

徳島県固定資産評価審議会会議録

- 日 時 令和5年11月17日（金）
午後2時00分から午後2時50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>
安崎委員、上垣委員、岡島委員、川上委員、久保委員、田中委員、
三河委員、水口委員、宮内委員、森脇委員
- <事務局>
木内専門員、折目係長、富田主事
- 以上、委員10名、事務局3名、合計13名
- 審議事項 土地の基準地に係る令和6年度評価額（案）について
- 会 議 (1) 午後2時00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。
職務代理者として、岡島委員が指名された。
会議録署名者として、川上委員と森脇委員が指名された。
- (3) 審議事項について、折目係長が説明を行った。
- (4) 審議事項について、異議なく了承された。
- (5) 午後2時50分に閉会した。

質 疑 等

議 長 ただいま事務局から説明がございましたが、皆様、ご意見はございませんでしょうか。

委 員 事務局からご説明いただいたとおり、宅地については令和2年初頭からの新型コロナウイルスの影響で、土地取引が大幅に制約され、取引件数が令和2年から令和3年にかけても大きく減少しております。また、そごうの閉店もコロナ以前から決まっていたが、たまたま令和2年という年に重なったこと、また、飲食店関係がかなり閉店に追い込まれたことなど、いろんな要因によって令和6基準年度の3年間の下落率がその前の3年間と比べて少し大きくなったと分析しております。

令和5年1月から7月までの半年間につきましては、下落は概ね縮小の動きになっており、地点別に見るとむしろ上がってきているところもあり、状況としては、コロナの影響はほぼ沈静化してきているものと見ております。

今後についても、突発的な経済状況を押し下げるような要因でも無い限り、地価の下落は縮小していくと思われれます。ただ、市町村別に見ると、下落の小さいところ、逆に大きいところというのもありまして、少し県内の地価の動きに温度差、二極化というのが進んでいるという感想です。

物価の上昇、人件費の高騰など、今後地価にどのような影響を及ぼしていくのか気になるところですが、状況的には大きな下落という動きにはならないと見ております。

議 長 コロナとそごう撤退という2つ重なってしまったことから、大きく下落してきたわけですが、今後はコロナも沈静化しておりますし、想定外の要因が出てこない限りは下落率は縮小していくのではないかというような御意見でした。おっしゃるとおり、需要の二極化というのはあろうかと思えます。ありがとうございます。

委 員 さきほど委員の方から御意見ありましたように、令和3年当時といたしますと、令和2年1月1日現在の鑑定評価ということで、この時期は評価についてはまだコロナの影響はほぼ受けていない時期だったと思います。

令和3年以降の評価においては、コロナの影響をかなり受けて、せっかく上向いてきたところ、下落がまた進んでしまいました。

令和5年1月1日と7月1日の下落修正の幅というのは、かなり幅が

減ってきた気がします。実際据え置き場所も出てきているみたいではありますが、ずっと続いている人口減少が下げ止まっていないということもありますし、プラスに転じるというのは何か起爆剤になるようなものがないと、これから先も見通しが経たないと考えております。

地域的なところもあるのですが、例えば昨年、交流拠点施設が新しく出来て、そこに観光客がたくさん来て盛況な状況ではあり、下落率が少し下がったというようなことも聞いているのですが、市街化調整区域がかなり広く制限があります。

この交流拠点施設の周辺も農用地のため、基本的に開発がなされないところで、このように大きい施設が出来たとしても、その周辺に規制があるため、土地の動きにつながらないと思います。

同じように海岸線沿いに関しても国立公園区域で規制もあるので、観光地としての大規模な開発というのも難しいところがあると思います。

議 長 サイクリングをテーマに町おこしなどのプランもあるようで、イメージとしては元気なイメージがありますね。地元の住民の方たちの町おこしの様々な動きがあるようですしね。そういう動きやコロナの収束はあるとはいえ、なかなか明るい兆しは見えてこないというようなご意見でございます。ありがとうございます。

