

平成29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

平成 30 年 2 月 21 日（水） 10:00～11:05

2 場 所

北海道庁本庁舎 7 階 共用会議室 A

3 出席者

別添「出席者名簿」のとおり

4 議 事

別添「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・近藤主幹>

ただいまから、平成 29 年度第 2 回北海道固定資産評価審議会を開催させていただきます。
本日司会進行を務めさせていただきます、北海道総合政策部市町村課の近藤でございます。
よろしくお願ひ致します。

それでは、次第の「2 委員の紹介」でございます。

私の方からお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下さるようお願ひします。

はじめに当審議会の会長でございます、北海道大学大学院教授、柳村俊介様でございます。

次からは、名簿の順によって紹介させていただきます。

税理士の井上奈穂子様です。

札幌市財政局税務担当局長の遠藤康弘様です。

北海道農業会議代表理事副会長の小林政幸様です。

不動産鑑定士の高橋浩子様におかれましては、若干到着が遅れております。

次に、安平町長の瀧孝様です。

酪農学園大学教授の玉川真弓様です。

北海道宅地建物取引業協会運営委員の玉造啓子様です。

札幌法務局民事行政部首席登記官の中村雅人様です。

札幌国税局課税第一部長の本多康昭様です。

北海道建築士会常務理事の本間恵美様です。

北海道森林組合連合会代表理事専務の米地弘和様です。

次に、事務局である市町村課長の長尾法明です。

<事務局・長尾課長>

道庁市町村課の長尾と申します。

本日はお忙しい中お越し頂き、また、日頃から皆様には固定資産の適正な評価ということで、お力添えをいただいています。

本日はどうぞよろしくお願い致します。

(高橋委員 到着)

<事務局・近藤主幹>

不動産鑑定士の高橋浩子様でございます。

本日の審議会につきましては、次第にありますとおり、審議事項としまして「平成 30 年度評価替えに係る土地の提示平均価額」についての 1 件と、報告事項としまして「平成 30 年度税制改正（案）について」等の 3 件を予定しております。

また、本審議会の審議内容につきましては、北海道行政基本条例に基づきまして、道のホームページで公表することとなっておりますので、あらかじめ御了承願います。

それでは次第の「3 審議会の成立報告」でございます。

<事務局>

本日は、委員全 12 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委員の出席を満たしており、審議会は成立していることを報告します。

<事務局・近藤主幹>

次に「4 議事」でございます。

議事の進行につきましては、会長が行うことが慣例となっておりますので、会長にお願いしたいと思います。

会長、よろしくお願い致します。

<柳村会長>

それでは、議事を進めてまいります。

審議事項の「平成 30 年度評価替えに係る土地の提示平均価額について」を事務局から説明をお願い致します。

<事務局>

「平成 30 年度の提示平均価額（案）」につきまして、お手元資料の資料 1-1、1-2 に基づきましてご説明させていただきます。

まず資料 1-1 をご覧下さい。

固定資産税における土地、それから家屋の評価額につきましては、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて、市町村において付設した評点数に評点一点当たりの価額を乗じて算出することとされております。

この評点一点当たりの価格については、指定市町村につきましては総務大臣から、指定市町村以外は都道府県知事から通知される提示平均価額を基礎として決定することと

されております。

なお、家屋の提示平均価額につきましては、固定資産評価基準の経過措置として評点一点当たりの価額が別に定められておりますことから、経過措置期間中は家屋の提示平均価額は算定しないということとされております。

土地の提示平均価額につきましては、下段の方に表で概要をお示ししております。

全国の指定市町村分、左側の列につきましては、2月7日付けで総務大臣の決定を経て国の地方財政審議会固定資産評価分科会に報告されております。

この報告資料と致しまして、資料1-2ということで参考にお配りしております。

まず宅地についてですが、全国の指定市町村の平均では平方メートル当たり91,383円で、対前年度との変動割合は1.097倍となっております。

北海道の指定市町村であります札幌市は平方メートル当たり46,724円で、対前年度の1.110倍。

道内市町村の平均では平方メートル当たり11,775円で、対前年度1.043倍と、全国平均、道内平均いずれも上昇となっております。

なお、対前年度変動割合の倍率につきましては、平成29年度の実績値である平均価額に対する平成30年度の提示平均価額の割合となっております。

次に田につきましては、全国指定市町村の平均では千平方メートル当たり113,186円で、対前年度1.001倍。

北海道の指定市町村であります美唄市は千平方メートル当たり39,384円で、対前年度1.000倍。

道内市町村の平均では千平方メートル当たり36,412円で、対前年度1.000倍と、全国の平均、道内平均のいずれも横ばいとなっております。

次に畑については、全国の指定市町村では千平方メートル当たり43,083円で、対前年度1.000倍。

北海道の指定市町村であります音更町は千平方メートル当たり12,003円で、対前年度1.000倍。

道内市町村の平均においては千平方メートル当たり8,049円で、対前年度1.001倍と、全国の平均、それから道内平均のいずれも横ばいとなっております。

最後に山林については、全国指定市町村の平均においては千平方メートル当たり16,031円で、対前年度0.978倍。

北海道の指定市町村であります北見市においては千平方メートル当たり3,161円で、対前年度1.000倍。

道内市町村の平均では千平方メートル当たり2,576円で、対前年度1.000倍と、全国平均では若干の下落、道内においては横ばいとなっております。

なお、総務省の報告資料によりますと、全国の指定市町村における変動要因につきましては下の3番のとおり、宅地においては三大都市圏及び地方四都市において地価が上昇しており、その他の地方圏においても引き続き下落はしているものの、下落幅が縮小しているということが上昇の要因とされております。

