

鈴木会長

当審議会会長にご推薦頂きました鈴木でございます。僭越ではございますが、会長を勤めさせて頂きます。不慣れな点が多々ございますが、みなさまのご協力を得ながら、審議会の円滑な運用を図りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

会長の職務代理につきましては、固定資産評価審議会条例の規定によりまして、会長が指名をすることとなっております。つきましては、前期に引き続き、税務行政の実務に携わっておられます、横浜市財政局主税部長の鈴木栄委員を会長の職務代理として指名させていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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 28 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》

鈴木会長

どうもありがとうございました。ただ今、事務局から平成 28 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がありました。このことについてご審議いただきたいと存じますけども、なにかご質問、ご意見等ございましたらよろしくようお願いいたします。活発なご議論、よろしくお願いいたします。

総論としましては、全国的な地価の二極化、また、神奈川県内の地価も二極化が認められる状況にあります。そんな状況の中での議論になろうかと思いますが、このことについて県内の不動産市場に精通されています、不動産鑑定士の長畑委員に不動産価格全体の動向についてご発言いただければと思います。

長畑委員

正直言いまして、今の地価は非常に把握をしにくいところがあります。新聞などでも不動産についての需要が高まっているとか、高い価格で取引をされているというような記事なども目にするのですけれども、それは日本全体を見ても東京 23 区や名古屋市、横浜市などのいわゆる商業地、特に一等商業地的なところの話です。そういうところは、外資ファンドの需要などもあって、その波及で付近の住宅地などについても値上がりするところもあるようですが、神奈川県を全般的にみると、あまり不動産の地価に関するいい話は出てきません。

例えば横浜でも、横浜の中心街の商業地や東横線沿線、田園都市線沿線のいい住宅地については、資産家からの投資の需要など活発な取引もあるみたいですし、かなり高額な取引事例もあるようです。あと、海老名などでは新しい商業施設がオープンしたところ、そのような不動産についても需要は強いようです。

私が住んでいる川崎市でも、南部については武蔵小杉などいろいろ話題になっていまして、そこは地価が上がっているのですが、反対に北部の住宅地や駅前の商業地などを見ますと、それほど活発な取引の話というのも出てこないですし、取引件数自体もマンションを含めると増えてはいるようですけれども、では宅地についてはどうなのかというと、割と事例件数は減っていると私たちは感じています。

私は地価公示の関係にも携わっていますが、挙がってくる事例の件数をみましても、マンションの件数は確かに増えておりますけれども、いわゆる土地の取引、あと一戸建て中古などの取引をみますと、件数的には減少しているような感じがします。宅地についてもそうですし、田畑の取引というのもあまり耳にしませんし、事例としても目にすることが少ないです。神奈川県内でもおそらく横浜市と川崎市、特に東京都心に近いところは少なからず事例もありますし、成約したものの自体の価格としてはそんなに下がってはいないのですけれども、全般的に活発に取引され強気でいっているのかということ必ずしもそうではない。やはり二極化が進んでいると思います。県内でも東京に近いところ、反対に東京から離れているところの間で地価の二極化があるようです。これはやはり不動産全体が需要と供給のバランスからいくと、需要を上回る供給が出てきているというのが影響していると思います。

鈴木会長

どうもありがとうございました。この件につきましては、今、相続税路線価の評定作業中だと存じますけれども、須田委員、国税の立場から土地取引の状況をお願いいたします。

須田委員

みなさまご案内のとおり、現在、確定申告期間中でございます。平成 27 年の土地取引の状況については、今、申し上げましたとおり、現在確定申告期間中ですので、終わってみなければ最終的にどうなるか詳細は分からない、というところでございます。

ただ、おおむね事務局から報告があったように、横浜、川崎を中心とした商業地は上昇傾向と聞いておりますが、神奈川県全体の宅地については、提示平均価額案に示されている傾向と同じではないかと思っております。

