御覧いただきたいと思ひます。

議案第1号ですけれども、令和2年度に開催いたしました第87回審議会において御承認いただいた基準宅地の価格につきまして、今般、その際の報告数値に誤りがあつた旨市町村より申出がございましたので、改めて御意見をいただきたいというものでございまして、今回、金ケ崎町から報告数値に誤りがあつた旨申出がございました。

資料の方ですけれども、1ページの上段に金ケ崎町の報告数値を記載してございます。

市町村名欄が左にありまして、市町村名欄にかっこ書きで「(第87回審議会)」と記載しているものが令和2年度の第87回審議会において御審議いただいた内容となっております。下の「(第89回審議会)」と記載がある方が、今回の修正報告に基づく数値でございます。

なお、金ケ崎町の基準地の状況の下に、第87回審議会において御承認いただいた金ケ崎町以外の市町村の基準宅地の状況について記載してございます。太枠で囲んでいる部分が「令和3年度の基準地価格」でございまして、今回お諮りしたい部分でございます。その太線の枠の左側の列ですけれども、「平成30年度の基準地価格」を掲載しております。また、「令和3年度の基準地価格」の右の方には、参考として「平成30年度の基準地価格」からの変動割合を記載しております。

具体的な基準地価格につきましては、議案第1号記載のとおり、第87回審議会におきまして、1㎡当たり16,720円を適当な路線価として御承認いただいたところでございますけれども、本来、当該路線価を1㎡当たり16,730円と報告をして御審議いただくべきであつたというものでございまして、改めて御意見をいただきたいものでございます。

詳しい内容につきましては、担当から御説明させていただきます。

川村主事

固定資産税担当の川村と申します。よろしくお願ひいたします。

では、議案第1号の内容に先立ちまして、土地の評価制度について御説明させていただきます。一部9月に開催させていただきました「岩手県固定資産評価審議会事前説明会」と重複する部分がございますが、御了承いただければと存じます。

「参考資料（共通事項）」の1ページをお開きいただければと思ひます。こちら土地の評価制度についてでございます。

1のところにおきまして、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ございます。

続きまして2ページをお開きいただければと存じます。5の「固定資産の価格」についてでございますが、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きましては、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」となるものでございます。

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けれども、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、県固定資産評価審議会へ意見を求めることとされてございます。

続きまして3ページを御覧ください。3ページでございます。こちら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種類がございまして、「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。

評価方法の流れにつきましては、3ページの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いたしまして、その用途地区を状況が類似している地区に区分いたします。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を評定いたします。そして、主要な街路の路線価の付設、奥行補正等の画地計算法の適用をしまして、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」ですけれども、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」のうち最高価格のものとなっております。

次に、2の「その他の宅地評価法」でございますけれども、「その他の宅地評価法」につきましては、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異なりまして、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という方法でございます。

資料は1ページ飛びまして、5ページをお開きいただければと思います。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いただければと思います。「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申し上げます。

まず、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、市町村へ通知いたしますと、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。

資料の方は1ページ飛びまして、7ページをお開きいただければと思います。7ページでございます。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の下落状況の評価額に反映させることができる措置でございますが、令和6年度評価替えにおきましても、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。

以上が土地の評価制度についての説明でございます。

それでは、議案第1号について改めて御説明いたします。

まず、今回、令和3年度の基準地価格につきまして、遡及して御審議いただく必要性についてでございますけれども、参考資料（共通事項）の9ページをお開きいただければと思います。

こちら地方税法の抜粋でございますけれども、地方税法第401条の2第3項におきまして、道府県知事は、固定資産評価基準の細目に関することについて、固定資産評価審議会の意見を求めることとされてございます。

固定資産評価基準の細目につきましては、9ページの上段の点線で囲まれた部分でございますけれども、総務大臣が提示平均価額を算定する市町村以外の市町村についての提示平均価額の算定をすることとされてございまして、その提示平均価額の算定の過程で用いられます基準地価格についても諮問事項となっております。

