

石塚会長

ただ今みなさまの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石塚でございます。不慣れなことではありますけれども、みなさまの忌憚のないご意見をいただきながら、充実した審議ができるよう努力してまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

会長の職務代理人につきましては、神奈川県固定資産評価審議会条例の規定により、会長が指名をすることとなっていますので、税務行政の実務に携わっていらっしゃる、横浜市財政局主税部長の川崎利雄委員を会長の職務代理人として指名させていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、ただ今から議事の審議に移らせていただきます。平成 29 年度における固定資産の提示平均価額案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

《事務局説明》

石塚会長

どうもありがとうございました。事務局から、平成 29 年度における固定資産の提示平均価額案につきまして、説明をいただきました。このことについて、みなさまにご審議いただきたいと思います。

では、最初に、日本国土のベースとなります農地について、みなさまに情報提供していただきたいと思いますので、長嶋委員、県内の農地価格の動向や見通しを教えてくださいませんか。

長嶋委員

農地価格全体では、上昇するというのではなく、下落しているというような状況です。例えば、車がどんどん入って行って、誰でもそこへすぐ行けるようなところは、優良農地としての需要があります。反面、比較的神奈川県に多い中山間農地については、高齢化の影響もあり、利用度が低下しているのが現実です。

ただし、現在では、農地を農地以外に利用するやり方もありまして、市街地に隣接しているところは農地以外の利用が可能になります。例えば、荒廃農地を防ぐために、太陽光発電に利用したり、ドッグランを造ったりなどです。面積的に注目を浴びるのは太陽光発電で、特に中山間地に近いところは、そういった傾向が見られます。農地としての利用よりも、他の利用をする方が、効率的なものとして若干需要は多いのかなと思います。

一方、新規就農をされる方は、農地を農地として利用したいと考えています。このような場合には、農地中間管理機構が農地の斡旋をしておりますが、農地を貸

し出す既存農家の方の一部には、土地は主要な財産であるという考えがありますので、中々、前向きな決定をしていただけないというのが現状だと思っています。私は農業公社等の委員もやっていて、農業会議や農業委員会と一緒に、農地の利用促進を図っていますが、評価的にはどちらかというところだと下落傾向が見受けられます。

ただ、今、いわゆる 2022 年問題、生産緑地法で生産緑地の指定を受けた市街化農地が、30 年を経過してその指定から解除されていきます。現在、生産緑地の指定を受けていて、解除後の買取申請を待ってられる方が、例えば秦野市の調査では約 27%いらっしゃるそうです。これは生産緑地の全部、一部を含めての話になります。建設業者や金融機関が 2022 年を見越して、今から様々なセミナー等を開いて、資産管理を積極的に促しているところです。先の予測はまだまだ見えませんが、2022 年が一つの節目になるのではないかと思います。逆に荒廃農地が増えていくのではないかとこの危惧を覚えています。以上が、農地の状況です。山林については、手入れが行き届かず、管理費もかなり嵩んでいます。神奈川県でもかなり行政に支援していただいている、ある程度のところで止まっています。山林の荒廃は、かなり厳しい状況と認識しております。

石塚会長

ありがとうございます。農地に係る最近の話題として、太陽光発電の話や、生産緑地法が 30 年を迎える 2022 年問題の話をいただきました。2022 年問題については、デベロッパーや建設会社が今からセミナーを行っていて、今後、宅地に変わっていくことが見込まれるというところですが、ただ、相続対策などとしてアパートを建てていくと、それが過剰供給となってしまう、土地の価値を痛めてしまうという心配があります。

続いて、神奈川県宅地建物取引業協会副会長の山野井委員に、住宅販売も含めて宅地の動向を教えていただければと思います。

山野井委員

建売業者にとっては、なかなか物件が出てこない状況です。空き家対策という話も出ておりますが、空き家対策の関係からは、もっと不動産の取引が活発化してくるのではないかと思います。実態としては、空き家があっても、相続問題などがあって、取引の活性化には問題点も含んでいます。

路線価自体は上がっている状況が見受けられますが、実際に個々の土地の価格が上がっているかというところ、不透明感があります。市街地などでは、大手ハウスメーカーなどの開発があると、地元の不動産業者がこれまでつけていた価格よりも高い価格設定をするのですが、実際の取引では、地域の人々の購買力が戻っていないので、大幅に値段を落として売却される傾向にあります。

