

徳島県固定資産評価審議会会議録

日 時 令和3年2月22日（月）
午前10時30分から午前11時30分まで

場 所 徳島市万代町1丁目1番地
徳島県庁 10階 特別大会議室

出席者 <委員>
安藤委員、井川委員、石森委員、上垣委員、鎌谷委員、川村委員、
地下委員、田中委員、谷口委員、西委員、藪下委員

<事務局>
菊地課長、大磯係長、藤井主任、村越会計年度任用職員、
東端会計年度任用職員

以上、委員11名、事務局5名、合計16名

審議事項 令和3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) 田中委員が会長に選任され、議長となり、開会の挨拶を行った。
会議録署名者として、石森委員と川村委員が指名された。
(3) 審議事項について、菊地課長が概要説明を行った。
(4) 審議事項について、藤井主任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30分に閉会した。

質 疑 等

議 長 委員の皆様何かご意見はございませんでしょうか。昨年11月に審議会をさせていただいて、皆様からご意見をいただいたところであり日も経っておりませんが、昨年中中心市街地と言いますか徳島市の状況などをお話しいただきましたけれど、いかがでしょう。

委 員 まず、今回の結果については、田畑山林については地目変更とか、地積の変動何か反映されてますので妥当かと思えます。

宅地についても去年のコロナが流行る前までの上昇トレンド、でコロナ以降は下がったというトレンドが反映された結果が出ておりますので、今回の結果は妥当な結果だと思います。

一般的な話にはなるんですけども、前回お話しした時から今回まで3ヶ月ぐらいしか経ってませんが、やっぱりちょっと段々コロナの状況が長期化していくし、まだまだ続くのかなというようなムードになってきてますので、不動産市場への影響がじわじわと広がりつつあります。

前は、飲食店とか旅行とかホテルとか限られたところに影響が出てたんですけども、だんだん例えば個人病院のクリニックですとか、雇用情勢もだんだんと悪化してきてますので、徐々に広くじわじわと影響が出てくるのかなという雰囲気になってます。

不動産取引実数自体もちょっと減ってきてますので、これからちょっと先行きは厳しい状況になってくるのかなという雰囲気はしております。

ただ、郡部につきましては、もともとコロナの影響よりは人口減少の影響がほとんどかと思われまますので、あまりそんな大きな影響はなくじわじわと下落傾向に行くのかなという風に思っております。

議 長 人口減少などというのはコロナとは関係なく以前からのことですので、それに加えてコロナの状況は先行き不透明ということがあってこれがさらに影響してくるのではないかと、というご意見。ありがとうございます。

前回お聞きしました時に所有権の移転など登記件数は変わってないという風にお聞きをしたんですけども、あれからからまだわずかしか日にちが経っていないということではありますけれども、いかがでしょう。

委 員 今のところは、特に、コロナの影響は登記申請の方には現れていない状態です。

議長 一概にそのコロナの影響といっても見えにくいところはあるかと思
います。ありがとうございます。

それでは、国土調査による面積の変更とか、地目の変更とかそういう
ところが価格については大きな影響のようでございますけれども、吉野
川市の方などはかなり影響あるんじゃないかと思うんです。太陽光とか。

委員 いったきに比べましたらピークを過ぎてますので、まだ、多少はござ
いますが、急激な増加はもうなくなっております。

議長 そうですか。この度のこの資料につきましてはご意見などはいかがで
すか。妥当なものでございましょうか。はいありがとうございます。

前回お見えではなかった委員さんいらっしゃいますので、ご意見承り
たいと存じますけれども農地の関係などいかがですか。

委員 初めてです。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。先ほど太陽光の話
をちょっとしたと思うのですが、農地転用で太陽光まだまだ増えてる
っていえばおかしいですけど、許可申請が県の方には大分出ておるん
です。

特に、阿波市の方が駆け込みではないけど、先月・先々月はもう大量
の農地転用の許可申請があつて大変でした。

営農型の太陽光が今ちょっと問題になって、普通田んぼの上に太陽
光を置くのは、農地転用で全部雑種地にする必要がありますが、営農型
の太陽光は柱の分だけ雑種地にすればいいんです。という事は単価がす
ごい安いわけですね。農地の単価と雑種地の単価がものすごく違うので。

