第 91 回岩手県固定資産評価審議会　会議録

１　開催日時

令和８年 10 月 28 日(水)　午後２時から午後３時 15 分まで

２　開催場所

岩手県盛岡市内丸 13－１　トーサイクラシックホール岩手　４階　第１会議室

３　会議出席者（委員敬称略、50 音順）

⑴ 委員

工藤　貴子、佐々木　聡子、猿川　智之、中村　勝則、藤原　史彦、三田　林太郎、吉田　千草、輪達　ひろか

（委員 10 名中８名出席）

⑵ 事務局

村上　宏治（ふるさと振興部長）、岩間　吉広（市町村課総括課長）、佐藤　宏昭（同課主幹兼財政担当課長）、小林　泰明（同課主査）、小笠原　康人（同課主任）、金野　良樹（同課主事）

４　会議記録

（午後２時開会）

小林主査	それでは、ただいまから、第 91 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、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）
小林主査	「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、村上ふるさと振興部長より挨拶を申し上げます。
村上部長	委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、第 91 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、令和９年度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。 令和９年度は、３年に一度実施される評価替えの年度であり、その前年度にあたる本年度が実質的な作業年度となります。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９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ございます。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不可欠であります。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ってくるものと考えております。 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いたします。 以上、開会に当たっての挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。
小林主査	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、岩間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。
岩間総括課長	総括課長の岩間でございます。本日はよろしくお願いいたします。 委員の御紹介、着席のまま失礼させていただきます。 それでは評価審議会委員名簿に従いまして、御紹介をさせていただきます。 盛岡税務署長　大澤　清孝　委員でございます。本日御都合により欠席をされております。 続きまして、ＪＡ岩手県女性組織協議会副会長　工藤　貴子　委員でございます。
工藤委員	よろしくお願いします。

岩間総括課長	八幡平市役所企画総務部税務課長　佐々木　聡子　委員でございます。
佐々木委員	よろしくお願いします。
岩間総括課長	税理士　猿川　智之　委員でございます。
猿川委員	よろしくお願いいたします。
岩間総括課長	国立大学法人岩手大学　農学部教授　中村　勝則　委員でございます。
中村委員	よろしくお願いいたします。
岩間総括課長	一般財団法人日本不動産研究所盛岡支所長　橋本　一憲　委員は、本日御都合により欠席されております。 続きまして、株式会社岩手銀行融資センター所長　藤原　史彦　委員でございます。
藤原委員	藤原でございます。よろしくお願いします。
岩間総括課長	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	よろしくお願いいたします。
岩間総括課長	司法書士　吉田　千草　委員でございます。
吉田委員	よろしくお願いいたします。
岩間総括課長	軽米町税務会計課長　輪達　ひろか　委員でございます。
輪達委員	よろしくお願いいたします。
小林主査	ここで村上部長は他の業務がございますので退席いたします。
村上部長	すみません。本日はよろしくお願いいたします。
小林主査	続きまして、事務局職員の方を紹介させていただきます。 ふるさと振興部市町村課総括課長　岩間　吉広です。
岩間総括課長	よろしくお願いします。
小林主査	同じく市町村課主幹兼財政担当課長　佐藤　宏昭です。
佐藤主幹	佐藤でございます。よろしくお願いいたします。
小林主査	市町村課主任　小笠原　康人です。
小笠原主任	小笠原です。よろしくお願いします。
小林主査	市町村課主事　金野　良樹です。
金野主事	よろしくお願いします。

小林主査　最後に市町村課主査　小林　泰明です。本日はよろしくお願いします。
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。
本日８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。
それでは、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、会長の選任につきまして、どなたか御推薦はありますでしょうか。

三田委員　岩手大学の中村　勝則　委員にお願いいたしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

小林主査　その他、御推薦はございますでしょうか。
御推薦がないようでありますので、会長は中村委員と決定したいと思います。
中村会長、どうぞ会長席の方にお付きください。それでは中村会長に御挨拶を賜りたいと思います。

中村会長　御紹介いただきました、岩手大学の中村と申します。
この会は初めてですので、不慣れではありますけれども、円滑な議事に御協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