また、賃貸物件については、新しい新築物件は直ぐに成約していく傾向にあるかと思いますが、実際その家賃を上げられる状況にあるかというところが難しいと言わざるを得ません。ただ、家賃が下がる傾向も見られず、一定の底値で保たれている状況ではないかと思います。

石塚会長

ありがとうございます。厚生労働省が毎月発表している実質賃金については、ようやく去年ぐらいから反転の兆しが表れていますが、リーマンショック直前を100とすると、まだ92、3ぐらいと依然戻っていない状況にあります。山野井委員からお話がありました、取引は活発でも家賃を上げる状況にないというのは、エンドユーザーの実質賃金が戻っていないというところも関連しているのではないかと思います。

もう一つ、大手デベロッパーが販売価格を高め設定するという話もありましたが、横浜市内でマンション用途として価格設定されていた土地をあるホテル企業がそれを上回る値段で買って、これからホテルを建てるという例がありました。ホテルが足りないといった中で、一番産業として伸びていくと思われるような企業が一番高い値付けをして土地を買っていくといったところは、資本主義のなせるわざなのかなと思います。ただ、それで街が整備されていけばいいのですが、無秩序に開発されてごちゃごちゃとした街になっていくと、長期的には土地の価値を下げていくということにもなりかねないところではあります。

そういった中で、街並み、居住環境というような話になりますと、そちらの方で精通されている稲田委員から街並みや居住環境など、少し土地から離れて、ご意見、情報提供していただければと思います。

稲田委員

学生と接していると、若い人達は、例えば卒業制作などにあたって、空き家問題などをわりと意識していて、何かグレーなものを新しく魅力的なものにしようという意識を持っているように思います。住宅地にポツンポツンと空き家ができると、あまり景観上はよくないです。それとは逆に、前まで畑だったところがミニ開発されることもあります。そうなるとうち並みはやはり美しいとはいえません。また、タワーマンションも湾岸地域に最初の2、3棟が建ったときはきれいだったのですが、林立するようになるとそのタワーマンション間にデザインの整合性はありません。無計画にデザインなしにやっているということは、長期的に考えた魅力的な街並みづくりという面からすると疑問が多いです。ヨーロッパの街並みが絶対的にいいとは思わないけれども、ある程度の規制は、魅力的な街を作る長期的な観点から必要とも思います。

石塚会長

各市町村の提示平均価額については、横浜、川崎や県央地域で下げ止まりの傾向にある一方、三浦半島や県西部では引き続き下落しています。地価の二極化が言われて久しいわけですが、長畑委員にその二極化について、今後もっと二極化が進んでいくのかについてお聞かせ願えればと思います。

長畑委員

住宅地については、山野井委員がおっしゃったように、物件がないという話をよく業者から聞きます。それと同時に、そんな価格でどうして売れたのかというぐらい高い取引もあります。例えば、駅から近くて、今まで分譲がなかったところが、相続問題だとか、高齢になってそこに住まなくなって、空き家になったところを業者が買って、今までの区画を小さく区切って売っているわけです。地元の業者さんからもよく聞くのですが、今、皆さんはインターネットで情報を検索されるんです。そうすると、大手の仲介業者の方たちのところへ皆さんアクセスして、そこを見ながら、この物件を見たいということではいらっしゃるらしい。今までだと、地元の仲介業者のところへ来て、これを見たいと言われて、既に成約済みの場合は、代わりにこれはどうでしょうと言って話を進めていたのが、今はインターネットで見て、これを見たいんですと言って来て、それはもう無いんですと言うと、じゃあ結構ですと言って帰ってしまう。そのように購入者のパターンが非常に変わってきています。インターネットの影響というのは非常に大きくて、家賃についても5万円以下という条件で探すと、5万1千円のはひっかからないわけですね。そのような形で決められてしまうので、仲介の方や不動産業者の方たちも、今までとお客さんの行動パターンが大きく変わってきているので非常にやりにくいという話です。それが不動産の取引にもかなり影響していて、インターネットで販売する物件は、それこそ東京の方たちも見るので、その方たちの基準で見ると、我々川崎に住んでいる者から見ると高いなと思うものでも、東京の方の感覚でいったら、ああこれだったら駅にこんなに近くて安いというように決まってしまうみたいなんです。だから我々の感覚からすると高いと思うものが売れる。ところが、そこからちょっと離れたところでは、ちょっとしか距離が違わないのに、値段は1千万円ぐらい違うわけですね。なぜかというインターネットで検索にかからないからです。こっちを見ればいいのにとするのには、情報が伝わらないので、価格に大きな差ができます。こういった消費者行動の変化も、価格の二極化に影響を与えていて、我々、不動産鑑定士から見て、何でもこういう動きになるんだろうと把握ににくいところがあります。

