

〔議題〕

- 1 会長の選任及び会長職務代理者の指名
- 2 令和6年度における固定資産（土地）の評価替えについて

〔会議記録〕

会長の選任及び会長職務代理者の指名の後、議事に入った。

【会長・中山委員】

ただいま皆様からご推薦をいただきまして会長を務めさせていただくことになりました中山でございます。不慣れなところもございますけれども、皆様にご協力いただきながら円滑な議事進行に努めますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは会長の職務代理者につきましては、審議会条例の規定により会長が指名することとされておりますので、税務行政に実際に携わっておられます横浜市財政局主税部長の松井委員を会長の職務代理者として指名をさせていただきます。松井委員、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから議事の審議に移らせていただきます。「令和6年度における固定資産の評価替えについて」につきまして事務局から説明をお願いいたします。

《事務局説明》

【中山会長】

それではただいま事務局の方から、「令和6年度における固定資産の評価替えについて」につきましてご説明いただきました。

このことにつきましてこれからご審議いただきたいと思います。審議に入る前に、この3年間コロナ禍にあって非常に特異な状況でしたので、社会経済が大きく変動したということで、この社会変動が神奈川県不動産マーケット・基準宅地の価格にどのように影響したのかという点につきまして、少しお時間いただきまして、はじめに整理をさせていただきたいと思います。

先ほど参考資料でご説明いただきましたけれども、6ページに宅地の指定市

における基準宅地に係る路線価という資料がございます。

これは、北海道から沖縄県までそれぞれの基準宅地の路線価を並べているものでございます。

これを見ていただきますと、神奈川県は横浜市がポイントになっておりますが、横浜駅西口の駅前広場の地点ですけれども、この3年間で8.1%の上昇で、路線価ベースで1,360万から1,470万への上昇となっております。

一方で、一つ上の東京都を見ていただきますと、これは銀座の5丁目中央通りがポイントになっておりまして、3年間で7.0%の下落ということで路線価は4,010万から3,730万に下落という形になっております。

つまり、東京銀座では3年間で地価が下落した一方で、横浜駅前では地価が上昇ということでこの3年間で切り取りますと、そういった地価の変動になっております。このことについては以下の要因から説明できると考えております。

まず銀座ですが、都心型商業の集積地ということで、それまでのインバウンドの消費の比率が非常に高く、このようなインバウンド需要がすでにコロナ禍前に地価を大きく押し上げていたという地域においては、これが剥落し、店舗賃料の下落やそれに基づいた収益性の低下が価格調整に繋がったのではないかと考えます。

ただ一方で、この3年間、これは一般的なところになりますが、金融緩和措置は継続しており、金融機関における不動産業向けの貸出残高も拡大基調が続いていたというところで、不動産市場にはこの金融緩和マネーの流入が、コロナ禍でも続いていました。これはリーマンショックが平成20年にございましたが、このときとは全く状況が違っていたところです。

不動産市場全体に係る状況としては、コロナ禍を振り返ってみますと、3年前の最初の緊急事態宣言の頃、一旦取引が止まったというときがございました。

投資家が様子見姿勢となりましたが、結局のところ、この金融緩和の状況、潤沢な投資資金の消化ニーズというのが変わっておりませんでしたので、半年もせず取得意欲の高い状況に回復したところです。

横浜駅前に限ってみますと2020年、これも3年前にJR横浜タワーが開業、その後今も開発が続いていますが、駅直結の再開発による超高層タワーマンション等の建築が進んでおりまして、街並みが変わるほどの大きな投資が続いているところです。

そのため横浜駅西口というところで見ますと、コロナ禍にあつて当然消費の減退はあったものの、金融緩和を背景とした不動産市場への資金流入、それから再開発による発展への期待、それから、これはみなとみらい地区も同じですが、街の熟成がさらに進んだというところで、横浜のこの地点については、3年間で地価が上昇したと考えております。

また、コロナ禍における社会経済の変化という点では、テレワークの普及というのが大きくなりました。

東京都区部の人口動態を見ましても、神奈川県内に人口移動が認められたところで、これは神奈川県内の住宅地価格に影響があったと思います。

特に横浜川崎ですとか都心への交通接近性の勝るところ、それから湘南エリアというところでは、この人口流入の影響があったと見ております。それから今回の愛川町でまた大きく価格が上がっておりますが、外出自粛によってEコマースのさらなる進展があったというところで、物流施設地への価格の影響、工場地への価格の影響が続いていたと捉えております。

