

令和5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
令和5年（2023年）12月7日（木）午後2時00分から午後2時51分まで
- 2 場 所
かでの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>

定刻となりましたので始めさせていただきます。

本日は、皆様、御多用のところお集まりいただき、ありがとうございます。

会長の選出まで進行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と申します。

どうぞよろしく願いいたします。

それではただいまから、令和5年度第1回北海道固定資産評価審議会を開催いたします。

本日の審議会は、第30期メンバーによる初めての審議会になります。

今回再任された方もおられますが、ここで改めまして、委員の皆様をご紹介申し上げます。

私の方からですね、委員のお名前を申し上げますので、おそれい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。

私の正面から時計回りで紹介させていただきたいと思います。

なお、札幌法務局民事行政部首席登記官の酒井秀明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。

まず、それでは委員の方のご紹介になります。

税理士の井上奈穂子様でございます。

札幌国税局課税部長の大橋輝久様でございます。

公認会計士の倉知直美様でございます。

札幌市財政局税務・契約管理担当局長の齋藤研吾様でございます。

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。

厚真町長の宮坂尚市朗様でございます。

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。

北海道大学大学院教授の山本康貴様でございます。

北海道建築士会女性委員会委員の吉田幸恵様でございます。

北海道農業会議代表理事副会長の吉田利彦様でございます。

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、11名の皆様にご出席いただいております。

また、当事務局の市町村課財政担当課長をご紹介します。

＜事務局・森越財政担当課長＞

森越と申します。

本日はよろしくお願いいたします。

＜事務局・内山課長補佐＞

次に、本日の日程をご説明いたします。

本日の議題はお手元の次第の4にございますとおり、審議事項といたしまして、アの「会長の選出及び会長代理の指名について」、イの「令和6基準年度評価替えに係る土地の基準地価格について」の2点をご審議いただくこととしており、終了は概ね、1時間から1時間半頃での審議ということで考えております。

なお本審議会は、道附属機関でありますので、北海道行政基本条例に基づきまして、審議の内容などをホームページで公表する必要がございますので、あらかじめご了承をお願いいたします。

また、委員の皆様の中には、今回が初めて出席となる方がいらっしゃいますので、本審議会の役割について簡単に説明させていただきます。

本審議会につきましては、お手元の資料の37ページの北海道固定資産評価審議会のあらまし、に概要を記載しております。

地方税法第401条の2の規定に基づきまして、固定資産の土地及び家屋の評価について、市町村間の適正均衡化を確保するため、北海道固定資産評価審議会条例を定めて設置しているものでございます。

主な役割といたしましては、土地及び家屋の評価に関する事項で、知事が意見を求める事項を、審議していただいております。

1点目といたしましては、土地の基準地価格の算定に関すること、2点目といたしましては、土地及び家屋の提示平均価額の算定に関することとなっております。

このうち本日は、土地の基準地価格の算定についてご審議いただきたいと思っております。

次に、次第の3、審議会成立報告について事務局から報告いたします。

＜事務局＞

市町村課税政係の浅野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は委員12名のうち、11名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、北海道固定資産評価審議会条例施行規則第4条に規定いたします、半数以上の委員の出席を満たしており、審議会は成立しておりますことを報告いたします。

＜事務局・内山課長補佐＞

はい。それでは議事に入らせていただきます。

審議事項のア、「会長の選出について」でございます。

北海道固定資産評価審議会条例第3条第2項で、会長は委員が互選すると定められております。このため、選出にあたっては、従前と同様に、委員の皆様のご推薦により行いたいと思っておりますが、その他の方法による、ご意見はございますか。

はい。それでは、皆様のご推薦により会長を選任したいと思っておりますが、どなたか適任と思われる方のご推薦はございますでしょうか。

はい。村上委員をお願いします。

<村上委員>

前会長である山本委員に引き続き会長をお願いします。

<事務局・内山課長補佐>

ただいま村上委員から、会長に山本委員が適任とのご発言がございました。
他にご推薦はございますでしょうか。

<委員>

ありません。

<事務局・内山課長補佐>

それでは第30期北海道固定資産評価審議会の会長は山本委員に決定いたします。
山本会長は会長席にお移りくださいますようお願いいたします。
審議事項アのうち、会長の選出については、これで終了いたしました。
それでは以後の議事の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。
委員の皆様には円滑な審議にご協力を賜りましたことお礼申し上げます。
それでは山本会長よろしくようお願いいたします。

