

【石塚会長】

ただ今から議事の審議に移らせていただきます。

平成30年度における固定資産提示平均価額につきまして、まず事務局の方からご説明の方、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提示平均価額について」につきまして、ご説明をいただきました。このことについて、これからご審議いただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

前回と同じように、各委員の方、ご専門がそれぞれ違いますので、普段のお仕事をからめて、情報提供も含めまして、御意見いただければなと思っております。

まず最初に、新倉委員の方から、まだ今月の春分の日ぐらいに地価公示が発表されるかと思っておりますが、お仕事されている中で、方向性みたいなものも、もし話せる範囲でありましたらよろしくお願いいたします。

【新倉委員】

不動産市況の最近の状況について、今、会長からお話がありましたように、20日後ぐらいには、平成30年1月の公示地価が発表になります。前回お話をさせていただいたのが昨年12月半ばだったものですから、特にそれ以降に変動があったということは感じておりません。今後の見通しについては、非常にとらえるのが難しい状況だと思っております。

このところの状況というものを一言でいうならば、やはり12月の時にお話させていただいたのと同じように、地価が二極化している、そして選別が進んでいる状態ですが、今後もそうした傾向が続くのだろう、というところがございます。

ただ、都心の方では大きく上がっている所がございます。県内でも都心に近い部分、例えば横浜駅西口の再開発、整備の進捗に合わせ周辺の価格が大きく上がるとか、そういう一部について上昇率の大きい地点はありますが、それ以外の所はほぼ横ばい、そして、三浦半島や県西部では下落傾向がこれからも続いているのではないかと、思っております。

そんな中で私たちが地価動向を把握するというのは、非常に難しいところです。難しいと思っていることのひとつは、例えばこの間の12月から今日までのように、2、3ヶ月という短いスパンで考えたとき、何の動きも感じられない状況ですが、

そういう時どうやって地価を捉えていったら良いのか。大きい変動要因があるとき以外というのは、概して2、3か月単位では変動というのは感じられませんが、そういう状況が積み重なったとき、いつの間にか、気付いたら変わっていた、そういうことがままあります。

そういう大きな変動要因が特になく、あるいは経済的な変動要因があったとしても、それがそのまま影響するとは考えられないような地域で動きがない状況がしばらく続いて、取引も少ない、いわゆる熟成した地域などでは、その地価動向を的確にとらえるのは非常に難しいと思っております。

地価公示、地価調査、それから固定資産税の評価替えにおける標準宅地の評価もそうですが、定点観測のような形で周辺の取引の状況を把握しております。一定の価格水準がもう形成されていて、地価の変動があまりないなと思っていると、ある時急に高い価格、あるいは低い価格の取引というのが登場し、びっくりするという場合があります。

私は、今まで横浜市の南部を中心に、三浦半島地域の公的評価を担当することが多かったので、二極化の上の部分よりも、下の部分でそういうことがありました。ただ、このところの状況で少し気になるのは、価格帯が中位から高位の地域においても見極めが難しい点です。それなりに周辺に取引件数がある場合は良いのですが、あまり動きが無くて、少し前までは業者さんにヒアリングすると、あまり物件が出ない、稀少性が高いからもし出ればすぐ売れるよ、という話をされていた所でも、いざ売り物件が出てくるとなかなか売れないという場合があります。特に旧分譲地で年齢層の幅が狭く高齢化が進んでいる場合、こういう傾向が出始めると、表面的にはずっと取引がないうちに、ある時を境に急に下落、ということにもなりがちなので、鑑定士としてはそのあたり、表面化する前のうごめきのようなものを見極めるようにしたいな、と思っております。

もうひとつ見極めが難しいと思うのは、単価と総額の関連、それから不動産の実際の価値以外の部分が、市場で価格に影響する場合も多いということです。不動産購入者の価値判断の基準というのは、予算に合う範囲で、必要な部屋数のある新しい家を買いたい、ということがほとんどですから、区画面積にばらつきがありますと、隣同士の画地でも単価で比べると、大きく違ってきてしまいます。地価公示でも、固定資産税の審議における価格でも、発表される地価というのは単価です。不動産の購入者が判断するのは土地と建物を合わせた総額ですから、地価動向の捉え方はそのあたりが非常に難しいな、と思っております。