商業地については、投資物件として、かなり高い価格での取引が、商業地やアパート用地などにできています。地元の業者によると、東京に住んでいるサラリーマンの方が1億円ぐらいの予算で、投資物件としてアパートなどを探していると言うんですね。1億円というと大変だと思うんですけども、東京のある程度

の方にとっては、投資できる予算の範囲として1億円くらいの予算があるらしいんですね。駅に近くて利回り6パーセントから7パーセントくらい、これが満室になった場合の利回りです。我々から見ると、そんなのは一番いい条件での利回りなので、もっと下がるのが前提だし、空き家になれば当然下がるのですけれども、表面利回りが7パーセント、8パーセントくらいの物件が、新築だと信じられないような価格で取り引きされています。それは、低金利というところと相続対策というところと、その二つに原因があると思います。ですので、実需に基づくものでない不動産価格の動きについては、正直言うと私たちでも非常につかみにくいと思っております。

石塚会長

ありがとうございます。今、新しいキーワードとして、金利の話が出ましたが、J-REITが16年前にアメリカから日本に輸入されて、不動産も金融商品化、投資物件の対象となって、今はもう12兆円を超える規模になっています。J-REITの利回りは、年々下がってきていて、3%ぐらいです。ただ、投資収益率を株や債権と比べると、経費を差し引いてもまだ3%台であればいいんじゃないかということで、他の金融商品との対比の中で、最終的には不動産が買われていく状況にあるのかと思います。

タワーマンションをはじめ分譲マンションでは、エンドユーザーの実質賃金がついてこない現状から少し最近売れづらく、在庫が東京中心に増えてきているといったところです。デベロッパーからすれば、建築費が構造上の問題で上振れした状態で高止まりしている以上、土地の仕入れを下げてもどうしてもエンドユーザーへ売っていけなくなっているような状況になりつつあります。また、今仕入れても、出来上がるのは2、3年後ですので、そうすると、オリンピックが終わってしまうこともあり、将来ビジョンとしてリスクが高まっているといったところです。建築費の動きも含めて構造上の問題を、古居委員からお話いただけますか。

古居委員

建築単価は、東日本大震災以降、一時高騰し、それ以降少し下がってきましたけれども、その下がってきた段階の単価で高止まりしている状況です。直近の建築着工統計調査を調べてみました。平成28年中の全体の総床面積を工事費で割ったものなので平均化した値ですけれども、居住専用の住宅、事務所の場合もいずれも、数パーセントですけれども、単価としては上がっています。私の関係する分野では、この数年はむしろ安定していると思います。3年前はかなり高く、RCですと坪単価120万円と言われていましたけれども、最近はそれ以前の数字に収まって、坪100万円くらい。ただ、10年、20年前の坪80万円というような単

価には戻っていない状況と感じています。今後はオリンピック関連の需要が徐々に、先食い状況もあるという意見もありますが、もっとオープンに発注状況が見えてきますと、少し上がっていく状況にあるかな、という気はします。

あと空き家の問題が少し話題になりましたが、地価との関係では、おそらく、今後、安くなるような傾向にはならないだろうという気がしています。といたしますのは、神奈川県に住生活総合調査で空き家を持っている方に調査をした結果があります。困ってないという回答の割合が、神奈川県では突出して多かった。空き家を現在持っていらっしゃる方への質問で、市場に出していない理由で多いのは、特に困っていないから、という結果が出ていました。そういう状況を考えると、家賃を下げて市場に乗せようとか、販売価格を下げて空き家、空き土地をどうにかしようという動きにはここ何年かはならないだろうという気がしています。ただ、大きな変換点、人口と世帯数が大きく減少し、安定した段階になれば大きな構造変化があるんでしょうけど、それまでは多分手放されないんだろうなという気がしています。