<山本会長>

ただいま会長を仰せつかまりました、北大の山本です。どうぞよろしく申し上げます。
我々、委員としては、先ほど事務局からも説明がありましたが、本審議会の役割である、市町村間における固定資産評価の適正化、均衡化の確保に向けて、しっかりとした審議を進めて参りたいというふうに考えております。そのため、本審議会の運営につきましては、ここにいる皆様のご協力を是非いただきたく、どうぞよろしくお願い申し上げます。
審議の議事を進めますが、お手元の1ページ目の審議会次第にある4議事事項の(1)審議事項のア、会長代理の指名についてです。
北海道固定資産評価審議会条例第3条第4項で、会長が委員を指名することという規定になっておりますので、私のほうから示させていただきたいと思っております。
吉田三千代委員、お願いしたいのですがいかがでしょうか。

<吉田(三)委員>

(了承) 皆さんどうぞよろしくようお願いいたします。

<山本会長>

では、審議事項の二つ目。イです。
イは「令和6基準年度評価替えに係る土地の基準地価格について」、ですけれども、まず、資料などにに基づき、事務局の方から、説明をお願いします。

<事務局>

令和6基準年度評価替えに係る土地の基準地価格について、説明いたします。
まず、基準地の選定について、お手元の資料の30ページをご覧ください。
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

設した街路に沿設した標準宅地から、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、単位地積当たり、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、31ページをご覧ください。

固定資産の土地における基準地価格の審議につきましては、評価替えの前年に実施することとされております。

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おります。

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おります。

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、令和6基準年度に係る基準地価格は、本年9月19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で審議されたところです。

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化を考慮するものとされておりますが、3(1)の基準地価格の均衡化に記載しておりますとおり、宅地については、評価基準の経過措置によりまして、地価公示価格等の7割を目処として均衡化を図ることとされております。

おおまかな流れにつきましては、32ページの基準地価格の調整についてのとおりです。

次に、3(3)の提示平均価額の算定についてですが、33ページの提示平均価額と基準地価格のしくみをご覧ください。

33ページでは、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おります。

上段の指定市町村の基準地価格は、先ほどご説明したとおり、すでに国の審議会で決定され、道を経由して、指定市町村に対し、通知を行っております。

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または都道府県知事は、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33ページ下段の3提示平均価額制度の概要についてであります。右側の計算式にございますとおり、各市町村は提示平均価額から算定する評点1点当たりの価額から、土地の評価額を決定いたします。

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1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、その右側の計算式のとおり、付設した評点数、地積に評点1点当たりの価額を乗じて算出いたします。

次に34ページをご覧ください。

今年9月に国において決定されました指定市町村の基準地価格についてご説明いたします。

9月19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きましては、34ページのとおり、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、35ページのとおり報告されたところです。

34ページの宅地の指定市における基準地価格につきましては、表中央のR6固定路線価欄のとおりであり、令和5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を含む25地点で上昇しており、全国平均では0.7%の上昇となっております。

特に政令市が所在する道府県の指定市町村の基準宅地については、変動割合が減少する市も見られますが、総じて増加傾向となっております。

なお、北海道の指定市である札幌市の変動率は、16.8%となっております。

次、35ページをご覧ください。

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おります。

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、一部の市町村を除きまして1.000の横ばいとなっております。

なお、北海道の指定市町村における変動率につきましては、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おります。

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、ご説明いたします。

1ページをご覧ください。

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、令和5年度の適正な時価は、令和3年度基準地価格よりも上昇している市町村が15市町村、横ばいが10市町村、下落が135市町村及び基準地変更が19市町村となっております。

道内市町村の変動割合の平均は6ページのとおり、0.945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、前回に引き続き増加となる、584万5千円で、変動割合は1.168となっております。

また、上昇率の大きい市町村としましては、2ページの倶知安町が挙げられ、変動割合が1.450となっております。

これは新幹線駅周辺の整備構想がまとまったことにより、ホテル用地・飲食店用地としての市街商業地としての価値が高まっていること及びリゾート用従業員の宿舍用地としての需要が高まっていたことによる住宅地としての価値が高まっていることが要因となっております。