小林主査　中村会長、ありがとうございました。
それでは、ここからは中村会長に進行をお願いいたします。

中村会長　よろしくお願いいたします。
それでは、お手元の次第に従いまして、会議を進めてまいりたいと思います。
次第の会長職務代理者の指名でありますけれども、本審議会条例第３条第３項の規定によりまして、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、私の方から指名させていただきたいと思います。
会長職務代理者は吉田委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
次第の６、会議録署名委員の指名についてですけれども、会議録署名委員は藤原委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
それでは、次第の７、議事になりますけれども、議案の第１号基準宅地の評価額に係る基準地価格についてですが、宅地、農地、山林に分けて説明を行い、各地目の説明後に質疑を取りたいと思います。
それでは事務局の方から御説明をお願いいたします。

佐藤主幹　それでは、事務局より御説明いたします。
議案の御説明の前に、固定資産税の制度、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。まず、固定資産税の制度についてでございますが、固定資産税は固定資産の有する価値に注目しまして、毎年度課税されるものであります。本来であれば、毎年度評価を行いまして、課税を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、それから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。
令和９年度が評価替えを行う基準年度でございまして、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き年度でありまして、原則として新たな評価を行わずに価格が据え置かれ、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になります。
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。
この審議会は、地方税法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９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くものでございます。それでは、議案第１号について御説明いたします。恐れ入りますが、議案第１号の１ページを御覧いただきたいと思います。
資料の構成になりますけれども、太枠部分が令和９年度の基準地価格でございまして、今回お諮りする部分でございます。なお、左から２つ目の欄、所在欄の右側にあります丸印ですが、基準宅地を選定替えしたこと、それから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、参考として、右側には令和９年度下落修正見込の価格等を計算しております。これは、宅地については、市町村長が令和９年度の価格調査基準日であります令和８年１月１日から令和８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、盛岡市についてですが、これは固定資産評価基準で定める指定市町村でございまして、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。なお、本県の場合ですと、宅地は盛岡市、田は花巻市、畑は北上市、山林は花巻市について、総務大臣が基準地価格の調整を行うこととされています。
これらの指定市町村分については、９月 22 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、掲載しております。
宅地については、固定資産評価基準におきまして、地価公示価格または鑑定評価額の７割を目処として評定することとされております。令和６年度価格と比べますと、指定市町村の盛岡市を除いた 32 市町村のうち５市町で上昇、２市町で据置き、 25 市町村で下落という状況となっております。
次に、田、畑及び山林につきましては、２ページから４ページに掲載をしております。
宅地と同様に、基準地の選定替えのあった市町村は、所在欄の右に丸印を付けております。
令和６年度価格と比べますと、３ページにあります基準畑のうち、遠野市のみ下落をしておりまして、その他については、据置きとなってございます。
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い状況にあるものの、売買実例価格が下落又は横ばいの傾向にあること、農地及び山林の需要が高い状況ではないということから、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１号の概況でございます。
各地目の詳細につきましては、担当の方から御説明させていただきます。

金野主事　議案第１号の宅地に関する詳細説明に先立ち、土地の評価制度について御説明させていただきます。
９月に開催いたしました「岩手県固定資産評価審議会事前説明会」と一部重複する部分がございますが、御了承ください。
「参考資料（共通事項)」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。
次に、７の「基準地価格の調整」についてですが、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、県の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」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」のうち最高の路線価又は１㎡当たりの適正な時価が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。

１ページ飛びまして、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流れとなっております。

１ページ飛びまして、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を評価額に反映させることができる措置でありますが、令和９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。

以上が土地の評価制度についての御説明でございます。

それでは、続きまして、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。

参考資料（議案第１号関係）の１ページを御覧ください。基準宅地の調整についてです。

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花巻市、北上市、滝沢市、紫波町及び矢巾町の５団体、据置が奥州市及び金ケ崎町の２団体、下落が宮古市などの 25 団体となっております。

参考にある表は、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。

２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、その右隣に黒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「令和８年１月１日基準」Ｄ欄が、今日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「令和５年１月１日基準」Ｂ欄は、前回評価替えの基準宅地価格、その右隣の「令和５年７月１日基準」Ｃ欄は、令和６年度の価格調査基準日である令和５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、これが令和６年度の評価額の基礎となったものでございます。

３ページを御覧ください。平成 27 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。そのため丸印を付けております基準宅地の選定替えがあった場合、その前後では異なる所在の宅地の価格となっております。