固定資産評価審議会にお諮りする趣旨でございますけれども、市町村間の評価の均衡を図るということにございまして、第87回岩手県固定資産評価審議会において御承認いただいたもののうち、一の市町村の数値に誤りがございまして、それを修正しようとする場合におきましても、今一度修正する市町村とその他の県内市町村の均衡等について、適切かどうかを御審議いただく必要があるものでございます。

それでは、議案第1号の内容について御説明申し上げます。

参考資料（第1号議案関係）の1ページをご覧ください。

今回お諮りする金ヶ崎町の基準地価格の評価方法は、先ほど申し上げました市街地宅地評価法によるものでございます。

ので、1ページの上段の点線囲みに記載のとおり、固定資産評価基準上、不動産鑑定士等の鑑定評価から求められた価格、すなわち標準価格の7割を路線価として付設すべきものでございましたけれども、異なる価格を路線価とする旨報告がなされていたものでございます。

なお、下段の点線囲みに記載がありますとおり、標準価格の前提となる標準的画地が、固定資産評価基準における画地計算法の適用を受けるものである場合は、標準価格を、画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設するものでございますけれども、1ページの「2 金ケ崎町の基準宅地付近における標準的画地の状況（参考）」に記載されたところをご覧いただければと存じますが、そちらに記載のとおり、標準価格の前提となる標準的画地は、いずれの要素も固定資産評価基準上標準的と考えられる条件となっておりまして、画地計算法の補正を受けるものではございません。

したがって、本来は標準価格の1㎡当たり23,900円の7割でございます1㎡当たり16,730円を路線価として付設すべきところでもございましたけれども、誤って1㎡当たり16,720円として報告がなされたうえで、第87回岩手県固定資産評価審議会で御承認いただいていたところでもございます。今回、路線価を1㎡当たり16,730円として修正することにつきまして、改めて御意見をお伺いするものでございます。

以上が令和3年度固定資産（土地）の評価替えに係る内容でございます。

御審議の程よろしく御願ひ申し上げます。

横山会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について、委員の皆様方から御質問、御意見はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

議案第1号は、これを認めるという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、異議はございませんでしたので、原案のとおり承認することと決定いたします。

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。その処理については事務局に一任するというところで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。それでは事務局の皆さんよろしく御願ひいたします。

続きまして、議案第2号の審議に入ります。

それでは、まず資料の配布をお願いいたします。

横山会長

それでは、議案の第2号「令和6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」ですけれども、こちらにつきましては、宅地、農地、山林に分けて説明を行い、各地目の説明ごとに質疑を取りたいと思います。

それでは事務局から御説明をお願いします。

田高
財政担当課長

それでは、議案第2号「令和6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。1ページを御覧いただきたいと思っております。

資料の構成でございますけれども、太枠部分が「令和6年度の基準地価格」でございまして、今回お諮りしたい部分でございます。その太線の左側に「令和3年度の基準地価格」を掲載しております。

なお、その左隣の所在欄がございまして、所在欄の中の右側の方に○（マル印）がついている団体がございまして、八幡平市、矢田町、住田町と○がついている団体がございまして、こちらにつきましては、基準宅地を選定替えしたことを表してございます。もうひとつ、*（アスタリスク）がついている団体がございまして、こちらにつきましては、基準宅地価格が路線価であることを表しているものでございます。

それから、右側の方に「令和6年度下落修正見込」の価格等を掲載しております。宅地については、市町村長が、令和6年度の価格調査基準日であります令和5年1月1日から令和5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して、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。

次に網掛けの部分、盛岡市でございまして、こちらにつきましては、固定資産評価基準で定めます「指定市町

村)になっておりまして、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。宅地につきましては、道府県庁所在市及び東京都特別区が、田、畑及び山林につきましては、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、宅地につきましては盛岡市、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きましては、9月22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けれども、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まして、最近の地価動向が反映されまして、令和3年度価格と比べますと、指定市町村の盛岡市を除きまして3市町で上昇、1町で据置、28市町村で基準地価格が下落といったような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、2ページから4ページまでに掲載してございます。