田と畑につきましては大きな変動はございませんが、山林につきましては一部の指定市において売買価格の下落を反映し、全国平均では下落となっております。

道内市町村の提示平均価額につきましては、資料の2頁から5頁まで、宅地、田、畑、山林の順にお示ししております。

資料 1-2 の方の 8 頁をご覧ください。

8 頁、提示平均価額制度について触れさせていただきます。

提示平均価額の役割についてですが、1 番のとおり総務大臣が算定する提示平均価額は都道府県間の均衡を図るものとされておりまして、都道府県知事が算定する提示平均価額は市町村間の均衡を図るものとなっております。

対象となる地目は、固定資産評価基準で評点式評価法によって評価する田、畑、宅地、山林の 4 地目となっております。

提示平均価額の算定方法につきましては 4 のところに四角囲みでお示ししております計算式のとおり、総評価見込額を総地積で割ったものとなっております。

なお、市町村において算出する総評価見込額は当該市町村における土地の付設総評点数とほぼ同数値となることから、評点一点当たりの価額につきましては 1 円となります。

資料 1-1 の 6 頁をご覧ください。

6 頁以降は道内市町村別の提示平均価格と、平成 29 年度の平均価額を対比させた一覧となっております。

まず各市町村・各地目に共通して言えますのは、去年 11 月にご審議いただきました基準地価格と提示平均価額の推移がほぼ同様の推移となっております。

従いまして、平成 30 年度提示平均価額の案につきましては適切に推移しているものと考えております。

まず、宅地でございます。

6 頁から 8 頁となっておりますが、全道市町村の平均については先ほどお話ししましたとおり 8 頁の下段のところがございます、対前年度比で 1.043 倍の上昇となっております。

道内市町村におきまして、対前年度対比で上昇割合が大きい団体につきましては、1 番目が 6 頁の一番上でございますが、札幌市で 1.110 倍となっております。

2 番目は同じく 6 頁の中段の北広島市で 1.021 倍、3 番目は 8 頁の下段でございます、鶴居村で 1.017 倍となっております。

上昇の要因といたしましては、札幌市と北広島市においては基準地価格が大幅に上昇しており、基準地価格に牽引されて多数の土地の評価額が上昇したことが要因となっております。

鶴居村につきましては、基準地の適正な時価は下落しているものの、平均価額の高い土地が非課税地から課税地になったということや、評価方法をその他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ変更したこと等によりまして、評価額が増加となった土地があったということが要因となっております。

次に、下落割合が大きい団体につきましては、1 番目は 7 頁でございますが、下段でございます湧別町で 0.764 倍、2 番目は 8 頁の上段にあります白老町で 0.798 倍、3 番目は 7 頁にお戻り頂きますと中段より少し上の妹背牛町で 0.803 倍となっております。

下落の要因といたしましては、三町とも基準地価格の大幅な下落ということで、基準地価格に牽引されて土地の評価額が下落したということが要因となっております。

続きましては田の方に移ります。

田につきましては、9 頁から 11 頁までにお示ししております。

全道市町村の平均につきましては 11 頁の下段のところがございますが、千平方メートル当たり 36,412 円で、対前年度比では 1.000 倍と横ばいとなっております。

前年度対比で上昇割合が大きい団体につきましては、1 番目は 9 頁の一番上でございますが札幌市で 1.054 倍、2 番目は同じく 9 頁下段でございます黒松内町で 1.006 倍、3 番目は 10 頁の上段でございます訓子府町で 1.005 倍となっております。

上昇の要因としましては、札幌市においては平均価額の低い土地が地目の変換によりまして別の地目になったということが要因です。

黒松内町と訓子府町につきましては、逆に平均価額の高い土地が地目の変換によって田になったことが要因となっております。

下落の割合が大きい団体につきましては、1 番目が 10 頁でございますが、下段のところでございますが遠軽町で 0.928 倍、2 番目は 11 頁上段の大空町で 0.993 倍、3 番目は 9 頁にお戻り頂きますして下段にあります真狩村で 0.997 倍となっております。

要因と致しましては、三町とも基準地価格は横ばいではあるものの、町全域では評価額が下落傾向にあったということで、平均価額は減少となっております。

次に、畑の各市町村の提示平均価額につきましては、12 頁から 14 頁にお示ししております。

全道市町村の平均については 14 頁の下段でございますが、対前年度 1.001 倍とほぼ横ばいとなっております。

上昇割合が大きい団体につきましては、1 番目は 14 頁中段でございます士幌町で 1.041 倍、2 番目は 12 頁の中段より少し上でございます赤平市で 1.012 倍、3 番目は同じく 12 頁下段の留寿都村で 1.010 倍、同率で 14 頁の壮瞥町が 1.010 倍となっております。

