

(会長・石塚委員)

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。今日は専門の分野で活躍されている先生方にお集まりいただきましたので、固定資産という課題を中心としまして、不動産に係るいろいろな問題について情報交換させていただきながら、最終的には固定資産会議を充実したものとしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

会長の職務代理者につきましては、神奈川県固定資産評価審議会条例の規定により、私、会長の方で指名をすることとされておりまして、税務行政に実際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者として指名させていただきたいと思っております。

川崎委員、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たいと思います。

「平成30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、事務局の方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。

ただ今事務局の方から「平成30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、ご説明をいただきました。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。

ご説明の中で、今お手元の資料は1地点のみということで、エリア全体を示す方向性とはちょっとずれるケースもあるというお話もありましたので、せっかくだので各方面の専門家の方が集まっていたので、今回の審議の資料を補完するような意味でも、固定資産を取り巻く環境を含めて各委員の方々に情報提供していただければと思います。

ひと言ずつお願いした後、さらに絞って審議していきたいと思っております。

それでは最初に、固定資産の評価業務、実務等携わっていらっしゃる新倉委員から、自分のご担当のエリア含めて、また全般的な宅地以外の、田畑山林についても情報提供できることがあれば、皆さんに提供していただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

(新倉委員)

新倉でございます。

いま事務局の方から説明いただきましたとおり、県全体の平均変動率ということでは大きな変動がないということになりまして、これは29年の地価調査で発表されているところでも、県全体の住宅地ではマイナス0.2%、ということはほぼ変動がない。

商業地につきましてはプラス1.5%で、これも若干の上昇ということですが、やはり二極化というものは進んでいる状況だと思います。

先ほどの説明と重なってしまいますが、県内で、横浜市、川崎市では上昇しておりますし、横須賀市、三浦市の三浦半島、それから県西地区では下落している。その横浜市内であっても、また中心地区では高い上昇率ですし、それ以外のところでは上昇はもうやや鈍化している。そんな状況で位置関係がそのまま価格変動に影響している構図にどうしても見えてしまいます。

不動産の価格を形成する要因としては、都心への接近性というものが大きくありますので、それ以外の部分での勝負ということやはり限界があるのかな、と思います。

平均で上昇している市であっても、個々の地点で見れば上昇幅も違いますし、それ以外の下落地点もあつたりします。

私は今、公的評価では横浜市の南部を中心に担当させていただいていますが、住宅地、全地点での平均変動率では若干の上昇に、その中で最寄駅が近く利便性が高いところでは、やはり地価は上がっています。

そして郊外のバス便の古い住宅団地では下落が大きくなっています。

特に今、世間全般でも言われていますが、私たちも一番注目している所というのは、どちらかという上昇地点よりも大きく下落しているという所で、栄区とか、金沢区の、昭和50年代ぐらいに、山を削って造られたような郊外の大きな住宅団地では、どうしても画地規模が大きく、容積率が低く、また画地の分割もできないため、下落が大きくなっています。

これについては社会の変化ということで、例えば女性も働くようになれば、通勤に不便なバス便の住宅地は選ばれないでしょうし、出て行ってしまった子供が戻らない。そして高齢化、空き家の問題、いろいろな諸問題に繋がっている。市町村単位ではなく、全般的な傾向だと思います。

需要と供給ということで、問題が出てきている。そういう二極化の幅が広がっている、という状況がどうしてもあるのかな、と思っております。

(石塚会長)

どうもありがとうございます。
山林等他の用途、もしもう少し何かあれば。

(新倉委員)

横浜市内を中心にやっておりますと、田や山林というのは、あまり実際の取引というのがありません。

ただ私たちが評価する中で見ますと、この審議資料で見たような、田の方が畑より高い、ということは、普段考えていることとは違っていたのですが、私たちの見方での田畑というのは、いわゆる宅地見込地として宅地性、調整区域であっても、宅地的な要因というのを見ているからなのかな、ということで考えております。

あと、山林につきましては土砂災害警戒区域に入っているとか、そういうところの要因というのが、大きくなっている、と捉えております。

(石塚会長)