宅地と同じように、基準地の選定替えがあった市町村は、所在欄の右の方に○(マル印)をつけております。

全市町村において、令和3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ございますけれども、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ということでございますけれども、売買実例価格が下落傾向にあること、それから農地及び山林の需要が高い状況ではないといったようなことから、価格の据置きを基本としているものでございます。

以上が、議案第2号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、担当の方から御説明させていただきます。よろしくお願いたします。

川村主事

それでは、宅地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。

先ほどお配りいたしました参考資料(議案第2号関係)の1ページを御覧いただければと思います。こちらが基準宅地の調整についてでございます。

県内市町村の状況につきましては、1の表にあるとおり、前回評価替えから上昇が滝沢市、紫波町、矢巾町の3団体、据置が金ケ崎町の1団体、下落が宮古市等の28団体となっております。

下の表の参考部分でございますけれども、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ります盛岡市の基準宅地価格を比較したものでございます。

続きまして2ページをお開き願います。こちらが、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の資料でございます。

左から2番目、「所在」欄でございますけれども、こちらの隣に「鑑定評価額」A欄がございまして、こちらが基準宅地の鑑定評価額でございます。その右隣に●(クロマル印)が付いているものがございまして、こちらは地価公示調査地点と同一地点であることを示しているものでございます。

太枠で囲んでございます「令和5年1月1日基準」D欄、こちら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」欄が鑑定評価額に対する基準宅地価格の割合を示しておるものでございます。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存じます。

表の「令和2年1月1日基準」B欄につきましては前回評価替えの基準宅地価格、その右隣の「令和2年7月1日基準」C欄は、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7月1日までの半年間の地価下落を反映した価格でございます、これが令和3年度の評価額の基礎となったものでございます。

続きまして資料の3ページをお開きいただければと存じます。平成24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、審議会へ諮問いたしまして、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)を付けておりますところが基準宅地の選定替えがあったところでございますけれども、基準宅地の選定替えがあった場合、その前後では異なる所在の宅地の価格となっているものでございます。

なお、各年度における変動割合につきましては、前回の下落修正後の基準宅地価格(7月1日基準)と今回の下落修正前の基準宅地価格(1月1日基準)を比較しているものでございます。

次に資料の4ページをお開きいただければと思います。こちらが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いるものでございます。

まず、上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ーで表示しておりますけれども、平成15年以降、住宅地、商業地とも下落が続いております。平成18年から東京都心部、大阪圏、名古屋圏の高級住宅地での地価上昇によりまして、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減少となっております。しかし、平成23年頃からは下落率が縮小傾向でございまして、平成28年からは上昇となっております。コロナ禍の影響等もございまして、令和3年には一時的に下落に転じますが、令和4年には再び上昇となっているものでございます。

岩手県平均の動向につきましては、四角とそれから×（バツ印）で表示しておりますが、平成15年以降、住宅地、商業地ともに年々下落率が大きくなってございました。住宅地は平成25年から、下落率が縮小傾向となっており、令和5年には22年ぶりに上昇となっております。商業地につきましては、平成23年から下落率が縮小傾向となっておりますが、依然下落となっているものでございます。

下の方のグラフでございますが、都道府県地価調査価格につきましても、おおよ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が、令和2年になりまして、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日となっておりますので、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でございます。

これらの地価動向から、岩手県全体といたしまして、住宅地区は下落幅が縮小し、直近では上昇に転じていること、商業地区におきましては、依然下落が続いているものの、下落率は縮小しているということがお分かりいただけるかと思えます。

それでは、議案第2号の1ページを御覧いただければと思います。

太枠部分の令和6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。

所在の欄の右に○（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ございまして、八幡平市、矢巾町、住田町の3自治体で選定替えをしております。

