

鈴木会長

おはようございます。どうぞよろしく申し上げます。

昨年 12 月 17 日につきましては、基準宅地について活発なご議論をいただきまして、どうもありがとうございました。

本日は、提示平均価額についての審議ですので、活発なご議論をよろしく申し上げます。

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 27 年度における固定資産の平均提示価額につきまして、事務局から説明を願います。

#### 《事務局説明》

鈴木会長

ただ今、事務局から平成 27 年度固定資産の提示平均価額について説明がありました。これにつきましては、先般、基準宅地の審議のときに議論したように、都心を中心とした地価の上昇と全国的な地価の二極化、神奈川県内での地価の二極化の状況が見られます。

また、提示平均価額の変動率を見ますと、人口の増えている地域や都市基盤整備等の行われている地域はプラス、人口の減少している地域等についてはマイナスと、前回以上に地価の二極化が進んでいるというような傾向が読み取れるかと思えます。

田畑山林については、平均価額の順位と変動については、前回同様という状況の中で、皆さんに議論をいただければと思います。

最近の傾向として、人口減少社会、特に少子化、高齢化に対する県内市町村の政策展開や、政府が取り組んでいる地域創生ですとか、地域の活性化等が、どのように各地域の平均価額に影響を与えているのかどうか。これらを踏まえまして、不動産マーケットの状況や街づくり、税制含めてご議論いただきたいと思います。

不動産市況全般の推移動向について、長畑委員から申し上げます。

長畑委員

今、地価の動向というのは非常に掴みにくいと思えます。登記の件数でわかるのかも知れませんが、あまり取引件数が増えていないように思われます。私どもの情報を見る限りでは、川崎市の中ではアベノミクスの影響により一時は取引があまりなかった高額な住宅地についても売れ出したと言われたのですが、消費税が上がった段階でちょっと止まってしまいました。

ただ、去年の秋以降、少し動き出したのかなと思われそうですが、それほど活発に動いているという印象でもありません。最近、事務所の近くで新築の建物の分譲

がりましたが、その価格も高くなく、その後価格を下げていますが成約していない。

このような例もあり、あまり不動産取引が動いているとは感じられません。確かに、川崎市の中でも、中原区、川崎区、幸区などの大きな事業や、再開発されているところは上がっているのですけれども、川崎市の北部のほうでは、地域の状況に変化がないため横ばいかとも思います。

横浜市も前年度比+2.37%となっていますが、青葉区や都筑区などの東京に近い地域は強気の価格設定をされているみたいですが、市西部では、人口も減っていることもあり、マイナス傾向のところが多いと聞いているので、ちょっと価格を掴み難い時期なのかと思っています。

鈴木会長

ありがとうございます。街づくりの状況であるとか、東京に近い地域とそうでない地域により、ますます地域の格差が広がっていると感じます。

長畑委員

同じ区内でも格差があるし、一概にここは上がって、ここは下がっているとは掴みにくいような状況だと思います。

山野井委員

今、お話があったように、建売の状況は、価格を下げて売り出している場合も見受けられ、また、売り出しても購入希望者からの反響があるかという難しい状況です。

確かに、街づくりができたところは価格帯が上がることもあるかもしれませんが、駅から離れた利便性の劣る住宅地は上がっている傾向にはないと感じます。

私どもが扱っている横須賀などでは価格が下がっているのですが、確かに汐入などの、山の上で車も上がって行かない、坂道、階段のところは空き家が多いです。

今回、空き家対策の法律ができて、どのように行政がこの空き家対策の指針を出すのか。市町村では空き家撤去のために代執行ができるという、条例を作っているところもあるようですが、これからは大都市においても、空き家対策について行政がどう対応するかによって地価の変動が変わってくるのかと思います。

鈴木会長

特にこれから高齢化社会に向かいますと、地勢の状況、急傾斜地ですとか丘陵地であるとか、横浜市、川崎市は急傾斜地の場所も多いので、そのような状況も関係してくるのではないのでしょうか。

山野井委員

若い年齢では、坂があっても平気ですが、年をとると坂道を敬遠し、利便性の良いところへ移る。山の上から山の下在市街地へ住居を移動する傾向も見受けられます。

鈴木会長

地域によって、ボリュームゾーンと言いますか、売れる建売住宅の価格帯のようなものもあるかと思います。例えば、東京に近い、横浜、川崎ですと場合によっては 6,000 万で売れますが、それ以外の地域では難しいというような。これがある程度は、販売額と地価に関係しているのかなと思います。なぜかという、販売総額を動かすことが難しい中で、建築費が非常に高騰しているからです。通常の注文住宅等をお願いすると、坪当たり 60 万から 70 万ですが、パワービルダーの業者さんですと合計 1,000 万を切るような企業努力をされている。