委 員 町の人口が毎年百人ほど減少しておりまして、53.7%が75歳以上の高齢者の方で締めてます。

土地を相続した人も町外や県外に住んでいる方が多く、こちらに戻ってくる予定のない方が多いようで、手放したくてもなかなか売れないといった需要の減少と供給の過剰が地価の下落の要因かと思えます。

また、今後起こるであろう南海トラフの地震による津波の浸水が想定されていることも、土地を買うことを考えていただけない要因と思っています。移住についても、一生懸命力を入れているのですが、住んで見ていいところというアピール力が足りないのかもしれない。

漁業や農業の後継者がいなくて、商店も閉店し、そこら辺で活気が少なくなってきた実感があります。でも、観光協会などが一生懸命様々なアイデア出して、集客に結びつくようなことを考えてやっているところですよ。

議 長 いろいろな報道を見ますと、非常に防災意識が高い町というイメージはあります。そして皆さん、人口を増やさなければということで移住政策にも力を入れてらっしゃいますので、人口減少をなんとかしなければというところですね。それは皆さん共通の悩みかなと思います。

委員 住宅着工件数など振り返ってみますと、徳島県内で令和2年で3,500件、令和3年で3,000件程度、令和4年で2,700件程度となっております。

先ほどコロナの話もありましたが、令和4年2月にウクライナ問題があり、原材料高、エネルギー高、円安、これにセットで人手不足というのがありまして、建築コストが非常に大きく上がっております。やはり建物がものすごい上がってきていますので、土地の部分は据え置きもしくはこう下がらざるを得ないというようなことになってきているという感じがします。

二極化という話がありましたが、徳島市内であれば、文教地区と言われているようなところは引続き人気があります。一方、郡部と言いますか、県全体でも、本当に以前に比べたらかなり下がってきてしまっております。

一方で、SDGsやESG投資が注目されておきまして、企業が環境とか脱炭素とかに対応していかなければいけないというような話もあり、そういった設備投資、グリーンローン、グリーンボンドや社会課題を解決するソーシャルボンドなど、力強い動きも出てきております。そういうふうなところに期待したいなとは思っております。

議長 ウクライナの影響もございまして、全ての物価に影響をして建築コストも上がり、その結果、土地の取引が沈静化したり、価格が下がったりというようなことにもなっております。しかし、それでもSDGs、いわゆるグリーン化のところですね、そこに期待をしていきたいというようなお話でございました。

たくさんご意見をいただいておりますけれども、他にはございませんでしょうか。

議長 それでは他にご意見がないようでございますので、少しだけ私の方から申し上げたいと存じます。

先ほど委員の方からもございましたが、市街化調整区域が多いというようなことで、都市計画の中で、私たちも仕事をさせていただいております。そういうふうな制約と言いますか、土地有効利用、利用価値を高めていくということが、その土地の資産価値値段を高めていくことにはなるのではないかと思います。

議長 また、県民の皆様にもう少しご自分の固定資産に関心を持っていただきたい。これはよくあることではありますけれども、登記簿の面積と固定資産通知資産税通知書に記載された面積が違うことがございます。そしてごくまれではございますけれども、この面積が大きく違うことがご

ございます。

相続物件などは皆さん全然関心がなくて税額だけしか見てなかったりするんですね。しかし、そこでもっとご自分が持ってらっしゃるものに関心を持っていただいて、次の世代に引き継ぐ時のこともございますので数字など、きちんとお読みいただけるように、県の方からそういう注意を喚起していただくようなことをお願いできたらと思っております。よろしくお願い致します。

議 長 それでは他にご意見もないようでございますので、本日の審議会原案の通り承認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。それでは原案の通り承認することといたします。委員の皆様にはご多忙の中、ご出席いただきまして、そしてまた円滑な議事進行にご協力をいただき、誠にありがとうございました。

これを持ちまして、本日の会議を閉会いたします。