

平成29年度第1回 北海道固定資産評価審議会の議事状況

1 日 時

平成29年11月22日（水）10:00～11:00

2 場 所

北海道庁本庁舎 地下1階 総合政策部共用会議室

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>

本日はお忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

ただいまから、平成29年度第1回北海道固定資産評価審議会を開催します。

本日司会を務めます、北海道総合政策部地域主権・行政局市町村課 主幹の近藤です。よろしくお願ひします。

まず、本日ご出席の委員の皆様をご紹介します。

私からお名前を申し上げますので、誠に恐れ入りますが、その場にお立ちくださるようお願いいたします。

はじめに、当審議会の会長である北海道大学大学院教授の柳村委員です。

続きまして、配席の順にご紹介いたします。

札幌市財政局税務担当局長の遠藤委員です。

北海道農業会議代表理事副会長の小林委員です。

不動産鑑定士の高橋委員です。

酪農学園大学教授の玉川委員です。

北海道宅地建物取引業協会運営委員の玉造委員です。

札幌国税局課税第一部長の本多委員です。

北海道建築士会常務理事の本間委員です。

北海道森林組合連合会代表理事専務の米地委員です。

本日は9名の皆様に出席いただいております。

なお、税理士の井上委員、安平町長の瀧委員、札幌法務局民事行政部首席登記官の中村委員におかれましては、本日都合により欠席されておりますことを報告します。

また、道の4月1日付け人事異動により、当事務局の市町村課長に異動がありましたので、ご報告します。

<事務局・長尾課長>

市町村課長の長尾と申します。皆様には固定資産の適正な評価について、お力添えをいただいていることにお礼申し上げます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

<事務局・近藤主幹>

本日は、お手元の次第にある「平成30基準年度評価替えに係る土地の基準地価格について」をご審議いただくこととしており、概ね1時間程度、11時頃の終了を予定しています。

なお、本審議会は道の附属機関でありますので、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必要がありますので、あらかじめ御了承をお願いします。

次に、次第の「3 審議会成立報告」について、事務局から報告します。

<事務局>

本日は委員12名のうち、9名の委員の皆様にご出席いただいております。

北海道固定資産評価審議会条例施行規則第4条に規定する「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>

それでは、議事に入らせていただきます。議事進行は柳村会長にお願いします。

<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基準年度評価替えに係る土地の基準地価格について」を、事務局から説明をお願いします。

<事務局>

平成30基準年度評価替えに係る土地の基準地価格についてご説明します。

27頁をご覧ください。

基準地の設定地目につきましては、市町村長が固定資産評価基準に基づいて選定する標準地から、田及び畑、宅地、山林の4地目を選定することとされています。

基準地の選定は、田及び畑につきましては、地勢、土性、水利等の状況からみて、上級の標準田及び標準畑から選定することとされています。

宅地につきましては、市街地宅地評価法を適用している市町村においては、最高の路線価を付設した街路に沿接した標準宅地から、その他の宅地評価法のみを適用している市町村につきましては、単位地積あたり、平方メートルあたりの適正な時価が最高である標準宅地から選定することとされています。

山林につきましては、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて、上級の標準山林を選定することとされています。

次に「基準地価格の決定」について、28頁をご覧ください。

固定資産の土地における基準地価格につきましては、評価替えの前年に実施すること

とされています。この基準地価格は、固定資産評価基準に定められている、総務大臣及び都道府県知事が決定する提示平均価額の算定の基礎となるもので、その決定にあたっては、指定市町村については、国の地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て総務大臣が均衡化を図ることとなっています。

北海道における指定市町村は、2（1）に記載しているとおり、田が美唄市、畑が音更町、宅地が札幌市、山林が北見市とされています。

これは、指定市町村の制度ができた昭和39年度から変更はありません。

指定市町村における、平成30基準年度に係る基準地価格は、本年9月27日に開催された、国の地方財政審議会固定資産評価分科会を経て決定されたところです。

指定市町村以外の市町村につきましては、本日までご審議をいただくもので、指定市町村の基準地価格との均衡を考慮の上、都道府県の固定資産評価審議会の審議を経て、知事が均衡化を図ることとされています。