ただ、足元を見ますと建築費の上昇が非常に大きくなっており、また物価上昇によって、不動産の維持管理費・光熱費等が上昇しておりますので、これが不動産価格に影響し、土地の価格にはマイナスに影響している状況と認識しております。

金利上昇のリスクも今意識されていますが、不動産市場にとってはマイナスというところで、直近のこの1年程度は見ております。

3年間コロナ禍にあって、不動産への非常に大きな影響がございましたので、このような観点も念頭に、各分野の専門家の方としてのお立場の委員の皆様から、今回はご意見を賜りたいと思います。

やや前置きは長くなりましたけれども、よろしくお願いたします。

それではまず、県内の全体的な地価のこの3年間の推移ということで、新倉委員からお話いただけますでしょうか。

【新倉委員】

はい。今の中山先生のお話と少し重なるところもありますが、コロナ禍のあと、住宅需要もすぐに持ち直し、今ではコロナ禍前を上回る勢いのある価格をつけて好調に推移しているところです。

先ほどのお話でもありました商業地につきまして、令和5年の地価調査では、神奈川県内の商業地につきまして、前年に比べ上昇地点の数が増加して、上昇率も前年プラス1.9%からプラス4.3%と大きく拡大しております。

横浜駅西口を筆頭に再開発が進んでいる市街地周辺では、投資需要が見込まれ、特に強い上昇となっております。

ただ飲食業につきましては、やはりコロナ禍の影響を脱するのにやや時間がかかっており、コロナ禍以降の生活や職場での習慣が少し変化したところもあり、特に会食の減少など、以前のにぎわいを取り戻すには至っていないところもあります。

しかし、観光業につきましては、鎌倉も箱根も、行って見ますと、外国人観光

客の割合がものすごく高いことに驚き、回復を実感しております。

地価調査で、ちょうど横浜中華街の地点ですが、今年、4年ぶりに上昇に転じるなど、観光の回復が鮮明になりました。商業地については、そういった状況です。

次に住宅地につきましては、やはり令和5年地価調査では、神奈川県内の住宅地について、前年に比べ上昇地点の数が増加、上昇率も前年がプラス0.8%であったところが、プラス2.1%と拡大しています。

特に横浜市、川崎市、相模原市での上昇傾向が強く、上昇率も大きく拡大していますが、同じような傾向は県央部の方でも見られ、やはり上昇傾向になっています。

そして、これまで下落傾向でありました県西部や三浦半島でも、上昇に転じたり、下落していても、下落幅が縮小したりしています。

交通利便性の高い地域での上昇が強いということは今まで同様ですが、都内や横浜北部、川崎での住宅価格の高騰によって、バス便等の郊外までも、このところ上昇が波及してきています。

郊外の住宅地は、コロナ禍直後、先ほどもお話がありましたようにテレワーク需要が増えた地域でしたが、そのテレワーク需要という言葉自体は、既に今はあまり聞かれなくなっています。

しかし、コロナ禍で住まいに対する考え方が多様化したことと、利便性や稀少性の高い地域における強い地価上昇の影響が、割安感・値頃感からバス便の郊外の価格を押し上げている状況と考えております。

ただ、このところ、住宅価格の高騰は、これも先ほどお話がありました、建築費の高騰という部分を見逃すことができないもので、土地と建物の総額で買える価格という面、また、マンション価格が非常に高くなっていることから、郊外の戸建住宅へ流れているという面もあって、需要者は予算の総額で判断しますので、地価動向の読み方には難しい面もあります。

また、郊外のバス便といっても、人気のある最寄り駅からバスの本数が多い地域で、新しく分譲された地域は好まれますけれども、古い住宅地や傾斜の急な地域、バスの本数が少ないような地域は、やはり弱含みでの推移となっています。

個別では、相模原市で、特に橋本駅周辺がリニア中央新幹線の期待感から上昇傾向が継続しています。

そのほか、藤沢や茅ヶ崎から鎌倉、逗子、葉山などの湘南地域は、都民等にとっても、海があるなどイメージがよく、魅力がわかりやすいというところから、人気があって、富裕層の流入も見られます。