その辺の建築費等の状況はいかがなのでしょう。

山野井委員

建築費については、消費税が上がった為に材料の仕入額が上がっていますが、例えば建売住宅の販売価格を設定するのに 4,000 万を超えると販売が難しいので、3,000 万円台に落とさざるをえない。給料が上がってはいればいいが、そういう状況ではないので。価格帯が 4,000 万を超えるとローンの問題等がでてきますから。そのような中では、土地の売買も仕入れ値がそんなには上がっている状況ではありません。

鈴木会長

そうしますと、建築費については、それを転嫁できる地価負担力のある地域はいいのでしょうかけれども、そうでない地域については、仕入価格を下げるとか、場合によっては事業化が難しいということになり、建築費高騰の地域に与える影響も地価二極化の一端ということなのでしょう。

山野井委員

業界の中では、建築業者が共同仕入れをして、材料を安く仕入れようという取り組みをしています。

鈴木会長

先ほど長畑委員からも不動産取引は増えていない印象というお話がありましたが、不動産登記の実務の観点から、持田委員いかがでしょうか。

持田委員

皆さんおっしゃるとおり、登記のほうもあまり増えていない。ほぼ横ばいという状況です。その中でも、横浜市の本局管内分についてはほぼ横ばいで、西の方に行くとやや減っている率が高いかなという状況です。

傾向を見ると、マンション等の交通の便の良い場所については新規に建設されていますし、神奈川区周辺ですと中古マンションも堅調です。中古でもリノベーションのマンションも増えていまして、これは値段が抑えられて、今風のつくりとしていることで人気があるのではと思います。

全体的には、都市部を中心に横ばい状態で、山間部やバス便しか利用できない地域とか傾斜地などの地域は売れ残っているのが多いのかなという状況です。

鈴木会長

新規に宅地開発を行って、それを買ってもらおうというのは非常に難しい状況なのですね。最近では中古住宅のストックも多いものですから、そういったものを活用しながら流通させていくという流れなのではないでしょうか。

長畑委員

最近傾向が変わったと思うのは、中古のマンションの改装は前からありましたけれども、戸建住宅が改装されて売り出しているものが結構増えてきているみたいです。建築関係でも、リノベーションの業務は増えているのではないのでしょうか。

小渡委員

増えていることは増えています。新築より数としてはリノベーションのほうが増えていると思います。世帯数より住宅数が上回っているという現状があるので、造れば売れた時代ではなく、改築で質の良いものにして住み続けたいという方が多くいると思います。

とくに、省エネ、低炭素化住宅ということで、今までは物理的な環境を考えていたけれども、最近、空気環境の快適さみたいなものを求める方が増えています。また、高齢化が進んだ中で、ヒートショックなどにならないような改築もあり、環境整備のためのリノベーションと言っているのかなと思います。

それから、建設会社や街の工務店などでも、今までは借地に賃貸用住宅を建てて貸してらした方が多いけれども、古い住宅をリノベーションして貸しているというお話も結構伺いまして、空いている住宅がないかという質問も多くなりました。

鈴木会長

税制が不動産取引に与える影響はいかがでしょうか。

中野委員

消費税の改正については、住宅の建築だけではなく、事業活動も影響を受けていて、景気回復と言われていますが、数字にはあまり現れていない状況です。

円安で業績が良くなった業種にはあまり会ったことがないのですけれども、業績の悪くなったところは、取引先と交渉して価格を上げてもらうような企業努力をしていることが見受けられます。

一方、今年相続税が改正されることに伴い、相続税のことを心配している方が沢山相談に見えています。持っている土地の上にアパートを建ててはどうかと金融関係や不動産会社から申し入れがされ、借入れをして賃貸物件を建てるという実例があり、また相談もあります。今、不動産所得などを確定申告で計算しているのですけれども、古い物件というのは中々埋まらず、その状況の中でも埋まっている物件の話を見ると、家賃を下げたとか、そういう対応をされているのです。

鈴木会長

経済環境が不動産市場に与える影響というのは遅効性があるという話ですので、人によっては今回のガソリンの値下げなどを含めて、マーケットによい影響を与えるのではないかという話も聞かれるのかと思います。

今回の税制改正については、今後に影響があるのかと思いますが、土橋委員どうでしょうか。

土橋委員

税制改正は相続税の話があったように、大きな変化かと思っております。今、確定申告の最中ですが、土地等の譲渡の相談は、横浜市の中区、西区では、今のところ増えている状況です。ただ、今年の確定申告期限の3月16日まで来ておりませんので、最終的にどういう結果になるかはわかりません。

