

徳島県固定資産評価審議会会議録

日 時 令和6年2月29日（木）
午後1時30分から午後2時20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、鎌谷委員、川上委員、久保委員、
田中委員、三河委員、水口委員、森脇委員

<事務局>
小島課長、木内専門員、折目係長、富田主事

以上、委員10名、事務局4名、合計14名

審議事項 令和6年度固定資産（土地）の提示平均価額（案）について

- 会 議
- （1）午後1時30分に開会した。
 - （2）田中委員が議長となり、開会の挨拶を行った。
会議録署名者として、上垣委員と水口委員が指名された。
 - （3）審議事項について、小島課長が概要説明を行った。
 - （4）審議事項について、折目係長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）午後2時20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。

委 員 県全体としては、この３年間で地価下落率は徐々に縮小しつつも、依然として下落傾向となっております。ただ、地域ごとの動向では違いが鮮明になってきております。具体的には、県南部や県西部では高齢化と人口減少により、この３年間の地価下落率はその前の３年間とほぼ変わっていない状況であり、今後も当面の間は変わらず続いていくものと予測されます。

一方で県東部を中心に利便性の高い地域については、下落率は年々と縮小し、横ばいの地域あるいは上昇地点も増えてきつつあり、以前より地価が上昇していた地域から周辺地域に向けて、横ばいあるいは上昇地点が広がってきている状況になります。また、これらの地域については、商業地も同様に下落率は縮小しつつあり、おおむね横ばいに近づいたり、横ばいとなっている地域が増えてきております。ただし、地価が上昇している地点についても、その多くは令和２年のコロナ前までの価格水準に戻ってきた程度であるということに注意が必要かと思われま

す。

工業地については、コロナ禍以降、景気が回復基調にあったこと、金融緩和の影響や設備投資の増加により、地価が上昇している地点が多くなっています。利便性が飛躍的に向上しているインターチェンジ近くの工業地など、交通の便に優れる工業地というのは地価が大きく上昇する状況にあります

しかしながら、今後の先行きについて少し申し添えますと、特に住宅建設の現場では資材の高騰とか、人手不足による建築費の高騰が深刻な状況になってきておりまして、数年前の２、３割増し、場合によっては５割増しというような状況になってきております。それに対して、所得増加が全く追いついていない状況であり、買い控えをする人が多く見られると伺っています。中古物件についても、全県的に空き家が増え続けている問題もあり、４月から相続登記の義務化によって、放出される売物件が滞留してくることが予測されます。そういう事が地価にどのような影響するか今後注視が必要と思われま

す。

以上色々申しましたけれども、ご提案いただきました提示平均価格案についてはこれで問題ないというふうに考えております。

議 長 この案には問題はないということでございますけれども、県内の動きとしては下落幅は縮小しているところもあり、横ばいのところもあり、

前回の審議の際にお話のありました二極化というところに通じる部分もあるのかなと思います。先行きにつきましては、インフラ整備されているところ、工場用地などは明るい兆しもあるんでしょうけれど、やはり建築資材の高騰というのは大きく影響していきそうですね。

委員 地価の下落というのは減少傾向にはありますが、人口減少は今も進み、地価の下落を食い止めることができない見通しになっており、上昇のきっかけがない形になっていると思います。

例えば北海道などは地価が上昇しており、全国でも地価が上昇している所はたくさん見受けられるようになってきていますが、地価が上昇する地域は様々な活性化の取組みの作用が働き、魅力がある土地なのかなと考えています。価値が上昇する土地にするには、どのような取組みを行うかというところを行政も考えていかないといけないと思うのですが、例えば鳴門市の場合、以前からサイクルツーリズムなどにより地域の活性化を推進をしておりますが、2027年度に大鳴門橋の自転車道が完成する予定です。観光で来られた方について、自動車がないと身動きが取れないとか、バスや鉄道関係ではなかなか観光の身動きが取れないとかいうようなご意見がありますが、大鳴門橋を自転車で通れるようになりますと、そういった不便さに関わらず来ていただけるっていうようなこともありますし、今まで見落とされてた地域資源を新たに発見できることもあります。資源の新たな価値の活用とか魅力の創造とか、さらに自転車交通の役割拡大によって、不便さを逆転の発想により、良好な都市環境を形成していけるのではないかと考えています。