ただ東日本大震災の津波の記憶が少し薄れてきたのかなという気もしますが、海沿いの新しい建築物を見ますと、かなり建築費をかけて対策も施してあるよ

うなので、危険性も認識した上で、眺望等を優先している様子も見受けられます。以上です。

【中山会長】

ありがとうございました。

今全般的なお話をいただきましたけれども、今回の3年間の変動率を見ますと、大きな上昇となっているところで、湘南エリアが上がっているのと、県央でも厚木市が20%の上昇というところで、大きな上昇を見せております。

こちらの20%の上昇については何か、ご説明いただけるところはございますでしょうか。

【新倉委員】

今回、審議資料で、愛川町の29.1%は、工業地で平米単価も低く、圏央道のインターチェンジの開通から、前回も高い上昇率を出していましたが、それを除いて、本厚木駅北口前の基準宅地、商業地の変動率がプラス20%と突出しています。

この本厚木駅北口広場通りは、7月に発表された路線価でも、東京国税局管内の1都3県で2位の上昇率ということです。

理由としましては、一言で言えば、再開発事業への期待です。

本厚木駅北口エリアは、市役所の移転に合わせた再開発事業が進んでいて、人気が高まっています。厚木市役所の移転先となる中町2-2地区というところで来年の夏には大規模な公共複合施設の建設工事が始まります。期待感から、駅前商業地の取引件数は少ないけれども、出てくるものは高額取引が多いということです。

本厚木の北口駅前は、もともと築45年前後の老朽化したビルが多かったため、再開発が検討されてきました。そしてその再開発の先駆け的な駅前商業ビルとなるTRUNK本厚木が、来年の6月頃オープン予定です。実はここがまさに地価公示標準地の厚木5-4という地点ですけれども、令和5年の地価公示で、平米当たり115万円で、前年比プラス9.5%をつけています。

そして基準宅地はダイヤプラザというところですが、基準宅地の場所が、この地価公示標準地の向かい側で、価格はより高いという認識です。まだ、ダイヤプラザについて具体的な再開発の話はないですが、周辺の再開発による発展的機運の高まりに連動して、地価が上がっているという状況です。かなり強含みで進んでいます。以上です。

【中山会長】

ありがとうございました。

再開発期待ということだと冒頭に横浜市のお話をさせていただきましたけれども、他に川崎駅もそうですし、それから県央で、伊勢原市も10%台の上昇率となっておりますけれども、これも再開発の期待なのかなと思います。

それでは続きましてコロナ禍にあって横浜駅前の上昇が続いているというところがございますけれども、この横浜市内の基準宅地の動向につきまして、松井委員からお話いただけますでしょうか。

【松井委員】

横浜市の松井でございます。先ほど会長の方からご説明いただきましたけれども、本市の基準宅地につきましては、平成30基準年度までは、横浜駅西口バスターミナル付近の横浜高島屋としておりましたが、前回の令和3基準年度から、JR横浜タワーの敷地を基準宅地として変更させていただいております。

先ほどご紹介いただきましたように、1,360万円から8.1%上昇の1,470万円となっております。

上昇理由としましては、先ほど会長からご説明いただいた内容でございます。

次に市内全域の地価動向につきまして若干ご説明させていただきます。

商業地につきましては、市内のすべての区、18区で上昇を示しております。全市平均で7.5%程度の上昇率を示しております。

市内中心部では、みなとみらい地区における企業、大学等の進出による商業集積度の増加、横浜駅周辺の再開発による商業施設の開業効果、またオフィス街では安定した賃料を背景として上昇傾向を維持しており、高度商業地で高い伸び率が見られております。

また先ほどお話もありましたけれども、繁華街や郊外にある旧来からの商店街につきましても、コロナ禍の影響が残っていた地点につきましても上昇に転じております。

先ほど他の委員からもお話がありましたとおり、中華街も一時期下がっていたのですが、上昇に転じております。

次に住宅地につきましては市内のすべての区で上昇を示しております。

特に西区中区をはじめとしまして、神奈川区や港北区などの生活交通利便性が高いエリアにつきましては、強い需要に支えられまして、平均5～6%程度の比較的高い上昇率を示しております。