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

４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です。全国平均の地価動向をグラフの青色の菱形及び緑色の三角のマーカーで表示しております。東京圏、大阪圏、名古屋圏の高級住宅地での地価上昇により上昇しましたが、平成 20 年のリーマンショックにより下落に転じております。しかし、平成 23 年からは下落率が縮小傾向、平成 28 年から上昇となっております。コロナ禍の影響等もあり、令和３年には一時的に下落に転じますが、商業地については令和４年以降上昇が続き、住宅地については、令和６年度以降横ばい傾向となっております。

岩手県平均の動向については、赤色の四角と紫色のバツ印で表示しておりますが、平成18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。

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年ぶりに上昇となりましたが、上昇幅が落ちつつあります。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が依然下落が続いております。

下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傾向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です。

これらの地価動向から、岩手県全体として、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、商業地区は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。

太枠部分の令和９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、盛岡市を含む９市町で選定替えをしております。

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、19番の矢巾町で１㎡当たり52,920円となっております。

基準地は矢幅郵便局付近に位置しており、土地区画整理事業で道路、公園、河川等の公共施設の整備により土地の区画が整えられ、宅地の利用が進み、大幅に上昇した前回よりさらに2.4%の増となっております。

最も価格が低いのは、27番の田野畑村で１㎡当たり4,690円、前回より8.2%の減となっております。

続いて変動割合が一番高い市町村ですが、14番の滝沢市で１㎡当たり37,450円、前回より14.1%の増となっております。上昇の理由については、盛岡市、矢巾町の地価が高くなり、その代替として購入する事例が増加している事から、地価が上昇しております。

変動割合が一番低いのは、31番の九戸村で１㎡当たり7,690円、前回より14.8%の減となっております。九戸村の基準宅地は岩手銀行伊保内支店付近に位置し商店街でありますが、人口減少、景気低迷に伴い土地取引が低迷したことから、基準地価格も下落しております。

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いたします。

中村会長　ありがとうございます。それでは、ただいまの宅地の御説明に関しまして、御質問、御意見等ございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

今、説明を改めて伺いまして、参考資料の３ページ目の、今回この審議の対象にはなっていない盛岡市の動向なんですけど、令和３年の基準宅地価格が、令和３年から６年にかけて10.6%下がって、また令和９年度で16.2%も上がっているということなんですが、コロナなどの影響があったと考えていいでしょうか。

金野主事　令和６年度に価格が落ちた時は、中村会長のおっしゃる通り、コロナの影響で基準地価格が落ちたのですが、令和９年度については、議案第１号１ページのとおり、基準宅地所在地が盛岡駅前通へ選定替えとなりました。

今回こちらの方が価格上昇したので、前回の大通りから基準地を変更して、今回の基準地になっております。

インバウンドの需要だとか、駅前の再開発等によって土地の価格が大きく上がったことが要因となります。

岩間総括課長　すみません、ちょっとだけ補足させていただくと、今、会長がおっしゃられたように、前回基準地の大通りについて、令和６年に基準宅地価格が１回下がったのは、新型コロナウイルス感染症の影響であろうかと思われます。基準地の場合、域内で一番値段が高いだろうと想定されるところを指定するわけでして、その指定が大通りではなくて、駅前に移ったことが、一つエポックであって、それがコロナの影響を引きずっているものなのか、駅前がインバウンドも含めて、ホテルが新設されるなど、需要の動

向によるものなのか、その両方が多分考慮されているのだろうと思います。大通りが最高価格地点でなくなり、駅前が最高価格地点になって、前回の価格よりも、今回の基準地価格が大幅に上がっているっていう事象として表れているのではと考えます。

中村会長　ありがとうございました。
他にはいかがでしょうか。よろしいですか。
それでは、次の田について御説明をお願いいたします。

金野主事　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１号関係）の５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。
⑵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表現しますが、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おります。
⑶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す。
１ページ飛びまして、７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。
基準田の評価水準の全国平均が 41.3％、本県の平均は 47.2％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。
８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。
９ページには、平成 27 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、概ね価格を据え置いている状況です。
10 ページの「田畑売買価格等の推移（田）」ですが、８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評価水準を求めております。
表の中央に「R7 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欄の価格に対する「令和９年度の申出価格」Ｂ欄の割合、つまりは評価水準をＥ欄に掲載しております。
また、この表の下のコメ印の部分ですが、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が、その調査価格に限界収益修正率 0.55 を乗じた額が 223,599 円となります。この 223,599 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が、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あり、評価水準は前回と比較し上昇傾向にございます。
議案第１号の２ページを御覧ください。
基準田価格は、売買実例価格等により評定を行った結果、全市町村において利用状況の変化等、特段