ありがとうございます。

またのちほど、農地についてはご専門の三ツ堀委員の方からお話があるかと思えます。

続きまして、先ほど新倉委員の方から住宅の話がありましたので、ちょっとそちらの方を深掘りして情報提供いただければと思います。

山野井委員、住宅販売の動向、見通し、特にみなさん、まだちょっと先ですけども、いよいよ騒いできたオリンピックに向けてということもあると思うんですが、ホテル不足とかそういう点も情報提供いただければ助かります。

よろしく願いいたします。

(山野井委員)

今、私達の業界の中で一番の問題が出てきているのは、4月からやっている空き家対策です。空き家対策と同時にもう一つは前の総務大臣だった増田さんが取組んだ土地の所有者の不明、これらが一体となって、相続に絡んだ大きな社会問題になってくるんじゃないかなと思っております。空き家対策でも、インスペクションとかそういった形で、どういう風な家屋を評価して土地の値段に反映していくか、というのが大きな課題だなと、大局的に思っております。

私どもがやっているのは狭い扱いの不動産ですから、そういった意味では、なかなか今建売の土地も空き地そのものがないということなので、古家を壊して再建築していくというような形でやっているわけです。古い家屋の中には、戦前とか戦後間もないバラックを建てている傾向の家屋もたくさんある。ということで

は、事によると、再建築不可な土地がかなりこれからも出てくるのではないかな
と思っております。

また、空き家対策に絡んで、横須賀の汐入辺りは山の上の方に家屋があるので
すから、そういった意味では空き家がたくさんあって、これから実際にどういう
風に空き家を解決していくのか、ということが大きな問題になっている。

それから車が入って行けないような狭隘道路を通していかないといけない。昨日
も横須賀の方に行ったんですが、高台に家屋があるんですが、実際は救急車も
中に入っていかなくなりますので、急病人が出た場合にはタンカで、人を搬出す
るといような、狭隘道路のそういった問題も大きな課題として残っているんで
はないかと思っております。

ともあれ、家屋というのは、建売住宅というと大体15年前後でいわゆる水周り
がおかしくなってくる。空調、風呂、台所というような水周りがおかしくなっ
てくる中でどう解決していくかということなんです。注文住宅なんかの場合は建物
がしっかりしているので、大丈夫なんですけど、そういった意味での評価をどう考
えていこうかなと思っております。

土地の問題は狭隘道路をどういう風にして拡張して車が入れるようにするの
かななどの色々な問題が、私たちが目の前にしている課題だろうと、そう思ってい
ます。

以上です。

(石塚会長)

ありがとうございます。

今、お話がありました、特に空き家問題は、あちこちで我々の方にも話があり
ます。平成25年の横浜市さんの方で調査をされたデータを読んでもみたら、な
ぜ相続等で引き継いだ方が空き家を放置しているかということで、複数アンケー
ト回答になっています。一番多かったのが物置として使うから、というものでし
た。個人的にはそれはアンケートに対する答え方の本旨ではないのかな、と思
います。いくつか多い中で気になったのは、建物があると、税金が6分の1に減免
されているところが、更地になってしまうと、普通の土地の値段、つまり逆に言
うと6倍になってしまう。どうも、いつの間にか6分の1の減免が当たり前で、
本来の課税として、100パーセント課税することが、自分にとって損だとい
うような勘違い的なところもあるのかな、という気がします。そのために、自分
の住んでいる所と親から引き継いだ古家の利活用と言うのが分離してしまっ
て、放置されてしまっているかな、と。

今のことで、建物の話は私よりも古居先生の方が専門ですので、違う意見も含めて、ご提供いただければと思います。

(古居委員)

空き家利活用の事業を県と協働で今年度から着手しましたので、この話題を少しさせていただきします。

空き家利活用を進めるといふスタンスで県下を動き、関わる中でクローズアップされていたのは課税の問題です。地域に貢献するような形であれば使っていただきたいという非常に良心的な方にも、税金の問題が関わってくる。