基準地価格の均衡化につきましては、固定資産評価基準により指定市町村の基準地価格との均衡を考慮するものとされていますが、3（1）の基準地価格の均衡化に記載しているとおり、宅地については、固定資産評価基準における経過措置により、地価公示価格等の7割を目途として均衡化を図るとされています。

おおまかな流れにつきましては、29頁のとおりです。

次に、3（3）の提示平均価額の算定についてですが、30頁をご覧ください。

30頁では、上段の1に指定市町村における流れ、中段の2に指定市町村以外の市町村における流れをお示ししています。

上段の、指定市町村における基準地価格は、先ほどご説明したとおり、既に国で決定され、道を経由して指定市町村に対し基準地価格の通知を行っています。

中段の、指定市町村以外の市町村における基準地価格につきましては、本日の審議を経て指定市町村以外の市町村に通知します。

各市町村では、この基準地価格を基に標準地価格と各筆の土地の価格を評定して総評価見込額を算出し、指定市町村は総務大臣に、指定市町村以外の市町村は都道府県知事に報告する流れになっています。

報告を受けた総務大臣又は都道府県知事は各市町村の提示平均価額を算定し、指定市町村については、来年1月開催予定の地方財政審議会固定資産評価分科会で審議され、指定市町村以外の市町村については、来年2月開催予定の当審議会の審議を経て、決定した提示平均価額を各市町村に通知します。

次に、30頁下段の「3 提示平均価額制度の概要」についてですが、右側の計算式のとおり、各市町村は提示平均価額から算定する「評点一点当たりの価額」から土地の評価額を決定します。

固定資産税の評価額は、（3）の評点式評価法において評点数に評点一点当たりの価額、つまり単位地積当たりの価格を乗じて求めることとされており、その右側の算式のとおり、付設した評点数に評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

次に、31頁をご覧ください。

本年9月に、国において決定されました、指定市町村における基準地価格についてご説明します。

9月27日に開催された国の地方財政審議会固定資産評価分科会において、宅地の指定市における基準地価格については31頁のとおり、田、畑及び山林の指定市町村に

における基準地価格については32頁のとおり報告されたところです。

31頁の宅地の指定市における基準地価格については、表中央の太線囲みの「H30固定路線価」欄のとおりであり、平成29年1月1日時点における基準宅地の価格は、3年前と比べて北海道（札幌市）を含む29地点で上昇し、全国平均では12.7%の上昇となっています。

特に、東京圏・大阪圏・名古屋圏の三大都市圏をはじめとして、札幌市・仙台市・横浜市などの政令指定都市の所在する道府県を中心に、前基準年度である平成27年度と比較して基準地価格が大きく上昇しています。

また、前基準年度に引き続き下落となった市においても、下落幅は縮小しています。

北海道の指定市である札幌市の変動率は、38.1%となっています。

次に、32頁をご覧ください。

田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格につきましては、それぞれの地目別に記載されている「基準地価格」欄のとおりとなっています。

田及び畑につきましては、各市町村とも変動割合は1.000の横ばいとなっており、山林につきましても、一部の被災地等を除きまして1.000の横ばいとなっています。

北海道の指定市町村における変動割合につきましては、田が美唄市で1.000、畑が音更町で1.000、山林が北見市で1.000といずれも横ばいとなっています。

次に指定市町村以外の市町村における基準地価格についてご説明します。

1頁をご覧ください。

宅地につきましては、道内179市町村から報告のありました平成30年度の適正な時価は、平成27年度基準地価格よりも上昇している市町村が7市町村、横ばいが5市町村、下落が167市町村となっています。

道内市町村の変動割合の平均は0.907となっており、依然として下落傾向が続いていますが、指定市町村である札幌市の基準地価格は近年で最も高い価格となっていた平成21基準年度を大きく上回る322万円となっています。

