

第79回静岡県固定資産評価審議会議事録

日 時	令和6年2月28日（水）13時30分から14時15分まで
場 所	静岡県庁別館2階第3会議室A B
出席者 職・氏名	<p>委 員 中村 京（不動産鑑定士） 渡辺 美代子（宅地建物取引士） 秋本 智彦（静岡県農業協同組合中央会総務部長） 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 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	<p>委 員 望月 鉄彦（静岡県森林組合連合会代表理事常務） 村松 弘（森町副町長）</p>
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）の提示平均価額について
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、中村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。どうぞよろしくお願いたします。

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。

- ・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、会議、会議資料、議事録を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。

3 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提示平均価額について、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。よろしくお願いいたします。着座にて失礼いたします。

まず、提示平均価額の位置づけについて、御説明いたします。

参考資料の1ページを御覧ください。

前回も御説明しましたとおり、固定資産税における固定資産の価格の評価は、固定資産評価基準によることとされています。

地目により標準地・基準地の選び方などが異なりますが、大まかな流れとしては、地域を区分し、標準地を選定し、適正な時価を評定して基準地を選定、そして、基準地価格を調整し、評点数の付設と提示平均価額の算定・調整を行い、評価額の決定・税額の決定を行うといったものになります。

去る12月6日には、基準地価格を皆様に審議していただき、この結果を踏まえて、各市町は、総務省による「土地に係る令和6年度総評価見込額等に関する調」に従い、総評価見込額と総地積を集計しました。提示平均価額は、総評価見込額を総地積で除したのものになります。

基準地価格と同様、総務大臣による全国での団体間調整は、各道府県の指定市について行われました。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。

それでは、宅地の提示平均価額について、御説明いたします。

参考資料の2ページを御覧ください。

指定市の提示平均価額については、令和6年2月9日開催の地方財政審議会固定資産評価分科会で報告され、令和6年2月9日付け総税評第5号「固定資産（土地）の提示平均価額について」により、調整結果が通知されました。具体的な価格については、3ページに記載があります。

この通知と本日の議案を図示したものが、参考資料の12ページになります。議案の2ページを並べて御覧ください。

まず、全国状況についてでございます。全国の指定市の平均は、1平方メートル当たり108,461円で、3年前の103,456円から上昇しました。最大は東京都の510,387円、最小は山口県の14,328円です。本県の指定市は静岡市で、58,638円となりました。

下段にいきまして、県内の状況でございます。県内の平均は、29,674円で、最大は清水町の60,916円、最小は川根本町の4,248円となっています。

参考資料の13ページを御覧ください。

3年前からの増減でみると、全国の指定市の平均は1.033倍、最大は北海道の1.269倍、最小は山梨県の0.986倍です。本県指定市の静岡市は0.996倍です。

県内平均は0.973倍で、最大は長泉町の1.012倍、最小は松崎町の0.906倍です。

本県では、長泉町のみが1%を超える上昇幅となっております。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等により土地の利用価値が上がったことが要因であると分析しています。

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。

公的評価の作業を担当するという視点からお話をしたいと思います。

一般の鑑定評価を行う場合と同様に、公的評価と言われる地価公示、地価調査、相続税、固定資産税評価においても、まずマクロ的な視点から、全国的な経済情勢及びそれを背景とした地価の動向を把握し、次いでその影響下にある県内の地価の動向について、地域ごとに取引事例、賃貸事例といった事例資料の収集はもとより、過去の価格の推移動向、現在の開発の動向などの地域を取り巻く状況等を調査し、検討して評価するということとなります。公的評価を行う上で特に重要なのは個々の評価地点の当審議会の資料にもありますように価格バランスです。全国的、県内、市町内それぞれ適正に判断される必要があります。したがって、一般の鑑定評価のように鑑定主体の判断だけでは不十分ということになり、各評価主体間の調整が必須となります。

そこで、現在の全国的な経済情勢や地価の動向をみると、コロナ禍を脱して、経済情勢は好転し、宅地の地価も横ばいから上昇傾向にあり、上昇の幅も大きくなる傾向にあります。このような状況下にあつて、県内の地価動向についても概ね同様な傾向にあると言えます。

令和6年地価公示の発表は3月下旬になりますが、各種の資料からは、全国及び県内の地価の動向は、前回12月の第78回固定資産税評価審議会でご報告したときの動きが現在も継続していると言えます。

