

## 第78回静岡県固定資産評価審議会議事録

日 時	令和5年12月6日(水) 13時30分から14時まで
場 所	静岡県庁別館20階第1会議室C
出席者 職・氏名	<p>委 員 中村 京(不動産鑑定士)  秋本 智彦(静岡県農業協同組合中央会総務部長)  望月 鉄彦(静岡県森林組合連合会代表理事常務)  中尾 有希子(一級建築士)  青島 芳乃(税理士)  橋本 祐実(司法書士)  横山 浩史(静岡税務署長)  中村 元昭(静岡地方法務局首席登記官(不動産登記担当))  鈴木 健士(静岡市財政局税務部長)  村松 弘(森町副町長)  村松 正章(静岡県経営管理部理事(地方分権・大都市制度担当)兼財務局長)</p> <p>事務局 山岸 達生(静岡県経営管理部地域振興局長)  坂本 勝(静岡県経営管理部地域振興局市町行財政課長)  山脇 裕之(静岡県経営管理部地域振興局市町行財政課課長代理)  渥美 和哉(静岡県経営管理部地域振興局市町行財政課市町村税班長)  磯崎 清香(静岡県経営管理部地域振興局市町行財政課市町村税班主任)</p>
欠席者 職・氏名	委 員 渡辺 美代子(宅地建物取引士)
議 題	令和6年度固定資産評価替えに係る土地(宅地、田、畑、山林)の基準地価格について
配布資料	別添のとおり

### <議事の経過等>

#### 1 開 会

- ・出席者の着席を確認した後、事務局の進行により審議会を開会した。

#### 2 挨拶

- ・開会に当たり、山岸達生地域振興局長が以下のとおり挨拶した。

静岡県経営管理部地域振興局長の山岸でございます。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、静岡県固定資産評価審議会に御出席いただきまして、ありがとうございます。

県内市町の令和4年度市町村税の決算額は6,684億円で、前年度比3%増となりました。このうち、固定資産税は2,898億円で全体の43%を占めており、市町の基幹税となっています。

固定資産税は、固定資産の価格を課税標準とするものであり、固定資産の評価が正しく行われることが、負担の適正・均衡を確保する上で極めて重要です。

このため、各市町は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき、適正な時価を算定することとされ、道府県は審議会を設置し、各市町の算定した基準地価格や提示平均価額について、委員の皆様にご意見を伺うこととされています。

本日御審議をお願いいたします基準地価格の適正・均衡の確保が、各市町の適正な土地評価につながっていくものと考えております。

委員の皆様方におかれましては、それぞれの御専門のお立場から、厳正な御審議をいただきますようよろしくお願いいたします。

#### 3 会長の選出及び会長代理の指名

- ・静岡県固定資産評価審議会条例第2条第1項の規定により互選を行い、鈴木委員から推

薦のあった中村京委員が会長に選出された。中村京会長から以下のとおり挨拶があった。

当審議会の会長を務めることになりました、不動産鑑定士の中村でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日は、お忙しい中、当審議会に御出席いただき、ありがとうございます。

評価替えにおける土地の適正かつ公平な評価のため、当審議会が担う役割を十分認識して審議を進めてまいりたいと思いますので、議事の円滑な進行に、委員の皆様の御協力をお願いします。

簡単ではございますが、私からの挨拶といたします。

- ・ 条例第2条第3項の規定により、中村京会長が青島芳乃委員を会長職務代理者に指名した。
- ・ 静岡県固定資産評価審議会運営規程第4条に規定されている委員の半数以上の出席を満たしていることを確認した。
- ・ 運営規程第5条及び第8条の規定により、個人情報を含むことから、会議を非公開、会議資料と議事録は個人情報に配慮した上で公開とすることを決定した。
- ・ 運営規程第8条第3項の規定により、中村京会長が村松正章委員を議事録署名人に指名した。

#### 4 審議事項・審議内容

令和6年度固定資産評価替えに係る土地（宅地、田、畑、山林）の指定市以外の市町の基準地価格について、審議が行われた。

##### (1) 宅地

###### ア 事務局説明

- ・ 事務局から、以下のとおり説明した。

事務局でございます。よろしく願いいたします。

まず、固定資産税における土地の評価の流れについて、概略を御説明いたします。

固定資産税については、原則として、土地・家屋ともに3年に一度の基準年度ごとに評価替えが行われます。次の基準年度は令和6年度、つまり令和6年度の課税から新しい評価を用いることとされています。

土地の評価は、各市町が固定資産評価基準に基づき、地目ごとに評価し、価格を決定します。

田、畑、山林については、まず、地目ごとに状況が類似するエリアに分類し、それぞれのエリアを代表する「標準地」を1つ選定します。この標準地について、売買価格や精通者価格などから適正な時価を求めます。この中で気候や地形条件、水利条件などのよいものを「基準地」とします。

宅地については、「市街地宅地評価法（いわゆる路線価方式）」と「その他の宅地評価法」があります。

「市街地宅地評価法」の適用地域については、まず、用途地区により区分し、それをさらに、街路の状況等により「状況類似地域」に区分します。

「その他の宅地評価法」の適用地域については、田、畑、山林と同様に「状況類似地区」に区分します。

この「状況類似地域」または「状況類似地区」ごとに標準地を選定し、この標準地について、地価公示価格や鑑定評価価格などから適正な時価を求めます。この中で最も価格の高いものを「基準地」とします。