石塚会長

ありがとうございます。今の空き家の話に関して、よく比較されるのが欧米で、アメリカだと中古住宅流通というのがだいたい9割近く、フランス辺りが7割弱ですかね、イギリスがおよそ8割強という状況です。欧米では建物に価値を見出していて、土地建物一体の中古物件が普通に買われているので、新築物件というのはわずか1割から2割弱です。

一方、日本の場合には、国交省の調査にもありますが、中古流通市場は14%ぐらいということで、我々の嗜好が昔ながら、新築に傾倒しているといったところも、文化的なところも含めて、なかなか空き家問題、空き家への価値といったものを、我々が見出していないところも、流通しない一つの原因ではないかと思ったりもしています。

続いて、タワーマンションについては、節税の話も話題になっているかと思いますが、木島委員の方から相続税対策などの現状について、お話いただきたいと思います。

木島委員

タワーマンションについては、今回の税制改正で、若干節税に対する対策が入りましたが、私の個人的な見解としては、あれくらいの改正では、相続税の節税としてタワーマンションを買う富裕層の動きは変わらないと考えています。

相続関係では、最近の特徴として、数は多くはないのですが、昔は相続というと親子間だったのですが、最近は1人暮らしの方が亡くなって、兄弟が相続するケースがぼちぼち増えてきています。そうしますと御兄弟にとって、相続した空き

家になった家というのは、何らいままで接点がないです。ですので、何の感慨もなく売りたいんだけど、一人暮らしで孤独死していると売れないんですね。これからこういった状況が増えてきますので、10年ぐらい経ってまた大きな問題になってくるんじゃないかと考えています。

また、相続税の基礎控除が下がりましたので、相談がものすごく増えています。昔、昭和の高度成長時代に、みなさん郊外に一軒家をお持ちになった方が今相続の時期に入っています。お子さんたちは、もっと駅の近くにマンションを買われていて、戻らないことが多いので、空き家対策として利用したいという声もあるのですが、それもこれから出てくる問題ではないかと考えています。

石塚会長

私の勤める研究所にも、個人の方からいきなり電話があつて、昭和40年代に家を買ったんだけど、事情があつて売却することになった。ついては、その当時の取引の契約書を紛失してしまったので、税控除の計算の中で、その当時の契約書があるとないとはかなり譲渡所得税が違ってくるということで、昭和40年代の評価をしてくれというようなことの相談が少しずつ増えています。当然、当時の資料はないのでなかなか困った相談なのですが、課税対象が増えたということもあるのですが、そのような相談が去年ぐらいからあります。

相続税について、横浜中税務署長の佐藤委員から相続税に係る土地の動きについて、あるいは、相続税について鳥瞰的に情報提供いただけますか。

佐藤委員

相続税路線価については、現在、公表に向けて作業中です。その傾向としましては、横浜市、川崎市の主要な高度商業地は上昇傾向、住宅地は全体的に停滞傾向と聞いております。神奈川県全体の宅地については、本日示されています、提示平均価額と同様の傾向を示しています。

横浜中税務署は、中区と西区を所管していますが、その最高路線価は、横浜駅西口の高島屋前で、平成28年は781万円でした。平成27年と比較しますと109.5と、約1割の増となっています。路線価が一番高かったのは平成4年で、1,800万円でした。781万円というのはその約43%で、平成7年と同水準になります。これまでの流れとしては、平成4年が1,800万円が一番高く、その後、平成5年から下がってきて、平成16年の330万を底に一旦持ち直しまして、平成20年に728万円まで持ち直しましたが、リーマンショックの影響もあり、再度下落しました。平成24年に580万円まで落ちて、その後上昇となっています。25年に上昇に転じて4年目となっています。平成29年についても、引き続き上昇するのではないかと見込んでいます。

