

## 徳島県固定資産評価審議会会議録

日 時 平成29年11月15日（水）  
午前10時30分から午前11時10分まで

場 所 徳島市幸町3丁目55番地  
ホテル千秋閣 6階 鷹の間

出席者 <委員>  
井川委員、伊藤委員、上垣委員、大西委員、鎌谷委員、川村委員、  
田中委員、手塚委員、福永委員、松崎委員、湯浅委員

<事務局>  
森口課長、美吉課長補佐、藤井主任主事

以上、委員11名、事務局3名、合計14名

審議事項 土地の基準地に係る平成30年度評価額（案）について

会 議 （1）午前10時30分に開会した。

（2）手塚委員が議長となった。  
会議録署名者として、伊藤委員と川村委員が指名された。

（3）審議事項について、森口課長が概要説明を行った。

（4）審議事項について、藤井主任主事が詳細説明を行った。

（5）審議事項について、異議なく了承された。

（6）午前11時10分に閉会した。

## 質 疑 等

議 長      ただ今、事務局から説明がありました。何かご意見はございませんか。

委 員      宅地を見ますと同じ過疎化が進むエリアの西部と南部でも南部の方が厳しいかなと、西部は高速道路が通り、香川県や愛媛県への交通上の利便性がある。南部は高規格道路が美波町まで来ているといえど、行き止まり的な感じがあります。漁業産業が落ちているということもあり、南部の方が厳しいかなと言う状況だと思います。

事 務 局      南の方は南海トラフの影響もかなり大きく響いていますか。前回も大きく落ちていますが。

委 員      昔から津波被害はあるので急にリスクを意識し始めるということはないと思いますが、将来そういう不安があるということで需要に影響はあると思います。

事 務 局      南海トラフだけでなく中央構造線の活断層の被害想定も県で新たに発表されたところですが、そちらの西部の土地価格への影響はどうお考えでしょうか。

委 員      リスクのアナウンスをしていただいているので皆さん心づもりはあるが、いざ自分が買う場合は、その地元を置いて出ることにはできない、自分は大丈夫だろうと、徳島市内も沖洲の津波など考えられるが、分譲地もあり、需要もそこそこあります。個人個人の不動産取得には、大きな影響はまだ感じられません。

委 員      中央構造線はスパンが長く、あまり意識の俎上に上りづらく条例の規制も直上の公共施設がメインで一般住宅はあまり影響がないということで南部の沿岸部に比べて意識に上りづらいところがあります。

また、南海トラフの影響も徳島市内は薄れつつあります。特に中心部、末広、沖洲については比較的活発に取引もあり東北の大震災の頃と比べると意識が薄れている感じもあります。

委 員      おっしゃるとおり、意識は東日本大震災のときほどは強くなりました。それと同時に板野郡の松茂、北島、藍住の地価の上昇と、意識があり徳島市の東の方の地価が下落したこともありまして、差が縮まってきて、徳島市の東の方も家が建ち始めた、需要が出てきたところもあります。それに関連して質問したいのですが、このところ大災害が地震や水害など発生しています

が、災害が起きたときに固定資産税や評価基準になんらかの配慮はなされますか。

事務局 平成30年度評価替えにあたり、宅地の評価においては、平成29年1月1日を価格調査基準日として、全市町村において不動産鑑定士に鑑定評価を委託し、基準宅地を含む標準宅地について地価動向を踏まえた専門的評価を実施しております。

この鑑定士の鑑定評価の基本となる国土交通省の「不動産鑑定評価基準」では、災害の危険性について不動産の価格を形成する要因の一つとされており、今回の評価替えに当たっての徳島県土地評価調整会議でも災害の危険性が評価額に影響を与えた標準地もあったと聞いております。

また、固定資産評価基準では、農地の比準項目の中に災害の項目があり、災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して評価額を決定することとされているなど、災害の危険性については考慮され今後順次土地の評価額が決定されていくこととなるものと考えております。

なお、地方税法第367条の規定により、災害等があった場合は、市町村の条例の定めるところにより固定資産税を減免することができるとされております。

委員 宅地については、感覚的に阿波市が安く感じます。

事務局 阿波市においては、今回基準地が変更になっておりますが、市中心部というような核となる商業地はなく、市全体として均衡のとれた町並みが形成されていることにより、宅地の評価額についても飛び抜けたところがなく全体として、平準化されたものと考えております。

委員 農地については、そこそこ高くなっておりますが。

委員 農地については、先ほど事務局から説明があったように生産力に着目した価格ということでしょうか。

事務局 阿波市については、県内においても農産物の出荷額が多い地域となっており、農地としての価値が高く評価されております。一方で宅地については、特に中心というところがなく、どこも均等に、言い換えればどこに建てても宅地としての条件に遜色がないところが宅地としての価格の平準化につながっているのではないかと思います。

委員 宅地に関しては、阿波市については、都市計画区域外というところも影響しているのではないかと思います。

委 員 農地に関しては、北岸の方が土壌がいいということも昔から言われています。

委 員 農地に関しては、耕作する人がいないと価値を生まないということもあります。農地としての価値は農業をする人がいての話だと思います。

委 員 県内を回ると阿波市の農業生産力が高いのを実感します。規模的な面、北岸なので日照条件もよく、緩やかな傾斜地なので水はけも良いです。

事 務 局 生産も付加価値の高い品目が多いのも影響しているのではないかと思います。

一方最近耕作放棄地の話もあり、農地を集約して担い手となる人に貸していこうという動きも出てきているので、そういう施策と相まって土地の価値を引き続き保てていければ、そこは農林の施策になるがそういうところにも大きく期待するところでございます。

委 員 今事務局の話にありましたが、農地中間管理機構、担い手がない土地について意欲を持って農業をやっていこうという人に農地を集約し効率の良い農業をしていこうという国全体で進めている政策があります。

委 員 板野とか阿波市で耕作放棄地や裏作ができていない農地について若い農業従事者が農業生産法人や株式会社をつくり活用し、水耕栽培が四国で一番の出荷量になっている会社もあり将来的に期待できるかなというところで農地の価値も出てくるのではないかと思います。

事 務 局 徳島県は、製造業も強いが、農林水産業等一次生産の割合が全国と比べても高い。近畿の台所として農業生産力は徳島ならではのところかなと考えております。

委 員 田畑については、評価額の時価とどの水準はどのようになっているのでしょうか。

事 務 局 時価については、宅地含みの要素を含んであり、評価額は生産力に着目した純農地としての価格となっております。

委 員 税務署も純農地、農業投資価格ということで農業の生産に着目した価格を算出しておりますが、それと乖離があります。どの程度の水準なのかなど。

事 務 局 實際上、相続税の評価額と乖離があるということですか。

委 員 相続税とか贈与税になると農業の生産価格だけでなく場所によっては宅地としての含み価格も必要となり、宅地見込みのところか純粋に農業を続けているところか棲み分けが難しくなっております。

議 長 他に何かご意見はございませんか。  
それでは、質疑については以上で終了させていただいてよろしいですか。  
事務局の方から説明のありました平成30年度評価額の案についてお諮りしたいと思いますが、審議会として原案どおり承認することにご異議ございませんか。

全 委 員 異議なし

議 長 それでは、原案どおり承認することといたします。