の変動要因が見受けられないため、令和６年度価格と同額に据え置いております。
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７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 34.9%、本県の平均が 31.2%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。
少し飛びますが 12 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。畑の売買価格の推移については、概ね横ばい傾向となっております。
次に 13 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、概ね価格を据え置いている状況でございます。
次に 14 ページの「田畑売買価格等の推移（畑）」ですが、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 ページを御覧ください。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、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は、遠野市が千㎡あたり 44,660 円で、12.7%の減となっており、その他の市町村については、特段の変動要因が見受けられないため、令和６年度の価格と同額に据え置いております。
遠野市については、今回の評価替えから不動産鑑定士へ価格調査を依頼しており、収集した売買実例価格が下落したことから、基準畑価格についても、下落となっております。
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。
御審議の程よろしくお願いいたします。

中村会長　ありがとうございました。それでは、田、畑についての御説明につきまして、御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。
畑の遠野市については、調査地の変更等があって、やや特異な動きをしているけれども、そういう要因になったということですね。あとは据え置きということですよね。

金野主事　その通りです。

中村会長　よろしいでしょうか。
御意見、御質問等なければ、次に山林について御説明をお願いいたします。

金野主事　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。参考資料の６ページを御覧ください。
基準山林価格の調整方法につきましては、基本的に農地と同様ですが、⑵の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などから、一部の指定市町村を除き、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⑶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。
７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 75.7%、本県の平均が 50.5%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。
少し飛びますが 16 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。
日本不動産研究所の調査価格は、年々下落しておりますが、近年は横ばい傾向となっております。

また、県地価調査林地価格については、令和２年より令和４年まで上昇しておりますが、これは林地の基準地数が減少し、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あり、個々の基準地の変動状況としては、全地点で据置き又は下落となっております。

17 ページを御覧ください。平成 27 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、基準山林価格につい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 18 ページの「岩手県地価調査等の価格推移（林地）」ですが、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。

19 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６年度価格と同額に据え置いております。

最後になりますが、補足資料の５ページをご覧ください。

こちらは、基準地の主な樹種、主な種別及び樹齢等の、立木に着目した一覧表でございます。

比較的、「すぎ」の人工林が多い傾向であり、33 地点の基準地のうち、16 か所が該当します。

こちらは直接基準地価格に影響するものではございませんが、どの樹種の山林が基準地に選定されているか、傾向を把握するために作成いたしました。

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いたします。

中村会長　それでは、山林に関する説明につきまして、御質問、御意見等ございますでしょうか。

三田委員　基準山林の樹種及び樹齢のうち、花巻市に網掛けがかかっています。こちらを見ますと、杉の自然林と書かれていますが、これは放置林と解釈していいでしょうかということが一つです。

皆さん御存知のように、林業は非常に収益率が低いので、どこも赤字になっています。ですから、売買事例があるわけもなく、あったとしても、ただ同様の値段で近隣の方に引き取っていただく取引になると思います。

私たちのところは比較的大規模な所有者の団体に入っているんですが、そこでは、相続税を払えなくなって、大手に居抜き物件のような形で上に木が立ったまま取引する事例があります。

そうすると、大手のところは、何十年かに渡って世話をしてきた部分をやらずに取得できる、そういう極端な事例が起きている感じで、そのあたりを含めてどう考えておられますか。

岩間総括課長　はい、大きく２点ご質問いただいたというふうに考えています。

一点目、花巻市の基準山林については、国が選定しているところです。

上級な林地であるということで選定されているはずですが、杉の自然林ということは考えにくいかもしれません。放置されている人工林なのか、調査させていただいて、後ほど回答させていただきます。

基本的にその基準山林に選定するにあたっては、その土地の日照の度合いですとか、水はけですとか、土質、搬出、いわゆるその土地のポテンシャルに着目をして、評価をするということでございまして、樹種、樹齢というところは、検討からは除くということにされています。

