

第 73 回愛知県固定資産評価審議会会議録要旨

第 1 日時

令和 2 年 11 月 20 日（金） 午後 1 時 56 分から午後 3 時 38 分まで

第 2 場所

愛知県議会議事堂 4 階 会議室 5

第 3 会長の選出

愛知県固定資産評価審議会条例第 3 条第 1 項に基づく会長に、村松委員が選出された。

第 4 職務代理人及び議事録署名人の指名

愛知県固定資産評価審議会条例第 3 条第 3 項に基づく職務代理人及び同運営規程第 10 条第 3 項に基づく議事録署名人に、いずれも加納委員が指名された。

第 5 議題

知事からの諮問事項

- 1 令和 3 年度 田に係る基準地価格(案)について
- 2 令和 3 年度 畑に係る基準地価格(案)について
- 3 令和 3 年度 宅地に係る基準地価格(案)について
- 4 令和 3 年度 山林に係る基準地価格(案)について

第 6 審議結果

知事からの諮問事項について審議し、原案どおり承認された。

第 7 事務局説明概要

1 評価替えの概要

固定資産税については、原則として、土地・家屋ともに 3 年に一度の基準年度ごとに評価替えが行われる。最近では平成 30 年度が基準年度に当たり、次回は令和 3 年度が評価替えの基準年度となる。

3 年に 1 回、基準年度の前年に、県内市町村の基準地価格について、本審議会で審議をお願いしている。

2 土地評価のしくみ

固定資産の評価については、各市町村が「固定資産評価基準」に基づき地目ごとに評価し、価格を決定する。

田・畑・山林については、いずれも、まず、地目ごとに、状況が類似するエリアに分類する。

それぞれのエリアを代表する「標準地」を1つ選定し、この標準地について、売買価格や精通者価格などを活用して、その土地の適正な時価を求める。

この標準地の中で気候や地形条件、水利条件などのよいものを「基準地」としている。

宅地については、「市街地宅地評価法（いわゆる路線価方式）」と「その他の宅地評価法」があり、「その他の宅地評価法」の適用地域については、農地、山林と同様に「状況類似地区」に区分し、「市街地宅地評価法（いわゆる路線価方式）」の適用地域については、「用途地区の区分」を行い、さらに、「街路の状況等による地域の区分」である「状況類似地域」に区分し、この「状況類似地区」または、「状況類似地域」ごとに標準地を選定し、この標準地について、地価公示価格や不動産鑑定評価価格などを活用し、その土地の適正な時価を求める。

この標準地の中で最も価格の高いものが「基準地」となる。

基準地の適正な時価について、市町村から価格の報告を受け、総務大臣及び知事が、市町村間の評価の均衡上、必要がある場合は、所要の調整を行い、これを経て、基準地価格が決まる。

その後、各市町村において、そのエリア内の各筆の土地について、基準地・標準地の価格から比準又は画地計算法により評点数を計算し、最後に評点1点当たりの価格を乗じ、最終的に評価額を決定する。

3 基準地価格の調整に係る総務大臣の役割

固定資産評価基準では、「指定市町村」は、総務大臣が都道府県間の評価の均衡を図るため、田、畑、宅地及び山林について、それぞれ県内の一つの市町村を指定することとなっており、愛知県では、田は安城市、畑は西尾市、宅地は名古屋市、山林は豊田市が指定されている。

また、総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準地の適正な時価について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準地の適正な時価について所要の調整を行うこととされている。

4 基準地価格の調整に係る知事の役割

固定資産評価基準では、知事は「指定市町村」の場合と同様の方法で、指定市町村以外の市町村について、市町村長が評定した基準地の適正な時価を検討することとなっており、その際には、総務大臣が調整を行う指定市町村の基準地の適正な時価との均衡を考慮して調整を行うこととされている。

5 総務省における田・畑・山林の指定市町村の基準地価格の調整結果

総務省における全国の指定市町村の基準地価格の調整結果は、山林の8団体引下げ以外、全て「据置」となっている。なお、本県の指定市の基準地価格は、農地・山林の地価は全国と同様に下落傾向にあるものの、基準地価格の評価水準（基準地価格／市場価格×0.55（山林除く））が低いと考えられること、基準地の状況に変化がないこと、市町村報告価格が平成30年度基準地価格から据置であったことから、田、畑、山林いずれも「据置」となっている。