また南部エリアも需要増の影響が及んでおりまして、市内全体の上昇傾向が見られ、全市平均で約2.9%の上昇となっております。

最後に工業地につきましては、通信販売関係の貨物業者等の需要が旺盛なため、物流適地や倉庫適地への需要増加が続いております。全市平均で約9.2%

と大幅な地価上昇を見せております。

さらに消費地のごく近くに置かれる中小規模の倉庫用地等でも需要が増加しております。

簡単ではございますが、令和6基準年度の土地評価における本市の地価動向についてご説明させていただきました。よろしく願いいたします。

【中山会長】

ありがとうございました。

この3年間で、冒頭申し上げたとおり、コロナで最初に動きが止まったという時期がございましたけれども、全体を通して、非常に堅調な不動産マーケットであったということが地価の変動にも表れていると思います。

続きまして、公的評価というところで、公示価格、地価調査、相続税路線価及び固定資産税路線価はすべて一元化・均衡化が図られているところでございますが、相続税路線価の推移動向という観点から黒木委員からお話いただけますでしょうか。

【黒木委員】

はい、黒木です。よろしく願いします。

当初、会長の方からもお話がありましたとおり、経済社会の変動の中での土地の価格の変化というのを、私どもも相当如実に今感じているところであります。

いずれにしましても、国税の任務というのは、公平な課税ということになっておりますので、そういった意味でその価格をいかに的確に把握、反映させるかということが私どもの使命となっております。

ちなみに、先ほどリーマンショックの話もございましたが、ああいったものの変動は直接税、所得税には非常に早く反映しますので、私どもは早く気付くことができますが、土地に関しては、若干時間がずれるというところがあり、ややもすると国税としても、その土地の変動というところを見失うきらいがあるということで、そこにいわゆる固定資産評価というものが非常に重要な役割を果たしていただいているという認識でございます。

また、先ほど富裕層のお話が出ましたが、土地はやはり資産として、最もシンプルなどいいますか、柱になるものでありますので、その価格の適切性が非常に重要であるということでございます。

ちなみに、最近では富裕層の投資も、金融資産のケースがありますけれども、やはり土地を基準にしたものなのかなと思っています。

ただ、地価の上昇がありますと当然、若干ですが、その納税を多少安くしたいという方もいらっしゃるということで、そういった意味では、調査もしっかりや

っていかなければいけないのかなと考えているところであります。

いずれにしても、固定資産評価というものが私たちにとって生命線の一つでありますので、その情報の共有といいますか、特に私どもは自力で評価をすることが正直できなくて、不動産鑑定士の皆様をお願いをしております。

現在、その基本的なところを作っておまして、そこをもとに、また7月に公表させていただこうというところでございますが、やはり情報の共有が非常に大事なので、そこは改めて皆様をお願いをしたいと考えております。

あと、私どもの路線価と固定資産評価の整合性なのですが、総論としましては、整合性はとれていると判断をさせていただいております。

手法論として、そこに差が出ないような手法がもともと確立されていますので、その手法をしっかりと守っているというところではあります。

各論的な点で申し上げますと、先ほど、例えば横浜よりも川崎の上昇率の方が大きくなっているという点についても、国税の路線価もまさにそのような評価をさせていただいておりますし、先ほど新倉委員からもございましたけれども、本厚木駅の件については、国税の路線価もしっかりと反映をさせていただいております。

若干、路線価が伸びない地域もありますが、それはすべからず今回の固定資産の方でもそういう状況が見られるということでもありますので、均衡、適切性はしっかりと保たれていて、私どももそれをしっかりと使って課税をさせていただくということなのではないかと考えております。

以上でございます。

【中山会長】

はい、ありがとうございました。

東京都心部から湘南エリア、それから横浜川崎などの都市への接近性の勝るところ、先ほどマンションの話も少し出ましたけれども、非常に駅前立地のマンション価格というのが高騰しているというところがございます。

これはコロナ禍にあつて、東京都区部から神奈川県への移住、それからテレワークによって、住宅地の選好性のあるエリアが広がったということも背景にあると思いますが、基本は低金利であるというところで、非常に駅前立地のマンションが高騰しているという状況かと思えます。