田につきましては、7ページから13ページをご覧ください。

道内179市町村のうち、前回同様、116市町村における基準地価格を設定することになります。

道内市町村における変動割合の平均は13ページのとおり1.001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おります。

畑につきましては、14ページから20ページをご覧ください。

道内179市町村における基準地価格を設定することになります。

傾向といたしましては、田と同様であり、道内市町村の変動割合の平均は20ページのとおり、0.998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おります。

最後に、山林につきましては、21ページから27ページをご覧ください。

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いたしましては、田や畑と同様に、道内市町村の変動割合の平均は27ページのとおり、1.000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おります。

以上、各地目における状況を踏まえまして、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。

28ページをご覧ください。

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、令和6基準年度における所要の調整の具体的な方法について、28ページから29ページにお示ししております。

28ページ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ございます。

29ページをご覧ください。

まず、宅地についてですが、適正な時価については、固定資産評価基準に基づき、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法によると地価公示価格、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格及び国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格を活用することとされており、これらの価格の7割を目処として評定するものとされていること。

また、当該価格については、各公示地間等での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いうことができます。

このことから、宅地につきましては、前回同様、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、令和6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ページから6ページまでのR6基準地価格（案）の欄のとおり整理しております。

こちらの数値につきましては、市町村から報告のありましたR5適正な時価の欄の数値と全て同額となっております。

次に、田・畑・山林についてですが、29ページに記載しているとおり、前回同様、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りました適正な時価をもって、令和6年度基準地価格としたいと存じます。

令和3年度の基準地価格と比較して、適正な時価の動向が±20%の範囲内にあるものについては、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越えとなった場合には、それぞれ令和3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、令和6年度基準地価格としたいと存じます。

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につきましては、田及び山林につきましては該当する市町村はなく、畑は14ページの千歳市となっております。

以上の調整を図った後の各市町村における令和6年度基準地価格（案）は、7ページから27ページまでのR6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。

＜山本会長＞

よろしいですか。はい、ありがとうございました。

ただいま事務局から、説明がありましたけれども、委員の皆様からご意見、ご質問、ございましたら、よろしく願います。

本日審議するのは、29ページの（案）が、この考え方で良いか否かということ。具体的には、最終的な数字案が、1ページでいうと、一番右の案と書いてある、R6基準地価格（案）とおりで

良いか否かということが、(案)として提示され、この場で審議する内容ということです。

まず、私から確認したいことは、29ページの(2)の数値で、一つを除いてアのとおり案だ、ということですね。

<事務局>

はい。

<山本会長>

29ページの(2)にある調整の考え方で、ア、イ、ウとありますけれども、ウに相当するものは今回ない、イに相当するのの一つあるということですが、それはどこですか。

<事務局>

千歳市です。

<山本会長>

畑の千歳市ですかね。14ページの下から3つ目ですね。

これ以外については、全てR5の適正な時価が、そのままR6基準地価格になるけれども、千歳市だけはR3基準地価格16,200に0.8を掛けた12,960にする案ということですね。

千歳市がこのように大幅に変化した理由について承知していることがあれば教えてください。

<事務局>

確認したところ、状況類似地区の見直しをしたことと、売買価格、精通者意見価格及び既存の標準地価格を踏まえ調整したということで聞いております。

<山本会長>

これ以外はみんな、R5の適正な時価=R6の基準地価格(案)ということですね。

いかがでしょうか、たくさんの数字がありますけれども、計算方法が違うのは、今の1ヶ所だけで、29ページの(2)の調整の考え方、0.8未満の場合と1.2を超える場合の調整についての計算方法と考え方は、前回の審議会での考え方とは変わっていないとの案ですね。

<事務局>

はい。変わっていません。

<山本会長>

はい、29ページの下のとおり、調整の考え方は、前回の審議会どおりという(案)でした。

いかがでしょうか。

宮坂委員、よろしく申し上げます。

<宮坂委員>

29ページの(案)(2)の変動割合について疑義があるわけではございません。

各市町村は事前にこの変動割合作業をしているところですが、当然、この(案)の考え方から逸脱した場合は再調整があると思うのですが、この考え方は市町村にどこまで浸透しているのか不思議だなど。