総額が同じでしたら、駅に近く、同じ広さの家が建てられるような容積率の高い、小規模な画地が選ばれ、そこの単価が上昇します。ただ動きは単純でもなくて、総額で高いものが売れないわけでもありません。駅に近くて環境の良い、古くからの分譲地の住宅地と、すこし駅に遠いけれど徒歩可能で、区画分譲の新築戸建のどちらを選ぶのかという場合、ディベロッパーの販売力の影響も大きく、後者の区画分譲が選ばれる割合も多いです。比較的若い購入層の方にとっては、

既に出来上がっているコミュニティに入るのが負担だという言う声も聞かれます。このように単価と総額の問題があり、また不動産の実際の価値以外の部分も価格に影響しているので、不動産価格を単価で把握する場合、単純に誰が見ても良い不動産の単価が高くて、悪い不動産の単価が安いというわけでもないというお話をさせていただきました。

以上です。

【石塚会長】

ありがとうございます。

今、新倉委員の話の中で出てきましたけれども、13 ページ、宅地の平均価額の増減率の順位です。見ていただきますと、先程出ましたけども二極化と言うキーワード、昔からの特徴として、神奈川県の場合には西部と東部というふうに分けられています。5 ページ目でも文章に書いてありますけれども、東京へ隣接する都市部と、三浦半島や県西部といった所で二極化が起きている。

そんな中で、もう少し細かく見ていきますと、私も神奈川へ来て丸2年になりますが、2年前は海老名市について、ここまで特徴的な話はなく、むしろ下落しているような話でした。けれども、圏央道であるとか、相鉄の将来、東京への直送、小田急の複々線、そういったそれぞれの企業、外的要因というか外部要因が少しずつ積み重なって、海老名への期待といったものが、今回こういった数字に表れているのかもしれない。大きく西部と東部の二極化経済というのは昔からあったようですが、個別に見ていくと、そんな変化も見られるのかな、と。

それでは続きまして、本田委員から、相続税路線価の作業もされていると思いますけれども、それとの整合も合わせて御意見いただければと思います。よろしくお願い致します。

【本田委員】

今、お話いただいたように、私どもは今、相続税、あるいは贈与税の算定基準となります平成30年分の路線価の公開に向けて作業中でありまして、詳細な動向等につきましては、その結果を待たないと分からないところですが、県全体の宅地については、今日資料にお示ししていただいた結果と近いのではないかなと感じているところでございます。

県下の昨年の地価は、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ですけれども、利便性の格差が拡大して、今、委員からもお話がございましたように、二極化が進んでいるということは聞いてございます。

また参考に申し上げますと、平成29年分の最高路線価は横浜駅西口の高島屋前の路線でございまして、平米あたり904万、前年比で115.8パーセント。ただし路線価が一番高かったのが平成4年分ですけれども、その約50パーセントの水準であり、平成25年分から上昇に転じて以降、5年連続の上昇となっております。

す。これらを踏まえまして、今作業中であります平成30年分の最高路線価も上昇するのではないかと推測しているところでございます。

【石塚会長】

ありがとうございます。

後ほど川崎委員の方からも、もしかすると、その辺のお話していただけるかもしれません。

古居委員の方から、二極化の中で、人口移動であるとか、空き家の問題とか、いわゆる空き地、更地であると何の価値も生まないのですが、その上にマンションとか、何か建物を建てて利活用することによって土地は有効利用されるので、一級建築士の立場から、建物が周辺土地に影響を与える、そういったところの情報提供があれば、よろしくお願い致します。

【古居委員】

空き家利活用を進める取り組みを、神奈川県と協働事業で今年度から取組んでいることは前回の委員会でも申し上げたんですが、空き家が特定空き家になれば、周辺に対して防犯上の問題とか環境悪化、本来なら良質な住宅地として維持保全されていくべき住宅地域が、環境が劣悪な状況になって地価の低下に繋がることは類推できます。

ただ、それが実際どの程度かということは、私は建築事務所ですので、不動産評価の点ではわかりません。けれども、地域の住民の方からはそのような声を結構伺う機会が多くございます。むしろ特定空き家よりは更地になっていた方が、防犯上は地域の住民にとってメリットがあるということです。