こうした状況で住宅販売等も非常に過熱しているところかと思えますが、そういった点も踏まえて草間委員からお話をいただけますでしょうか。

【草間委員】

はい。実際に取引されている神奈川県内の不動産の成約価格はどのように推

移しているか、東日本不動産流通機構のデータを調査してみました。

令和2年1月の基準ではありませんが、令和2年1月から令和5年9月までの神奈川県土地、100平米から200平米の成約価格、新規登録件数のデータを抽出し、45ヶ月分の平均値と、令和5年の1月分から9月分までの平均値を比較したところ、成約件数はマイナス19件でした。成約価格は328万円上昇しております。一方、新規登録件数はマイナス38件で、販売価格は328万円の上昇となっていました。

その他、横浜市の中古マンションの成約価格は、平米単価51万円から57万円と6万円上昇しております。

新規登録件数は横浜、川崎、湘南エリアで大幅に件数が増加しております。

中古戸建の成約価格は、300万円以上上昇しております。特に、湘南エリアが475万円上昇しております。

また、新築戸建の成約価格は130万円上昇しています。

新規登録件数は140件増加し、販売価格は367万円上昇しています。

以上のようなことから、この3年間の平均値と2023年の比較では、取引件数、成約件数が減少し、成約価格がすべての項目で上昇していることがわかりました。

土地価格の上昇とともに、建築資材、工事費及び輸送費等の原材料費上昇が販売価格に直接的に影響していると思われます。

一方、新規登録件数はどの項目でも増加し、在庫が増えております。これは、価格の上昇により、購買力が少し鈍ってきていると思われ、住宅取得環境は極めて今厳しい状況にあるのではないかと思います。

肌感覚で感じるところでも、やはり住宅の成約が減少しているのではないかと感じております。3年前の状況と環境が変わったということが伺えます。

【中山会長】

はい、ありがとうございます。

この3年間、不動産価格の上昇がはっきりしていたという状況で、私どももヒアリングをさせていただくことがございますが、まだ金融機関の方で、例えば融資に慎重になっている等の話はあまり大きくは聞こえてこないのですけれども、いかがでしょうか。

やはり、所得層によって違うのかもしれないのですけれども、比較的所得のある方々、駅前のタワーマンションを買うような方々には金融機関もまだ貸出をするけれども、そうではない標準所得層以下では少し厳しくなってきているというような状況があるのでしょうか。

【草間委員】

はい。今言われましたように、富裕層の方はやはり、高額の高層マンション等の取得ができていると思うのですが、一般の消費者からすると、これは神奈川県だけではないのですが、例えば、首都圏の新築戸建の成約価格が2021年に比べて222万円、約5%上昇しております。およそ、平均の成約価格が4,205万円であります。

そして、全国の専用住宅の工事費の予定額ですが、これについても、2021年が坪69万円だったものが、今では77万円と坪8万円ぐらい上がっております。30坪にして240万円ぐらい上がるわけでございます。

そういった中で、長期金利は多少上昇し始めているのではないかと思います。やはり一般の消費者からすると、返済比率が非常に高くなってしまって、住宅ローンを50年で組まれる方も出てきています。

これは毎月の返済額をいかに下げるかということだと思います。本当に非常に厳しい状況ではあります。

【中山会長】

ありがとうございました。今回、諮られている期間というのは令和2年から令和5年ということで、比較的過熱した時期でございますけれども、今足元で少し厳しい面が出てきているということで理解ができました。

それでは、今、お話いただいた住宅地域の価格上昇、この3年間の影響というのが、例えば平塚、茅ヶ崎辺りは認められたということでございますけれども、さらに西のエリアとなると、まだマイナスがついているところがあるかと思えます。

そういった観点も踏まえまして、狩野委員から県西の住宅地域の推移動向についてお話いただけますでしょうか。

【狩野委員】

それでは、県西部の状況ということでお話させていただきたいと思いますが、県内でも特に人口減少や高齢化等、構造的問題を抱えている地域ということもあって、都市部などでは地価が上昇に転じる中でも全体的に下落基調にありますが、ただその中でも価格的には下げ止まりの感があって、下落率は縮小から回復傾向にあるのではないかと感じております。

