令和５年度第２回　北海道固定資産評価審議会の議事状況

１　日　時

令和６年（2024年）３月４日（月）午前10時25分から午前11時10分まで

２　場　所

かでる２・７（道民活動センタービル）10階　1030会議室

３　出席者

　　別添「出席者名簿」のとおり

４　議　事

　　別添「会議次第」のとおり

５　配布資料

　　別添「会議資料」のとおり

６　議事状況（発言内容）

〈事務局・内山課長補佐〉

皆様、おはようございます。定刻よりは５分ほど早いですが、予定している委員の方が全員お揃いとなりましたので、始めさせていただきたいと思います。

本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

ただいまから令和５年度第２回北海道固定資産評価審議会を開会いたします。

私はですね、本日の司会を務めさせていただきます

北海道総合政策部地域行政局市町村課で課長補佐をしております。内山です。

どうぞよろしくお願いいたします。

まず始めに、本日のご出席の委員の皆様をご紹介したいと思います。

私の方から名前を申し上げますので、恐れ入りますが、その場でお立ちくださいますようお願いいたします。

まず初めに、当審議会の会長であります。北海道大学大学院教授の山本康貴様でございます。それでは私左側の方からお名前を読み上げさせていただきます。

税理士の井上奈穂子様でございます。

公認会計士の倉知直美様でございます。

札幌法務局民事行政部首席登記官の酒井秀明様でございます。

北海道森林組合連合会代表理事副会長の根布谷禎一様でございます。

北海道不動産鑑定士協会会長の村上功英様でございます。

北海道宅地建物取引業協会札幌東支部副支部長の吉田三千代様でございます。

以上、本日は7名の皆様にご出席いただいております。なお、

札幌国税局課税部長の大橋輝久様。

札幌市財政局税務・契約管理担当局長の齋藤研吾様。

厚真町長の宮坂尚市郎様。

北海道建築士会女性委員会委員の吉田幸恵様。

北海道農業会議代表理事副会長の吉田利彦様におかれましては、

本日都合により欠席されておりますことをご報告させていただきます。

また、当事務局を所管しております。市町村課財政担当課長をご紹介いたします。

〈事務局・森越財政担当課長〉

森越でございます。 本日はよろしくお願いいたします。

〈事務局・内山課長補佐〉

本日の審議会は、お手元の次第の審議事項といたしまして、

令和６年度固定資産の評価替えに係る土地の提示平均価格についてご審議をいただいた後、事務局の方から報告事項について説明させていただき、所要時間は概ね１時間半程度を予定しておりまして、全体の終了は概ね１２時頃を予定しております。

なお、本審議会は、道附属機関でありまして、北海道行政基本条例に基づき、審議内容などをホームページで公表することとする必要がございますので、あらかじめご了承願いたいと思います。

次に、次第の3　審議会成立報告について事務局の方から報告いたします。

〈事務局・浅野税政係長〉

市町村課税政係長の浅野と申します。

どうぞよろしくお願いします。座って報告させていただきます。

本日は委員７名の皆様にご出席いただいておりますので、審議会条例施行規則の規定による半数以上の出席を満たしており、議会は成立していることをご報告します。

〈事務局・内山課長補佐〉

それでは議事に入らせていただきます。

以後の議事進行につきましては、山本会長にお願いしたいと思います。

〈山本会長〉

それでは議事を進めて参ります。

まず（1）審議事項の令和６年度固定資産の評価替えに係る土地の提示平均価額」について、事務局から説明をお願いします。

〈事務局・浅野税政係長〉

それでは、令和６年度土地に係る提示平均価額案について、審議事項１のことついて、資料２に基づき、私の方から説明させていただきます。

まず、資料２の提示平均価額制度について、説明させていただきます。１ページをご覧ください。

提示平均価額は、国が定めた固定資産評価基準に基づき、総務大臣及び都道府県知事が算定するものでございます。役割としましては、総務大臣は、都道府県間の評価の均衡を図ること。都道府県知事は都道府県内における市町村間の評価の均衡を図ることとなっておりまして、対象地目となる田、畑、宅地、山林を評点式評価法によって評価することとなっております。