一方、実際に民間で取引される場合は、石高、どのぐらい材積が取れるんだろうとか、どのぐらい木出しがしやすいんだろうっていうところが、評価額に直結していくと思われます。結果として、盛岡などは高い評価額に対して、実際は固定資産評価額が低くなっています。ただ、取引事例の数が少ないこと、少ない取引事例をもとに評価額が大幅に変動することになると、税の安定性を含めて、問題があるだろうということで、評価額を算定しているところです。

以上でございます。

中村会長　いかがでしょうか。

三田委員　じゃあ最後にまた全体に関して。

中村会長　よろしいですか。回答については、どのような形で。

岩間総括課長　追って確認して、共有させていただくということで。

三田委員　杉が自生するところはあるんですけど、多分花巻では考えづらく、秋田とかならともかく。

岩間総括課長　その通りだと思います。

中村会長　山林の立木等は除外して、あくまでその土地の条件だけで適正な時価を評定しているのですか。

岩間総括課長　はい。ポテンシャルみたいなところを考慮し評定していますね。

中村会長　ですよね。そこにギャップがあるのではないかというふうにも受けとれました。
他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。
そうしますと、ここまでの事務局からの説明を通じまして、御質問、御意見、全体を通じていかがでしょうか。
では、改めてということでしたけれども。

三田委員　改めて申し訳ありません。毎回話していることではあるんですけれども、一番最初に、市町村の貴重な自主財源であるというお話を毎回いただきます。そのことは、本当によく分かるんですけども、いただいた資料の法律が書いてあるところを見ますと、昭和25年とか昭和38年とか、ちょっと古すぎやしませんかと思うんですよね、社会がこれだけ変化しているのに。
先ほど税の安定性という言葉を回答でお聞きしたんですけれども、そうすると、こういうのを色々と検討していって、妥当かという話にはなっていくんですけれども、結局は毎年必要な、上げたい固定資産税があって、それから逆算してるんじゃないのかなって思わざるを得ないです。
あと、参考資料の４ページですけども、グラフと一緒に地価公示価格とか、県地価調査価格の平均変動率の推移というところで、全国に比べると、商業地とか、特に岩手県は下がり続けているというようなところが書いてあります。
ですから、私たちの市町村とか、岩手県は特に全国よりも早く本質的な議論をしなくちゃならないんじゃないのかなと。
固定資産税というのは、そもそも何なのかとか、これに頼っていていいのかっていう話をしなきゃならないと思うんですけど、何年も参加させていただいてて、意見もさっぱり出ないし、このような会議でいいのかなとは思っています。
参考資料の10ページのところで、田畑の売買価格等の推移っていうところでも、▲（三角）がついているところが、ポンポンとあるんですけども、▲（三角）がついているところっていうのは、農業をやっているようなところでも、都市化が進んで、農業ではあるんですけど、採算をにらんでやらなくちゃいけないようなところがこのように▲（三角）にならざるを得ないのかなというふうな感じがいたします。
いずれにしても、岩手県とか、私たちの市町村をデザインしていくという考え方に、もうちょっと立たなきゃいけないんじゃないのかなと思うんですけど。すみません。この会議は市町村の基準地価格が妥当かっていうことを論ずるところだということは分かってはいるんですけど、すいません。

岩間総括課長　はい。大きく３点お話をいただきました。いずれも大きい問題提起だと考えます。
一点目、税額ありきではないかという御質問です。
私自身、県財政、歳入を担当していた時期がございまして、やはり安定的に税収を確保することは、県、市町村の財政運営において大命題であると思います。市町村税収のおよそ半額程度が、固定資産税ということで、基幹税として税の安定性が重要でありますが、技術的に逆算をしているわけではありません。おそらく三田委員がおっしゃったのは、前年据置きということは、結果として税額から逆算しているのと同じではないかという御意見だと受け止めています。
二点目、今後も固定資産税が基幹税であり続けるのか、大きい視点で見直しが必要ではないかという

議論だと思います。この場は、基準地や提示平均価額の評価が適正かというところを議論いただく場でありまして、この質問に回答申し上げることは正直難しいところです。

一方で、人口が減る中で、基幹税として、人口に依存する住民税ですとか、消費の動態に着目した消費税というものと、資産課税、どちらに重きを置いて財政運営をしていくかという命題は本当に大きい議論だと思います。私個人の見解をこの場で申し上げるのは難しいと考えます。

