

徳島県固定資産評価審議会会議録

- 日 時 平成30年2月14日（水）
午前10時30分から午前11時20分まで
- 場 所 徳島市万代町3丁目5-3
徳島県職員会館 2階 視聴覚室
- 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、萩野委員、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、山田主事
- 以上、委員12名、事務局4名、合計16名
- 審議事項 平成30年度固定資産（土地）の提示平均価額（案）について
- 会 議 (1) 午前10時30分に開会した。
- (2) 萩野委員が議長となり、開会の挨拶を行った。
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20分に閉会した。

質 疑 等

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

委 員 最近感じるのは、山林が太陽光発電施設用地として売買の対象となり、そのために土地を買うという事例が徳島でもちらほら見受けられます。太陽光発電自体がピークは過ぎているかと思いますが、それでもまだ取引の対象となっています。

後、雑感ではありますが、コンビニエンスストアなどで十分収益が上がっていると思われるところでも閉店してその後介護施設が入ったり、保険の相談会社が入ったり、そういう入れ替えというか収益が上がっていたところも二極化が進んで自然に淘汰されていく、住宅地にしても商業地にしてもそういう動きが強くなっている状況かなと感じております。

委 員 不動産については徳島市が圧倒的に強いですが、ハザードマップが出てから山の方が有利になってきておるそういうところについてはいかがでしょうか。

委 員 徳島市内については、沖洲とか海に近いところもそれなりに回復はしてきていて危ないという意識は薄れている感じはしますが、阿南とか阿南より南になると、警戒感が強いというのと、南海トラフというよりも人口減少の勢いが、凄まじいというのが大きいのかなと。阿南でも羽ノ浦等は上昇しています。線路より西側は津波の心配も少ないというのもあり、人気があります。

委 員 羽ノ浦は小中学校とも満杯です、教室が新たに必要というぐらいに。逆に海側の方は昔メインの地域が減ってきております。それぐらい変わってきています。そうすると地方創生が問題になってきます。

委 員 徳島県全体が人口減少の状態にある中、藍住、北島、羽ノ浦など県内で増えるところがあるということは、減るところはかなりの勢いで減っている。県も市町村も県内の産学官金労言、存在する全ての団体、皆さんと一緒になって地方創生を進めていっております。

委 員 地方創生の人口の話が出ましたが、上勝、上那賀で人口がものすごい減少しています。先ほどの委員の話にもありましたが、私も県の職員と一緒に山奥を見に行く機会がありますが、太陽光発電設備が山の頂上に

あります。山林を切り開いて、据え置いているだけ。山の中までは知られていません。こんなところにも木材で儲けるのではなく、太陽光発電で儲けるという現象が現れております。数日前に新聞に載っていましたが、安くできるということで、また太陽光発電が増えるのではと思っています。最近大型の5反、6反の田が潰れるのは、ほとんど太陽光発電関係です。田がそれだけ減っておるということで、現実はそのちに傾いている感じがします。

委員 吉野川市もピークは過ぎ、一時よりは収まっていますが、太陽光発電施設用地は増加傾向にあります。

委員 会議資料の総地積はどう調べるのですか。

事務局 各市町村の課税台帳等に記載されるべき総地積です。

委員 山林が増えているという理由は何でしょうか。宅地、田、畑から山林に変わったということでしょうか。

事務局 他に国土調査の結果で地積が更正され山林の地積が大きく増えたりなどがあります。

委員 国土調査はその都度その都度反映させており、まだ正確にはできていないという部分もあるということでしょうか。

事務局 そのとおりです。まさに今各市町村で国土調査を実施しているという状況にあります。

委員 畑は農地としての生産力で評価しているということですが、畑の評価額が上がらないということは、今農産物に付加価値をつけたりという取り組みが、評価額にあまり反映されていないということでしょうか。生産力というのは、農家の収入をベースにするなど、客観的な指標はあるのでしょうか。

事務局 固定資産評価基準上では、経済条件、集出荷場までの距離ですとか、土地の状況などによりますので、ほ場整備など大きな要因がない限り動きづらいということになります。

委員 作っているものより状況が左右するというのでしょうか。

事務局 どちらのファクターが大きいかというと、ブランド化のファクターよりも生産基盤的なものが大きくなっているのかなというところでありませう。

委員 例えは、苺等を作る面積は田全体からみるとわずかになっており、評価の対象にはならないのではないかと思います。田は水稻がメインになり、畑は野菜等がメインになっています。

委員 その出荷額は増えていないのでしょうか。

委員 増えていないです。農家はどんどん減っている状況です。

委員 鑑定評価の観点からも農業収益が上がると即土地の評価が上がる訳ではなく、人件費など経費を収益計算し、割り戻した価格が土地の価格になります。

委員 経費は控除するのでしょうか。

委員 売り上げに貢献したものが大きければその分費用として差し引くことになります。

委員 標準経費ではなく、実経費なのでしょうか。

委員 全ての土地を一件、一件鑑定評価している訳ではないので、個別の事情までは勘案できないというところがあります。

事務局 最終的に土地の価格に影響するほどの収益の上昇はないかなというところでは。

委員 宅地の評価でもそうですが、これの価値を出すのに、例えはある人がホテルを建てて大きな収益を出すことができたからものすごい価値が高いというような鑑定はしません。特殊な例になってしまいます。同様に、例えは、ブランド化で高価な果物をつくっているからその田を高く評価をするということはないです。それは個人のノウハウであり、それが土地の評価には影響しません。田で苺を作っているという人がいても田としての価値は標準的な人が標準的なものを作ったときどうかということになると思っています。

委員 空き家対策特別措置法の関係ですが、固定資産税について特定空家等に指定された時は土地に対する固定資産税の軽減措置はなくなります。

逆に空き家を取り壊して更地になっても軽減措置が何年か継続する措置、これは県ではなく市町村の取り組みになりますが、現実に徳島県内市町村でこのような措置をなされている状況はありますか。

事務局 新聞報道等によりますと鳴門市におきまして、倒壊恐れ空き家撤去促進としまして、倒壊の危険がある空き家を撤去した後の土地の固定資産税を減額する措置を検討しておる事例があります。

委員 それ以外のところはまだ進んでいないのでしょうか。

事務局 今のところは聞いておりません。

委員 家を壊すと、固定資産税が上がるということでみなさんそのまま置いております。

委員 軽減措置がなくなるということで上がるというか元に戻るということになります。

委員 私の近くでも倒壊しそうでもそのままのものもあります。空き家を何とかしないといけないと思います。

委員 更地にしたからといって全部売れる訳ではなく、エリアにもよります。宅地については、人口の増加を如実に反映して北島、藍住が上がっていますが、人口の伸びは鈍ってきた実感があります。

議長 他に何かご意見はございませんか。

それでは、意見がないようですので原案どおり承認することにいたします。