また、私どもは、路線価等を預からせていただいているわけですが、これはあくまでも精通者の方々からの意見価格を基に評定しています。尚、西区にござい

まず最高標準宅地、場所的に申し上げますと、横浜高島屋前の路線価は、平成 25 年 1 月 1 日の 618 万円から、26 年 1 月 1 日には 666 万円、7.8%上昇しております。また翌年の 27 年 1 月 1 日には 713 万円、さらに 7.1%上昇しているところでございます。

現在、公開に向けて作業中でございますけれども、平成 28 年分の最高路線価についても上昇傾向になるのではないかと推測しているところでございます。以上でございます。

鈴木会長

どうもありがとうございます。

今、低金利であるということ、また、アベノミクスによる経済環境の好転もありまして、投資市場が非常に加熱してきているのかなと思います。

そういった中で、投資適格物件が少なくなって取引価格が随分上がってきていること、利回りの低下によって神奈川県内にもそういったお金が流れてきているということで、顕著な例としては、やはり横浜、中心部の商業地、みなとみらい地区、川崎の駅前等については活況を呈しているという状況ではないかと思えます。

そういった中で、神奈川県内の最高商業地は横浜駅西口、住宅だと山手の高級住宅地かと存じますけれども、そういったエリアを抱えられておられます横浜市の鈴木栄委員に横浜市内の地価動向等についてご教示いただければと思います。

鈴木（栄）委員

横浜市では、平成 28 年度の固定資産評価にあたって、下落修正をおこなっていますので、今回の下落修正の特徴を申し上げます。横浜市では宅地の標準宅地が 3,408 ポイントございます。地域といってもいいかもしれません。状況類似地区が 3,408 地域ある中で、そのうち今回、下落修正をおこなったのは 52 の地域。さらに、下落修正をおこなった地域を用途別で見ますと住宅と工業です。商業は下落修正をおこなわずにすみしました。

今、他の委員からもご発言があったように商業地区では全般的に上昇しています。そのため、下落修正は必要ありませんでした。住宅においては、今回一部で下落修正をしました。これが全体の状況になります。

ただ、52 地域について下落修正をおこなったわけですが、前回と比較しますと、昨年 27 年度は評価替えのため単純に比較はできないので、例えば 26 年度、2 年前と比較しますと、下落修正をおこなったのは 101 地域でした。それが今回半分になった状況です。さらにその 1 年前、25 年度は 1,428 地域ありました。今回だけ見れば、下落修正をおこなったのは住宅、工業で今回 52 地域なのですが、過去の傾向からは、全体としては地価の下落は少なくなっています。ちなみに下落修正をおこなった地域というのは、市内でも戸塚区や栄区など地域としては南の

方ですね、市境に近い地域が中心です。一部、その他地域でも下落修正をおこなったところもあるのですが、比較的、交通の利便性が悪いところが対象となっています。

鈴木会長

どうもありがとうございました。そういう意味では、横浜市では基準地価が上位の地点もございますけど、県内市町村間での平均価額は3番目となりますので、やはり今、神奈川県内で地価の二極化が叫ばれておりますけれども、やはり横浜市内におきましても、北部・南部、あるいは利便性のちょっと劣る地域については下落が見られるということで、横浜市内においても二極化が認められるということでもよろしいでしょうか。

鈴木（栄）委員

はい。

鈴木会長

一方で先般、2015年の人口移動報告がございまして、神奈川県は全国的に見ると2番目に人口流入が多い地域になっております。神奈川県内では、転入超過数の団体が14自治体ありますが、そういった中においても、川崎市が断トツなんですね。全国で5番目です。今回の提示平均価額案も県内第一位ということですから。そういった状況もありますので、川崎市の土地の状況等について、木島委員の方からご意見等賜ればと思います。

