

令和2年度第1回千葉県固定資産評価審議会 会議概要

- 1 日 時 令和2年11月18日(水)
午前10時00分から11時05分まで
- 2 場 所 ホテルプラザ菜の花 3階「菜の花1-2」
- 3 出席者
 - (1) 委員
浜島裕美委員(会長)、栗生雄四郎委員、石井太委員、伊藤雅晃委員、
岡田博美委員、鶴岡宏祥委員、寺田由希子委員、橋本信一委員(8名)
※桐谷美千子委員及び森田修委員については所用により欠席。
 - (2) 事務局
田中市町村課長、千村副課長、田中税政班長、鈴木副主査、木内副主査、
坂本副主査、大坂主事
 - (3) 傍聴人
1名
- 4 議 題
令和3年度の固定資産(土地)の基準地価格
(諮問事項:令和3年度 宅地、田、畑及び山林に係る基準地価格)
- 5 要旨
会長については、委員の互選により、浜島委員が選出された。
諮問事項について配付資料に基づき事務局より説明を行い、審議の上、
原案どおり承認された。
- 6 主な質疑等
 - 委員
茂原市の基準地がどこなのか伺いたい。
 - 事務局
茂原市における各地目の基準地の所在地については、宅地については「茂原市千代田町一丁目6-1」、田については「茂原市長尾48-1」、畑については「茂原市七渡3698」、山林については「茂原市真名1018」となっている。

○委員

茂原市内には、昨年10月25日の大洪水で水没した所があり、仮に水没していない所が基準地となっているということで例年通りの評価となるのであれば、水没して売るにも売れないような所についてどのように考えればいいのかと思い、参考までに質問させていただいた。

○事務局

基準地については、各市町村において各地目で1地点となっている。

これは、県内や都道府県間の均衡を図る指標とするものであり、今後、市町村において基準地価格により各状況類似地区の標準地価格について調整を行い、その標準地価格により各土地の状況を踏まえて個々の土地が評価されることとなる。

基準地価格については「正常な売買価格」であり、特殊要因等は除かれているものとなるが、個々の土地については、固定資産評価基準に基づき補正等を行い評価が行われることとなる。

○委員

標準地の選定は、市町村が行っていくものなのか。

また、どのように基準地は選定されていくものなのか。

建物を建てる立場からの質問だが、個別には「ここは必ず水が溜まる」「便利だがとても地盤が悪い」「後ろに山を背負っている」といった背景があり、そもそもそこまで価格が高いわけではないのに周辺の土地の価格の影響で固定資産税が高くなっているのではないかという場合もある。

そのような個別の状況については、この仕組みの中には取り入れられないのかを伺いたい。

○事務局

基本的には、まず、地目毎に状況が類似した土地を「状況類似地区」として区分することになり、市町村が標準地を決めることとなる。

例えば田畑であれば、地勢、土性、水利等の状況、山林であれば地勢、土層、林産物の搬出の便、宅地であれば沿接道路、周辺の公共施設等の状況、家屋の疎密度、その他の利便性等を見て、状況が似ている地区を「状況類似地区」として区分けをするという作業を行い、その地区の中で比較的多い状況を反映しているであろう場所を標準地として選定することになる。

市町村に10の状況類似地区があれば、10の標準地があることになるが、宅地であればその標準地の中で一番高い価格が付いたところが基準地となり、田畑山林であれば品等が上級となると分類したものの中から1つを任意で選ぶことになる。

今回の基準地価格についてはあくまで正常な価格ということで特殊要因を除いた形になっているが、各筆の価格を決めるにあたっては、各土地の状況で固定資産評価基準に基づき補正等を行うことになる。例えば「がけ地補正」といったものもあるので、そういったものに該当するのであれば、補正が反映されて評価額が決まっていくことになる。

各土地の状況をどこまで詳細に見られるのかというところはあるが、基準に基づき土地の状況を踏まえて評価することになる。

○委員

基準地や標準地についてはあまり変更がないものなのか。資料では変更があるという印も付いているが。

○事務局

宅地では、資料6で「基準地の変更」という欄に「○」が付いている市町村で基準地が変更されている。例えば袖ヶ浦市では、従前はJR長浦駅前南口が基準地だったが、今回はJR袖ヶ浦駅の北口で土地区画整理事業が行われ、商業施設等の立地が進んだこともあり地価の上昇が見られ、基準地は地価が最も高い所になることから、JR袖ヶ浦駅の方に基準地が移っている。

田畑山林についてはあまり動きがないが、例えば基準地にしていた場所に家が建った場合などは地目がそもそも変わってしまうため、別の基準地を選ぶといったことが起こりえる。

○委員

資料6では基準地が変更となっているのは9市町村のみであるが、頻繁に変わるものではないということでよいか。

○事務局

宅地については最高価格のものとなり、周囲が上昇すれば基準地についても上昇することになるため、頻繁に変わるものではないと考えている。

田畑山林については売買実例が少ない地域もあり、標準的な地点が選ばれているものでもあり、変更となることはあまりないものと考えられる。

○委員

土地の謄本を取った場合、明らかに宅地状態になっているのに登記が畑になっている場合もあるが、基準地においてそのようなことがあった場合はどのように取り扱っているのか。基準地の地目は謄本とリンクしているのか。