繰り返しとなりますが、県内の宅地の地価について用途ごとの特徴をかいつまんでお話ししたいと思います。

商業地では、静岡駅周辺部に代表される広域的な商圈からの集客性が優れる商業地域では、新たな空き店舗の発生も少なく、新規店舗の進出も見られる等の商況の回復傾向が続いています。街中の活況も徐々に新型コロナウイルス感染症が影響する前の状態に戻りつつあり、店舗賃料は概ね横ばいにあります。また、オフィス市場については、事業所の新規進出等による高稼働が続き、新規供給も少ないことから需給バランスは安定し、オフィス賃料は横ばいで推移しています。さらに、県内では、投資適格性を備える物件には稀少性があることから、賃貸用のオフィスビルやマンション等を投資対象とする投資家等の需要者の取得意欲も回復傾向が続いており、再開発事業による効果への期待等も影響し、取引価格は穏やかに回復傾向が続きました。以上から、地元不動産会社、投資家、企業等も物件取得意欲が回復し、不動産需要は回復傾向が続いているといえます。ただし、県内では旧来の駅前商業地などは空室を抱え、なお下落傾向にある地域もあります。このような駅前商業地の衰退、商業中心地の移動は全国的な傾向でもあります。

住宅地では、住環境が良好で人気の高い地域の地価は上昇傾向にありますが、一方過疎化の進む地域では、下落幅の縮小傾向はあるものの、なお下落が続いており、底値を探るという状況にあります。住宅地でも二極化が進んでいると言えます。

なお、観光需要、別荘需要は回復傾向にあります。特に首都圏からの接近性に優れる熱海、三島地区では上昇傾向が続いている地域もあります。

工業地でも、全国的な動向でもあります。高速道路のインターチェンジ付近などでの物流施設の需要が高まっています。

日本銀行静岡支店2024年2月15日発表の「最近の静岡県金融経済の動向」によれば、県内の景気は、緩やかに回復しており、経済、金融両面で回復傾向が続いていると判断されています。このような経済情勢を反映して、当面は、宅地の地価も同様な傾向が続くものと思われる。

ウ 渡辺委員からの発言

- ・渡辺委員から、以下のとおり発言があった。

2024年の年が変わってから不動産業界で聞こえてくる声は、住宅の値段が高くて、取引が少なくなったと心配している業者が多い事です。

「資材の高騰により、去年から住宅を建てる方が減っている」住宅メーカーさんに聞いても、「35坪の家を建てるのに、3,500万円以上4,000万円くらいしていて、坪100万円を超えている状況、これに土地を加えたら、5,000万円を優に超える状況」となっています。

キッチン・洗面・お風呂のランクを少し下げるなどをして、高い状況となっているようです。

このまま続くと、土地の取引が少なくなるなど仕事として成り立たなくなるのではとの声が多く聞かれます。

地価動向については、東部・伊豆地域は横ばいからやや下落傾向だが、熱海については、バブル傾向が続いているようです。店舗の出店も増加し、土地の供給不足が発生しているところもあるようです。

三島・富士地域については、横ばいからやや上昇傾向、静岡、志太地域も横ばいからやや上昇傾向、中遠、浜松地域も横ばいからやや上昇傾向です。イオンやマックスバリュの出店が目立っています。ただ、天竜区はやや下落傾向です。

浜松から中遠については、物流倉庫が足りず、物流関係業者でなくても倉庫を借りたいという問い合わせが増えています。アパートを建てるより倉庫を建てて貸した方が需要があるのではと話す不動産業者もいます。

また、参考ですが、令和5年（去年）の地価公示で、住宅地・商業地・工業地、県全体全用途の平均が88,400円/m² これは、全国14位のランキングとなっています。

住宅地・商業地ともにトップ3に入っているのが、静岡市だけです。

今後の不動産業界の問題は、相続登記が義務化となっていますが、「団塊の世代」が2025年以降に後期高齢者となっていくため、「高齢化による空き家、相続の増加」についても真剣に取り組んでいきたいと思っています。

(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、山林の提示平均価額について、御説明いたします。

田、畑、山林についても、宅地と同様、地方財政審議会固定資産評価分科会で報告され、令和6年2月9日付け総税評第5号「固定資産（土地）の提示平均価額について」により、調整結果が通知されました。

まず、田について、御説明いたします。

参考資料の14ページと議案の3ページを御覧ください。

全国の指定市の平均は、千平方メートル当たり113,805円で、3年前の113,426円から僅かに上昇しました。最大は奈良県の183,000円、最小は北海道の39,399円です。本県の指定市は袋井市で、107,805円となりました。