加えまして、私どもは相続税の路線価を預からせていただいております。現在作業中ですが、横浜市、川崎市を中心に、商業地については概ね上昇傾向が見られます。それから神奈川県全体の宅地ですが、これも提示平均価額としてここに示されているような傾向が出てきておりまして、県西部の傾向、東京近辺部の傾向それぞれ似ております。我々も不動産鑑定士さんをお願いして調査しているわけですが、傾向としては同じ状況にあるという感じでございます。

鈴木会長

そういう意味では、相続税の評価と固定資産税の評価は同じ傾向で、提示平均価額もバランスが取れているということかと思えます。

今までの話を聞いていますと、益々、東京に近い地域と、そうでない地域との地域間格差が拡大していくのではないかと思います。

一方で、以前、開成町の話がでしたが、緑と水の街として、区画整理を進め

ながら、若い人が住みやすい街づくりを行ってきて、保育所を作ったり、人が集まれば店を作ったり、そういうことで街づくりをやっているというケースで、人口も伸びていると伺っております。

あと、海老名市ですと、海老名駅西口について区画整理を行いながら街づくりを進展し、ららぽーと等の建設も進んでいる状況です。

藤沢市については、辻堂地区の再開発であるとか、平塚市ですと日産車体の跡地にららぽーとが出来るとか、いろんな街づくりを行いながら、地域の活性化を図っているの見えるのですが、県西地域についての状況は、二見委員いかがでしょうか。

#### 二見委員

大井町と開成町は川を隔てて近接していますが、開成町は小田急の開成駅があり、学校も近いという地理的条件や、都市基盤が充実しているということがあります。

確かに、ここで開成町が増減率で上位に位置するというのも分かります。開成町の課長のお話を聞くと、駅前の区画整理により、その分地価が上がっている。ただし、駅前から少し離れた地域については、マイナスになっているということです。ただ、マイナス分を駅前の土地区画整理の部分が上回っているので、町の平均としてはプラスとなっているのではないかと考えています。

大井町についても、先ほどからお話がありますように、宅地開発がありますけれども、やはり以前に比べて売れていないというところが多いです。今、町役場の北側で区画整理を予定しておりますが、区画整理が終わっても分譲地が売れるのだろうかという心配が、ここにきて生じています。

やはり、区画整理等を進める上でも、魅力ある、付加価値を持たせた宅地化を行わないと、区画整理が終わって売りますというだけのものでは、家が建っていくのも疎らになってしまいます。

国の「まち・ひと・しごと創生法」の規定に、平成 27 年度に市町村もその実情に合わせて地域版総合戦略をつくるのですが、大井町では平成 27 年度に総合計画を策定し、その中で町の実情に合致した部分について戦略に盛り込んで行くことになろうかと思っています。

県西全体としては、なかなかこれといった整備ができるのかという期待薄ですけれども、やはり地域資源等を活かして、県西部はひとつの自治体が小規模ですから、今まで以上に連携を図りながら、全体の地域のレベルアップを目指し、魅力ある地域にしていくことが必要と感じているところです。

#### 鈴木会長

3月8日にさがみ縦貫道が全面開通するというので、県内の都市間の距離が短くなると思います。神奈川県は観光客が多いということで、道の駅ができます

と、ひとつの起爆剤として、地域の農産物をブランド化し、地域の活性化を行うことなども報道されておりまして、県西地域につきましては、良い観光資源や農産物等もありますので、ある程度期待できるのではないかと思います。

#### 二見委員

県でも県西地域活性化プロジェクト、16項目のプロジェクトを掲げて、道の駅ですとか、各市町村が求めるようなプロジェクトを展開していくこともあります。これも県西地域の連携を図りながら実施するものと理解していますので、これまで以上に積極的に参画していくということも必要かと思っています。

#### 鈴木会長

横浜市は最も大きい市ですが、南部と北部の地域間のバランスや、先ほどお話に出た空き家問題の今後の施策であるとか、地価に与える影響などのご意見等、鈴木委員からお願いできないでしょうか。

#### 鈴木栄委員

横浜市内でも、地域によりましては価格が下がっていて、県全体と同じような状況が横浜市の中にもあると考えております。

横浜市は、みなとみらい地区を中心に企業誘致を図り、それを中心に活性化していきたいと考えています。事業用用地は住宅地に比べ税収が多くなりますし、企業が進出し建物を建てるとこれも大きな税収になるので、このような面から、地域を活性化していくことが税収にも影響を与えると考えています。

空き家の関係では、昨年11月に議員立法で空家対策特別措置法が成立しましたが、空き家の対策というのは、固定資産税も含め、様々な面からの対策が必要になりますので、横浜市も所管部局を中心にプロジェクトを作って検討していくこととなります。