指定市でございます盛岡市を除いた32市町村の中で最も価格が高いのは、一番左に番号を振っておりますけれども、19番の矢巾町でございまして、1㎡当たり51,660円となっております。

土地区画整理事業が完了し、道路、公園、河川等の公共施設が整備されたことに伴って大きく地価が上昇し、前回から比べまして7.4%の増ということになってございます。

議案の中で最も価格が低いものでございますが、27番の田野畑村でございまして、1㎡当たり5,110円、前回より12.0%の減ということとなっております。

続きまして、変動割合が一番高い市町村でございますけれども、価格が最も高い市町村と同じく矢巾町でございます。上昇の理由については先ほど申し上げたとおりでございます。

それから一番変動割合が低いのは、議案1ページの29番の軽米町でございまして、1㎡当たり10,990円、前回より19.9%の減となっております。

続きまして、変動の傾向が変化した市町村につきまして御説明させていただきます。

参考資料（第2号関係）の3ページをお開き願います。こちらが「基準宅地価格の変動状況」についてでございますけれども、9番の陸前高田市、それから10番の釜石市についてでございますが、こちらの2市につきましては、震災復興開始後から、浸水区域外への移転需要、それから土地区画整理事業の進捗により価格が上昇していたものでございますけれども、土地区画整理事業の完了等に伴い土地取引が低調になったために価格が下落に転じているものでございます。

以上が県内市町村の基準宅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申し上げます。

横山会長

ありがとうございました。

それでは、ただいま宅地について事務局から御説明いただきましたけれども、その点につきまして委員の皆様から御質問、御意見等はございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは次に、田と畑について、事務局から御説明をお願いします。

川村主事

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（議案第2号関係）の5ページをお開きいただければと存じます。

まず、農地の基準地価格の調整方法についてでございますけれども、固定資産評価基準におきましては、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ございます。

5ページの(2)のところでございますけれども、総務大臣による基準地価格の検討状況についてでございますが、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ます。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表現いたしますが、この評価水準が低い状況にあるものと認識しつつも、調査価格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いるものでございます。

5ページの(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ございますけれども、今回の評価替えに当た

りまして、各市町村から申出のあった基準地価格を検査し、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。

資料の方、1ページ飛びまして、7ページを御覧いただければと思います。

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。

基準地の評価水準の全国平均が41.6%、本県の平均は45.5%となっております。全国、本県ともに評価水準が低い状況となっております。

資料の8ページをお開きいただければと思います。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きまして、全国と本県の平均をグラフで表したものでございます。売買価格は、全国、本県ともに下落傾向となっております。

資料の9ページには、平成24年度以降の基準地価格の変動状況を掲載してございます。資料の9ページをご覧いただければと思います。こちらの表をご覧いただいても分かる通り、基準地の選定替えですとか、田の利用条件等に特段の変化がなければ、概ね価格を据え置いている状況となっております。

10ページにつきましては、9ページのグラフの数値及び市町村ごとの売買価格でございますので説明は省略させていただきます。

11ページをお開きいただければと存じます。

具体的な検討方法についてでございますけれども、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ということをお調べして、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の0.55を乗じたものとされておりまして、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ございます。

11ページの表の中央に「R4岩手県農業会議価格」C欄がございますけれども、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欄に掲載してございます。このD欄の価格に対する「令和6年度の申出価格」B欄の割合、評価水準をE欄に掲載しているものでございます。

また、この表の下の※（コメ印）の部分でございますけれども、同様に、日本不動産研究所の調査価格、こちらは岩手県の平均価格となりますけれども、その調査価格に限界収益修正率0.55を乗じた額が232,526円となっております。この232,526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欄のところ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。

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けれども、日本不動産研究所、岩手県農業会議の調査価格ともに下落傾向にございまして、評価水準は前回と比較し上昇しているという状況でございます。

