

岐阜県固定資産評価審議会議事録

- 1 開催日時
令和5年11月27日(月) 午後1時30分～午後2時00分
- 2 開催場所
岐阜県庁 議会棟1階 第1会議室②
- 3 出席委員(敬称略) 計9名
櫻井 宏委員(会長) 高井 哲郎委員(会長職務代理者)
内山 英人委員 岡田 利里委員 岩田 菜央子委員
北川 健司委員(代理:副署長 浅井泰子) 中村 文彦委員
佐藤 哲史委員(代理:岐阜市資産税課長 和田恵美子) 清水 利恵委員
- 4 欠席委員(敬称略)
菊本 舞委員 片山 恵津子委員
- 5 事務局
加藤市町村課長 馬場税政係長 長谷部主事
- 6 審議会の成立
委員9名の出席により、審議会は有効に成立。

7 議題

(1) 諮問事項

市町村における令和6年度分の基準地価格について

(2) 諮問事項の説明

① 固定資産税制度の概要

固定資産税は、土地、家屋、償却資産が課税客体となっているが、膨大な量の土地、家屋について、毎年度評価額を見直すことは、実務上不可能であることから、土地、家屋については評価額を3年間据え置く制度がとられている。

本日の審議事項の基準地価格は、市町村がすべての土地の評価を行うための「物差し」として機能するものであり、各市町村の評価の均衡を考慮して、総務大臣及び都道府県知事が所要の調整を行うこととなっている。

宅地については、平成9年度税制改正以後、地価の下落に応じて修正する措置が講じられており、令和6年度分の基準地価格においても、地価の下落が続いていることから、令和5年1月1日から7月1日までの半年間の下落状況に応じて、市町村長が修正を行うことができるものである。

② 評価替えのスケジュール

9月19日に総務省の地方財政審議会・固定資産評価分科会において、総務省が調整した指定市町村に係る基準地価格が報告された。本日審議いただく基準地価格については、答申をいただいた後、市町村長へ通知し、市町村長はこれを基準として全ての課税土地の評価を行う。

この後、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提示平均価額を算定する。これについては、2月に開催を予定する第2回審議会に諮問し、市町村長へ通知する。これを受けて、市町村長は最終的に3月末までに

価格を決定し、その後、納税通知書を発行する。

③ 指定市町村の基準地価格

指定市町村の基準地価格については、総務大臣による調整の結果、宅地については、岐阜市は1.048倍（4.8%の上昇）となっている。

田の大垣市、畑の垂井町、山林の郡上市ともに1.000倍ということで、個別の変動要因はなく据置きとなっている。

④ 指定市町村以外の基準地価格の調整方針

宅地の基準地価格については、平成6年度の評価替え以降、地価公示価格等の7割を目途として価格が評定されており、県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による岐阜県土地評価協議会を設置し、必要な調整を行った。

田、畑、山林の基準地価格については、評価水準の適正化を図る観点から、国と同様の調整方針とし、「田、畑、山林については、原則として据置き。」という考え方で調整を図った。

⑤ 指定市町村以外の基準地価格の調整結果

議案は、「宅地」、「一般田」、「一般畑」、「一般山林」の基準地価格と3年間の変動割合を記載している。

地目ごとの価格変動割合について、宅地は、最高が市では多治見市、町村では岐南町である。

最低は、市では高山市、町村では白川町である。

田、畑及び山林については、全ての団体で個別の変動要因がなく、変動割合は1.000倍となっている。

宅地における価格が下落している上位5団体のうち、高山市は、前回評価替えの価格調査日である令和2年1月1日が新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の時点であり、インバウンド等による土地需要の増加により評価額が大きく上昇したが、その後のコロナの影響により、今回評価替えの価格調査日である令和5年1月1日時点においては、前回と比較し下落となった。飛騨市は、人口減少、少子高齢化による土地需要の衰退。白川町は、新規参入事業者が少ないことや、人口減少による土地需要の衰退。池田町は、既存の商工業施設の再建や、新規事業の進出が少ないこと等による土地需要の衰退。養老町については、人口減少による土地需要の衰退、これらの理由により下落しているものである。

価格が上昇している団体について、多治見市は多治見駅周辺の開発により利便性が高まったこと。岐阜市は岐阜駅周辺の再開発により、利便性が高まったこと。瑞穂市は穂積駅周辺に存し、利便性が高く、市場価値が上昇していること。大垣市は大垣駅周辺の再開発により地価水準が上昇したこと。可児市は、付近に新規道路が開通したことにより、利便性が向上したことや商業性が増したこと。山県市は、隣接道路にバスターミナルが開設し、利便性が高まったこと。岐南町は、国道21・22号が交差しており、人の往来が多いこと等により、人口が増加傾向にあり、土地需要が上がっていること。瑞浪市は、市内の中心的な商業地内にあり、利便性の良さから、土地需要が高いこと等を理由に上昇しているものである。

基準地の平均変動割合は、令和3年度との対比で、宅地が0.966倍、田、畑、山林が1.000倍となっている。

(4) 質疑等

高井委員：議案書において一般田、一般畑、一般山林と記載されているが、「一般」とはどういう意味か。また、白川村の基準山林の価格が極端に小さくなっているが、その理由は何か。

馬場係長：一般田、一般畑については、通常の長期的な農地の利用が予定されている、都市計画区域外の農地と定義されている。

一般山林については、林業経営が継続されることを前提にしているもの。介在山林以外の山林のことであり、介在山林とは、宅地・農地等のうちに介在する山林や市街地近郊の山林のことである。

高井委員：議案書のうち宅地は「一般」という記載がないが、田、畑、山林についてはすべて「一般」がついている。一般ではない山林、農地はあるのか。

加藤課長：基準価格の対象とされる「一般山林」は、山林の生産力に着目して、あくまで林業経営を継続されることを前提とした山林である。従って、通常の宅地介在山林や将来的に林業経営を営まない、すでに荒廃地となっている山林などは、基準地価格の対象にはそもそも適していない。農地についても同様である。

馬場係長：白川村の価格が著しく低いという点については、固定資産評価基準に基づき、農地、山林は純農地、純山林として評価をしている。宅地見込額の将来における転売期待利益などの影響を排除し、不動産鑑定士の方に価格を評価いただいたものである。白川村についても同様の手法により評価されていると聞いている。

高井委員：私ども森林公社は全県下に森林造成を分収林しており、白川村も分収造林地もあるが、白川村が特に林産物の搬出の困難といった話がないのに、価格が著しく低いのはなぜかという疑問があり、質問したものである。今の説明で結構である。

(5) 審議

櫻井会長が、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を確認。

9 答申

櫻井会長が審議結果を踏まえた答申案によ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。

10 閉会

櫻井会長が閉会する旨を述べた。