今日の話題に関連することでお話しさせていただくと、税額が6倍になるということと、特に県内では当面困っていないので空き家になっている方が非常に多いということ。

住宅以外の用途で利活用するわけですから減免が適用されない。6倍の賃料を頂くこととなります。物置にしておくよりは地域に貢献する形で使ってもらおうと思っても、結局課税の問題が所有者にかかり利活用に結びつかないことがあります。

地域貢献型の枠組みができれば、特に地域の町内会や自治会の利用を誘導できる。その場合の固定資産の評価の視点は対極に影響しないと思うので、そこが少し転換できると、社会的資産が上手く活用できるところです。

(石塚会長)

ありがとうございます。それと本来の建築費等の情報提供がもしあれば、是非お願いします。

(古居委員)

国交省の調査分析を見ましても、私の最近の感覚と変わらず、この1・2年は、建築工事費は高止まりしていて、今後もそれが続くように思います。

ご存知のように、2008年(平成20年)の金融危機が起こる前に建築工事費が一気に上がって、その後の金融危機で建築工事費はずっと下がってきたのですが、ちょうど5年前の平成24年がほぼ底でした。そこから金融危機前の水準に一気に戻っている。戻ってこの2年くらいは高止まりしている状況で、建築工事費は上がっています。

今後、オリンピック需要、技能労働者の不足状況は改善されつつありますが、絶対的な不足は吸収できないものがあり、この高い建築工事費は、結局は維持されていくだろうと思います。

住宅建設の場合は、それを買求める、あるいは建築されるオーナーの方の個人の負担、売買価格の負担率に影響してきますから、結局、地価が上がると建築工事費は下げざるを得ません。もう少し建築工事費にお金をかけていただければ、良質のものが維持できていくのですが、地価が上がると建築費は抑えられる関係になりますので難しいでしょう。

(石塚会長)

ありがとうございます。

今まさに、かなり今後の土地の価値が上がっていくのかどうかといったところのキーとなる話が出ました。というのは結局、不動産を利活用する方にとって持っている資金というのは限られているわけです。そうすると、今の話のように土地代で上がるんだったら、建築費を下げたところに建物を建ててもらわないとオーバーしてしまいますし、建設費が上がっていくとなれば、土地の仕入れについては逆に相対的に安く手に入れないと思っている利活用ができないということです。

今の環境からするとオリンピックに向けて非常に建設会社が忙しい状況が続いていて、もう一つは下請けさんや協力会社さんの構造的な問題で人手不足といったところが今後も続いていくというところがありますので、実は土地の仕入れが入札で高くなっていくというのは本当に限られたポイントで、平均でみるともうそんなに上がっていくことはできないという形になるかもしれないです。

今、神奈川県下で非常に熱いスポットになっているところが海老名です。先ほどご説明いただいた審議資料の1ページ目、ここは海老名市中央1丁目。8.9%の変動率にはなっているんですけども、海老名の駅前の区画整理周辺はものすごい熱い状況になっているということです。

続きまして相続税について、動向と基準地価格との比較を含めてご意見、情報提供いただければと思います。

本田委員よろしくお願いたします。

(本田委員)

今回の議題であります、土地の基準地価格(案)につきまして、相続税の路線価の価格と比較して検証を行いました。全地点については、バランスがとれた価格となっているという判断をしております。

その根拠としましては、私ども相続税の路線価を毎年7月に国税庁のホームページで公開しております、今は平成30年分の路線価の公開に向けて不動産鑑定士の方々に意見価格等の提出をお願いしているところです。相続税は路線価の地

価公示価格の80%、固定資産税は70%ということで評定されていまして、計算上は固定資産税の路線価は相続税の価格の約87%ということになります。

双方とも公的機関による評価でありまして、いずれも地価公示価格を基準としているところであることから、例えば納税者等が相続税の路線価を確認する場合には、固定資産税の路線価についても確認して比較検討されているケースもあると伺っております。

また、基準日の観点ですが、相続税の路線価は1月1日。今回審議の対象となっている固定資産税の路線価は7月1日となっておりまして、そこに半年のずれはありますけれども、固定資産税の路線価は1月1日以降に下落する場合は動向を読んで下落修正をやっていただいている、上昇する場合は時点修正を行わないとのことですので、実質的には下落地点以外は1月1日の価格であると同っております。