県内の平均は、101,763円です。最大は吉田町の122,620円、最小は御殿場市の76,826円です。

参考資料の15ページを御覧ください。

3年前からの増減で見ると、全国の指定市の平均は1.005倍、最大は沖縄県の1.101倍、最小は大阪府の0.997倍です。全国的に増減がほとんどないことが分かります。本県指定市の袋井市も1.000倍で横ばいです。

県内平均も1.000倍で、最大は御前崎市の1.013倍、最小は静岡市の0.985倍です。

御前崎市では、評価額の低い田の地目変更が要因であると考えています。また、1.012倍の御殿場市では、圃場整備を行った箇所の評価額が上昇しました。

最小の静岡市は、御前崎市とは逆に、評価額の高い田の地目変更があり、地積の減り方に対して評価額が大きく減りました。また、0.987倍の伊東市は、分筆が多く発生したことが影響したと考えています。

次に、畑について、御説明いたします。

参考資料の16ページと議案の4ページを御覧ください。

全国の指定市の平均は、千平方メートル当たり43,021円で、3年前の43,067円から僅かに

下落しました。最大は東京都の100,255円、最小は北海道の12,001円です。本県の指定市は掛川市で、69,967円となりました。

県内の平均は、55,664円です。最大は御前崎市の80,958円、最小は小山町の27,469円です。

参考資料の17ページを御覧ください。

3年前からの増減でみると、全国の指定市の平均は1.001倍、最大は長崎県の1.015倍、最小は長野県と山口県の0.997倍です。全国的に増減がほとんどないことが分かります。本県指定市の掛川市も1.000倍で横ばいです。

県内平均は1.001倍で、最大は伊豆の国市の1.017倍、最小は伊東市の0.996倍です。

伊豆の国市では、山間部において、平均価額より単価の低い畑の山林・原野への地目変更が進んだことによるものと考えています。

次に、山林について、御説明いたします。

参考資料の18ページと議案の5ページを御覧ください。

全国の指定市の平均は、千平方メートル当たり15,901円で、3年前の15,998円から僅かに下落しました。最大は神奈川県32,282円、最小は北海道3,156円です。本県の指定市は浜松市で、18,642円となりました。

県内の平均は、16,533円です。最大は御前崎市の28,741円、最小は静岡市の9,676円です。

参考資料の19ページを御覧ください。

3年前からの増減でみると、全国の指定市の平均は0.998倍、最大は埼玉県1.040倍、最小は三重県0.946倍です。全国的に増減がほとんどありませんが、田・畑に比べると下落の傾向であることが分かります。本県指定市の浜松市は0.991倍です。

県内平均は0.999倍で、最大は焼津市と藤枝市の1.008倍、最小は浜松市と熱海市の0.991倍です。

事務局からの説明は、以上でございます。

イ 鈴木委員からの発言

- ・鈴木委員から、以下のとおり発言があった。

静岡市税務部長の鈴木と申します。私からは、本市における近年の固定資産税に関する状況について紹介させていただきます。

まず、土地についてですが、令和5年7月1日時点の静岡県地価調査の結果によると、前年同時期と比較して商業地では約0.4%、住宅地では約0.2%と緩やかな上昇傾向となりました。

国土交通省の令和5年第3四半期（R5.7.1～R5.10.1）の地価LOOKレポートでは、静岡駅周辺の商業地エリアでは、新たな空き店舗の発生は少なく、取引価格は緩やかな上昇傾向が続き、街中の活況は新型コロナウイルス感染症が影響する前の状態に戻りつつあるとされています。今後の地価動向としては、新型コロナウイルス感染症の影響が弱まったため、回復傾向が続くと予想されます。

次に、家屋について、過去5年間における住宅の新增築棟数はやや減少傾向にあります。静岡県が令和6年2月8日に公表した新設住宅着工統計によると、令和5年1月から12月までの新設住宅着工戸数は4,232戸で、前年の同時期と比べ約0.5%（23戸）増加しておりますが、雇用・所得環境や人口減少等を考慮すると、今後も減少傾向となる可能性が高いことが予想されます。

最後に、償却資産について、新規設備投資が税収の増加につながる場所ですが、日本銀行静岡支店が公表している最近の静岡県金融経済の動向によると、設備投資は製造業を中心に増加傾向にあるとされています。

今後の土地の価格と家屋、償却資産の課税客体の動向については、コロナ禍が終わり、経済において社会経済活動の正常化が進んでいった場合、地価は上昇傾向、家屋の新築棟数は緩やかな減少傾向の可能性、償却資産の新規設備投資は増加が予想されることから、今後の状況を注視していきたいと考えています。

(3) 審議

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に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に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。