これは全国の都市圏においても同様の傾向となっています。

また、上昇率の大きい市町村として特徴的なのは2頁の北広島市で、基準宅地に接する路線名が道道大曲工業団地美しが丘線となっており、これは三井アウトレットパークへの来客の増加により交通アクセス等の利便性が大幅に向上し、商業地としての価値が高まっていることが要因となっています。

田につきましては、7頁から12頁までにお示ししています。

道内179市町村のうち、前基準年度までは118市町村が有する地目でしたが、積丹町において田が全廃となったことにより、今回の平成30基準年度からは1団体減の117市町村における基準地価格を設定することとなります。

道内市町村においては、田・畑・山林の売買実例が少なく、適正な時価の評定に苦慮していると伺っているところですが、道内市町村における変動割合の平均は0.995と全国の指定市町村と同様にほぼ横ばいの傾向となっています。

次に畑につきましては、13頁から18頁までにお示ししています。

道内市町村における傾向としましては、田と同様に道内市町村の変動割合の平均は0.995と、全国の指定市町村と同様にほぼ横ばいの傾向となっています。

最後に山林につきましては、19頁から24頁までにお示ししています。

道内175市町村が有する地目であり、道内市町村における傾向としては、田や畑と

同様に道内市町村の変動割合の平均は0.996と全国の指定市町村と同様にほぼ横ばいの傾向となっています。

なお、帯広市、芦別市、士幌町は、ごく僅かですが売買実例価額が上向きとなっています。

以上、各地目における状況を踏まえて、適正な時価に係る所要の調整についてご説明いたします。

25頁をご覧ください。

固定資産評価基準において、都道府県は市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは適正な時価について所要の調整を図ることとなっており、平成30基準年度における所要の調整の具体的な方法について、25頁～26頁にお示ししています。

25頁は、先ほどご説明いたしました指定市町村における基準地価格等について整理しているものです。

26頁をご覧ください。まず宅地についてですが、市町村における適正な時価の評定にあたっては、地価公示価格の7割を目途としています。地価公示価格の算定にあたっては、公示地間の全国的な均衡が図られていることから、これに基づく適正な時価は、既に均衡が図られていると言えます。

このことから、宅地につきましては所要の調整は行わず、市町村から報告のあった適正な時価をもって平成30年度の基準地価格としたいと存じます。

各市町村における基準地価格（案）は、1頁から6頁までの「H30基準地価格（案）」の欄のとおり整理しています。こちらの数値につきましては、市町村から報告のあった「H30適正な時価」の欄の数値と全て同額です。

次に、田・畑・山林についてですが、前基準年度、平成27年度評価替えまでは、総務省から通知される指定市町村の基準地価格の動向を重視してきたところです。

例えば、指定市町村の基準地価格が据置きとなった場合には、指定市町村以外の基準地価格についても据置きとしてきたところです。

これに加えて、今後は道内の地域の多様性、具体的には各市町村で検討される売買実例価額等も重視して基準地価格を決定したいと考えております。

これは、道内は面積的な部分においても、地域特性・特色的な部分においても、指定市町村の動向と一律に揃えるのではなく、市町村の実情も考慮した方が良く考えるためです。

このため、指定市町村の動向と各市町村の売買実例価額等の動向を踏まえまして、26頁に記載しているとおり所要の調整を行いたいと存じます。

まず、変動割合を基準として、変動割合が0.8以上1.2以下の範囲にある場合には、市町村から報告のあった適正な時価をもって平成30年度基準地価格としたいと存じます。

平成27年度の基準地価格と比較して、適正な時価の動向が±20%の範囲内にある場合は市町村の報告数値を採ろうとするものです。

また、変動割合が0.8未満もしくは1.2を超える場合には、それぞれ「平成27年度の基準地価格×0.8（もしくは1.2）」に相当する額をもって、平成30年度基準地価格といたしたく存じます。