そういったものを総合的に勘案して、先ほど申し上げたように、基準地につきまして全地点についてバランスが取れていると考えています。

以上でございます。

(石塚会長)

ありがとうございます。

今、相続税と固定資産の相続についてご説明いただきました。

今度は、実務のところを税理士の先生がいらっしゃっておりますので、木島委員の方から、特に川崎地区ご専門というか特に詳しいということですので、そちらの宅地の動向を含めて、相続税対策含めて、情報提供いただければよろしくお願ひします。

(木島委員)

私は、川崎のまさに川崎区を地元としておりまして、川崎区は数年前に西口が駅前にある東芝の工場がどきまして、ラゾーナという大規模商業施設ができた後、西口の開発が進みました。

東口側が基準地価格に非常に近かったんですけども、東口は戦前から町の中心だったところでして、もともとの出発の価格が高いということで、このようなことになっていると思うんです。けれども、今現在、西口の方に人が集まりやすい傾向になっております。東口は京浜急行とJRが平行して走っておりまして、駅前が分断されているような形になっております。ニュースにもなりましたが、横須賀を本店といたしますさいか屋という川崎でも代表されるようなデパートが

2年前に閉店いたしまして、その跡がコインパーキングになっている状況です。と申しますのは古い開発ですので、それぞれの画地が小さいということで、川崎市も本当は東口は総合的に開発しなければいけないと思っているようなんですが、とびとびになっております。丸井と川崎西武という百貨店があったんですが、川崎西武は十数年前に撤退いたしまして、今度丸井の方も撤退いたしまして、その後は一時は商業施設が来るという話だったんですが、商業施設が来てもラゾーナに勝てるのかという話があって、それでちょっとまだ使用目的が決まっていないということです。

東口の方は市役所とか税務署とか全部東口にございますので、今のところ金融機関はそちらにございますが、川崎市自体は西口の方が今ホットな状況で、中古のタワーマンションでも、最上階では億を越える取引がされていると伺っております。

川崎市自体は、駅前が高評価のタワーマンションになっておりまして、駅からバス便の一戸建てを持っている方がそれを売ってタワーマンションに越してくるといったようなことも増えております。ですので、私ども相続税でお話いただく時に、すでにご両親がお亡くなりになって、一戸建てになっているんですけども、もうお子さんたちはそこには住まないということです。空き家について譲渡所得の特例ができたんですけど、ちょっと要件が厳しくて使える方が少ないというところがございます。それから、相続税に小規模宅地の特例というものもあるんですが、これもまた要件が厳しくなっています。特に居住用については、最近認知症の問題もありまして、老人ホームに入ってしまったって空き家になってしまっている方も多くて、なかなか再活用に結びつかないという感じです。

あと、私の地元が川崎ですから横浜市の相続のお話もいただいておりますが、ちょっと横浜市の中心部から離れたところは坂が多いので、そこに貸しアパートとか、やはり昭和40年代50年代に建てた方に相続が発生しますと、空室率が多いので誰もほしがらない。奥様がご健在なら取りあえず奥様が相続されるんですけども、奥様に相続がおこるとお子様がそれをもう売ってしまいたいというお話をいただくんですけど、そういうわけで足場が悪くて、駅から坂道なり階段をあがらなければいけないということで、なかなか買い手もつかず空室も増えるということです。

それから相続で最近ちょっと顕著なお話は、昔は当然縦の代で相続が発生したんですけども、お子さんがいらっしやらないもしくは独身でご兄弟が相続されるというケースがちらほら出てきております。そうすると相続の場合にお子様が親の土地を貰うというのはいいんですけど、ご兄弟の場合は生前のご関係にもよりますが、所有の問題でもめたりございまして、相続でもなかなかお話がつかない

いというお話もちらほら出てきています。

以上です。

(石塚会長)

ありがとうございます。

もうひとつ、先ほど山野井委員から出ました、今空き家の話がいろいろ出ましたけれども、土地の所有者の不明といったところにつきまして、特に法務局の登記官であります小林委員の方から、何か情報提供があればお願いしたいと思えます。

(小林委員)