○事務局

基準地、標準地を選ぶにあたっては、標準的なものを選ぶことになり、鑑定評価において現況を見た上で評価がされているため、選ばれている宅地の基準地が現況を見たら実は雑種地だったという状況は基本的にはないものと考えている。

なお、個別の評価においては、基本は登記の地目となるが、現況が異なることはあり得るため、そういった場合は現況に合わせて、例えば登記が農地だが建物が建っている場合などは、登記は農地、現況は宅地で課税されるなど、個別の評価においては登記上の地目との違いが生じることはあり得る。

○委員

基準地価格に基づいた固定資産税の算定はある程度公平性が担保されていると感じているが、売買実例から追っていくと実際の売買価格についてはバラつきが大きい。

最近ではコロナ禍にあっても売買が増えており、すぐ隣で売買価格が倍くらい違うというような事例もあるが、固定資産税では全く一緒だということで公平感を持たせるというのはなかなか難しいのではないかと。

○事務局

御指摘のとおり、基準地価格を決める際には正常な状況で特殊要因を除いているため、実際の売買価格とでは違いが出てくるということはあるものと思っている。

一方で、国において指定市町村により都道府県間の均衡を図り、都道府県内では各市町村の基準地により均衡を図り、各市町村においては基準地価格を標準地価格に反映させ、当該標準地価格に基づき個々の状況を踏まえて最終的な各筆の評価をしていくところで、どこまで公平性を担保できるかということではあるが、制度上は、公平性を担保するために固定資産評価基準が定められているものと考えている。

○委員

固定資産税の評価員などを行っているが、御指摘があったとおり、確かにすぐ近くの取引事例で全く異なる価格となる場合はままたり、特に商業地で見られる。

調べてみると特殊な事情がある場合もあり、固定資産税に係る不動産鑑定評価を行うにあたっては、取引事例からも評価しているが、商業地ということで収益性も見て評価を行っている。

評価においては状況類似地域ごとに1地点標準地を置いて評価しているが、特に商業地、例えばJR千葉駅周辺などでは、すぐ隣のブロックで価格が全

く違うこともあるため、狭い範囲で状況類似地域を置いている。

実際の価格を決める際には、評価員が概ね半年間の間に何度か集まり、まず各ポイントの現地が特定できるかどうか、宅地かどうかといった点検からスタートし、価格形成要因を鑑定評価の中で反映していくが、複数の評価員で価格を精査している。状況類似地域や標準地毎にバランスが取れているかなどについてもきちんと複数の評価員で調整をして公平性が担保できるような形で進めている。

特殊な事例はあるかと思うが、それも含めて全体として各標準地のバランスや公平性が保たれる形で価格付けはされているものと思われる。

○委員

固定資産税は毎年かかる税金であるが、実際の取引があった場合に発生する税金については、売買価格によって税額が違ってくるものもあり、売買価格に応じた税額を負担しているとも言える。

○委員

下げ要因としては新型コロナウイルスがあるかと思うが、千葉県北西部では基準地価格の上昇が見られるところでオリンピックの影響があったのではないかと。

また、オリンピックの話が止まってしまっているのも、これ以上は下がるのみになるのではないかとと思われる、それが反映されているのかを伺いたい。

○事務局

東京に近接する市町村では基準地価格が大きく上昇しており、そこには一般的に言われているオリンピック需要ということでの不動産取引価格の上昇の影響があるとは考えている。

それがどこまでの範囲になるのか把握は困難であるが、東京に近接する市町村においては、影響があったのではと考えている。

ただ、その後の状況ということになると、今後の地価公示価格の変動状況等を見ていくことになる。

また、オリンピックに向けて様々な整備がされている中で基準地価格が上昇している部分もあると考えている。

例えば、サーフィン会場の一宮町では、一宮駅東口の整備などオリンピック会場として様々な整備をしている影響があるものと思われる。

ただ、従前の海岸整備についても要因として挙げられており、色々な複合的な要因によるものと考えている。

○委員

諮問事項の1ページ目と配付資料の6で内容が異なるが、説明をお願いしたい。

○事務局

諮問事項については、基準地価格に特化した形での資料となっている。

一方、資料6については、状況説明もあるため、所在地がどこなのか、基準地変更があったのか、前回の基準地価格がどうだったのかなど、比較ができるように資料を作らせていただいた。

○委員

時点について、改めて確認したい。

○事務局

諮問事項の1ページ目の一番左にあるのが令和2年1月1日時点の価格となっており、宅地については下落修正が認められているため、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間の修正の有無について○を記載し、修正率をその右側に、令和2年1月1日から令和2年7月1日までということに記載している。

その修正率を反映させた令和2年7月1日時点の価格を「令和3年度(R2.7.1修正)」として記載しており、その右側はそれぞれ前回からの時点毎の変動割合となっている。