6 本県における田、畑、山林の指定市町村以外の市町村の基準地価格の調整

県内の農地・山林の地価は、全国と同様に下落の傾向を示している。

しかし、田、畑、山林ともに指定市の基準地価格が据え置かれたことから、当該価格との均衡を考慮し、指定市町村以外の市町村の基準地価格についても、平成30年度基準地価格に据え置くことを基本としつつ、市町村からの報告価格について所要の調整を行うこととした。

例えば、市町村の報告価格が前回価格よりも低い場合、「県調整基礎価格」（指定市町村の基準地価格を元に理論値として算定した価格）を調整の指標とし、県調整基礎価格が平成30年度基準地価格よりも低い場合には、基準地の状況変化等、理由を確認した上で、県調整基礎価格までは引き下げを認めることとしている。ただし、今回これに該当する市町村はなかった。

一方、前回価格より低い価格で報告があった場合でも、県調整基礎価格が平成30年度基準地価格よりも高い場合には、令和3年度基準地価格を平成30年度基準地価格に据え置くよう調整している。これに該当するケースが田、畑ともに1団体あった。

具体的には、田については、平成30年度基準地価格が134,000円、市町村報告価格が132,000円と引き下げの報告があったが、「県調整基礎価格」が136,382円と平成30年度基準地価格より高いため、平成30年度基準地価格に据え置くよう調整した。畑についても同様である。

また、前回価格より高い価格で報告があり、基準地の地点変更や状況の変化がある場合には、市町村の報告価格まで引き上げて調整を行うが、今回これに該当する市町村はなかった。

このように、市町村からの報告価格を尊重しつつ、県として必要最小限の調整を行うこととし、結果として、全て「据置」とする案となった。

7 本県における宅地の指定市町村以外の市町村の基準地価格の調整

固定資産評価基準では、標準宅地の適正な時価を求める場合には、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日、今回の評価替えでは、基準年度が令和3年度となるので、令和2年1月1日の地価公示価格及び鑑定評価価格を活用し、これらの価格の7割を目途として評定することとされている。

鑑定評価価格については、県内での均衡を確保するため、十分な調整を行ってきた。具体的には、全ての標準宅地について不動産鑑定士による鑑定評価を行い、その鑑定価格について市町村ごとに調整を行ったうえで、県内11のブロック別に固定資産鑑定評価員会議等で調整を行い、さらに、県全体の会議でも調整や情報交換を行った。このような手順により、標準宅地の鑑定評価価格について、十分な調整を図ってきた。

このような調整を行った結果、指定市町村である名古屋市を含め、33団体が引上げ、10団体が据置、11団体が引下げとする案となった。

なお、価格調査基準日である令和2年1月1日から令和2年7月1日までの半年間の下落分を土地の評価に反映する措置（下落修正措置）が継続され、令和2年11月6日にこの措置を含む固定資産評価基準の改正告示がされたところである。

令和3年度は、前回評価替えと同様に、沿岸部で地価の大きな下落がみられるものの、新型コロナの影響による先行き不透明感から、商業性の高い地域においてより大きな下落が見られ、基準地ベースで、48団体（前回評価替え時は9団体）で下落修正が実施される予定である。

第8 情報提供及び質疑

1 恒川雅至委員から農地山林の価格形成要因について情報提供

2 加納理行委員から名古屋市の地価動向について情報提供

3 質疑

- 基準地価格について調整を行った団体に関して。結果として価格は据置としたとのことだが、県調整基礎価格と市町村報告価格が乖離した原因は何か。（回答要旨）

該当団体が基準地価格を引下げで報告してきた理由が、農地を担う方の高齢化等により需用が減少したこと、またそれによって価格が下がったためである。一方で、県調整基礎価格については、あくまで、県内の市町村の均衡を図るために、指定市との均衡を図る形で算定された理論値であり、必ずし

も、この価格にきなさい、と強制するものではない。このため、こういった乖離が生じているものである。

第9 その他

今後のスケジュール等について事務局から説明。