これは、適正な時価の動向について、他の市町村との乖離が大きいことから、乖離を抑制するために前基準年度から±20%の範囲で価格の広がりを抑え、市町村間の均衡

を図ろうとするものです。

本調整によって基準地価格が調整となる市町村は、田は該当する市町村はなく、畑は美瑛町、山林は北竜町となっています。

以上の調整を図った後の各市町村における平成30年度基準地価格（案）は、7頁から24頁までの「H30基準地価格（案）」の欄のとおり整理しております。

事務局からの説明は以上です。

<柳村会長>

ただ今、事務局から説明がありましたが、今回は今までとは違った調整を行っているということをお聞きして、各委員から意見を伺いたいと思います。

<高橋委員>

基準地の変更がかなり多いようですが、価格の変動によって最高の地点が変わった等の理由なのでしょうか。

<事務局>

はい、そのとおりです。

<高橋委員>

北竜町における山林は下落幅が大きいです。これは何か他の市町村と比べて下落幅が大きくなる要因があったのでしょうか。単に取引価格が極端に低くなったのでしょうか。

<事務局・近藤主幹>

これまで、道の基準地価格は指定市町村の動向をお聞きして据置きとしておりましたが、一方で町からは下落した価格で報告がきていました。毎基準年度、少しずつ下落していたものが積み重なって、今回大きく下落したように見えてしまっているところなんです。

<高橋委員>

そうすると、他の市町村も同じことが言えるはず。北竜町だけが急激なものがあったということでしょうか。

<事務局>

徐々に下落をしていく中で、どこの基準年度で下落幅が大きく出てしまったのか、それともコツコツ下がっていったのかは、遡ってみても、相当前からこの状況であるため明確ではないのですが、結果として、現在このような状況となっているところなんです。

<玉川委員>

北竜町の周辺の市町村も同じような状況であるという可能性があるということでしょうか。

<事務局>

可能性としてはありますが、各市町村、精通者の方などの意見から売買実例価額を聴取する等する中で、山林で言えば北竜町だけ低くなってしまっていて、他の市町村は、資料中にお示しした数字が出てきているという状況にあります。

<玉川委員>

美瑛町の畑も同様の考え方ということで良いのでしょうか。

<事務局>

同じ考え方です。

<高橋委員>

美瑛町の畑が、そんなに売買実例が低くなるのでしょうか。

<事務局>

なぜここまで他市町村と乖離するかは分からないのですが、精通者意見や売買実例価額を見ても、この値が適正だということで、町から報告があがってきているところです。

<柳村会長>

宅地以外は、指定市町村との均衡を図るということで、指定市町村は横ばいで来たので、その他の市町村も横ばいで来た状況のようです。ところが、各市町村から報告のあった適正な時価は、横ばいではなく下落の状況が続いてきていたようです。

今回は、その市町村の適正な時価も考慮に入れようという調整方法の変更なので、今回、畑では美瑛町、山林では北竜町が目立った形になっており、これについては他の市町村との均衡を踏まえて、適正な時価ではなく、前基準年度の基準地価格から0.8のところで下落を抑えようという調整です。

2町が目立ってはいるものの、他の市町村でも価格の上昇下落はあります。そういった意味では、今までと比べて大幅な変更が行われる形になっていますね。

<高橋委員>

美瑛町、北竜町は、他の市町村に比べて落込みが激しいということでしょうか。

<柳村会長>

それを見るには、前基準年度の基準地価格がどうだったかということも見なければなりませんね。

<米地委員>

美瑛町は、山林のところでも変動割合が約0.8となっていることから、町としては、畑だけでなく、全体的に同じような下落傾向にあるということで良いのでしょうか。

<柳村会長>

土地の生産性の良し悪しというのがありますが、加えて周囲も含めた土地に対する需

要の強弱、当然これも反映してくると思います。

<柳村会長>

今後3年ごとの見直しというのは、今回のような考え方でいくという理解でよろしいでしょうか。

<事務局・近藤主幹>

基本的にはそのつもりでいます。時価の動向がどうなるかは分かりませんが、指定市町村の基準地価格の動向も踏まえて、それから道内の動向も踏まえた上で、0.8～1.2という範囲にするのか、0.9～1.1という幅にするのかは、そのときの状況によりますが、動向を踏まえた上での調整を図っていきたいと考えています。