議案の方をお開きいただければと存じます。議案第2号の2ページでございます。

基準地価格につきましては、売買実例価格等より基準地価格の評定を行った結果、全市町村におきまして利用状況の変化等、特段の変動要因が見受けられないことから令和3年度価格と同額に据え置いているものでございます。

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。

引き続きまして、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については基準地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たいと存じます。

参考資料（議案第2号関係）の7ページを御覧いただければと思います。

全国の指定市町村の平均評価水準は34.9%となっております。それから本県の平均につきましては、30.5%となっております。基準地価格と同様に評価水準が低い状況となっております。

資料の方、少し飛びますが12ページをお開きいただければと思います。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ございます。田の売買価格と同様に下落傾向となっていることがご覧いただけるかと思っております。

続きまして、資料の13ページをお開きいただければと思います。こちらに基準地価格の変動状況を掲載してございます。

基準地価格と同様に、基準地の選定替えですとか、田の利用条件等に变化がなければ、概ね価格を据え置いているという状況でございます。

14ページの「田畑売買価格等の推移」（畑）でございますけれども、こちら12ページのグラフの数値及び市町村ごとの売買価格でございますので説明は省略させていただきます。

15ページを御覧いただければと存じます。こちらも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ございます。表の右側E欄、それからF欄の評価水準を御覧いただければと存じますが、基準田と同様に低い状況となっているものでございます。

議案の方に戻りまして、議案第2号の3ページを御覧いただければと存じます。

基準畑価格につきましても、基準田と同様に、特段の変動要因が見受けられないことから、全市町村において令和3年度の価格と同額に据え置いているというものでございます。

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。

御審議の程よろしく御願いいたします。

横山会長

ありがとうございました。

ただいま田・畑について説明がありましたけれども、これら農地について質問、御意見等委員の皆様方からございませんでしょうか。

貝原委員

単なる数字の確認なんですけれども、金ケ崎町なんですけれども、令和3年度の基準の価格が千㎡当たり106,000円で、令和3年度から横ばいということなんですけれども、参考資料（議案第2号関係）の方の9ページ、こちらだと21番金ケ崎町の令和3年度は千㎡当たり107,900円で▲1.8%の変動と書いてあるんですが、これは基準地の変更とかそういう事情でしょうか。

川村主事

おっしゃるとおりでございます。参考資料の9ページの方でございますけれども、参考資料の9ページの令和3年度のところに記載してございます価格の107,900円につきましては、基準田が変更になる前の従前の基準田の価格となっております。

今回令和6年度におきましては、金ケ崎町で基準田を変更してございますけれども、変更後の基準田の令和3年度の価格は106,000円となっております。変更後の基準田について見ますと、令和3年度と変動はないということになっているものでございます。

貝原委員

承知しました。ありがとうございます。

横山会長

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

それでは次に、山林について、事務局から説明をお願いします。

川村主事

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。議案第2号関係の参考資料の6ページをお開きいただければと思います。6ページでございます。

基準山林価格の調整方法についてでございますけれども、基本的に農地と同様でございますが、(2)の総務大臣による検討状況おきましては、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）が低い状況にあるということに認識しつつも、この調査価格が下落傾向にあることなどから、一部指定市町村を除きまして、原則として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につきましては、申出価格どおりとなっているものでございます。

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きましては、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いるものでございます。

資料の7ページを御覧いただければと存じます。

全国の指定市町村の平均評価水準につきましては77.1%、本県が50.0%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いるものでございます。

資料の方飛びまして、16ページをお開きいただければと思います。

日本不動産研究所の調査価格は、年々下落しておりますけれども、近年は横ばい傾向となっているものでございます。また、県地価調査林地価格についてでございますが、令和2年より上昇となっておりますが、これは林地の基準地数が減少いたしまして、比較的価格の高い地点のみが基準地として残っていることから、平均価格が上昇しているものでございます。個々の基準地の変動状況として見ますと、全地点で据置き又は下落となっているものでございます。