担当は不動産登記の担当でございます、県内の登記事務の責任者を務めさせていただいております。せっかくですからお手元に法定相続情報証明制度のパンフレットをお持ちしました。

先ほど山野井さんの方からも発言がありましたとおり、現在所有者の不明土地問題が非常にクローズアップされてまして、NHKや新聞等で毎日のように報道されております。法務省としても相続登記を促進していきましようということで、未来につながる相続登記ということで、3年くらい前からチラシを市町村や、県内の金融機関、それから県の市町村課を通じて、県の県税事務所や土木事務所、治水事務所等にこのパンフレットをお送りしております。

所有者不明土地になる要因としては、もうみなさんご存知だと思いますけれども、「相続したくない」という方もいらっしゃいます。神奈川県内においては宅地が多いですから、当然相続の登記をする比率が高いというふうに認識しております。それでも先ほどお話がありました、お子さんがいないとか相続人同士で争いがあるというような時には、登記には及ばないということでそのまま放置されて数次相続が発生してしまうというような状況もあります。

それで、国としても何らかの方策を取ろうということで、法定相続情報証明制度を今年の5月29日から発足させました。これは各登記所に申出をしていただくと、登記官が、行政証明として無料で、手数料なしで発行するものです。この使い道としては、銀行の預金の払い戻しとか、例えば相続登記のところでもA登記所B登記所C登記所にまたがるような時には戸籍をそれぞれ付けなくてもこの証明書を添付すれば相続登記もできるというような証明書となっております。現在法務局としては、ホームページとか市町村窓口にもこのパンフレット等を置いてPRはしているところです。金融機関についてはほぼ県内の金融機関、全国の金融機関についてはこの証明書で預金の払い出しができるというようなことを聞いて

ております。今後もこれらの証明書を取る窓口に来られる、市町村とか県の窓口に来られるお客様にPRをして、その時に併せて相続登記をしていただきたいと思いますというお話をしたいと思っています。

相続登記というのは義務ではなくてあくまでも任意なわけですが、不動産登記について義務はない。強いて言えば表示登記については義務化されておりますけれども権利の登記については、あくまでも任意というところですが、法務局としては申請を、受け付けを待っているということです。それでは具体的に相続登記をする時にはどうしたらいいんだというところですが、基本的には法務局に相談窓口がございまして、電話予約をしていただいて予約で相談を受けております。併せて神奈川県司法書士会や土地家屋調査士会とともに共同で相続登記を促進していこうということで活動しております。

以上でございます。

(石塚会長)

どうもありがとうございました。

つづきまして、冒頭、新倉委員の方から田畑の話が出ましたけれども、三ツ堀委員の方から生産緑地の問題も絡めて、ぜひその農地の情報を我々にご提供いただければと思います。

よろしく願いいたします。

(三ツ堀委員)

私たちは農地を守る立場でございます。県内の生産緑地は、平成28年末現在、市街化区域外農地の約半分の1,300ヘクタールあまりが指定されております。

生産緑地は農業生産の一役を担うとともに、良好な景観の形成や防災の空間として利用されるなど、多様な機能を果たしております。

一方で生産緑地の現状では、農業の継続が困難であったり、転用される事例が少なからずあります。平成28年には県全体で転用される事例が24ヘクタールあり、藤沢市などでは7ヘクタールも減少している状況です。

今後、農家の高齢化がさらに進みますと、30年を経過する平成34年には多くの生産緑地が転用されることが想定されており、これが2022年問題として問題になっております。そのため、今年5月には改正生産緑地法が公布され、今回の法改正で、指定から30年を経過する生産緑地については、所有農家の同意を得て市町村は生産緑地の指定を10年間延長できるようになりました。また市町村の条例で面積要件を、500平方メートルから300平方メートルまで引き下げることが可能になっております。国では法改正を踏まえ、生産緑地を意欲ある担い手に貸し出す仕組みや税制上の優遇措置等の検討も現在、進められております。

しかしながら、今後、農家の高齢化が一層進むことから、さらに相続が発生するとなると、農業を継続していくことがますます困難になると予想されます。国の制度改正だけで生産緑地が維持されるかは私たちにとって課題であります。

