

令和5年度 第1回静岡県地価調査会議事録

日 時	令和5年8月31日（木）10時00分から11時30分まで	
場 所	静岡県庁別館2階第1会議室A	
出席者	委員	○鈴木雅博 会長 ○栗原孝明 委員 ○川口良子 委員 ○松本早巳 委員 ○安間みち子 委員
	事務局	○望月康史 都市局長 ○福田吉宏 土地対策課長 ○朝比奈康行 土地対策課主幹 ○齊藤有佑美 土地対策課主事
議 題	地価調査会：令和5年静岡県地価調査結果について	
配付資料	令和5年地価調査資料（諮問資料1～3及び説明資料1～2）	

1 審議事項

令和5年静岡県地価調査結果について

2 審議内容

事務局	開 会
都市局長	<p>あいさつ（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委員の皆様には、お忙しい中、お集まりいただき、お礼を申し上げる。 ・また、日ごろから、県の土地行政に係る施策の推進について御指導を賜り、この場をお借りして厚くお礼を申し上げます。 ・地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、県が毎年7月1日を基準日として、売手にも買手にも偏らない中立の立場から、土地の客観的な価値を調査し、公表するものである。また、地価調査は、国が行う地価公示とともに、信頼できる公的な土地評価として定着し、一般の土地取引の指標、公共用地の取得に係る補償額算定の規準などに広く活用され、県民の関心も高いことから、地価を適正に算定し正確に公表するとともに、わかりやすく説明することが県の責務であると考えている。 ・本年は昨年と同様、610地点の基準地を設定し、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定士に調査を依頼し実施した。 ・その結果、住宅地及び商業地は下落したものの昨年に引き続き下落率が縮小し、工業地は昨年下落から上昇に転じ今年は上昇率が拡大となった。 ・詳細については後ほど担当から御説明するが、委員の皆様には、専門的な立場から様々な御意見をいただきたい。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・本日は、本会の委員7名のうちE委員及びF委員が所用により欠席。5名が出席しており、地価調査会設置要綱第5条第2項による定足数を満たし、本会は有効に成立していることを報告する。 ・本日は、令和5年静岡県地価調査結果の公表に先立ち、公表資料である「諮問資料1～3」の内容について審議をお願いする。 以降の進行は鈴木会長（議長）をお願いする。

議長	<ul style="list-style-type: none"> ・本会は、地価調査事業全般にわたり意見の具申を行い、事業の円滑な遂行に資することを目的としている。本日は令和5年地価調査結果の公表について検討するため委員の皆様にご集まっていた。 ・さきほど望月局長の話にもあったように、令和5年地価調査の結果は、昨年と比べ、住宅地と商業地は下落率が縮小し、工業地については上昇率が拡大した。 ・物価上昇等により、先行き不透明な中であって、こうした地価回復の兆しについて、県民の方々も高い関心を寄せているものと思う。 ・本日は、各委員の知恵をいただきながら、本会の意見をまとめた。 <p>それでは審議に入る。 議案・令和5年地価調査結果について、事務局から説明願う。</p>
事務局	(説明資料1、同2、及び諮問資料1、同2、同3により説明)
議長 議長	<p>それでは、意見・質問等あれば発言をお願いしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まず私から質問する。熱海市の商業地の平均変動率が8.7%で県内1位だが、熱海市に近い松崎町や伊豆市、東伊豆町では-3%前後で下落している。このような差が生じた原因は何か。熱海市の上昇の要因として、首都圏からのアクセスが良いことが挙げられたが、ほかに考えられることはあるか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・下落している市町において基準地に設定されている商業地は、いわゆる昔ながらの商店街が多く、熱海市で上昇している観光客の多い商業地とは性質が異なる。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・熱海市では組合が観光客の誘致に熱心に取り組んでいるほか、別荘やリゾート地の開発が進み富裕層からの需要がある。そういった要因から伊豆方面のほかの市町とは差が出たのではないかと思う。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・D委員にお尋ねする。新型コロナからの回復について、不動産業者として実感はどうか。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・回復しているエリアと回復していないエリアの2極化が進んでいる。 ・また、地元の不動産業者と都会から進出してきた不動産業者では感覚が違うのか、都会からきた業者は販売価格を高め設定する傾向がある。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・浜松市でも空き店舗はあるが、週末は客入りがあり盛り返していて、取引があれば高く売れている。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・問合せも多く、大きな一団の土地や駅まで徒歩10分圏内などのエリアで、マンション用地が探されている。売り物件が出れば高く取引される。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・B委員にお尋ねする。都市計画の分野から御意見があればお願いしたい。
B委員	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の市を中心に規制の誘導をすることについて、うまくいっていなかった時期があったが、マスタープラン等で集積が進み、中心となる市は魅力が高まり、それに比例して土地の価格も上がっている。 ・人口が減少していく中で集積が進めば、それだけ格差は明確になっていく。先ほど話に出た松崎町や伊豆市など下落している市町は周辺の