上昇の要因と致しましては、士幌町につきましては売買実例価額が若干増加し基準地価格が上昇したということや、平均価額の低い土地が課税地から非課税地になったということが要因となっております。

赤平市につきましては、平均価額の高い土地が地目変換により畑となったということが要因となっております。

留寿都村につきましては、地積更正を行った結果、平均価額の高い土地の地積・評価額が増加となっております。

壮瞥町につきましては、平均価額の高い土地が地目変換により畑になったということが要因となっております。

次に下落の割合が大きい団体についてですが、1 番目は 12 頁の上段でございます、苫小牧市で 0.977 倍です。

2 番目は 14 頁の下段でございます、足寄町で 0.989 倍、3 番目は 12 頁へお戻り頂きますして、上段の稚内市で 0.993 倍となっております。

要因と致しましては、苫小牧市については基準地価格は横ばいとなっているものの、市全域で評価額が下落の傾向にあったということが要因となっております。

足寄町と稚内市につきましては基準地価格が下落しており、基準地価格の下落に牽引されまして、市全域で評価額が下落傾向にあるということが要因となっております。

最後に山林でございますが、15 頁から 17 頁のとおりです。

17 頁の下段に全道市町村の平均についてお示ししておりますが、対前年度 1.000 倍となっております。

前年度対比で上昇割合が大きい団体につきましては、1 番目は 17 頁の中段でございます士幌町 で 1.040 倍、2 番目は同じく 17 頁下段の足寄町で 1.011 倍、3 番目は 15 頁下段でございます岩内町で 1.007 倍となっております。

上昇割合の大きい土幌町につきましては、売買実例価額の増加に伴い基準地価額が増加しており、多数の土地の評価額も上昇したこととなっております。

足寄町につきましては、平均価額の高い土地が地目変換により山林となったことや、平均価額の低い土地が課税地から非課税地になったということが要因です。

岩内町につきましては、平均価額の高い土地が非課税地から課税地になったということで上昇となっております。

下落の割合が大きい団体につきましては、1 番目は 15 頁の上段でございます夕張市で 0.944 倍、2 番目は同じく 15 頁の中段で北広島市、0.985 倍。

3 番目は同じく 15 頁上段の稚内市で 0.996 倍となっております。

下落の要因と致しましては、夕張市につきましては平均価額の低い土地が地目変換により山林になったということが要因です。

北広島市については、逆に平均価額の高い土地が山林から他の地目になったということです。

稚内市については夕張市と同じように、平均価額の低い土地が地目変換により山林になったということが要因となっております。

事務局からは以上でございます。

<柳村会長>

ただいまの説明について、委員の皆様からご意見やご質問がありましたらお受けしたいと思います。上昇、下落の要因についての説明がありましたけれども、それについての何かご質問等も含めて。

<高橋委員>

田畑の面積は、やはり少なくなったのですね。全体的に。

<事務局>

はい。少なくなっている傾向にあります。

<高橋委員>

どれぐらいの割合なのですか。

<事務局>

資料 1-1 の畑でいきますと、14 頁の一番下でございます、平成 30 年度の総地積と平成 29 年度の総地積を比較致しまして、約 1,000 万㎡程度減少となっております。

<高橋委員>

そうするとこれは、面積はたとえば田が少なくなっていますけど、他の地目になるのですよね、当然。

それは現況を見に行っているのですか。

<事務局>

市町村では現況を見に行って、どんな地目かを確認しております。

<高橋委員>

そうですか。逆に田になるっていうのもあるのですか。

<事務局・近藤主幹>

そうです、あります。

畑と思って賦課していたものが、実は現況を見に行ったら田だったということもあり得ます。

傾向としては地積が減少していますが、増加しているのも若干あったり、その凸凹があった中で、全体としては減少しているということになっていると思います。

<柳村会長>

よろしいでしょうか。

それではご意見が無さそうですので、「平成 30 年度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によろしいでしょうか。

(異議なし)

<柳村会長>

ありがとうございます。

それでは、原案どおり了承することと致します。

※ 議事(2)の「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。

<柳村会長>

以上で本日の議事は終了となります。

事務局に進行を引き継ぎたいと思います。

<事務局・近藤主幹>

柳村会長、円滑な審議をご進行して頂きありがとうございます。

本日審議頂きました、「平成 30 年度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を行わせて頂きます。

本審議会の委員の皆様の任期につきましては、今年の6月19日をもって満了となる予定になっております。

この後突発的な審議事項が無ければ本日の審議会が最後となる予定でございます。

皆様方には、審議会の運営にご協力頂きまして、また貴重なご意見を承りまして、お礼申し上げたいと思います。

ありがとうございました。

なお、引き続き次期の審議会等の依頼等をお願いさせて頂くこともある方もいらっしゃる

やと思いますので、その際にはご協力くださるようお願いいたします。

以上をもちまして、平成 29 年度第 2 回北海道固定資産審議会を終了させていただきます。

どうもありがとうございました。