私たちとしては、貴重な農地である生産緑地を今後も維持していくためには、生産緑地が多様な機能を有していることを所有農家や地域住民に理解していただくことが最も重要と考えているところです。

昨日の税制改正大綱についても、まずは特定生産緑地の創設に伴う特例措置の拡充及びそれに伴う所要の措置、2つ目に、新たな都市農業振興制度の構築に伴う税制上の措置、3つ目が土地に係る負担調整措置、4つ目として、住居地域の創設に伴う税制上の所要の措置について、ある程度理解されたと思っております。

生産緑地や農地を守る取組については、みなさまにこれからも理解をいただきながら、すすめていきたいと思っております。

(石塚会長)

ありがとうございました。

日本の国土には平野部が少なく、農産物の自給率が低いという問題があり、自らの農産物を守るためには、ある程度農地を守っていくことが重要だと思います。生産緑地の宅地化が進んでいくと、今後人口が減っていく中で、先ほどの空き家の話につながりますが、かえって資産価値を落としてしまい、土地や建物の価値が下落し、年収の4割を占める固定資産税が減少することになります。均衡を図っていくなかで、バランスのよい土地利用が重要なのかなと思っております。

その辺は、私よりも大学の先生にお伺いした方がよいのではないかと思います。柴委員、行政手続きの効率化も含めて、情報提供いただければと思います。よろしく申し上げます。

(柴委員)

県西部の下落の傾向を見ると、これが静岡につながっており、静岡も同じような状況にございまして、かなり深刻だと思っております。横浜市と川崎市の地価はかなり上昇しているように思われますが、上昇している地域はピンポイントで局地的で、それ以外の部分については、下落しているところもあるのではないかと思います。

地価が下落すると、空き地、空き家の増加が懸念されます。税制改正大綱を拝見しましたが、未利用地をなんとか集約しようと考えられておりますが、譲渡所得の特例を設けるとか、地権者が協定を結んで低未利用地を整備することに対する税制上の優遇措置を設けるといったことが書かれておりました。

都市の縮小化ということになると思いますけれども、各自治体の地域内の格差も拡大しており、固定資産税の税収を確保できる地価の高いところが狭まっています。

そうすると、税務行政を効率化していくのがよろしいのではないかと、という結論を最近持っておりますが、小さい自治体さんは難しく、効率化は進まないと思います。市町村の合併ではなく、地方自治法の連携を使った形で、周りの市町村と連携して、税務行政を行なうことが必要になると思います。

例えば固定資産税の評価を3人でやっているところを2人でするとか、航空写真を撮影するために飛行機を飛ばす日を同じにしてコストを下げる、といった形で協力していかなければ、これからの地方財政の運営はかなり厳しくなるであろうと思います。

(石塚会長)

ありがとうございます。

それでは、そろそろまとめに入っていこうと思います。委員の方々より情報提供があったところですが、まずは神奈川県下の県西部について、冒頭事務局から審議資料を説明いただきましたけれども、それとも絡めて神保委員から県西部について情報提供願います。

(神保委員)

県西部につきましては、先程会長からお話ありましたとおり、箱根町については地価の上昇が見受けられるような状況ではありますが、平均的に言って本町を含めて下落傾向が強い。

ただ下落傾向が強い中でも、何が要因かと他市町に伺ってみますと、経常的な下落だ、特段として要因が見受けられない等との回答しか得られず、したがって何が要因かというのも説明しづらいのが現状です。例えば湯河原町で見ますと積極的な取引が少ないこと、また住民の高齢化が進んでいるといったことも一因ではないかと思われている様です。

本町におきましても、駅前の商業地域、本来であれば駅前は商業地域であるはずですが、商業地域の体裁をなしていない状況で、大分地価の下落が激しくなっている状況です。また、近隣市町村で大規模商業ができたことによって、顧客の流れが大分変わってきているということも影響があるのではと考えております。

県西の状況としては以上です。

(石塚委員)

ありがとうございました。

それでは最後に横浜市内の宅地の動向、あるいは全体でも結構ですので、川崎委員より基準地の価格を中心に情報提供いただければと思います。

(川崎委員)

