

## 岐阜県固定資産評価審議会議事録

- 1 開催日時  
平成19年2月19日(月) 午後1時30分～午後2時30分
- 2 開催場所  
岐阜県議会東棟 第三面会室
- 3 出席委員  
上松 忍            神谷真弓子        渡辺 忠雄        早川 美智子  
津川 文江        堀部 明良        松山 芳和        松原 輝雄        丸山 進
- 4 代理出席  
山田 光男(代理:川瀬 健二 特別国税調査官)  
藤沢 滋人(代理:後藤 登 資産税室長)
- 5 欠席委員  
なし
- 6 事務局出席者  
尾藤市町村課長        橋本税政担当課長補佐        保木口主査        深見主任
- 7 議題  
諮問事項  
平成19年度分の固定資産(土地及び家屋)の提示平均価額について
- 8 総合企画部長挨拶  
開会に先立ち、総合企画部長が出席のお礼及び議題の概要について述べ、挨拶とした。
- 9 審議会
  - (1) 審議会の成立  
委員9名(代理出席者2名)の出席により、審議会が有効に成立していることを報告した。
  - (2) 会長の選出  
委員改選後初の会議であることから、議事に先立ち、会長および職務代理者を選出した。  
会長:上松委員  
職務代理者:神谷委員
  - (3) 開会  
会長が議事に入る旨を述べ、また、審議会是非公開であることを述べた。会長が事務局に議事の説明を求めた。
  - (4) 議事説明(市町村課)  
諮問書及び説明資料に基づき、次の事項について説明した(諮問書及び写しについては、予め各委員席に配布)。

## 1. 固定資産（土地及び家屋）の提示平均価額の内容と意義

- ① 提示平均価額は、市町村間の評価の均衡を確保するため、地方税法第388条第1項の規定に基づく固定資産評価基準に定めるところにより指定市町村については総務大臣が、その他の市町村は知事が算定し、各市町村長に提示することとされている。

なお、指定市町村の提示平均価額については、平成19年2月14日に開催された国の地方財政審議会固定資産評価分科会の議を経たのち決定され、同日付けで既に通知されている。

- ② 本日は、指定市町村以外の市町村分について、地方税法第401条の2第3項の規定により、審議会へ諮るものである。

## 2. 平成19年度又は平成20年度における宅地の価格の修正措置

地方税法附則第17条の2の規定により、据置年度においても、地価下落がみられる場合には、土地の評価額の時点修正を行うことができる特例措置が講じられている。具体的な修正方法は

- ① まず、平成18年7月1日現在の都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価を利用して「宅地の下落状況」を把握する。
- ② 用途地区等を単位とするが、地価下落の状況に幅があり用途地区をさらに区分する必要がある場合は、市町村長の判断により用途地区を細分化できる。
- ③ 修正率は、平成17年1月1日～平成18年7月1日までの1年半の地価下落率から市町村長が最も適切と判断した率を反映させる。

## 3. 平成19年度における下落修正（見込）の概要

全国で下落修正を行う市町村は1,463市町村。岐阜県内では42市町村のうち41市町村が下落修正を行う予定である。

## 4. 平成19年度における宅地の都道府県別評価変動割合（推計）

平成18年度評価額に対する平成19年度評価見込額の変動割合の概況は、全国ベースで△1.7%で、岐阜県は△4.1%となっている。

## 5. 平成19年度における指定市の下落修正の概要

平成19年度における宅地に係る指定市の評価変動割合（推計）  
全国の平均は△3.5%、岐阜市は閉店したパルコの横が基準宅地となっており△7.5%となっている。

## 6. 県内の下落修正の概要

平成19年度は七宗町を除く41の市町村で一部又は全部の区域について、下落修正を行うこととしている。

## 7. 県内市町村の評価変動割合

県内市町村の下落修正措置による評価額の変動割合は県計△4.0%となっている。先ほどの総務省発表数値と若干異なっているのは、市町村報告数値を精査したところ、数値に一部誤りがあることが判明したため、今回修正させていただいた。

## 8. 平成19年度基準宅地の地価下落状況

県内市町村の基準宅地に係る1年間の下落率（変動割合）は、単純平均

で市は△5.4%、町村は△4.8%、県全体では△5.1%となっている。下落率の最高は美濃加茂市及び坂祝町で△8.0%、高山市、白川村については、この1年半価格が据え置かれている。また、七宗町については、今回価格が据え置かれている。