木島委員

ご案内のとおり、川崎市は先ほどお話に出た武蔵小杉と川崎駅前に大規模工場があったところに、商業施設とタワーマンションが出来まして、そこで大幅な人口流入と平均年齢が下がっているというような効果が生じています。

ただ一つの問題としまして、川崎市の特に東口の方にもマンションが出来ているのですけれども、そのマンションに移ってくる方は、私のところの取引事例ですと、川崎の駅から距離がある戸建てを売って駅近のマンションに移るという方が結構多いです。要するに、バス便だと高齢になった際にどうしても不便ということで、それで駅近のマンションに行きたいというような需要がかなりあります。戸建ての取引事例にはこういった事例もあるので、市内での転入転出という関係になっているものも割と多いかなと思います。特に、武蔵小杉あたりはものすごい地価が上昇して買える方が限られているので、税制でも住宅ローン控除や住宅取得資金の贈与に対する優遇措置などがあるのですが、それはできる方がもともと限られているという状況にあります。

また、神奈川県民などと言われるように、特に武蔵小杉などは電車利用がよく

なりましたので、そこから東京に直接通勤できるような方がいわゆる億ションのようなものを買われることが多いということで、地価を吊り上げている要因の一つになっていると思います。

反面、川崎市内でも少し奥に行った産業道路付近あたりでは、そんなに地価が上がっているという感じはしなくて、むしろ私のお客様などは高齢化が進んでマンションに移りたいなどという要望は聞いております。市内でもちょっとそういう差別化が進んでいるのかなという感じですね。

少し話が外れますけれども、去年の今頃、空き家条例の話が出まして、私の年代ですと親御さんの所有していた戸建てが空き家になってしまい、それについての相談が去年の今頃に多かったという記憶がございます。

鈴木会長

やはり今、少子高齢化、特に高齢化社会を迎えてですね、やはり川崎市と言えども、横浜市もそうだと思うんですが、郊外部、特に駅から遠い第一種住居専用地域については需要が厳しいということと、特に駅前の利便性のいいマンションに皆さん移られるということで、特に郊外の丘陵部であるとか、坂の多い地域であるとかについては需要が減退しているということで、やはりそういった意味での二極化、空き家問題はやはり加速しているというような状況ということで地価に反映されているということでしょうかね。

木島委員

そうだと思います。

鈴木会長

後は、最近ですと相続税法改正の関係もありまして、相続がらみの取引等はいかがですか。

木島委員

相続がらみで言いますと、ご相談はすごく増えております。相続の課税最低限が広がったということで、一戸建てを持っている方のご相談は増えております。教育資金の贈与という政策も出来ましたが、出来る方が限られているので、出来る方は積極的にされているようですけれども、相続税自体については確かに前に比べると多くかかる方が増えているのですけれども、それでみなさまそういうことを考えていなかったのか、寝耳に水と言いますか、どうすればいいかということでお話に来る方も増えていると思います。

実際問題として、川崎も地価が上がっておりますが、特に住宅の特例について親子で別居されていたものですからなかなか使えなくて、それで相続税がかかってしまうような場合に、じゃあそれを売って納税資金にしようかというときに売

れるのかという問題がやはり出てきておりますので、その辺の支援と言いますか、納税のことについては国税の方にお考えいただければと思います。

鈴木会長

どうもありがとうございました。そういった面では、不動産の取引件数等について先程から話題になっておりますけれども、不動産取引の登記面から見た動向について佐野委員からご紹介お願いできればと思います。

佐野委員

私ども法務局というのは取引の結果が登記の申請という形で現れてきます。年度前半はいくつかの登記所では、新聞報道でされているように申請事件が増えてくるのかなという傾向も見えたのですが、現在は落ち着いています。

登記の現場に現れるのは、いわゆる所有権を移転するという不動産そのものの取引のほかに、経済活動、商売をやっている方が、いろんな資金を融通するために担保に入れるということがあります。不動産の取引が活発に行われる状況にあるということは経済活動も活発化しているということで、不動産価格に影響が出てくるのかなと思います。