三点目の質問と関連しますが、委員の話にもあるように林地、農地を手放す人も出ている、人も減っている。土地はあるんだけれども、実態は遊休状態の資産となっている農地、林地から固定資産税を徴収し続けることができるのか、特に小規模な主体が管理している場合は、難しい局面を迎える可能性もあるのかなと思っています。

一方、田畑については、基本的に55%という係数を乗じるという措置を行っていることもあり、市場で取引されている価額を補正しています。結果として評価額はかなり低く抑えられている現状があります。これをさらに低下させるということになると、更に実態としての取引価額から乖離するという不具合が発生します。一番目、二番目の質問に戻るようですが、そこで据置ということになるとそれは逆算しているだけじゃないかという堂々巡りになってしまいますが、現実的な対応として評価を行っている部分だと思っています。

大きな問題意識としては、本当に固定資産税が、これまで通り基幹税として市町村財政の中心になっていくのか、地方全体では消費税もかなり大きな割合を占めるようになっていることなどを考慮していかなければならないと思っています。

大変重い問題意識として受け止めさせていただきたいと考えております。

中村会長　ありがとうございます。

今の点に関連しまして、例えば、昭和の30年代ですと人口も増えて経済成長もしていくであろうという時代に作られた制度で、土地の需要が高まっている時には基準価格も上がっていくと。

でも、逆に今、人口減少の局面に入ったときに、価格は下がってるけど据置という調整は実際あると考えていいのでしょうか。

岩間総括課長　売買事例価格は低下しています。不動産研究所が出している価格が下がっているというのも多分それを反映していると思います。現行の評価額に近づいているということで評価額を据置していると、国の見解が示されております。県として異なる見解を示せる論拠を持ち合わせていないというのが正直なところです。

中村会長　ありがとうございました。

三田委員　本当にどうもありがとうございました。

現在は事業において収益、利益があがるのは税金のかかる不動産や機械設備などではなくて情報であるが、同じように課税されているわけではない。今回、ＡＩのことでいろんなトラブルが起きて、そういうのも、今までの税体系の中から、補償なりなんなりに充てられていますので、不公平感がすごくあります。

今回お答えいただいて、言葉の中では見解は持っているけれども、この場で言うようなことは差し控えたいというお言葉もありましたけど、そのようなことを言っていただいたことも、初めてでありまして、非常に真面目に答えていただいたということは、私も社会が急に変わるとも思っておりませんし、段々にということを思えば、すごくありがたい、きちんと答えていただいた意見だったなと思い、お礼申し上げたいと思います。

ありがとうございます。

中村会長　他にいかがでしょうか。最後の三田委員からの御意見は審議事項には直接的に関係するものではないことだとは思いますけれども、重要な問題提起ということで、これは議事録に意見として残るということで、よろしくお願いいたします。

それでは、議案第１号はこれを適当と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）

中村会長　ありがとうございます。それでは、原案のとおり承認するということで決定いたしたいと思います。
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が、処理は事務局に一任するということで、よろしいでしょうか。

委　員　（「異議なし」の声）

中村会長　ありがとうございます。それでは事務局の方々にはよろしくお願いしたいというふうに思います。
それでは、次に次第８になりますけれども、その他について何か。

佐藤主幹　事務局から申し上げます。
本日の審議会で御了承いただきました基準地価格ですけれども、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の方に資料提供を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資料になりますけれども、公表を差し控えたい部分が含まれておりますので、大変恐れ入りますけれども、委員の皆様限りの取扱いとしていただきますようお願いしたいと思います。
最後になりますけれども、次回の審議会の開催予定でございます。
次回は令和９年３月に予定をしております。
内容としましては、令和９年度の固定資産（土地）の提示平均価額です。
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。

中村会長　ありがとうございます。他に皆様の方から何かございますでしょうか。
ないようでしたら、以上で審議を終えたいと思います。
進行を事務局にお返しいたします。よろしくお願いします。

小林主査　中村会長、どうもありがとうございました。
それでは以上をもちまして、第 91 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。
本日はありがとうございました。

（午後３時 15 分閉会）