資料にあります横浜駅西区南幸のところ、35.7%と非常に高い上昇率となっています。今、3年に1度の評価替えの算定作業を進めているところですが、まだ確定値ではございませんけれども、ピンポイントということではなく、全用途、商業、住宅、工業を合わせた全用途で申しますと、5.3%程度の上昇となるのではないかとこのところではあります。ちなみに商業地区については12.3%、住宅地区は3.9%、工業地区で7.8%、いずれも3年前の評価替えの時よりは高い上昇率となっております。

ただ先程先生方もおっしゃったとおり、いずれも上昇となっておりますけれども、全ての地域で同じ傾向を示しているということではなくて、東京への近接性等が考慮されて、北部・西部など、いいところ悪いところは地理的な状況によっております。それを、今回そのまま神奈川県基準地価格に当てはめると、恐らくほとんどが商業地区でしょうけど、先程会長からも一部、海老名あるいは箱根町の上昇の要因についてもご説明いただきましたので、概ね適正な価格となっているのではないかと推測がされます。

なお、空き家問題についても話がありましたけれども、確かに固定資産税の制度自体が空き家問題の大きなネックとなっているのではないかと指摘はあろうかと思えます。ただ一点、地価の価格と固定資産税の様々な制度というのは実は直結しておりません。実際は地価から税金をかけるまでの過程の中で、課税標準を算出する過程の中で、たとえば6分の1にするとか、様々な特例を入れていますので、この特例のあるなしで地価動向には影響しないのではないかと私は考えています。

また、特例措置も複雑になっておりまして、地方自治体としては総務省に対して固定資産税の様々な特例制度を整理して撤廃してもらえないかと、なるべく地価と税率で算出できるような簡素な制度としてもらいたいと申し上げておりまして、検討もされているかと思えます。

また、柴委員からご指摘いただいたとおり行政の課税コストも馬鹿になりませんので、土地だけではなく家屋の評価も複雑になっておりまして、これもやはり簡素化が必要であろうと。様々なところで固定資産税の税額を算出する制度自体をなるべく簡素化してコストのかからないようにしていくということが将来的に

は大事なのかなと思っております。その過程の中で政策的に空き家対策をするのであれば、これは減免制度といったものを入れることになろうかと思いますが、地域によっても状況が違いますので、一律にやった方がいいのか、地域によって様々な行政の方が独自の減免制度を講ずる方がよいのかというのはまだ議論が必要かなと思います。

ただ先般空き家法が改正されまして、特定空き家という、完全に空き家であると、行政代執行もできるような、取り壊しができるような空き家に認定がされた場合には、6分の1という特例も撤廃しているんです。が、横浜市においても特定空き家に認定をするという数が、1件とか2件とかいった状況でございまして、なかなか完全な空き家だというふうに特定する作業が難しい。会長からもお話があったとおり、これは倉庫として使っているとか物置として使っているとか、空き家じゃないと主張される方もいまして、空き家であるという認定の仕方、カテゴリーの仕方というのは難しい部分もあろうかなと思います。

また、県西部の要因の中で坂が多いですとか山が多いといった状況があるかと思えます。自治体としてはインフラとしての道路整備といったことを進めていかなくは、高齢化社会に向けてはなるべく平坦なアクセスのしやすい地域づくりが課題になってくるかと思えますけれども、何分経済状況がもう少し好転していただかないと。

なかなか余裕がない、苦しい状況であろうかと思えますが、いずれにしてもまちづくりと地価というものはかなり密接につながっているかと思えますので、コンパクトシティを目指すのか、あるいは均衡ある町づくりを目指すのか、というのはそれぞれの自治体で考えていかなければいけない問題かと思えます。

(石塚会長)

ありがとうございました。

それでは皆様からそれぞれの専門の情報提供をしていただいて、皆さん考え方、方向性は一致しているかと思えます。その中で、審議資料も見ていただいたかと思えますので、何か他にご意見ございますでしょうか。

もしご異議ないようでしたら諮問案の通り了承したいと思えますがよろしいでしょうか。

《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、私に御一任願いたいと存じます。

それでは、これもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。