資料の17ページを御覧いただければと思います。こちらに平成24年度以降の基準山林価格の変動状況を掲載してございます。農地同様、基準山林価格についても選定替えですとか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。

18ページの「岩手県地価調査等の価格推移」についてでございますが、こちらは16ページのグラフの数値及び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。

資料の19ページをお開きいただければと思います。

日本不動産研究所の調査価格、県地価調査林地価格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ございます。「評価水準」D欄につきましては、県地価調査価格に対する評価水準、E欄につきましては日本不動産研究所の調査価格（山林素地価格）の本県平均価格に対する評価水準となっております。若干のバラつきはございますけれども、D欄、E欄ともに低い状況となっているものでございます。

議案の方に戻っていただきまして、議案第2号の4ページを御覧いただければと存じます。

基準山林価格につきましても、特段の変動要因が見受けられないことから、全市町村において令和3年度価格と同額に据え置いているものでございます。

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。

御審議の程よろしくお願いたします。

横山会長

ありがとうございました。

それではただいまの山林についての事務局からの説明について、委員の皆様方から御質問、御意見等はございませんでしょうか。

三田委員

以前おっしゃっていただいたかもしれませんけれども、基準山林の所在が一覧になっているんですけども、こういうところは、樹種であるとか、樹齢であるとか、アクセスのようなことは考えられているといったことなんですけれども、全体的にどういったところ選ばれているのかなといったところを参考までにお伺いできればと思います。

川村主事

基準山林の選定の仕方でございますけれども、おっしゃっていただいたとおり、搬出の便ですとか、標高等を加味いたしまして、市町村内の山林を上級、中級、下級といった形で、山林の利用状況を踏まえて区分けをいたしまして、そのうち上級に属するものから一地点を基準地として選定するものでございます。

三田委員

生えている植生とか、植えている人口造林地であるとか、天然更新地であるとか、針葉樹であるとか広葉樹であるとか、樹齢というのは、何かあるのですか。

川村主事

そういったところも加味されております。基本的には、標準山林となるものですので、市町村内で一般的に植樹されているもの、そういったところも基準として選定するものでございます。

三田委員

ちょっといまいよく分からないですが、一般的なものというのは、例えば市町村によっては杉の人工造林とか、広葉樹の天然とか、そういった形ですか。

川村主事

市町村によって、植えられている木の種類等が異なると思うんですけども、その中で、市町村の中で一般的なものを選定されているということでございます。

横山会長

委員の皆様方から何か今の件について御教授いただけるようなことございますでしょうか。

猿ヶ澤委員

先ほどのお話追加できることはないんですけども、そもそも基準山林の場所を選定しているのは全部市町村ということですね。

川村主事

おっしゃるとおりでございます。状況が類似する地区の選定から、その中の標準的な一筆を選定するという作業につきましては、各市町村の方で行っているということでございます。

猿ヶ澤委員

その基準地を選定する際には、基準山林は、その上級に属するもので標準的なものという形で、県からは各市町村に指示を出している。

川村主事

県から指示を出しているというよりは、固定資産評価基準上、上級に属するものから一地点を選定するというようになっておりますので、県の取扱いというよりは全国で画一的な取扱いとなっているものでございます。