例えばイの例が出てくるようなケースについて、どうして自分たちの考え方を見つめ直さなければならぬのかと。

北海道事務局としての考え方が市町村にとって寝耳に水という風になっていないのか確認したい。

あるいはそういう作業を事前に市町村に示しているということがあるのか伺いたい。

<山本会長>

調整の考え方については、これでよいということですよ。

<宮坂委員>

はい。私の方は問題ありません。

<山本会長>

事務局、いかがでしょうか。

調整の考え方のア、イ、ウについて、市町村の方に伝わっているのか。

情報提供をしているのか。わかる範囲でお願いします。

<宮坂委員>

分かりづらい質問ですみません。

今回のイのようなケースは、北海道で今回が初めてのケースでしょうか。

前回もあったのでしょうか。

<事務局>

前回もありました。

<山本会長>

前回もありましたよね。

<宮坂委員>

それであれば、市町村が知らないということはないですよ。

<事務局：内山課長補佐>

所要の調整の考え方についてですが、調整をしていない基準地価格をそのまま評価替えの価格として使用した場合、今回の基準地価格がまたベースになりますので、そこで適正な時価というものを、また評価していただくと変動割合自体はあまり開きがない状況になります。

ここの80%と120%の間に収まってくるような形になるので、急激に基準地を変えたとか、状況類似地区が変わったとかですね、そういう事情がなければ、基本的には適正な価格というのが、前回の基準地との割合に収まってですね。結局は、適正な時価になっていくといいますか、そういうような形で、最終的には適正な時価になっていくというようなことで、設けられているようなこととしております。

<宮坂委員>

今のこれまでの考え方、調整の仕方については、十分承知しておりますし、実態として極端に変動しづらいのが、田・畑・山林ですから、今回のように0.8未満に該当するというのは、実際に所有者とか考察者にとって大きな変動に値すると考えれば、市町村の調整の仕方というのも結果として0.8を割るのは珍しいケースだなと私も思っています。

ですから調整されることが当然想定しながらも報告がなされたというのは、会長が仰ったように何か理由があったのでしょうかと、当然疑問を呈するわけですよ。

市町村として、それを前提でもどうしてもそれを報告しなければならないという千歳市の内部で、

例えば畑と宅地、比較してはおかしいですけどね。

何か大きな動きがあったのかなと想像してしまうようになりますよね。

それで理由を会長もお尋ねになったのかと思います。

私も不思議だなと思っています。

それが一般の評価ではないかと思います。

それを調整して枠の中で圧縮するというのは、適正な方向だと思いますので、それについて異議はございません

<山本会長>

調整のA以外について、今回千歳市の1つだけ、そんなに数があるわけではないので当該市町村に情報提供として、他の市町村とは違いますよという旨が伝わると、市町村側から見るとありがたいという趣旨背景のご発言と解しました。

<宮坂委員>

それから情報共有ということで、市町村が理解していると作業も無駄にならないですし、もう一度地元で説明し直すとなると非常に難しいとおもうので確認させていただきました。

<山本会長>

ありがとうございました。

今回のこの（案）については、問題ないということでもいいですね。

<宮坂委員>

はい。

<山本会長>

ありがとうございました。

他にありますか。

よろしいでしょうか。

追加の意見がございませんので、令和6基準年度評価替えに係る土地の基準地価格については、事務局からの全て原案どおり了承するとしてよろしいでしょうか。

<委員>

はい。

<山本会長>

それでは、原案どおり了承することといたします。

次に1ページ目の4議事（2）その他について、事務局の方からその他の議事議題はありますか。

<事務局：浅野>

ありません。

<山本会長>

それでは、これで全ての議事は終了ということになります。

では、事務局の方に進行を戻しますので、よろしくをお願いします。

<事務局：内山課長補佐>

山本会長には審議を円滑にご進行いただきましてありがとうございました。

最後に事務局から皆様にご連絡事項として、お話をさせていただきたいと思います。

ただいまの審議会でご了承いただきました、令和6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、市町村の方へ通知したいと思っております。

なお、次回の審議につきましては、来年の2月の開催を予定しておりまして、提示平均価額の算定についてご審議いただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

本日はお忙しいところ、ご出席賜りましてありがとうございました。

これもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。

本日はお疲れ様でした。ありがとうございました。