という事は業者にとつたら経費が安くなるっていうことで下で農産物
を取つて、上で太陽光で、両方で儲けようという話で今すごく営農型の
太陽光の許可申請が出ているんです。

それで太陽光の下の農産物は平均の8割は取らないと駄目なので、最
初のうちはレッドクローバーとかドクダミが出ておりましたが、それも
どうも駄目なのかもしれないが、今はサカキやブルーベリーをしている
事例があります。

営農型になった時には一時転用の許可をもらうんです。3年とか5年
とか。すごい短い許可でその3年後に下にある農産物が8割収益をあげ
てなかったら許可をいただけない。それで最初のうちの電気の単価が昔
だったら28円とか、もっと前は30円台とか、今だいぶ下がって12、
13円ぐらいだったと思いますが、営農型は何でもしてして許可を出
していたので、すごく、悪質ではないけど、農家を利用して営農型の太

陽光をすすめていて、それを3年後にどんどん一時転用も再び許可をくれと言う。それでその8割がネックになっています。それで今営農型をちょっと許可を出すのを難しくするように県の方では言っているので、そこが今農業委員会からしたらちょっと難しいかなと。

議長 太陽光が増えていく可能性もあるようで、また地価への影響もありそうに思いますけれど。はいありがとうございます。農地っていうのは生産力に着目してっていうところがあるんですけど、コロナによる農産物への影響はどうなんですか。

委員 飲食業に直接持って行ってる人とか直売所に持っていったる人はちょっとだけ打撃があるかわからないですけど、私どもみたいな市場に出荷する分についてはそんなになってないと思うんです。

議長 それではあの前回お越しになってなかった、変わられた委員さんからご意見いただけましたらお願いいたします。

委員 足元の事を言いますと、企業様にとって資金繰りとか比較的落ち着いてるというのが今の状況です。というのも昨年コロナ緊急事態宣言が発令されて以降、県とか国とか各種制度融資や補助金等、潤沢に資金供給していただきましたので、今のところ足元の資金繰りに関しては安定してるのかなと思います。

業種業界につきましては、先ほどもご意見ありましたように飲食とかホテルとかインバウンド関連については非常にコロナの影響というのは長期化しておりますので、今後のコロナの状況によりましては、収束しない限りなかなか売上は上がってきませんから、大きな設備投資はしづらい状況にあるかなと思います。

ただ悪い話ばかりでもなくて、人と人が接しない業種であったりとか、例えばIT業界そういったところは比較的積極性も見られますので、withコロナとかアフターコロナとか色々言われてますけれども、一緒にコロナと共生していけるようなあるいはそれに代わって新しい生活スタイルとかになってくる産業はこれから積極的な投資もあるのかなという風に思っております。資金繰り厳しいとことにつきましては引き続き積極的に銀行としてもサポートして参りますし、当面の影響は足元をすぐさまっていうのではないと思うんですけども長期化してくれば厳しい環境になってくるのかなという風には考えております。

議長 業種業態によって、また新しい生活スタイルに適応できるかどうかによってそれぞれ大きく差が開いてくると、今後の状況によっては地価にも影響してくる可能性があるかなというところですね。はい、ありがとうございます。他の委員さんご意見ございませんでしょうか。せっかくの機会でございますので、それぞれの意見などお聞かせいただければありがたいところではございます。何かございませんか。

委員 コロナの話がありましたのでその関係ですね。皆さんご存知だと思うんですけど国税庁のホームページの方で令和2年分の路線価の補正ということで7月から9月分について掲載されておりました国税庁において、国土交通省が発表した令和2年分の地価lookレポートなどを参考にして、外部の専門家に委託して地価動向調査を行っておりますその結果、2年の1月以降、7月から9月までの間で大阪の方ではコロナの影響で路線価が、地価を上回る状況が確認されたということで路線価の補正を行っております。徳島県につきましてはそのような状況ではございませんので、そういう地価変動率の補正というものはございません。多少はあるんでしょうけど今の路線価が地価を上回るというような状況はございませんで、固定資産税の評価もそのような感じなのかなと思っております。