こうして選ばれた基準地の価格について、総務大臣と知事は、市町から報告を受け、団体間の評価の均衡上、必要がある場合は、所要の調整を行うこととされています。

総務大臣による全国での団体間調整は、各道府県の指定市町村について行われます。本県では、宅地は静岡市、田は袋井市、畑は掛川市、山林は浜松市が指定市町村とされています。知事は、全国での調整結果を踏まえて、指定市町村以外の県内市町の団体間調整を行うこととされています。本日の審議事項は、この部分に当たります。

その後、各市町は、基準地・標準地の価格から比準又は画地計算法により各土地の評点数を計算し、最後に評点1点当たりの価格を乗じ、最終的な評価額を決定します。

それでは、宅地の基準地価格の全国での状況について、御説明いたします。

参考資料の1ページを御覧ください。

指定市町村の基準地価格については、令和5年9月19日開催の地方財政審議会第41回固定資産評価分科会で報告され、令和5年9月22日付け総税評第57号「固定資産（土地）に係る令和6年度基準地価格について」により、国から県に通知が届きました。各指定市町村には、令和5年9月26日にその内容を通知したところです。

具体的な価格については、2ページに記載がございます。

3ページを御覧ください。

こちらは、地方財政審議会第41回固定資産評価分科会の報告資料のうち、宅地の指定市における宅地の基準地価格についての資料です。本県の宅地の指定市である静岡市の基準宅地は、葵区呉服町2丁目の地点であり、3年前の前回評価替えから5.3%減の1平方メートル当たり1,001,000円となりました。本県を含む19県で下落した一方で、25県で上昇、3県で横ばいとなっています。

議案の2ページを御覧ください。

県内市町における基準宅地の価格の案でございます。まず、今回の評価替えの基準日である令和5年1月1日と令和2年1月1日との比較でございます。

基準宅地については、地価公示価格、県地価調査価格、鑑定評価価格を活用し、これらの7割を目途として評定することとされています。また、相続税路線価との均衡に配慮することとされています。この点については、昨年度、不動産鑑定士と市町を構成員とする会議を東部・中部・西部でそれぞれ開催し、情報交換を行い、価格調整を進めて参りました。

この結果、静岡市を含む36市町が下落、4市町で上昇、1市で横ばいとなっています。

17.4%の上昇となった熱海市では、駅前広場等の都市インフラの整備や駅舎・駅ビル等の民間投資による整備が進み、メディア等への露出も増えたことにより、観光客が増加していること、また、駅前タワーマンション、大型ホテル等の建設や商業店舗の需要が増加傾向にあることが要因であると考えています。

また、3.6%の上昇となった三島市では、西街区で令和2年6月に富士山三島東急ホテルが開業したこと、東街区では令和9年度末までの竣工を目指して広域健康医療拠点を軸とする商業施設やマンション等の事業が進められていることなどが要因であると考えています。

1.7%の上昇となった長泉町では、都市計画道路の開通や分譲マンションの建設、0.1%の上昇となった御殿場市では、コロナ禍からの回復が要因であると考えています。

次に、令和5年1月1日と令和5年7月1日との比較でございます。

参考資料の5ページを御覧ください。令和5年11月15日付け総税評第69号「固定資産評価基準の一部改正について」で、土地関係として、「全国的に地価は回復傾向にあるものの、地価が下落している地点も多く認められることから、地価下落をできる限り反映させるため、令和6年度評価替えの価格調査基準日である令和5年1月1日から令和5年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することができる措置」を引き続き講じた旨の通知がありました。

これにより、今回の評価替えの基準日は令和5年1月1日ですが、宅地に関しては、令和5年7月1日までの評価額を反映することができることとなりました。この半年間の動向については、静岡税務署、不動産鑑定士、市町を構成員とする会議で確認を行い、これを踏まえて、この半年間で下落のあった14の市町が下落を反映する意向を示しています。

事務局からの説明は、以上でございます。

#### イ 中村京会長による県内宅地の地価動向の説明

- ・中村京会長から、以下のとおり説明があった。

令和6年固定資産評価替えにあたっては、私共不動産鑑定士が令和5年1月1日を価格調査基準日として評価を行い、さらに7月1日までの時点修正を行わせていただき、作業は終了したところでございます。

まず、今回評価替えでは、令和5年1月1日の評価作業を令和4年秋から開始し、従来の評価替え年度と同様、公的評価の一元化のため地価公示・相続税評価作業と連動させながら価格バランスを図って評価いたしました。

当時の県内の地価は、新型コロナウイルス感染症の影響も落ち着き始め、住宅地及び商業地は引き続き下落したものの下落幅が縮小し、工業地は横這いから上昇に転じた時期でした。