評点式評価法とは、各筆の土地に、評点数を付設し、この評点数に評点一軒当たりの価格を乗じて評価額を求める方法となります。

提示平均価額の算定方法についてですが、総務大臣は指定市町村について算定します。都道府県知事は、総務大臣と同様の方法を用いて、全国の指定市町村の提示平均価額を参考として、指定市町村以外の市町村を算定します。評点一点当たりの価格については、市町村長は平均価額に総地積を乗じ付設総評点数で除して算定しております。

なお、提示平均価額の算定事務の順序につきましては、資料の２の２ページの通りとなっております。

続きまして、３ページの令和６年度全国の指定市町村にかかる土地の提示平均価額について、説明させていただきます。

全国の指定市町村における提示平均価額の動向につきまして、令和６年度の固定資産の評価替えにおける提示平均価額は、令和６年２月９日に国の地方財政審議会固定資産評価分科会で報告され、審議を終えたところです。宅地の提示平均額については、４ページに記載しておりますが、３大都市圏の特別区、名古屋市、大阪市、地方４市の札幌市、仙台市、広島市、福岡市で地価が上昇しております。その他の地方圏でも緩やかな地価の上昇や、下落幅の縮小が認められるため、令和３年度の提示平均価額に対して、指定市平均で3.3％の上昇となっております。

田、畑及び山林については、5ページから7ページに記載しております。地目変換などによる異動があったものの大きな変動はなく、令和３年度の提示平均価額に対して、市町村平均で、田については0.5％。畑については0.1％の上昇。山林については0.2％の下落となっております。

次に、家屋の評点一点当たりの価額に関する固定資産評価基準の改正について説明させていただきます。

家屋につきましては、９ページに記載しておりますが、提示平均価額を用いて算出する評点１点当たりの価額について、固定資産評価基準の規定に基づき、令和３年度から令和５年まで経過措置が設けられていたところです。この経過措置については、令和５年９月19日の地方財政審議議会第41回固定資産評価分科会において、経過措置の期間を引き続き延長することが審議され、令和５年11月15日付けで令和８年度までとする固定資産評価基準の改正が行われたため、家屋に係る提示平均価額の算定は行わないことないこととなっております。

次に道内市町村の令和６年の提示平均価額と令和３年度の提示平均価額との比較について説明させていただきます。

まず田について説明させていただきます。道内179市町村のうち116市町村から報告があった内容となっております。内容的には前回評価替えの令和３年度提示平均価額から比較して上昇が43、横ばいが63、下落10なっております。

変動割合については15ページに記載しているのですが1.002となっており、全国の指定市町村の1.005と類似する傾向となっております。

また、上昇率が高い主な市町村とその要因を説明させていただきます。

上昇率の高い１位の団体については、14ページの中段のところにある初山別村となっており、価格が2万8509円となっており、変動率が1.111となっております。要因としましては、地目変更により評価額の高い土地が増加したためとなっております。

次に、下落率が高い市町村についてですが、13ページの夕張市になります。提示平均価額につきましては、２万2354円で変動率が0.936とっております。要因としましては、評価額の高い土地の地目変更により、平均金額が下落したためとなっております。

次に、畑について説明します。道内179市町村から報告があった内容となります。前回の評価替えの令和3年度の提示平均価額よりも上昇が64、横ばいが64、下落が51となっております。

変動割合は18ページに記載してあるのですが1.003となっており、全国指定市町村の1.001と類似する傾向となっております。

また、上昇率が高い市町村とその要因についてですが、上昇率が一番高いところが16ページにあります小樽市になります。提示平均価格は1万2771円で変動率1.382なっており、要因としましては、評価額の低い土地の地目変更などにより、平均価額が上昇したためとなっております。