先ほど木島委員から、川崎市の武蔵小杉辺り、あるいは川崎駅周辺の話が出ていますが、この辺りはマンションの物件が多くなります。マンションですからご承知のとおり、土地的には狭いところに、非常に多くの権利が載っているということで、それも1棟マンションの中から町がひとつ以上できるほどにもの凄く集約されて登記も100以上の単位でまとまって申請されます。

最後になりますが、先程木島先生から、相続に関する相談が増えてきているというお話があったと思いますが、一つ大きな問題として、これは固定資産税の課税でも同じだと思うのですが、相続の登記がされずに放置されている不動産というものがあります。固定資産課税の場合は、その相続人になれる人たちが登記の手続をせずに、そのまま放置されていても、どなたか代表者に納税して頂いている、あるいは共同で納税していれば問題はないかもしれません。しかし、その状態が長期間続くと二次的相続が発生し、段々、相続関係が複雑になってきます。最近では、少子化の影響もあるのですが、兄弟姉妹の方が相続人になるというケースが増えているように感じます。そういった中で更に相続が発生しているにもかかわらずそのまま放置されると、その土地の所有者が、登記簿には誰かが登載されているのですが、その人はもうはるか昔に亡くなっていて、実際に誰がその土地に対して権原を持っているのか分からないという状態が生じることとなります。今、これで一番影響が出ているのが、東日本大震災後の復興事業のようです。さあ土地の整備をしましょうというときに、登記簿で権利関係を調べることになるのですが、登記簿上名前はあっても、その方が亡くなっていて、相続人が分からないということが非常に多いようです。

私ども法務局としても、これから相続の手続を放置せずにやっていただくというのを強く働きかけしていかなければいけないのかなというふうに考えております。

鈴木会長

どうもありがとうございました。最近ですと、戸建てよりもやはりマンションに対する需要が強いということで、そういう面でも川崎、横浜の人口が非常に増えています。また、マンション用地に対する需要も強いと言うことで、価格の上昇が顕著というのもその意味で現れているということでしょうかね。先ほど、事務局から説明がありました平均価額の前年比実績比と平成 27 年度の県地価調査の対前年度比について、みなさまからのご発言等ございますように、相模川を挟んで需要の強い地域と弱い地域が明確に現れているのかなと思います。

先ほど申し上げましたとおり、人口の流入増につきましても、おおよそ相模川を挟んで、14 の自治体がプラス、19 の自治体がマイナスと言うように、人口との相対関係が非常に強いと言う状況が見て取れるかと思えます。

そういった中で、草柳委員には恐縮なのですが、大井町、県西地域の不動産価格の動向やいかに町をつくって人を呼ぶかといういわゆる地方創生の取り組み、いわゆる活性化プロジェクト等についてご紹介等いただければと思います。

草柳委員

県西地域でも平成 7 年から人口が減っているということで、それが評価額にも現れているのではないかと考えています。大井町におきましても、消滅可能性都市の一つであると報じられ、漫然としてはいけないということで、現在も区画整理を進めているところでございます。要するに若い世代を引き込むというような施策をしていかなければならないというふうに考えているところでございます。

人口問題につきましても、純増であればいいのですが、今は人の取り合いというふうなところも実際のところでございます。当町で言いますと、2 市 8 町という県西地域について人口の動向で見ますと、県西地域内での移動というものが実態ではないかということも考えられ、県西地域全体ではなかなか人口が伸びていかないというところでございます。確かに、人口を増やして企業等を誘致するという施策も考えていかなければならないのですが、大井町ではその約 8 割が市街化調整区域ということもありまして、また、周りの市町村もそのような状況でございますので、企業の誘致というのもなかなか難しい状況です。ですので、何か別の方法で町を活性化していく必要があるということが課題になってくるのではないかと考えております。これらの課題が具体的に何かというところも見えていないところでございますけども、神奈川県でも県西地域の活性化推進プロジェクトというものを掲げていただいております。当町におきましても未病施設の拠点施設となる、仮称ではございますが、「未病いやしの里センター」の設置が決定