次の7月1日の時点修正作業につきましては、地価調査による作業と並行して各標準宅地ごとに半年間の適正な時点修正を行いました。

資料に添付の静岡県交通基盤部土地対策課ご作成の「令和5年地価調査結果の概要」には、同時に作業した地価調査の結果がまとまっていますので御参照ください。

県内の地価は、住宅地及び商業地は、下落したものの住宅地がマイナス0.5%（前年マイナス0.9%）、商業地がマイナス0.2%（前年マイナス0.6%）と昨年に引き続き下落幅が縮小しました。また、上昇地点も、住宅地、商業地ともに増加し、下落地点は、住宅地、商業地ともに減少しました。

全用途の平均変動率上位をみますと、まず、首都圏に近く新幹線駅のある熱海市及び三島市は、コロナ後の首都圏からの観光・住宅・別荘の需要も期待できる立地です。次にJR三島駅に近い長泉町は、特に子育て世代の住宅地として人気の高い地域です。また湖西市は、隣接する愛知県方面からの需要もあります。さらに、静岡市は、生活利便性や名声の高い住宅地の上昇も続いています。

住宅地全体の傾向としては、過疎地域や特に伊豆半島の沿岸部地域を含む市町（松崎町、川根本町、西伊豆町、伊豆市、東伊豆町）で下落が続く一方、生活利便性の高い地域等では上昇し、2極化しています。商業地全体の傾向は、新型コロナウイルス感染症の影響が薄れ、人の流れが回復したことにより顧客の回遊や観光客の賑わいが見られるようになった地域では需要も回復し、地価は上昇傾向にあります。

最高価格地を見ると、住宅地は静岡市の「葵ー7」が305,000円/㎡で35年連続、商業地は静岡市の「葵5ー10」が1,430,000円で25年連続の1位となっています。

工業地については上昇率が拡大しました。近年、全国的に物流施設用地の需要が高まっています。県内でも高速道路インターに近い交通利便性の高い地域を中心に需要が堅調で、地価は上昇傾向となっています。

では、令和5年下半期の動きについてですが、以上のような価格動向は、現在も継続中であるといえます。住宅・商業・工業ともに上昇幅は拡大の傾向が見られます。住宅地については需要は堅調で、住環境・利便性の良好な住宅地については上昇幅は拡大しています。一方、過疎化が進む地域等では下落傾向は続いています。

商業地についてはインバウンド需要が復活し、熱海に代表される観光地の地価は一部の地域ではありますが、上昇傾向にあります。

日銀静岡支店の11月の県内金融経済動向では、景気判断を「県内の景気は、資源高の影響を受けつつも、持ち直している。」と2022年3月以降、13カ月連続で判断を据え置いています。地価の傾向としても、当面は、同様の傾向が続くものと思われます。

令和6年地価公示・相続税評価の作業は年末まで資料の収集分析が続きますが、今後も適正な地価を御提示できるよう鋭意努めてまいります。

#### ウ 渡辺委員提供資料の紹介

- ・渡辺委員から事前提供のあった（公社）静岡県宅地建物取引業協会・（公社）全国宅地建物保証協会静岡本部発行の「宅建しずおか」の2023年11月号の県地価調査結果に関する記事の紹介があった。

#### (2) 田、畑、山林

##### ア 事務局説明

- ・事務局から、以下のとおり説明した。

田、畑、山林の基準地価格について、御説明いたします。

まず、全国での調整結果について、御説明いたします。

参考資料の1ページを御覧ください。

田、畑、山林についても、この通知で全国調整の結果が伝達されています。

参考資料の4ページを御覧いただきたいと思います。

こちらは、地方財政審議会第41回固定資産評価分科会の報告資料のうち、田、畑、山林の指定市町村における基準地価格についての資料です。田の指定市である袋井市は10アール当たり114,100円、畑の指定市である掛川市は73,800円、山林の指定市である浜松市は26,600円で、いずれも前回評価替えから横ばいとなっています。全国的にも、ほぼ横ばいの傾向となっています。

議案の3ページを御覧ください。

県内市町における基準田の価格の案でございます。県内では、特段の変化がなく、ほぼ横ばいとなっています。

議案の4ページを御覧ください。

県内市町における基準畑の価格の案でございます。県内では、特段の変化がなく、ほぼ横ばいとなっています。

議案の5ページを御覧ください。

県内市町における基準山林の価格の案でございます。県内では、特段の変化がなく、ほぼ横ばいとなっています。

事務局からの説明は、以上でございます。

### (3) 審議

- ・中村会長の進行により、以下のとおり審議が行われた。

ただいまの説明に関しまして、審議に入ります。各委員より御意見を申し上げます。

(特段の意見なし)

それでは、特に御意見もないようですので、当審議会の答申について、お諮りします。

知事からの諮問については、当審議会としては、特段の異議はないものとして知事へ答申することよろしいでしょうか。また、案文については、私に一任していただくということよろしいでしょうか。

(一同異議なし)

ありがとうございました。以上で、静岡県固定資産評価審議会の議事を終了します。

県当局には、引き続き、固定資産税の課税における土地の評価の均衡と適正のための調整に御尽力いただきたいと思います。

御協力ありがとうございました。

## 5 閉会

- ・事務局から本日の結果を各市長・町長あて通知する旨連絡し、閉会した。