また前回の評価替えでは、上昇に転じていた地点もありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により下落基調が続くこととなったものと考えております。

今回の評価替えにおいては、そういった影響はかなり緩和されたと感じてお

ります。

県西の中でも、開成町と小田原市については、県西部の中でも少し状況が違っていると感じておりました。開成町では、駅から離れた郊外などでは下落した土地もあるようですが、駅周辺地区の区画整理事業によって人口が増加し、また小田急電鉄の小田原線の急行が停まるようになったため、利便性が向上し、上昇に転じていると思います。

また小田原市でも、他と同様でしょうが、駅から離れた郊外など、下落した土地がありますけれども、最近、小田原駅周辺の商業地においても、かなり再開発が進んでいる状況で、小田原駅周辺に新たに大型のマンションが、知りうる限り3、4棟出来上がるような感じで、完売に近い状況と伺っております。

そういったことから、小田原市についても今後、そのようなエリアについては、上昇は続く傾向になるのではないかと感じております。

一方で、湯河原町につきましては、開成、小田原や他の地域もそうなのですが、駅周辺地区においては湯河原の中では唯一、平坦な地域ということで、今後は上昇に転じるものかと感じておりますが、駅からも離れてしまうと、傾斜地を抱えていたり、街路条件が劣る地区が多いことから、まだ下落基調が続くのではないかと感じております。

ただし、既に低価格の水準にある地区については、そのまま横ばいに推移していくものと感じております。

湯河原町についても、人口が減少傾向にあります。その中でも平成初期頃いわゆるバブルの経済期に建設された、リゾートマンションがそれなりにありまして、そういったところでは、まだ需要が見込まれている部分があるのではないかと考えております。

主要な産業は観光業なのですが、隣の熱海や箱根に少し隠れたような状況で、コロナは収束に向かっておりますが、コロナ禍前の水準までは回復してないのではないかと考えております。

【中山会長】

やはりマンション立地が可能かどうかというところで、駅前にマンション立地がありますと、開発事業者も非常に高値で取得するので、地価の上昇が顕在化するのだと思いますが、県西、平塚あたりもマンション開発が、数多く行われましたし、小田原でもそういったマンション開発があったので、地価の上昇に繋がっているのかなと思います。

ただし昨今は、建築費が非常に高騰しております。当然、開発事業者としては、建築費が上がりますと、投資採算性の観点から、販売価格をそのまま伸ばせばいいのですけれども、販売価格もこれ以上伸ばせないととなりますと、土地の取得

に当たっては、どうか予算を抑えて買わざるをえないということで、建築費の上昇というのは地価の上昇を抑制する要因になるわけです。

こういった建築費の推移、動向につきまして、古居委員からお話をいただけますでしょうか。

【古居委員】

一級建築士の古居でございます。建築企画・設計業務が主ですので価格に関しては門外漢ですが、建築費も地価も上昇している状況下で需要層が二極化するのを目の当たりにするのが当方の昨今でございます。

横浜市内では郊外の戸建住宅地の空き家が非常に多くなり問題になっています。数十年前のバブル期に販売価格1億円相当の戸建住宅であったものが、今は、その値段が3分の1程度に目減りしていることが話題になったこともあります。

しかしそれらの空き家が先ほどの需要層の変化、階層の変化により光が当たることになれば、横浜市内の住宅の問題・課題は一定解決される方向性も出てくるのではないかと期待もしているところです。

建築費についてですが、国交省調査で建設物価指数がございまして。

2015年の建築費の平均を100として、現在の建築費を指数で表すもので毎月発表されています。

工事原価で見ますと集合住宅、RCで、暫定値ですが今月125.9という結果でした。2015年を100とすると、区分所有の分譲マンション平均が125.9、8年間で25～26%、年間で建築費が3%強上昇しています。一方、工事費が年間1割上昇したマンション現場もございました。

建築費上昇の最大要因は、衛生設備機器、電気の電線ケーブルといった設備関連資材費の上昇であると分析されています。

木造の戸建住宅の場合、2015年を100とすると、この10月は132.9でRCよりも高い増加率で、3割強の上昇、年間4%～5%の増加率でした。

マンションの価格はセメント、コンクリート、骨材、床材、壁材の仕入れ等、建設資材すべてが値上げされているので、建設単価が2年前の2倍に跳ね上がるという現場も生じています。