しております。県西地域もこれから連携を図りながら、こういったプロジェクトに積極的に参画していくということも必要ではないかというように考えております。

鈴木会長

どうもありがとうございました。

やはり県西地域・三浦半島地域においてもそういった色々なプロジェクトが計画され、地域活性化がこれから期待されていく状況になるかなと思います。

そういった中で、宅地についてはやはり県内、後は都市部においても二極化という状況が見受けられるということです。一方で、先ほど説明がございましたように、田畑・山林については平均価格の順位は前年と概ね同様の状況と伺っておりますが、実際の不動産取引、特に農地等の動向につきまして、長嶋委員の方から色々ご意見をいただければと思います。

長嶋委員

農地取引の傾向といたしましては、農地自体は農家でないと買えないという規制がありますので、その中で、農業に参入する人がなかなか出てこない状況にあります。また、農家の高齢化が進みまして、農業を辞めると、廃業といいますか、もう耕作できないという方がかなりおられます。その土地を有効に活用しようということで、農業団体やさまざまな行政も含めて色々動いておりますけれども、なかなか思ったような活用は難しいです。そういった状況の中で、現実的に実勢価格としては、土地の取引価格は下がり気味傾向にありまして、数年前は坪1万円などという話もありましたが、今は3千円とか5千円になります。ということは、需要よりも供給といいますか手放したい人が多い。また、県西部あるいは県北部の農地に関しては、鳥獣被害もかなり多いわけですので、その辺のところ対策がなかなか難しいのです。せっかく作っても、何もやらない方がいいということもありますし、そこへ新規参入の方が土地を求めるかという、これはなかなか難しいのかなというように思っています。

今、一生懸命政府が農地集積というかたちで、私も関わっているのですが、農業公社が神奈川県では農地の集積の斡旋、橋渡しを行っていますが、未活用農地を所有していても、それを手放すというか、人に渡すのは不安だという意識がまだあります。そういった意識を変えていかないと、農地利用も進まないのかなというように思います。

やはり少子化あるいは高齢化の影響は大変大きく、最近は少し良くなっているようですが林業関係も山が荒れてしまっていると、林業でも里山のほうは開発が多少できるということですので、まだ若干はあるのですが、残っているのはやはり開発に取り残された地域ということですので、なかなか需要も出てこないのではないかと思います。大々的な区画整理等々を行わない限り、これから、や

はり低調に推移していくのかなというように思います。価格もおそらく下落をしていくのかなと、そのような感覚を持っています。

鈴木会長

どうもありがとうございました。

確かに今、色々な基盤整備ということで横浜環状北線、北西線、南線、後は第二東名、また、最近ですと圏央道の関係もありまして、農地のいわゆる転用需要、もしくはそういった基盤整備を起爆剤にして区画整理を行うとか街づくりを行うという点では上昇という部分もあるのですが、実際には農地法第3条の農地としての取引となると、非常に厳しい現実だということで、農業収益性から見ても、厳しい状況が続いているとのご教示をいただきまして、本当にありがとうございました。

次に、土地利用のあり方について、建築費の動向が非常に大きい問題かと思えます。特に建築費の上昇がマンションの分譲価格や戸建住宅の分譲価格に転嫁できるのか、後は商業施設・事務所の家賃に転嫁できるかどうかということで、非常に大きい問題ではないかと思えます。最近では高止まりということも伺っておりますけども、やはり建築費の動向が土地価格に対する影響が非常に強いのではないかと考えておりますので、それについて古居委員のほうから状況などをご教授いただきたいと思います。