今は、リタイア世代が増えてきた結果、昼間人口が多くなりました。ほんの十数年前までは、昼間、住宅地域にいるのは乳児を抱えた子育て世帯の母子か、超高齢者のみと言っても過言ではなかった。今は団塊の世代を中心とした、比較のお元気な高齢者が増えてきました。その方々の活動の場所として、空き地、空き家が活用できる。特に空き地を農地とまではいかないんですけども、庭仕事、畑仕事を楽しむという、余暇活動の一環として楽しむというスペースとして活用している例もあるので、そういう動きに貢献できるような空き地であれば望ましいかなと思います。

少しお聞きしたいと思いましたが、空き家利活用に関係する相続税、固定資産税の軽減の動きです。具体的な動きがこの4月以降もう少しはっきりしておられるようであれば、ご専門の方にお尋ねしたいと思えます。

建築的には前回の委員会からまだ数ヶ月しか経ってませんので、あまり発言できることはありません。むしろ課税軽減策が、今後の宅地の動きに影響していくと思えます。住宅地については市場の流動性の方が評価に影響するところが大きい。商業地であれば、そこにいかに商業需要を喚起させるような施設を整備す

るかということが影響していると思いますが、住宅地は流動性の方が大きいと思うので、相続税対策、空き家を利活用したときの税の軽減措置の方が影響力がある。

御意見を拝聴できればありがたいと思います。

【本田委員】

国税の方では、2年前くらいの税制改正で、空き家対策で一定条件のもとに譲渡した場合、3千万控除という制度を作られていたと思うんですけども。条件が厳しくてあまり適用している方はいないのではないですかね。

国としてもそういう対策は重要化しているのので、改正して使われるような制度になればと思っていますけれど。たぶんまだ適用件数は少ないと思います。正確なところはまた次に引き継いでいきます。

【石塚会長】

ありがとうございます。

空き家であったり、人がどんどん空洞化して人口が減っていくということになるとゴースト化していきますので、当然土地の価値は下がっていきますし、マクロでいうと、日本国土の資産価値が目減りしていくというのはあまり好ましくない。

全体では人口減少が起きているわけですが、地域によっては人口集中している武蔵小杉や東京といった所は地価が上がっていて、マンションの値段がどんどん上がっているような所もある。そういった人気がある所、住みやすい所、東京だと吉祥寺、昨日かおとといの新聞では横浜市がナンバーワンになっていました。しかし、横浜市のうちのどこなのか、ということになると多分また甲乙があるんだろうと思います。

そういったところで、空き家問題あるいは空き地問題といったところは、これからの問題として対策を練っていかなければいけないですし、そこになんらかの政策が必要だと思います。特に相続、空き家になって誰も引き取り手がなく、子供が引き取りたくない、だから空き家になっているとか、子供が何人かいると共有になるだとか、権利は主張するけれども金にならないなら義務を果たさないとか、そういった小さな問題もいろいろあるようです。

代が変わっていくと、誰の土地だかわからなくなっていくという話も一部聞こえてきますが、宅地建物取引業が専門の山野井委員の方から、情報あればお願いしたいと思います。

【山野井委員】

戦後どうしても住宅が足りない時代から、4月からインスペクションも始まっ

て、いよいよ空き家対策が本格化していく、対策がとられていくと思います。

古い建物の解体費用ですが、前は坪単価3～4万円くらいでしたけれども、最近解体業者も忙しく、坪単価にすると5万円じゃ全然できない。坪単価7万かそれ以上での解体費用になっている。非常に解体業者が忙しくて、費用が坪5万円程度だと、とてもじゃないですが受けられないというような現況下である。ですから、これからの空き家対策にはそういった意味での土地の状況を反映させ、解体費用もかかってくるようになるのではと思っています。

空き家については、横須賀市の人口が減り40万を切ってしまったという話もありますし、高速道路もすぐできるような案がでて横須賀市の住民にとっては非常に良いニュースだという話もありますが、なんととっても横須賀市は丘陵地で、この前も話したように狭隘道路があつて山岳地帯で車も通行できず、救急車も担架で急病人を運ばないといけないような場所がかなりあります。ということは、まだまだ戦時中の住宅に対する対策が取りきれていない、そういった意味での減少が、今起きているのではと思っています。