各市町村の基準宅地の下落修正率（変動割合）については、地価の動向などについて情報交換を行うために設置している、岐阜県土地評価協議会を昨年9月に開催し、検討・調整した結果である。

#### 9. 土地の提示平均価額の算定について

- ① 土地の提示平均価額とは、宅地、田、畑、山林それぞれの地目ごとに、総評価見込額を総地積で除して算出したものである。
- ② 土地の提示平均価額算定の基礎となる総評価見込額及び総地積は、平成18年1月1日現在の総評価額及び総地積に、平成18年1月2日から平成19年1月1日までの間の地目の変換等、異動分に係る評価見込額・地積を増減し、平成19年度見込みを算出している。
- ③ 平成19年度は据置年度であるため、大規模な地目変換、地積更正などがなければ提示平均価額に大きな変動はない。宅地については、据置年度においても地価が下落している場合には価格に修正を加えることができる特例措置が講じられている。
- ④ 県において提示平均価額を算出するにあたって、各市町村から報告のあった総評価額又は総地積が地価の下落や地目変換等による異動分が適切に反映されているかを確認した上で、提示平均価額を算出した。

#### 10. 土地及び家屋の提示平均価額と前年対比の最高・最低理由

##### 〈宅地〉

前年対比では、七宗町を除く41市町村で1.000倍を下回っている。県平均は0.959倍、昨年度は0.927倍であり下落幅は、0.032ポイント縮小している。

提示平均価額の最高は岐阜市である。基準宅地については△7.5%であるが、JR岐阜駅周辺で地価が下げ止まり、加納地区など下落修正を行わない地区もあることなどから全宅地の下落修正措置による変動割合は△4.0%に止まり、これに地目変換等による異動分を増減し算出した結果42,726円となった。

前年対比の最高である七宗町については、下落修正を行わないこととし、地目変換等も少なかったため、平均価額の変動は極めてわずかであった。

前年対比最低の岐南町については、基準宅地価格は△6.5%、評価変動割合も△6.5%下落し、提示平均価額についても0.935倍と県内で最も大きい下落となった。

##### 〈田〉

前年対比はほとんどの市町村において1.000倍となり、県平均も1.000倍であった。

前年対比最高の揖斐川町については、徳山ダムにおいて試験湛水が開始され旧藤橋村地内に所在するダム周辺の田について、地目変換されたことに伴い、単価の低い田が減少し平均価額が上昇したものである。

前年対比が最低の土岐市については、現地調査の結果、単価の高い田について地目の変換が行われ、これらの評価額、地積を減算して平均価額を算出した結果0.996倍となったものである。

〈畑〉

前年対比は畑もほとんどの市町村で1.000倍となり、県平均は1.001倍と、1.000倍を若干上回った。

前年対比最高の飛騨市については、畜産担手育成総合整備事業によって、旧宮川村地内の畑を造成、整備するという事によって、市が買い取り非課税地となったことに伴い、単価の低い畑が減少し1.018倍と比較的高い上昇率となった。

前年比最低の多治見市については、土岐市と同様、現地調査による異動分を増減し算出した結果である。また、白川町についても同じく0.996倍の下落となっているが、地籍調査による地積の更正や登記の変更などに伴い、単価の高い畑が減少したことが主な理由である。

〈山林〉

山林についても、ほとんどの市町村が1.000倍であるが、県平均は1.003倍となった。これは、本巢市(1.026倍)、揖斐川町(1.018)、飛騨市(1.012倍)の異動分が影響したものと思われる。

前年比最高の本巢市については、単価の低い山林が保安林に指定され非課税地となったことにより、平均価額が1.026倍となった。また、揖斐川町については田と同じく徳山ダムにおける湛水化事業によるもの、飛騨市については、本巢市と同じく保安林指定によるものである。

前年比最低の大垣市については、旧上石津町地内に所在する財産区(非課税団体)の山林の一部が個人所有地となったことにより、これまでの変動理由とは逆に、単価の低い山林が増加した結果0.992倍となった。

