

令和5年度第2回千葉県固定資産評価審議会 会議概要

- 1 日 時 令和6年3月14日(木)
午後2時00分から2時45分まで
- 2 場 所 千葉市文化センター 9階 会議室Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ
- 3 出席者
 - (1) 委員
浜島委員(会長)、栗生委員、岡田委員、小池委員、寺田委員、橋本委員、平岡委員(7名)
※大関委員、香取委員、桐谷委員については所用により欠席。
 - (2) 事務局
鳴田市町村課長、坂田副課長、池宮城税政班長、日暮副主査
- 4 議 題
令和6年度の固定資産(土地)の提示平均価格
(諮問事項: 令和6年度 宅地、田、畑及び山林に係る提示平均価格)
- 5 要旨
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
 - (1) 令和6年度提示平均価格(案)宅地について
○委員
白井市が大きく上昇しているが理由は何か。

○委員
白井市が変動している理由は大きく2つある。1点目は郊外住宅としての需要が高まっていることである。これまで印西市で地価が上昇していたが、令和3年から令和5年にかけては、印西市の需要で取り切れない部分を白井市が取り込むかたちとなり地価が上昇した。
2点目は、内陸部でまとまった土地があり物流施設としての需要が高まっていることが要因と考える。

○委員

宅地は人口が多いところは上昇傾向であるが、野田市が下落となっている原因は何か。

○事務局

野田市は、前回評価替えでも下落しており、駅に繁华性がなく、需要は高まっていない。

○委員

市川市が大きく上昇しているが理由は何か。

○事務局

住宅地では八幡駅周辺の開発、商業地については物流施設の需要が高まっていることが主な要因である。

(2) 令和6年度提示平均価格(案) 田について

○委員

成田空港で用地買収が行われているが、その影響はあるか。

○事務局

成田空港に買収された場合は、地目が変更されるため、田の評価からは除外されている。

○委員

農地の取引は低調であり、一般的に変動率がマイナスになるのではないか。

○事務局

耕作放棄地については、他地目での評価となり今回の審議の対象からは除外される

(3) 令和6年度提示平均価格(案) 畑について

○委員

印西市が1.3%上昇しているが、要因は何か。市街化調整区域は含まれないということによいか。また、多古町や芝山町の変動要因は何か。

○事務局

引き続き畑として利用するものが畑の評価に計上される。印西市については、地積更正により単価が高い土地が増えたこと、公衆用道路等、非課税地に変更

したことが原因で結果として平均価格が上昇している。

また、多古町や芝山町については地目変更により結果として変動している。

○委員

地目変更した土地を含まないと実際の取引状況を反映させていないことになるのではないか。

○事務局

評価の仕組み上、地目変更したものは含まれない。

(4) 令和6年度提示平均価格(案)山林について

○委員

太陽光発電へ転用した場合、影響はあるか。

○事務局

山林ではなく雑種地として評価されるため影響はない。