古居委員

建築費は確かに高止まりしているのではないかとというのが私の現時点の感想でございます。2～3年前は少し大規模な建築物を作るときには、私は共同住宅や施設を作っているのですが、坪当たり100万ぐらいを見ておけば、大体予算化の時点でその相場ぐらいでいけるかなと、最終的な落札金額のところでは大丈夫だろうという事で発注していたのですが、それは予算化の段階の話でありまして、それが実際の執行の段階で2～3年経ちますので、入札した段階で不調となり、落札業者がいなくなってしまう。現状の価格は坪120万ぐらいだということですので、ここ数年で2割ぐらいアップしている感じだと思っています。

ただ、直近ではオリンピック関連事業・工事も多くございますので、一時期、工事費のアップが噂されていたのも少し落ち着いて、ちょっと落ちてきたかという感じを施行業者は持っているみたいです。ですので、一定の高止まりの傾向かなという感じはします。

先ほどから、ちょっと話は違いますが、話題に出ていました、私は横浜の青葉区で建築士をしているのですが、北部と南部で随分と空き家の状況が違うという感想を最近持っています。南部の最寄り駅から離れた郊外に計画的戸建住宅が1千戸前後ぐらい大規模開発されたものが築40数年経って高齢化が進んでいる。で、結果的に色々な要素はあるのですが、空き家が結構増えていて、その

予備軍とも言われる 60 歳代の後半ぐらい、70 歳前後の方が結構増えていらっしゃるって、その方たちが後 5 年、10 年経つと、かなり介護が必要になられてくるといったときに、また空き家の問題がでてくることになるので、それを特定空き家にしないために工夫が今後必要ではないかということ、最近では憂慮しています。横浜市内は計画的戸建住宅ですと建築協定があって、一種低層専用地域ですとほとんどのところが大規模開発に伴って建築協定を結んでいます。すると住宅以外のものはほとんど建築できません。小規模多機能と言って、ショートステイもできて介護サービスもついてというような少し小さめの介護施設を 2 区画ぐらいを求めることができそうなところでも、住宅オンリーという縛りがあることによって建築できない。そこがむしろ住民の皆様で運営委員会を作って、皆様が共同発想で街づくりをなされてこられたことが、逆にその他用途を除外していることで、活性化を阻害してしまうという結果になっているんですね。そうすると難しくなってしまうというのを最近感じています。その売買ができないことによって、売買取引需要が少ないので、地価が下げ止まりしてしまうということもあるように少し感じています。郊外で戸建住宅が売れないので、もう少し息子の近くの住宅に変わりたいけども、売れないので変われない。ということで逆に介護度が進んでしまわれて、最終的に社会的な損失になっていくことにつながっていくという悪循環も、あわせて感じていることで、そういう意味では、建築単価と少し離れてしまう話題ですけども、地価という意味では大きい要素かなというように感じています。

鈴木会長

ありがとうございました。

結構深刻な話なんですね。特にマンションですと、今、建築費が坪で 100 万ぐらいかかると言われていますので、そうするとマンション事業の成立する地域については川崎市、横浜市、そして駅近くの利便性の高い地域ということで、それ以外の地域についてはなかなかマンションの立地は難しくなっています。そういった中で、人の流入も減ります。一方、郊外ですと、なかなか戸建住宅が売れにくいということで、やはりそういった建築費の与える悪影響というものがこれから深刻な問題になるのかなと考えております。

特に空き家問題については、やはり街づくりの観点からある程度解決していかないと、なかなか地域の活性化、地価の上昇に結びつきません。そういった大きな問題をはらんでいるのではないかと思いますけども、そういった住環境のあり方、街づくり、建築費を含めて稲田先生の方からコメントをいただければと思います。

稲田委員

私は相模女子大でインテリアデザインを教えています。相模女子大は相模原市

にあります。青山学院大学も厚木市から相模原市に移転し、さらに大学の部分を都心に移転をしようとしています。大学も便利なところにどんどん集まっているという傾向があると思います。