ともあれ、都市の格差是正ではないが、二極化、分かれてしまっているのも事実だろうと思います。それで、建売業者の方も、なかなか空き地がない、更地がなかなかできにくいということで、駐車場で空き地があればそれを転用して建物を建てていこうという形で、コイン駐車場でもなんでも建物も建てていこうという考え方が強く出てきている。更地開発だとどうしても固定資産税が高いですから、ものを建てて経営をしていこうという考え方も多く出てきている、というのも今の状況かなと思います。

この間、山林とかの別荘地を自分が持っているが、具体的にわからないというお話をさせていただきました。たまたま銀行の人と話をしたときに、東京マラソンに参加したときに、GPSで今誰々がどこを駆けてるか分かるという話が出ました。そういえばうちのお客さんが箱根の山林、どこが私の所有地なのかわからないという話があるが、GPSでだいたいここだということが分かるというんです。詳細は別ですけども、GPSを使うとだいたい相続した山林の位置が、ある程度場所がわかるというような話も出てきました。そういった意味で、だんだん不明の土地も科学技術で分かってくるのではないかなと思っています。

ただ一点、私たちが土地の対策で考えているのは公衆用道路です。公衆用道路は相続の時に表に出てこないから、相続しない場面があつて、何代か続いていくと、祖父とか古い人の名前で相続しない公衆用道路がそのまま残ってしまっているんですね。それで、横浜の場合は、その敷地に入るには、その公道から水道とかガスとか下水とか通さなきゃならないわけです。そうすると、公衆用道路の所有者に承諾印をもらってこいということになります。こうなると、もう先々代が亡くなっていないわけですから、それをなんとかしてあげないと、金融機関もその公衆用道路があるおかげで融資できないというような場面が出てきているんです。そんな問題が一つ、私たちの業界の中にも残っているので、これをなんとか

解決していったらあげなければいけないと思っています。

【石塚会長】

ありがとうございます。

AIとかITが進んで、今度は制度ですね。東京大学の都市工等では、そういったGPS、公図であるとか白図に東経の緯度経度のポイントを落とす、それをどの図面で日本の場合に統一させるのか、という研究が進んでいます。この一枚の地図で統一する、この一枚の権利を持っているところが独占するわけなので、なかなか決まらない。

ただ、いつかはどの地図でもって同じ場所を示すという形に統一していかないと、不動産テックとか、不動産情報をGPSで情報共有できない。学者さんもかなり悩んでいるようです。行政的な、政治的なところも絡んでくるようです。

続きまして、今の話に絡んで、小林委員の方から、何か一つお話があれば。

【小林委員】

はい、それではまず、前回お知らせした法定相続情報証明制度、これについてまずお話ししますが、平成30年度4月から変わります。現在は一覧図、証明書が税務署さんでは使えない。ということで、これを利用拡大しようと、養子、実子の別を一覧図に記載する、長男、長女とか養子とかを記載するということが一点。

その一覧図を添付して相続登記を申請するときには、住所証明書としてそれを利用できる。ということは、相続人の住所証明書は添付を省略しても差し支えないということがあります。これについては、今月末に通達が発せられ、規則の改正ということで、4月1日から適用予定となっております。

新しいパンフレットができましたら、県内の各市町村さんとか、県の市町村課さんを通じて、各官署に新しいパンフレット、ポスター等もお送りしたいと思っております。

これに併せて情報提供ということで、相続登記の促進策の一つなんですけれども、3年間に限って、相続登記を申請するときにかかる登録免許税という税金についてです。数次相続が発生しているような場合に、登記簿上おじいちゃん、でそのお父さんが相続人ですけれども亡くなってしまっていて、現在はそこの土地はお孫さんが所有している、相続したという場合には、まず亡くなったお父さん名義に相続登記しなければいけません。その場合については、非課税とする、登録免許税を非課税とするということで、現在国会で審議していただいております。ぎりぎりになるかもしれませんが、来年度、来月4月から適用されるということになっております。