	<p>市に集積が進んだ結果スポンジのような状態になっているのだと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東部では東京からの吸引力があるかどうかは価格に影響しており、熱海市や三島市の価格が高いのはそれが理由ではないかと考えられる。 ・東部地域における格差は、人口減と立地適正化計画等の政策的誘導の結果ともいえる。
議長 B委員	<ul style="list-style-type: none"> ・建築費高騰が話題となったが、現在の状況はどうか。 ・いまだに上がり続けている。建築資材の相当部分が輸入品のため円安の状況では当然上がる。 ・また、人件費も上げないと人材を確保できない。建築業の安全性にも関わる。人件費が上がれば建築費全体も上がる。
議長 D委員 B委員	<ul style="list-style-type: none"> ・土木工事費の高騰も地価に影響してくると考えられるか。 ・職人が減り、工事費は倍近く高騰している。当然影響はあると思う。 ・松崎町などでは、空き家をどう使うかという課題があると思うが、その点から地価への影響はあると思うか。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の話が出たが、相続登記義務化は今後地価に影響してくるのか。A委員にお尋ねする。
A委員	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人がニーズの低い土地についてもなんとかしなければという意識を持つきっかけのひとつにはなるので、いい方向につながる案件もあると思う。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・一方で、不要な土地が安値で市場に出てくることも考えられるのではないか。そうなれば地価へ影響すると思う。 ・農地の状況はどうか。C委員にお尋ねする。
C委員	<ul style="list-style-type: none"> ・農地は、都市部では違うが購入する場合農家資格が必要で、ほかの土地とは性質が異なる。 ・一度農地を潰すともう農業はできないので、立場的には農地も相続して行ってほしい。
議長 A委員 議長	<ul style="list-style-type: none"> ・A委員にお尋ねする。法律の分野から御意見があればお願いしたい。 ・地価調査の価格は固定資産税にはどのように影響しているのか。 ・一般的に、固定資産税の価格は基準地価格の約7割とされている。固定資産税には3年に1度の評価替えがあるが、その際も地価調査の変動率を時点修正している。標準宅地、路線価等とともにかなり密接に関係している。
A委員	<ul style="list-style-type: none"> ・町中の空き店舗について、オーナーは固定資産税の支払い等、維持するためのコストもかかることから手放す傾向にあるのか。
D委員	<ul style="list-style-type: none"> ・中心部の物件は利回りを計算して投資家や資産家が買う。税金対策の手段でもある。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・町中の物件は売りに出ればすぐに売れるがなかなか出てこない状況にある。一方、建築費が高騰しているので、建替えが必要な物件は売りに出ても買い手が見つかるかはわからない。
A委員	<ul style="list-style-type: none"> ・現在再開発中の葵5-5（御幸町）の価格が、商業地の最高価格地点である葵5-10（呉服町）の価格に接近しているとのことだったが、再開発中の土地はどうように評価しているのか。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発の進捗状況にもよるが、建物が大体完成しているような状態で

B委員	<p>あれば、評価員はそれを加味して評価している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリアのトレンドとして、呉服町から伊勢丹のエリアでは人流が落ちてきていて、駅やセノバ、紺屋町周辺のエリアでは落ちていない。御幸町の価格の上昇は、再開発の影響というよりもトレンドの影響があるのではないかと。いずれ御幸町と呉服町の価格は逆転すると思う。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑定評価の場合は近隣地域の状況も見るので、御幸町の価格上昇には再開発も影響していると思う。最高価格地点が逆転する可能性はある。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・C委員にお尋ねする。御意見や御質問があればお願いしたい。
C委員	<ul style="list-style-type: none"> ・基準地の継続も大事だが、例えば住宅地の最高価格地点は35年連続で葵-7という状況である。基準地の設定について、今後大幅な見直し等は検討しているのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・トレンドを見るという意味で基準地の継続は重要と考えている。一方で、基準地については毎年見直しを行い適宜選定替をしている。例えば沼津駅の南にはもう一つ商業地があったが、鉄道高架事業の影響を見るため駅の北に選定替をした。
C委員	<ul style="list-style-type: none"> ・説明資料2のプロット図について、市町ごとに住宅地と商業地の平均変動率で色分けしているが、例えば静岡市葵区の中心部と北部では状況が異なると思う。市町ごとではなく基準地610地点のプロット図にするなど、見せ方を変えた方がいいのではないかと。
B委員	<ul style="list-style-type: none"> ・C委員に同意する。浜松市では来年行政区の再編があるが、現在の図ではそうした影響を反映できないので、ドット図などを活用してはどうかと。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・貴重な御意見をいただきお礼を申し上げます。今後の参考にさせていただきます。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・熱海市の商業地の地価が10%を超える上昇となっており、土地取引の規制に関する法制度上は、バブルの頃のように「監視区域」を設けることが可能である。 ・本日は地価調査会だが、私たちは土地利用審査会の委員でもあり、監視区域等の設置について審議する立場にある。 ・全国では30%を超える上昇地点もあるが監視区域は設けられていない。熱海市に直ちに監視区域を設けるとするのは現実的ではないと思うが、この場を借りて委員の皆様と認識を共有したい。 ・委員の交代もあったことから、事務局から制度の説明等をお願いする(別紙資料により説明)
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で監視区域を設けることは考えていない。バブルの頃とは状況が異なる。今のところ極端な上昇は見られていない。 ・熊本県では半導体会社の進出でかなり変動率が上昇しているが、監視区域は設置していない。 ・短期間での転売や不審な取引もない。 ・今後も引き続き適性な土地取引がされているか注視していく。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・意見も出尽くしたようなので、令和5年静岡県地価調査結果について、諮問資料のとおり公表することに異議はないかと。
全委員	<ul style="list-style-type: none"> ・異議なし。

議長	<ul style="list-style-type: none">・ 異議なしと認める。・ この地価調査結果は、9月20日の県公報により公表される予定のため、配付資料の取扱いに十分注意をお願いします。・ 以上で議事は全て終了した。円滑な議事運営への協力に感謝する。・ 進行を事務局に返す。
事務局	<ul style="list-style-type: none">・ 以上により、令和5年静岡県地価調査会を終了する。 (終了)