- 猿ヶ澤委員 ということは、そこから結局は間接的にはないですけども、さっきお話しされていたみたいに、それぞれの地域、それぞれの市町村で一般的な樹種とか、そういったものという話が導き出されるということなんでしょうか。
- 川村主事 おっしゃるとおりでございます。
- 三田委員 全国画一ということであれば、ほとんど杉の人口造林地ということになるんですけど、岩手県の場合、かなり事情が違うものですから、今度は杉の2割くらいの人口造林地を伐採するという国策が出てきてますから、花粉症対策のためですけど、世の中が動いているので、一様に基準・標準というのを定められない。それぞれでいいと思うんですよ、市町村で、それぞれにどこかを設定して決めるというのは全然問題ないんですけど、植生も含めてどんな林なのか、地形や傾斜やアクセスや土壌だけではなくて、植生や樹齢というのは、一応は、基準地たった33箇所ですから、把握なさっていてもよろしいんじゃないかなとは思っています。
- 横山会長 ありがとうございます。
市町村が独自に選ぶことについては、そもそも規定でそうなっているということで。ただ、おっしゃるとおり岩手県ではちょっと事情が異なるので、全国の算定要件というか、それに加えて独自のものであればいいのではないかと、そういうような御意見になりますでしょうか。
- 三田委員 そうですね。最近では岩手県においても、かなり杉よりもカラマツの方がよくなったり、最近ではあちこちに大型バイオマス発電所ができていますので、これがいつまで続くか分かりませんが、黙って生えているニセアカシアの方なんか、大事に植えて育ててきた杉より、材がよくなっていたりとかありますので。あと岩手県は、北海道を除いて唯一の広葉樹の地場なので、どちらかというところと広葉樹の方が評価されたりということも出てきてますので、そういったこともだんだんに考えていかなければいけないのかなと思っております。
- 川村主事 ありがとうございます。
市町村の方から基準地の選定につきまして報告がなされた際は、おっしゃっていただいたとおり樹種ですとか、樹齢ですとか、そういったところも県で把握しておくように努めていきたいと思っております。
- 中村総括課長 今回、補足資料で地図とか写真とか付けましたけれども、次回以降できれば特徴的な部分のところとか分かるような資料のつくりも考えたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと思います。
- 三田委員 見ていると、ついでも申し訳ないですけども、全国傾向によれば、田畑とか山林も下落幅が小さくなっていたりとかという感じがあるんですけど、これ以上は動かせないからという感もありますよね。宅地も下落傾向だし。
いつも冒頭では「基幹税」ということにはなっているんですけども、いつまで続けていられるのかなというのは本当に、この会議で話すことではないんですけど、細っていつまでか、むしろこの基幹税ということから脱却できる県とか市町村が今後活力を持っていくのではないのかなと思うところではありますけど。基幹税というものの割合を下げていくようなことを、やはり人口減少ナンバー2とかナンバー3の県なんですから、ちょっと自分たちも考えていく必要があるのではないかなと思いました。ちょっと余計なことを言いました。申し訳ございません。
- 横山会長 ありがとうございます。
そもそも論にかかるとなると、そういった御意見が出たということで、少し御検討いただければと思います。
山林についてほかにかがでしょうか。よろしいでしょうか。
それでは今までの宅地、田畑、山林ですが、これら全体を通じて皆様方から何かございますでしょうか。
特に御意見がないようでしたら、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 ありがとうございます。
では異議がございませんでしたので、原案のとおり承認することと決定いたします。
なお、本日決定した議案第2号につきましては、決定に基づき知事への答申を行います。先ほどと同様、この処理については、事務局に一任するというところ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、事務局の皆様方よろしくお願いいたします。
次、次第8「その他」ですけれども、まず事務局の方から何かございますでしょうか。
- 川村主事 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6年3月に「令和6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。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。
委員の皆様方から何かございますでしょうか。
特にないようですので、それでは事務局の方に戻したいと思います。よろしくお願いいたします。
- 田高 事務局からお知らせでございます。
本日の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、近日中に各市町村の方へ通知したいと思います。
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の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ので、よろしくお願いいたします。
最後になりますけれども、先程御説明しましたとおり、次の審議会でございますけれども、来年、令和6年3月に開催を予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。
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。
ただいまの事務局の説明について、皆様方から何かございますでしょうか。
特になければこれで審議の一切を終了したいと思います。
- 熊谷主査 横山会長、ありがとうございました。
それでは、以上をもちまして、第89回岩手県固定資産評価審議会を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22分閉会)