次に下落率が高い市町村は17ページ中段のところに書いているのですか、小平町となっております。価格につきましては9178円。変動率は0.924となっております。要因としましては、評価額の高い土地が非課税となったためとそのことでございます。

次に、宅地について説明させていただきます。道内179市町村から報告があった内容となっております。前回の評価替えの令和3年度提示でき額よりも上昇が38、横ばいが4、下落が137となっております。

変動割合は、21ページに記載しておりますが、0.981となっており、全国指定市町村の1.033よりも下落傾向となっております。

また上昇率が高い市町村とその要因についてですが、上昇率が一番大きいところにつきましては、19ページの下段の方に書いております倶知安町となっております。

価格につきましては3万8065円となり、変動率は3.042となっております。要因としましては、地価の高騰に伴い路線価も上昇したためとなっております。

次に下落率が一番高い市町村につきましては、同じく19ページの江差町となっております。価格につきましては4637円で変動率は0.741となっております。要因としましては、地価の下落により、路線価が下落したためとなっております。

最後に山林について説明いただきます。道内179市町村のうち175市町村から報告があった内容となります。前回の評価替えの令和３年度提示平均額よりも上昇が30、横ばいが107、下落38となっております。

変動割合は24ページに記載しておりますが0.998となり、全国の指定市町村で0.998と類似する傾向となっております。

また上昇率が高い市町村につきましては、23ページの上段になるのですが占冠村で、価格につきましては2607円で変動率が1.011となり、要因につきましては、評価額の低い大規模な山林が非課税となったためとなっております。

下落率が一番高い市町村につきましては、同じく23ページの中段より下のほうにあるんですが、興部町となっております。価格につきましては2035円で、変動率は0.843となっております。その要因としましては、評価額の高い土地が非課税となったためとなっております。事務局からは以上です。

〈山本会長〉

よろしいですか。

〈事務局・浅野税政係長〉

はい

〈山本会長〉

審議内容は、審議事項にある数字で、これらの数字が説明があった資料２の令和６年度の提示平均価額（案）として載っているのですね。

〈事務局・浅野税政係長〉

はい。そうです。

〈山本会長〉

例えば資料２の札幌市の令和６年度の提示平均価額（案）が審議事項の別紙１の札幌と同じ値になってるということであり、ここで特に審議いただきたい点は、令和６年度の提示平均価額（案）の数字でよいかどうかです。令和３年度に比べての変動の説明も、さきほどありました。

では、委員の皆様から、ご意見、ご質問ありましたらお受けしたいと思いますので、よろしくお願いします。

ありませんか。

それでは、何もないのであれば補足説明みたいな形ですけども、宅地で倶知安が３倍近く上昇している。基準どおり計算すればこの値で間違いはないが、かなり急激な上昇です。急激な変化があると影響が出てくる可能性があるが、それに対して特に何か激変緩和みたいなルールや措置はない。だからこのままの値での提案との理解で良いですね。

〈事務局・浅野税政係長〉

はい。

〈山本会長〉

ただ、３倍上がる要因や、現場ではどのような影響があると予想されるか等について、それぞれ、税務の専門家、不動産鑑定の専門家等の委員からご意見を、まず、村上委員どうですか。

〈村上委員〉

税金の専門家では無いためよく分からないですけも、地価公示価格とか上がっているので、それに連動して上がって来たことになると思う。

それでも３倍から相当大きな額

〈山本会長〉

北海道で頻繁あることではないですね。

〈村上委員〉

頻繁にはないです。

〈山本会長〉

最近他に、これぐらい上がった例はあるのですか。

〈村上委員〉

倶知安くらいですね。今後考えると、例えば千歳だとか、今回も上がっているけど、次回に向けて上がってくることは想像される。

〈山本会長〉

滅多にないことですね。

〈村上委員〉

滅多にないですね。倶知安は国内の市場っていうより、全世界的な影響があるので、単に景気が良くなったとかそういったことで上がってるわけではないので、事情事態が特殊なんだろうな思います。

