

平成29年度第2回千葉県固定資産評価審議会

会議概要

- 1 日 時 平成30年3月12日(月)
午後2時から3時まで
- 2 場 所 ホテルプラザ菜の花 4階「楨」
- 3 出席者 (委 員) 桐谷美千子(会長)、板倉洋和、大杉麻美、寺田由希子、
鶴岡宏祥、並木康雄、長谷川優子(7名)
※(欠席委員) 上原美津子、梶山清児、高木浩一
(事務局) 高梨市町村課長、川崎副課長、芝原税政班長、
池宮城副主査、石田副主査、矢野副主査
- 4 議 題
 - (1) 浦安市の基準宅地価格の修正について
 - ・諮問案1 平成30年度宅地に係る基準地価格(案)
 - (2) 平成30年度提示平均価額(案)について
 - ・諮問案2 平成30年度提示平均価額(案) 宅地
 - ・諮問案3 平成30年度提示平均価額(案) 田
 - ・諮問案4 平成30年度提示平均価額(案) 畑
 - ・諮問案5 平成30年度提示平均価額(案) 山林

5 要旨

諮問案について、会議資料に基づき、事務局より説明を行い、審議の上、原案どおり承認された。

また、資料10 平成29年10月2日付け総税評第47号通知により、平成31年度以降の据置年度については、提示平均価額の算定は行わないこととなり、これに伴って、次回の本審議会の開催は、原則として、3年後の平成32年11月頃となる旨、事務局より報告を行った。

6 主な質疑等

(1) 平成30年度提示平均価額（案）宅地について

○大杉委員

白井市は近年下落が続いており気がかりだが、例えば、県として不動産の価値を上げるような取組みは行われているのか？

○事務局

直接的な取組みについては行われていないと思われる。御指摘のとおり、白井市については、旧来からある戸建住宅中心の白井駅、西白井駅周辺で需要の減退が見られる。一方、印西市においては、千葉ニュータウン中央駅周辺等でマンションの供給が進んでおり、これらの事情が両市の地価変動率に現れている。

○寺田委員

白井市は、北総線沿線であれば、駅まで徒歩圏内の住宅地もあるが、新京成線沿線だとバスで新鎌ヶ谷駅まで移動する必要があるなど、近隣市に比べて利便性に劣ってしまう。住宅需要が高かった時期は、駅から離れていても問題なかったが、現在は、一般的な傾向として、住環境よりも利便性に対するニーズが高まっていることも下落の一因と言える。

(2) 平成30年度提示平均価額（案）田について

○鶴岡委員

例えば、茂原市と多古町を比較すると、茂原市の価額が高い。多古米のようなブランド米が作付けされることを考えると多古町の価額はもっと上がるように思うが、これは収穫量やコスト等も総合的に勘案した結果ということか？

○事務局

その通りです。

(2) 平成30年度提示平均価額（案）山林について

○鶴岡委員

大多喜町の価額は、千葉市の半額である。樹木の育成環境を考えると、大多喜町の価額は低いような気もするが、これも諸条件を総合的に判断した結果ということか？

○事務局

都市部は平地林が多く、木材の搬出条件等の観点から価額が高くなっていることが考えられる。

○並木委員

御指摘のとおり、北総の平坦な山林より、南部の山あいの地域の方が沢筋など水分・養分環境が良好な場所が多く、山林としての土地生産力は高いと思います。

ただ一方で、木材価格が低迷する中、人件費等の上昇より、木材の搬出経費が高くなっているため、結果として山林の評価に際しても、山林の生産力よりも搬出条件に相対的な重点が置かれているのだと思います。

今回も、例えば山間部よりも山林としての生産力は低い海岸沿いの価額が比較的高いのは、土地生産力よりも平場で搬出条件に優れている面が反映された結果であろうと思います。