それから最後にもう一点、長期相続登記未了土地、これを解消していくということです。新たな制度として、国交省が主導で行っているんですけれども、先ほど山野井さんのお話があった、例えば公衆用道路とか公園、学校用地とか、そう

いう長期相続登記が未了で相続人が不明であるような土地について、各都道府県知事に権限を与えて、10年間利用権を与えましょうという制度を今、法案を審議していただいているところです。これについては、法務局の方でもその土地を抽出して、登記簿、所有者の甲区欄に付記登記として、そういう土地であることを表示するという話を聞いております。ただ、新聞報道はされておりますけれども、これはまだ正式な文書は、何も来ておりません。

【石塚会長】

登記簿の甲区欄に表示されるということは、第三者対抗できるということになるんですね。

【小林委員】

その土地については利用権が設定されていますよ、ということ公示するということでしょうかね。

【石塚会長】

貴重な情報ありがとうございます。

それでは、続きまして、木島委員、税務関係の中で、相続か何かあれば。

【木島委員】

土地関係で、神奈川県にはあまり関係ないですが、全国で市町村が合併した場合に、その評価額が同じような土地で全然違うというようなお話が出ております。私も全国の税理士会に出る機会に聞いたお話で、合併したことによって同じような状況の山林の固定資産評価額が違うということで、そんなことが地方ではあるんだということが初めて分かりました。

それと、相模原でそういう話があったかどうか分からないんですが、政令指定都市になりますと1区につき1箇所、均等割という税金がかかります。特殊な例だとは思いますが、今までは1市で事業をやっていた方が、政令指定都市になることによって3区に、1市に1個の均等割で済んでいたのが3区になっちゃって3倍払わなければいけない、合併というのはいかがなものかという話が出ています。

あと、最近相続の案件を受任して目立ってきたのが、直系の相続人の方がいらっしやらない、お独り身で亡くなられていて、相続人がご兄弟もしくは甥御さん姪御さんということになりますと、かなりその財産状況を把握されていないので、漏れてくる土地が出てくるんです。それで、なおかつそのご兄弟にもお子さんがいないという場合があって、何年か経ったら相続人がいないというような状態になるんじゃないか、という案件がぼちぼち出てまいりました。家族状況の変化でしょうか、相続税はご兄弟の方が相続されますと2割加算になりますので、それ

だけで、もういないというようなこともございました。

どうしても所有者不明の土地が出てくるという話があったんですけども、本当に今、家族がいなくなったときに、ちゃんとそういう制度があって、例えば弁護士に全家頼んでおくとか、いろんなことを周知されている方はそういうことをおやりになると思うんですけども、全くそういう知識が無い方もいらっしゃるわけではないわけではない。たまたま私共の所に何らかの相談でいらっしゃる方は、こういう方法がありますよという話ができるんですけども、やはり行政の方からそういうことを周知させてあげないと。今の民法ですと、もう従兄弟さんでは何もできないので、どうすればいいんだという話が、これから増えてくるんじゃないかなと、危惧を感じております。

以上です。

【石塚会長】

ありがとうございます。

昔できた民法はやっぱり家族制度ですか、その時の生活状態を前提にした法律が今もあると思うんですけど、核家族化が進んだ今、その親族との付き合いよりは身近な近所付き合いだとか、或いは学生時代の友人との付き合いの方が深く、血族というのはどんどん薄まっているということが、もう 2～30 年続いている。そうなってくると今のお話のように姪っ子とか、その親戚の人と普段、30 年くらい付き合いがないのにいきなり相続だと言われてもどうしようもない、ということというのはもっこの先増えていくのかなと。

だとすると、今の時代にあった法律に変えられないのであれば、運用みたいなところで、相続は親、子、兄弟までで、そこから先になる場合にはもう国庫に返納するような、民有地ではなくて国有地化して有効利用するみたいなことも、真面目に考えていかなければいけない。人口が減っていつていますから、そういう時代になっていくのかもしれないですね。

それでは、これからまとめに入っていきたいと思います。

まず、冒頭に申し上げましたように、大きな流れとして、神奈川県は西、東といった場合、まず西地区ですね、神保委員の方から、宅地平均価額の増減率順位を見ても、下落している、平均価額が減少しているのは西側というのは変わっていないと思うのですが、そういうことも含めて、御意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