石塚会長

神奈川県は、県西部では、大型ショッピングセンターなどが建設されるなどの動きも散見されます。県西部の動向について、神保委員からお話いただければと思います。

神保委員

現在、県西部の町村部においては、人口流出、人口減少に歯止めがきかないような状況であるかなと思われま。県西部以外の町村部、寒川町や葉山町につきましては、人口動態並びに土地価格等においても、安定されているのではないかと。このような形が見受けられます。県西部でも開成町につきましては、駅前の開発等もありまして、人口が年々伸びている状況であると思われま。大半の町村においては、人口減少が顕著でありまして、こちらの方がやはり固定資産税の評価の方にも影響が出ているのではないかと。思われま。

ただ、指をくわえてそれを見ているわけではなく、各町村、色々と付加価値といったもの、潜在資源、地域資源というものがあると思われま。こちらの方をうまく活用しながら、各町連携しつつ、人が町の方へ戻ってくるような施策を講じています。二宮町におきましては、平成 27 年度に、同居近居推進事業という、高齢者世帯で都心部に出て行ったお子さんがいられる方を、町に戻していただくという取り組みをやらせていただいております。町内に住宅を建築して町に戻ってきた方に対して補助を出していきましようという制度を行っておりますが、やはり都心部に出られた方が町村部に戻ってくるというのは非常に難しい状況であるというのが現実です。

石塚会長

厳しいですね。ヒントになるかどうかは分からないんですけども、皆さんご存知の静岡県は、昔は閑散としていたんですけども、神保委員がおっしゃっていたような、都心から若い人で子どもがいるという方を安い家賃で空き家を使って、長泉町から都会の方に新幹線のこだまに乗って働きに行きませんか、子育て支援も充実していますよ、各市町村それぞれ独自の自分たちが持っているハード、ソフト、そういったものを活用しながらなんとかその地方活性化というように努力しています。

最後に、川崎委員に横浜市内の動向についてお願いします。

川崎委員

平成 29 年度の総評価見込額の平均価額について、横浜市は前年度比 0.03%の減となっておりますが、具体的に見ていきますと、3,400 箇所くらいある標準宅地のうち、148 の地点でマイナスが見られます。これは住宅地及び工業地に限ると

ということで、商業地では下落はないという状況です。この 148 地点というのは、前の年は 50 地点ほどでしたので、若干下落地点数は増加しています。横浜市内の地域的な動きとしては、東京、川崎に近い方はよいのですが、南西部では下落している幅が大きく、特に 3% 近く落ちている地点というのが、港南区、金沢区、栄区、瀬谷区です。ただ、全体としては 3,400 箇所の中の 148 地点の下落ということで、大きな影響にはなっていないのかなと考えております。一方で商業地域は下がっていません。平成 30 年度は評価替え年度ということで、今作業をしているところでございますけれども、先ほど横浜中税務署長の佐藤委員からもお話がございましたけれども、横浜市の基準宅地である横浜高島屋西口バスターミナル前通り、こちらについては、3 年前と較べますと大体 3 割くらいの上昇が見込まれるという状況です。一方、みなとみらい地区でありますけれども、アップルですとか、京急電鉄であるとかそうした開発が進んでいるということもありません。こちらは概ね 2 割程度上昇するのではないかなということとなっております。

ただ今、どの自治体も来年度予算を編成しておりますけれども、横浜市におきましても、都心臨海部については引き続きいろいろな機能を集積して強化を図っていくといった予算を、一方では、郊外のまちづくりに関しましては、バランスの取れた形にできないかというところで、両方に、予算の厳しい中ではありますけれども、住宅再生も含めて、両方の施策をとっていきたいということで、均衡のある発展が満たせればということで検討しているところです。

石塚会長

ほかに、ご質問、意見等ございますか。

山野井委員

空き家問題についてですが、坂があって車で登れない、道も狭隘道路という状況で、空き家だらけという地域もあります。そうしたところに開発なども関わっている業者を連れて行ったところ、「ただでもいらない」と言われました。ですので、空き家の中でも壊して立て直して再活用ができる地域はまだいいんですけども、そうでない地域もあるということを実態として知っていただきたいと思えます。

石塚会長

ありがとうございます。

それでは他にご意見、ご質問ないようですので、審議会としての意見をまとめさせていただきますと思います。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、諮問案による提示平均価額で了承したいと思いますので、よろしいでし

ようか。

《異議なし》

石塚会長

答申の文案その他につきましては、事務局と相談のうえ決定したいと存じますので、恐縮ではございますが、私にご一任願いたいと存じます。