<高橋委員>

積丹町で田が全廃したというのは、これからもこういった市町村は増えてくるのでしょうか。

<小林委員>

例えば、昔は田を転作していたのですが、それも最近は少なくなってきたので、段々全廃は増えてくるかもしれません。

<柳村会長>

一方で、いい農地は取り合いの状況になっているので、そういう意味では指定市町村とその他の市町村の基準地価格が乖離してくるところがあると思われます。

そのため、指定市町村との均衡を図るといふ大きな建前があって、もう一方で、今回のように実勢の価格と基準地価格があまり開いてしまうと、基準地の意味がないだろうという、双方のバランスをとらなければいけない、そんな状況にあるのだと思います。

おそらく、北海道は市町村間の格差がかなり大きいので、今回は少し調整しようということです。

<高橋委員>

全国的に見て、田は少なくなっているのでしょうか。

<柳村会長>

今良く言われている所有者不明土地、農地はそういうものが典型的にあらわれていて、そうじゃないところも沢山ありますが、今は「家」で農地を引き継いでいくというような考えが成立しないようなところが多いです。

<玉川委員>

年々、大都市から農業の経験のない学生等が、農業をしたいとやってきました。

<高橋委員>

道のホームページ等を見てみると、林業の方も一生懸命やっているように思います。

<米地委員>

林業は現場での人手不足がネックになっているので、若い人に見てもらったり、実際に体験してもらったりしているところです。

国産材が注目されているので、山林自体の価値はいい方向に向かっています。

人手は高齢化してしまっているのが課題です。なかなか短期間には整理できない状況です。

<小林委員>

価格の面で国産材は難しいですね。今、紙をつくる古紙でさえ輸入している状態ですよ。

<米地委員>

今、中国が大きなマーケットになっています。国産の古紙は品質が良いため、過去最高値で取引されています。古紙は世界中あるけれども、日本の古紙を使った方がメリットがあるといえます。

<小林委員>

木材の場合はお金になるまで長い年月がかかります。自分の代に植林したものが子どもに引き継がれるといった状況です。

<米地委員>

少し話がずれますが、折角の機会なので。

国内の木材需要者が、輸入材は供給量と価格に変動があること、また、国内の人工林が利用期をむかえていることから、輸入材から国産材の使用へ全国的にシフトしてきている。今までは8割強を輸入材に頼っていたのが、今は35%程度まで国産材シェアが上がってきています。国内のものを活用してやっという流れになっています。

EPAでの関税撤廃は、この流れに影響を及ぼすのではないかとということで、我々も漁業と同じように、なんとしても国産のものを守るような対策をとることを働きかけています。

<小林委員>

本州から南の天然林は何百年もかかって、北海道の場合の天然林は国有林と道有林くらいしかなく、私有林はほとんど植林しています。唯一空知の方の工場では、建材に使うカラ松を加工する技術をつくったようです。

<米地委員>

今後、住宅で在来工法が伸びていくのかどうかという問題はありますが、技術的には木材を割れないようにする研究開発はされてきたところです。

<柳村会長>

色々な話題が出たところですが、今回の提案趣旨は理解いただけたと思いますが、い

かがでしょうか。原案どおり了承するという事でよろしいでしょうか。

(異議なし)

<柳村会長>

では、原案どおり了承することとします。

※ 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>

以上で本日の審議会の議事は全て終了しました。事務局に進行を引き継ぎます。

<事務局・近藤主幹>

柳村会長には、審議を円滑にご進行していただきありがとうございました。

ただいまの審議会でご了承いただきました、「平成30基準年度評価替えに係る土地の基準地価格」につきましては、この後速やかに市町村へ通知いたします。

なお、先ほど申し上げましたとおり次回の審議会につきましては、来年の2月に開催を予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

本日は、お忙しいところ出席を賜りありがとうございました。これを持ちまして本日の審議会を終了させていただきます。