〈山本会長〉

ルールどおり決めたらこの値ということですが、宅地は令和3年度対比の全道平均が0.981であり、ちょっと下がったことになっていて、圧倒的に下がっている市町村数が多い中で、一部、村上委員から指摘がありましたようなところでは、インバウンドとか半導体メーカーの進出等で、道内で格差が広がって来ている側面もある。

〈村上委員〉

やっぱり２極化があって、札幌と札幌周辺あと一部の倶知安とか、あと帯広とか一部上がっているところ除いて、特に旧産炭地とか炭鉱があったところは落ちているのかなあと。旧産炭地も土地の値段は大分安くなっているので、それで下落のトップとかと違ったりする場合もあるのかなと思っています。

〈山本会長〉

著しい上昇とか格差が広がっている面もあることに対して、今後、色々現場の方から声が出で来るかもしれない。

〈村上委員〉

地価公示とかで北海道は全国の上昇率のトップを占めたり、下の方を占めたり極端な状況でと難しい状況にある。

**〈吉田（三）委員〉**

私は思うんですけれども、政府のやっぱりマイナス金利ありましたよね。コロナ部分については、結局金利がなくて5000万までご融資しますよっていうようなお話もコロナの時代あって、宅地とかそういう部分については、沢山のお金がやっぱり流通したんですね。その中で買うというような行為が、お金が余っているので買うって行為が不動産の中で多かったですね。

だから、銀行さんがマイナス金利だからお金を出すので、事業へやりませんかと、その様な部分のアプローチもかなりあったと思います。

宅地部分で、いい部分は買うと。それで、今土地を買って分譲するとか、それから建築の方は、資材が上がって東京オリンピックがあったので、人材がいない、でも資材も上がっていうところを乗り越えて、やっぱりお金がいっぱい流出したので、土地の方に投資があったと。

私ども弁護士の話もあったのですけども、やっぱり日本の名前で、やはり外国の方がやっぱり買っている。北海道もかなり、そういうのは、日本の名前なんですが、やっぱり外国の方そういうことが多々あったと、私は捉えております。

〈山本会長〉

ありがとうございました。

今までのお話を主として、変動した値についての要因とか原因とかであり、審議内容について異議があるとのご意見ではなかったかと思います。

他にございませんか。

よろしいでしょうか。

では、いくつか意見をいただきましたが、異議があるとの意見はありませんでしたので、令和６年度固定資産の評価替えに係る土地の提示平均価額については、原案どおり了承することとしてよろしいでしょうか。

〈委員〉

はい。

〈山本会長〉

ありがとうございます。

異議ありませんでしたので、それでは原案どおり了承することといたします。

ありがとうございました。

※ 議事（２）及び「その他」は本審議会の審議事項ではないことから、議事録から割愛する

〈山本会長〉

それでは以上で本日の議事は終了となります。

〈事務局・内山課長補佐〉

山本会長には、審議を円滑に進行していただきまして誠にありがとうございました。本日のご審議いただきました令和６年度固定資産の評価替えに係る土地の提示平均価額につきましては、この後速やかに市町村の方へ通知したいと考えております。

また、始めに申し上げましたとおり、議事の状況をホームページで公表することとなっておりますので、本日の発言要旨を後日、皆様に送付させていただきたいと思いますので、ご確認の方よろしくお願いいたします。

なお、今期の審議会の委員の任期につきましては、本年６月19日をもって満了となります。皆様には、審議会の運営にご協力をいただきまして、また、大変貴重な御意見をいただきましたことに、この場を借りて御礼申し上げます。

また、来年、再来年度の審議会につきましては、必要に応じて、その都度開催させていただきますけれども、引き続き委員に就任についてですね、お願いさせていただくこともございますので、その際には、ご協力くださいますようよろしくお願いいたします。

それでは、審議会につきましてはここで一旦閉会といたします。本日はお忙しいところまことにありがとうございました。