国では今後、政令、省令、細目又は基準を出すこととなっています。現在は、まず法律が出来た状況ですので、今後、様々な面から議論していく必要があると考えています。

#### 鈴木会長

鎌倉市は宅地の提示平均価額が県内2位ですけども、変動率はおおむね横ばいになっています。鎌倉市における地域の魅力アップや観光都市としての特徴など、具体的な事例はあるのでしょうか。

#### 中野委員

基準地価格については、駅前の収益性の高い場所のため、観光客が多くなったことで評価が上がったのですが、市内全体ではどうかかなと思っていました。提示

平均価額となりますと、鎌倉市全体としての平均ですので、今回若干マイナス、ほぼ横ばいということで、やはり上がるものでもないのだと安堵しています。商店街の方たちは、色々と工夫されていると思うのですが、それほど観光でお金を商店街に落として行くということはあまりないと思ひまして。

不動産物件としては、駅から 10 分の範囲を超えとなかなか埋まらないと聞いています。以前言われていた津波の影響よりも、駅から近いか遠いかのほうの影響があるようです。

また、昭和 40 年代に分譲された住宅地の空き家が相当増えています。地域によっては、空き家を地域で活用するため、一人暮らしの方へのサービス拠点となる家を選定してもらおうなどの動きが出始めていると聞いています。

#### 鈴木会長

特に鎌倉ですと、中心部の観光地がクローズアップされますけど、郊外も丘陵を開発した大規模分譲地が多いと思いますので、空き家問題もあり、全体ではマイナスになっていると理解しております。

今日の議論を見てきますと、空き家問題が地価に与える影響は大きいのではないかと思います。

#### 稲田委員

空き家対策の特別措置法について、どうなっているのか伺いたいのですが。倒壊の危険があるとか、衛生上の問題がある場合には、固定資産税の減額措置をしないような法案が通るとのことですが。

#### 小渡委員

一昨日の神奈川新聞に、特別措置法が昨年議員立法されて、その一部が 2 月 26 日に施行されると掲載されておりました。持ち主の所在も分からない家屋の活用や行政代執行などの処分ができるようになるようです。現在は、住宅が残っていると、固定資産税が安いですが、住宅を撤去してしまうと 6 倍ぐらいになってしまいます。

#### 鈴木栄委員

参考資料の最後のページに資料があります。

空き家の除去等促進するための固定資産税・都市計画税に係る所要の措置の背景にありますのが、昨年の臨時国会で成立した、「空家等対策推進措置法」です。これは、この資料に書いてあるように、国が基本方針を作り、市町村が対策計画を作るという総合的な対策です。

特別措置法では、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空き家等を「特定空家等」と定義しています。例えば、生活環境面で



もそうですし、危険だといったような要件があります。

市町村長が「特定空家等」の所有者に対し必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うこととされておりまして、特定空き家に対しての手続きが規定されています。

そして勧告という段階になると、固定資産税の特例措置が変わってくるものです。

専ら人の居住の用に供する家屋敷地については、課税標準の特例措置が講じられ、例えば 200 m<sup>2</sup>以下の部分ですと固定資産税が 1/6 になっているのですが、「特定空家等」が勧告を受けると、特例措置の対象外にします。簡単に言いますと、勧告を受けると固定資産税が 6 倍になります。従来は、1/6 になって安い税金であるがゆえに放置をしていたと言われておりますので、そのような特例を除外するという内容です。

鈴木会長

ありがとうございました。確かに、防災上の問題などがあると思います。横浜市も既成市街地の中にそういった物件が多いと思うのですが、公共利用とかの活用についてどのようになっていくのですか。

鈴木栄委員

制度の趣旨は、空き家に勧告をして壊すのが目的ではないと思います。

鎌倉の例がありましたけれど、本来は空き家を有効活用して、地域で活用するなどの検討があると思いますし、法律の中では市町村の全体的な対策をつくり、その中で対策を進めることとなっています。勧告というのは、最後のひとつの手続きであり、地域の方々の話を聞きながら進めていくのが大事だと思います。

実は、「特定空家等」は手続き等も含めて、まだ細かいことは決まっていません。政令・省令で定められる部分については、これから国で要件なども詰めていくという段階ですので、来年度から住宅用地の 1/6 減額がなくなるということではありません。

鈴木会長

ありがとうございました。皆さんからいろいろご意見いただきまして、再検討してみますと、知事から諮問のあった提示平均価額案は、やはり地域の実情を反映した平均価額ということで、妥当なのかなと思うのですが、皆さんいかがでしょうか。

それでは、特にご異論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。よろしく願いいたします。それでは、答申の文案、その他につきましては事務局と相談のうえ、決定したいと思います。恐縮でございますが私の方に一任ということでよろしいでしょうか。よろしく願いいたします。