議長 明るいビジョンといたしますか、そういうものを示していくこと。それに向かって政策を実現していくことが明るい未来の実現になっていくんだらうと思います。とてもありがたいお話を伺いました。2027年度の自転車道が新しい地域の魅力となることを願っております。

委員 特産品として春人参の出荷では全国1位になるんですが、他の野菜も含め価格が低迷しており、特に後継者がいない方は農業を辞められている状況です。新規就農についてですが、毎年ではありませんが、町内では2名とか1名とか新規就農をされる方もおられます。

線引きがないので、家がどこにでも建ち、その結果、農地は減っております。大規模農家は増えたものの、新規就農者に対しての土地がなく、新規就農が増えないのかなと思われます。

議長 ブランド化された人参というような特産品もありますし、肥沃な農地の多いところとっており、農地は下限面積が撤廃されたため、少しの面積でも買えるようになったとはいうものの、新規就農者については後継者問題というのは大きいですね。日本の食を守るといえるのは大事なことでございますのでなんとか後継者であるとか、若い人の就農が進めばいいなと思う次第です。

委員 私からは着工棟数と住宅価格の2点について申し上げます。木造住宅について、令和元年度の県内着工棟数が大体2000棟ほどで、令和5年の1月から12月までで1500棟なので、この5年間で500棟ほど減っており、減少傾向であると言えます。また、令和2年に30坪2000万で建てられてた家が、昨年ですと2200万から2500万円程度になって、だいたい1割ほど値上がりしているような形になります。特に上昇幅が大きかったのが設備関係で、トイレキッチン、お風呂また照明器具など令和4年の冬や今年の春にもメーカーから値上がりの話もあります。一番大きいところではキッチンが3割増というような話も上がっています。

議長 前回の審議の際の話の中で、建築棟数が減少しているため土地が売れないと。それで地価が下がってるんだというようなお話もございましたが、そういうような現象があるんでしょうか。今、ご意見をいくつか伺いました。他にご意見はございませんでしょうか。

無いようでしたら、私から少しだけ申し上げたいことがございます。昨日の新聞一面のトップの記事、皆さんお読みになったかと思えますけれども、少子化加速と大きな見出しが出ておりまして、人口の減少幅が過去最大という大きな文字がございました。そして地域や社会、経済活動の維持が課題になると。

徳島県については、令和5年の出生数がわずか4000人ほどだったということでございます。本日皆様にご審議いただいた土地の価格というのは、そのエリアの土地の利用価値と、それからそこに人、物、金、情報が集積した経済活動、それを反映しているものだと考えます。エリアの利用価値を高めていく、人口を増やしていく、そのためには若者を引き付ける魅力と住み続けたいと思う社会、また成長力のある将来像とライフプランを提供できる政策が必要条件ではないかと思えます。また、企業進出も進めていきたいのですが、これは交通インフラが大きな課題となっております。皆様ご存知の通り、九州は高速道路網と新幹線の開通で企業立地がどんどん進みまして、経済は活況を呈しております。本日も説明いただいた資料の中で、令和3年との比較というのがございましたけど、その中で各都道府県地価が100%を切っている県というのを数え

てみましたところ、徳島を含めて全国でわずか１２県であります。人口減と地価の下落を食い止めるために努力して社会貢献していきたいとは思っておりますけれど、徳島県知事と職員の皆様には徳島県の魅力ある将来像、これを改めて県民に示していただいて、地域の価値を上昇させる成長戦略と具体的政策や取り組みを推進していただけますようお願いしたいと思います。

議 長 それでは他にご意見もないようでございますので、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 それでは原案の通り承認することといたします。各委員の皆様にはご対応のところご出席をいただき、貴重なご意見を賜りました。誠にありがとうございます。円滑な議事進行にご協力をいただきましたこと、心から感謝申し上げます。