先ほどの川崎市の話なのですが、私は40年前の武蔵小杉を良く知っているのですが、信じられないくらい的发展ですよね。やはり、交通の便がよくなったことが原因だと思います。

地価の二極化ということですが、都心から遠い鎌倉市や逗子市、葉山町などは平均価額が大きくは下がっていません。これは、一種のブランド力ということもあると思います。特に鎌倉市などは建築の規制が厳しく、建蔽率・容積率、建物の形に厳しい制約があります。まさに、それがあから、魅力的な街並みが維持され、これから住宅を建てる若い層に支持される。この好循環で、鎌倉ブランド、湘南ブランドに対する若い人の人気は、根強いものがあると思います。

私の大学の学生は、平塚市とか横須賀市などから来ている学生がおりますが、その学生と話してみると、あまり都心に出たくない、地元から通えるところに就職して、ずっと住み続けたいと考えていて、都心は人が多くて疲れてしまうという学生が結構多いのです。

ですから、自分の住んでいるところは、突出したブランド力はないが、住み続けたいという若い層にこたえられるような街づくりが一方で必要だと思います。

その他固定資産税のトピックスとして、最近、タワーマンションというのは固定資産税の面では非常に優遇されているという話を聞きます。それがタワーマンション人気につながっていると聞いています。そういうことから、タワーマンションの固定資産税を上げるということを考えないのでしょうか。

鈴木（栄）委員

私は、固定資産税の現場を取り扱っていますが、今、稲田先生がおっしゃられたことは、相続税が極めて安いということが言われているということだと思います。いわゆるタワーマンションの実勢価格で申し上げますと、タワーマンションの高層階は低層階に比べて高額になるわけです。

一方、相続税の評価は、固定資産税の建物の評価額をベースにして利用されるのが実態です。固定資産税の現行の評価では、もともと再建築価格で評価するというのが、固定資産税評価の大原則、評価基準に示されておりますので、高層の部分でも低層の部分でも、同じ面積であれば、同じ評価額となります。

そうしますと、1階の方が相続した場合と、例えば、30階建ての30階の高層を相続した場合とでは、建物の評価額は同じになりますので、その他の条件が同じとすると固定資産税額も相続税額も同じになります。

そのような実勢価格と相続税額の不均衡がタワーマンションの高層階と低層階の間で生じていることから、相続税対策としてタワーマンションの高層階を利用

するということが話題となっており、これについていろいろ議論が始まったところでは。

鈴木会長

どうもありがとうございました。やはりマンションですと専有部分の良し悪しや立地条件が価格に反映されると思うんですね。あとは階層が下なのか上なのか。眺望がいいのか悪いのか。そういった要素で土地価格から離れて、建物の専有部分の良し悪しによって、階層別位置的な要素が実際には市場の中で強く評価されているということでそのへんの検討が必要なのかなと思いました。

やはり稲田先生おっしゃるようにこれからリニアや道路交通網、鉄道網がこれから良くなれば、地域間の距離というのが無くなると思います。そういったなかで、今海老名市の西口の土地区画整備事業であるとかそういった利便施設とか住みやすい環境をつくることによって、地域の活性化はどこでも出来るようなチャンスがあるんじゃないかと思います。今後、特に神奈川県さんのそういった関係施策に期待したいと思っております。

これまで、各専門のみなさまから色々ご意見等頂いた中で、今回の価額案についての均衡、バランスについて何かご意見がございましたら、忌憚無くお願いしたいと思っております。

それでは、特にご意見、ご質問ないようですので、審議会としての意見をとりまとめさせていただきたいと思っております。これまでの審議の内容から、平成 28 年度固定資産土地の提示価額案については、実勢を反映しているということで、皆様からのご異論もないようですので、よろしければ諮問案による提示平均価額で了承したいと思っておりますがいかがでしょうか。

《異議なし》

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存じます。恐縮でございますが、この件について私の方にご一任いただければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。