少し前までウッドショックが騒がれていましたが、今は原油価格が高騰していますし、人手不足で結果的に労務費のコストアップとなり、なおかつ、円安で、建築費は安くはならないと思っております。

私が最近気にしているのは、建築費にも関係しますが、マンションの販売価格が高騰しているということ。ニュースソースにもなりましたが、マンションの価格が2010年時点の平均1.9倍になったということ。

10月18日に発表された不動産価格、2023年度の上半期の首都圏新築マンシ

ヨンの市場動向調査で、東京 23 区の平均販売価格が 1 億 572 万円で、もちろん平均ですけれども、1 億円を超えました。23 区ではなく、3 区だけが劇的に上昇しているのではないかと分析されていましたが、首都圏の平均価格も、7,836 万と言われていました。

2021 年度の平均が 6,700 万で、過去最高と言われていたようですけれども、2 年ぶりに塗り替えられて、不動産バブルではないかと話題になっていました。この影響が結局横浜に及びます。

先ほどの好循環の例のように空き家の解消に繋がっていくことであれば、非常に喜ばしい話ですが、少し施策的な介入がないとそこまでうまい好循環にはならないだろうと思っております。

需要の二極化ということもあるので、高価格帯でも需要層がある限り、不動産バブルの傾向は抑えられないことを危惧しています。

私たちの業界からすると、価格が高くなりますとコストを抑えた設計内容にするとか、立地を修正するとか選択肢を変えないといけません。

より多くの選択肢を提供できるように、私たちの業界はあるのではないかと考えているのですが、その質の高い仕事をする状況も何か社会的にはかなり範囲が限られてしまっていることを感じる昨今でございます。

【中山会長】

ありがとうございました。

昨今の建築費の上昇ですが、建築費は資材価格、労務費から構成されておりますけれども、いずれも上昇傾向にありました。

資材価格は、ウッドショックというお話もありましたけれども、ロシアのウクライナ侵攻というのもこのコロナ禍であった中で、また日本が低金利を続けるということで円安も加速して、資材価格が高騰しています。

労務費も、来年 4 月から時間外労働の上限規制というのがありますけれども、人材不足による賃金上昇圧力がずっと続いている状況でございます。

またゼネコンの方々にお話を伺いますと、現時点でオフィスの大型再開発案件や地方の工場の建設など、そういったところで非常に手持ちの仕掛かりの案件が多いということでした。

ホテルの回復傾向も鮮明ですので、ゼネコンサイドとしても手一杯で供給もなかなかできないという状況の中で、今、しばらく建築費が下がらないのではないかとこのお話をいただきましたけれども、そういったところが見込まれるのではないかと考えています。

これが都心部、駅前立地のマンションにしても商業施設にしてもそうですけれども、地価を抑制する要因として、しばらく作用するのかなと私も考えている

ところでございます。

それでは、また一つ視点を変えまして、このコロナ禍にあって、固定資産税の負担調整などでいろいろ特別な措置が講じられてきたということもございませうけれども、固定資産税に係る行政の手続きなど、制度の観点から、柴委員からご意見をいただけますでしょうか。

【柴委員】

普段、神奈川県に住んでいないものですから少し情報がわかりにくいところもありまして恐縮ですが、駅前を中心とした再開発によって地価が上がってきているということはよくわかりました。

それから、これはまだ私もあまり存じ上げておりませんが、村岡新駅も今後出てくるとなるとその辺りも地価は上がるだろうと思います。

神奈川県を見ていくと地価が上がっているのはわかるのですが、産業がすごく盛り上がっているのかというと、熊本とつい比べてしまうのですが、この間熊本に行きましたら、例の半導体工場が来て、それにつられて様々な工場も来て、やはり地価も上がっているし、人も増えているという状況になっています。

そういう状況が望ましいかどうかというのはまた別の話ですが、税金の関係からいくと、地価の上昇イコールやはり税負担になりますので、納税者のご理解というものが、非常に重要になるかと思えます。