【神保委員】

状況としては、12 月にお話したことと変わりはないと思われまます。

各町村では、定住促進等に取り組んでおり、一定の効果を上げているものと思われまます、それが地価のほうに反映されていないのが現状ではないかと思われまます。

また、本町におきましても、本来の用途地域におきまして、例えば商業地域は商業地域として活用すべきものなのに、なぜか専用住宅の地域になってしまっているとか、本来の用途地域性を持たないような状況も生まれてきているというのが現状で、それが地価に影響が出てきているのではないかと思います。

【石塚会長】

ありがとうございます。

いまご指摘ありましたように、提示平均価額は宅地の平均なので、工場地、住宅地、商業地という動きで見るとまた少し違ってくるのかなと思います。

資料の17ページを開いていただきますと、昨年9月に発表された県の地価調査の対前年比です。住宅地の地価の前年との変動が色分けされているが、これの商業地版もあります。それを見比べると、住宅地と商業地では色の動きは違います。

どうしても固定資産の提示平均価額というものは、全部を足したものの平均ですので、例えば箱根町の場合、全体の平均になると、どうしても別荘地・住宅地が多いので減少が多いが、一部のエリアの商業地域では、ホテルや旅館などでは高い取引が出始めています。もう少しミクロで、エリアエリアで用途地域ごとに見ると、もう少し変わった分析ができるのかなと思っています。

愛川町や相模原市、海老名市では、先ほど申し上げたように圏央道ができて、メガ物流といった所、調整区域で通常は建物が建たないエリアに様々な物流施設が建っていくということがあり、そういった所になるとポイント的に土地の価格が10倍くらいに上がっていくということも起きています。ただ、あくまで先ほど申し上げたようにあくまで平均価額であるので、そこまで見えていないというところ です。

最後に川崎委員から、国勢調査、人口の変動といったことも含めて、人口と土地の価格について、直接相関があるとは言えないかもしれないが、類似している動きもありますので、それを含めてまとめてよろしく申し上げます。

【川崎委員】

資料7ページに、横浜市におけます宅地の平均価額の増減率5.19%とございます。宅地ですから、商業地区、住宅地区、工業地区とございますが、内訳等をご紹介しながら、ご説明いたします。

私どもが5.19%と算定する前に、試算した段階では、全用途で5.3%の上昇とみておりました。内訳としては、商業地区が12.3%の増、住宅地区で3.9%、工業地区で7.8%の上昇になるとみておりました。3年前の数値と比べますと、全用途では、2.4から5.7%で約倍の上昇、商業地区が5.8から12.3%でこれも倍近く、住宅地区も1.9から3.9%と同じく倍ぐらい、工業地区は1.6から7.8でこちらはかなり大幅な上昇となっており、全体を平均すればこのような状況です。

神奈川県内における地価の動向は横浜市でも同様でございまして、横浜市に 18 区ありますが、全区同じような状況かというのと、そうでもなくて、例えば商業地区で申し上げますと西区、中区が高く、西区では 21.7%増えているのに対して、瀬谷区では 0.7%しか増えていない、という大きな格差がございまして。

住宅地区でも最大で 8.1%で上昇している一方、0.6%しか上がっていない所もあり、まだらな状況です。

それらは当然、商業地域が占める割合、住宅地域が占める割合、工業地域が占める割合と、用途地区によっても区全体の数字は違ってくると思いますが、人口の増減がどう関係するのかなと思ひまして、18 区の行政区を人口で見てもみますと、やはり人口が増えている区ほど、住宅地区の上昇が大きいというのが、大体 8 割方相関関係が見られましたので、事務局の方に、今回の資料に参考までに国勢調査の人口の増減率を入れてみてはどうですかと申し上げて、13 ページの表の一番右、平均価額の増減率のとなりに、国勢調査の人口の増減率を入れていただきました。やはりこれを見ますと、概ね一致するような状況ではないかなと。

先ほど、住民が定着するような動きが反映されていないのではないかと、という御意見もございましたが、どちらが後先かという原因は詳細に見なければならぬが、やはり需要と供給といった関係性も見ていく必要があるかなと。