11. 家屋の提示平均価額の算定について

- ① 家屋の提示平均価額とは、木造、非木造それぞれの総評価見込額を総床面積で除して算出したものである。
- ② 家屋の総評価見込額及び総床面積についても土地と同様で、平成18年1月1日現在に存する家屋(在来分家屋)の総評価見込額及び総床面積に、平成18年1月2日から平成19年1月1日までの間の減少分、改築分及び新增築分に係る評価見込額・床面積を増減し、平成19年度見込みを算出している。

12. 土地及び家屋の提示平均価額と前年対比の最高・最低理由

〈木造〉

全ての市町村で前年対比が1.000倍を上回っている。

これは、新築分家屋の単位当たりの評価額が、在来分家屋に係る単位当たり評価額を上回ることが主な理由で、各市町村における新築分家屋や、減少分家屋が多かったり少なかったりするためである。

提示平均価額は、平成18年度は多治見市が最高であったが、順位が入れ替わり美濃加茂市が最高となった。美濃加茂市については、建築年次が比較的新しい家屋が多いことや、区画整理事業が進み住宅の新築が続いているため、平均価額が上昇したものである。

価額が最低である白川村については、評価額の低い在来家屋が多く、前回と同様に最下位となった。

前年対比の最高である岐南町及び養老町については、単価の高い専用住宅が数多く新築されたことによるもので、平均価額が共に1.059倍に上昇したものである。

前年対比が最低である東白川村については、新築分家屋3棟分の評価額の増加しか見込めないため、1.014倍の上昇に止まった。

〈非木造〉

全ての市町村で前年対比が1.000倍を上回っているが、下呂市、七宗町、白川町など1.000倍程度の団体も見受けられる。

最高価額の白川村については、平成18年もトヨタ自然学校関連施設が5棟新築されるなど、平成14年以降施設の新設が続き、平成19年度も平均価額が最高となった。

前年対比最高の本巢市については、モレラ岐阜が昨年開業したことにより、大規模商業施設の開発に伴う既存家屋の減少、モレラ岐阜1棟ではあるが、新築家屋の増加により、1.124倍とかなり高い上昇率となった。

前年比最低の七宗町については、3棟の新築が見込まれているが、単価が平均価額を上回る併用住宅（店舗兼住宅）1棟が減少し、評価額の増加が見込めないため、本年度と同水準の平均価額となった。

### 13. 提示平均価額の状況

諮問書の1頁は、各市町村から報告のあった総評価見込額、総地積について、土地にあっては地価の下落の動向、地目変換等による異動、家屋にあっては新增築、減少等による異動が適切に反映されているかなどを確認した上で、算定した結果の一覧である。

会議資料6頁は、平成19年度の提示平均価額及び前年対比の県平均、市平均、町村平均及び指定市町村の全国平均の状況である。

土地の各地目、家屋については木造、非木造ともに、指定市町村の全国平均の伸び率とほぼ同様の傾向を示しており、また、変動が大きな市町村についても、説明したとおりの理由によるものである。

従って、各市町村の提示平均価額については、総じて妥当な算定結果であると考えている。

### (5) 質疑等

質問(上松会長)

- ・家屋の新しい建物(新築家屋)と古い建物(在来家屋)の評価の仕組みについて詳しく説明願いたい。固定資産税は上がる時は一気に上がるが、下がる時はゆっくりなような気がする。

回答(事務局)

- ・古い建物(在来家屋)については、3年に1回行われる評価替えにおいて、減価償却のような考え方にに基づき経過年数によって評価額が下がることとなる。建物の評価については、固定資産評価基準に基づき評価が行われるが、評価額の20%は残存価格として残ることとなるので通常の減価償却よりも下がり方が鈍いものと思われる。

### (6) 審議

会長が、諮問を原案どおり決定することについて、各委員とも異議のないこととを確認した。

1 0 答申

会長が、事務局に答申案を用意するよう指示した。

その後、答申案のとおり決定することについて各委員とも異議のないことを確認した。

(答申書は閉会後に会長が作成・提出)

1 1 閉会

会長が閉会する旨を述べた。

1 2 市町村課挨拶

委員に対して本日の出席、審議及び答申決定についてお礼を述べた。

議事録署名者

議 長

上 松 忍

市町村課長

尾 藤 米 宏