それから、その意味で言うと適正に評価をしないと、令和4年の最高裁判決では、横浜の物件だったと思いますが、投資家が評価の低いものを選んで相続税対策で買うと、その乖離が大きいということで、租税回避ではないかと課税庁は主張したわけですが、必ずしもそうとも言えないと判断されました。

逆に適正な評価をしていけば、安い物件だということわざわざ札幌の人が買うことはないわけなので、行政としては適正に評価をするということは大切ではないかと思っております。

【中山会長】

ありがとうございました。

駅前のマンションの話は何度かさせていただきましたが、横浜でもみなとみらいにタワーマンションがございませうし、そういった中でタワマン節税という言葉が、昨今言われておりました。

富裕層が相続対策としてタワーマンションを買うということで、評価額が実勢よりも低いというところで、自己の居住用というよりは節税対策、投資目的でタワーマンションが好まれるということで、県内のタワーマンションも高層部については億単位の価格が付いているマンションが数多くございます。

こういったタワマン節税については、制度が見直され変わってくるという話もあったかと思いますが、この点について、黒木委員、少しお話いただけますでしょうか。

【黒木委員】

改めてどういう仕組みか申し上げますと、同じマンションでも1階と最上階では販売価格が違う。それでも相続税評価額を使うと同じになってしまうという、その仕組みを使っている節税スキームでした。

10年少し前ぐらいから出始めて、国税庁も気づき始めていたのですが、半年ほど前に一定の改正案を出しました。ただ、やはり反対のご意見もまだまだ多いということで、テクニカルな問題としては残っています。

この手のいわゆる評価通達を使った節税スキームが、これ以外にもまだありますので、柴委員がおっしゃったとおり、いかに適正に細かく、そういうところも踏まえて評価をしていかなければいけないというのが国、私どもとしての責務なのではないかと思っております。

【中山会長】

ありがとうございました。

この諮問の審議資料の中に、田・畑・山林も基準地価格案ということでしたいております。

いずれも横ばいという動きになってございます。

1,000平米単位の価格ですが、非常に水準としては低く、純農地、純山林の地点の価格というところがございます。農地であっても山林であっても、市街化に隣接するところでは宅地化の影響を受けて、純農地、純山林よりも高い水準で取引されるということがございますが、ここで選んでいる地点は、農業、林業の経営の収益性、生産性からの観点の価格で、これが3年間横ばいという動きかと思えます。

農地につきましては横ばいということですがけれども、昨今、田畑価格については、その担い手としての事業者の高齢化の進行ですとか、それから米需要の低迷という状況もあって、なかなかその需要者購入意欲というのが、それほど高まらないということで、全国的な傾向だとは思いますがけれども、県内でも地価上昇には至らないというところで、非常に低位の推移でございますけれども横ばいで推移というところではないかと思えます。

また山林につきましても、昨今、ウッドショックというのがございまして、木の価格というのが一時的に上昇しましたが、すぐにまた落ち着いた動きとなって、現在は山林価格も横ばいというところで落ち着いているのではないかと認

識をしております。

本日、皆様から様々なご意見をいただきましたけれども、何か追加のご意見あるいはご質問等ございますでしょうか。

【古居委員】

1 ページの基準宅地に係る路線価の案の中で、真鶴町が大きく下がっているのですが、この理由について、教えていただけるとありがたいです。

【中山会長】

狩野委員、いかがでしょうか。

【狩野委員】

真鶴町には確認が取れておりませんが、状況としては真鶴町自体の過疎化が大分進んでいる影響があるのではないかと思います。駅前についても小ぢんまりとしたエリアになっておりまして、鑑定の専門ではありませんが、そういう状況なのではないかと思います。

人口減少もかなり進んでおり、県内唯一の過疎地域に指定されているというイメージの部分も抱えているのが実情なのではないかと思います。

【中山会長】

その他、何かご意見ございますでしょうか。

それでは他にご意見、ご質問もないようですのでここで審議会としての意見を取りまとめさせていただきます。

これまでの審議の内容から特にご異議もないようですので、諮問案のとおりです承したいと思いますが、よろしいでしょうか。

《異議なし》

【中山会長】

それでは答申案の文案その他につきましては事務局と相談の上、決定したいと存じます。恐縮ではございますが、私にご一任いただきたいと存じます。

本日はありがとうございました。