今後、少子高齢化社会が進み、人口減社会になります。横浜市もまだ人口が増えているとはいえ、2年後からは人口が減っていくと。そうなりますと、果たしてトータルとしての地価上昇がはたして保てるのかと。

今回の評価替えで宅地の平均価額が 5.19%増えるが、それで固定資産税がどの程度増えるのかと申し上げますと、横浜市の税収規模の場合、固定資産税は 4,000 億円弱ですが、今回のこの評価替え、土地に関してこれだけの上昇がみられますけれども、これによる増収はだいたい 25 億円くらいになります。

ご承知のとおり、固定資産税は納税者の御負担を軽減する配慮から、地価が下がるときには減収がどんどん進むが、地価の上昇局面においては、前年の 5%しか上昇しない、一気に上げられない制度になっているため、地価が上昇しても税負担は急激に伸びない措置が講じられております。したがって、固定資産税は今後、人口が減少するなかで基幹税として大変重要な意義があるという話が冒頭に事務局からもありましたが、これを維持していくには、一定程度の地価の維持というのは必要になってくるのかなと思ひます。

次に、税制改正の動向について御質問がございましたので、触れさせていただきます。

空き家・空地の関係について、具体的な検討は私の耳には入ってきておりません。

今年の税制改正大綱で専ら総務省や国交省で議論されていたのは、土地については、先ほど申し上げました商業地における負担水準についてです。商業地では価格を 100 とした場合に、それに対して 6~7 割の範囲内に収まるように、高い

土地は下げ、低い土地は上げて、6～7割の水準におさめる制度になっておりますが、この6～7割の間という10%のアローワンスを引き続き持つていくのか、それとも撤廃して6割、ないし7割に統一するののかというのが非常に大きな議論になっておりましたが、引き続きこれを維持するというところで決着がついたところです。

また、家屋については、家屋の固定資産税の評価は非常に難解複雑になっております。それを、例えば建築単価や売買価格といったもので、簡易に評価できないのかという検討が進められてきましたが、まだまだ課題が多く、引き続きの検討となっております。

一方、償却資産については、冒頭事務局からも御案内のありましたとおり、中小企業が一定の生産性革命に寄与するような設備投資を行った場合には、自治体の裁量によってゼロから2分の1にすることができるというような制度が設けられました。その辺が大きな改正点でございまして、空き家空き地について改正はなかったように記憶しております。ただ昨年、たしか300㎡だったと思いますが、一定の空き地をある団体が、最低5年無償で借りて市民公開緑地として利用する場合には、その土地所有者に対する固定資産税を2分の1にすることができるというそういった制度が設けられておりまして、果たしてどの程度の利用になるのかというのはまだ不明ですけれども、それなりの対策は講じられているところかなと思います。

最後に相続の関係ですけれども、相続登記がきちっと行われていくよう法務省の方でもきちっと対策が行われていくことかと思いますが、行政の方でも固定資産税を課税するに当たりましては、やはり相続人の方に相続登記をしていただくというのが一番やはり最善の策です。そのため、横浜市におきましても昨年試行、今年度から本格実施ということで、納税者の方が亡くなられたという情報が税務当局で流れた場合には、速やかに相続登記を個別に勧奨するという手続きを取っていかうということで、新規の相続人が特定できないという案件を生まないように、とりあえず新規の対策だけですね重点的に行っていこうと。今までは一括して行っておりましたので、個別に訴えるよりは効果が薄かったのかなと思いますので、今回は、一件々個別に勧奨させていただくというようなことを行っていきたいと考えております。

【石塚会長】

ありがとうございました。他にご意見・ご質問ございますか。

【小林委員】

最後に情報提供です。

3年に一度の評価替えに伴いまして、建物の認定価格というものがありまして、建物を新築して所有権の保存登記をする時に、その建物価格がまだ課税されてお

りませんから、認定価格というものがあるんです。それも3年に一度の評価替えに伴って、認定価格を定めています。

現在、横浜法務局のホームページに掲載しております。3年前と較べれば建物の認定価格が15%程度上がっております。

以上お知らせしておきます。

【石塚会長】

ありがとうございました。他にご意見・ご質問ございますか。

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たいと思えます。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、私にご一任願いたいと存じます。