議長 現況ではその実勢と路線価の乖離があまりないということです。かしこまりました。ありがとうございます。ご意見他にございませんでしょうか。

ほかにご意見もないようでございますので、最後に少し私の方から意見を言わせて頂ければ、私ども宅地建物取引業界という不動産業界なんですけれども、昨年8月の終わりぐらいに宅建業法私たちの業務を規律・規制する宅地建物取引業法の改正がありました。去年たくさん民法の改正から始まってその関連でもいっぱいあったんですけど、これは業法の改正でありまして私たち不動産業者は物件の重要事項説明というのが大変大きな仕事になるんですけど、この重要事項説明書にハザードマップを添付、これが義務付けになったんです。義務づけされる前から私は全部つけてたんですけども義務づけになりました。このハザードマップには浸水の履歴とか土砂災害警戒区域とか急傾斜地崩壊危険区域などというのがはっきりと円で囲まれて示されているわけなんですけれども、結構徳島たくさんあるんです。その中でもがけ地近接等危険区域、がけ地に近いところで危ないよというところにはそこから移転をするための補助金が出たりなどして、安全に誘導するような政策もあるわけなんですけれども、その物件の説明で消費者にそういった情報必ず周知となりま

すと津波とか土砂災害の予測が大きい場所については利用が制限される。その結果売れにくくなる、場合によってはその地域土地が動かない。

徳島市内で言えば津波の影響を考えるので、川内とか沖洲とかどうしても購買意欲が削がれるところはあるんですけどね。そういった地域ではその利用価値と評価額の乖離というのが生まれてくる。これが私たちに義務付けされたことによって、消費者に周知をされることによって売買が成立しなければ実勢価格に反映されにくいという状況になってまいります。3年ということ評価替えの期間はあるにしましても、この乖離が去年からそういう義務付けになりましたので、今後現象として表面化してくるんじゃないかなという気はするんです。こういったことについて県などにご対応をお考えいただけるとありがたいなと思っております。

事務局 事務局の方から制度について説明させていただきます。宅建業法施行規則の改正は、令和2年8月28日に施行されております。

一方、令和3年度の固定資産の評価替えにおける土地の価格調査基準日は、令和2年1月1日であり、宅地については、令和2年7月1日までの半年間の地価の下落を評価額に反映することができることとされておりますので、宅建業法施行規則改正後の地価の下落については、令和3年度の評価額には反映されていないこととなります。

宅地の価格については、基準年度の価格を3年間据え置くことが原則であります。平成10年度以降、据置年度に地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合に、基準年度の価格に修正を加えることとする特例措置、いわゆる据置年度の下落修正措置が講じられております。

この特例措置は、令和3年度税制改正大綱においても継続することが示されましたので、次の措置年度となる令和4、5年度においても下落修正措置を適用することができる見込となっております。

よって、令和4、5年度課税において、地価の下落が発生し、市町村長がその必要性を認める場合には、総務大臣が定める基準に従って、地価の下落を宅地の評価額に反映することが可能なものとなる見込となっております。

参考に、令和2年度の本県市町村の状況を申しますと、上勝町以外の23市町村で据置年度の下落修正措置が講じられております。

議長 下落修正措置についてご説明いただきました。私が先ほど申し上げたことあくまでも業者としての感想でございます。ご説明ありがとうございます。令和3年度につきましてもコロナの影響についての修正の措

置が特別に図られているということでございましたので。それでは他に
ご意見もないようでございますので、原案のとおり承認をすることにご
異議はございませんでしょうか。

全 委 員 異議なし

議 長 ありがとうございます。それでは原案のとおり承認することといたし
ます。各委員様にはご多用のところご出席いただきますとともに貴重な
ご意見を賜りましたこと誠にありがとうございました。円滑な議事進行
にご協力いただきましたこと重ねて御礼申し上げます。これをもちまし
て本日の会議を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。