

第 74 回愛知県固定資産評価審議会会議録要旨

第 1 日時

令和 3 年 2 月 25 日（木） 午後 1 時 55 分から午後 3 時 35 分まで

第 2 場所

愛知県庁本庁舎 6 階 正庁

第 3 議事録署名人の指名

愛知県固定資産評価審議会運営規程第 10 条第 3 項に基づく議事録署名人に、加納委員が指名された。

第 4 議題

令和 3 年度の土地に係る提示平均価額（案）について（諮問）

第 5 審議結果

議題について審議し、原案どおり承認された。

第 6 事務局説明概要

令和 3 年度の土地に係る提示平均価額（案）について

1 評価替えの概要

土地・家屋ともに、3 年に一度、基準年度ごとに評価替えを行う。

評価替えにあたり、県は指定団体以外の県内市町村の「基準地価格」及び「提示平均価額」を算定し、県固定資産評価審議会に諮問の上、決定する役割を担う。

2 土地評価のしくみ

基準地価格及び標準地価格をもとに、各筆に評点数を付設し、それに評点 1 点当たりの価額を乗じて土地の評価額を決定する。

3 提示平均価額の算定方法

提示平均価額は評点 1 点当たりの価額を求める基礎となるもので、以下により算定される。

- (1) 令和 2 年度の評価実績に、評価替えによる価額変動（宅地は下落修正分含む）や令和 3 年 1 月 1 日までの地目変換等が反映される。
- (2) (1) で求めた総評価見込額を総見込地積で除して提示平均価額を算定する。

4 提示平均価額の状況（県計ベース）

区分	令和3年度	令和2年度	増減
田	115,453 円 / 千 m ²	115,386 円 / 千 m ²	+0.1%
畑	81,012 円 / 千 m ²	81,065 円 / 千 m ²	△0.1%
宅地	54,526 円 / m ²	51,798 円 / m ²	+5.3%
山林	24,986 円 / 千 m ²	24,987 円 / 千 m ²	△0.004%

- ・田、畑及び山林について、ほとんど変動がない状況。
- ・宅地は名古屋市及び名古屋市近郊での地価上昇により上昇。

5 地域別の状況

(1) 田及び畑

田及び畑については、日照の状況、面積、耕うんの難易といった農地の生産力や収益力に関わる要因が価額の決定要素となる。県内の田では、木曾川、矢作川、豊川及び愛知用水といった主要河川等に位置する地域が高く、畑では尾張西部、西三河、東三河といった平野の多い地域が比較的高い。

(2) 宅地

宅地については、名古屋市及び名古屋市近郊の地価上昇が大きく、一方で、沿岸部や山間部で地価の下落傾向が続いている。価額についても名古屋市及び名古屋市近郊が高い一方で、沿岸部及び奥三河山間部は低く、引き続き「二極化」の状況が見られる。

(3) 山林

山林については、林道等の整備が進んだ奥三河山間部は木材の搬出に要するコストが低いことから価額が高い。

6 家屋に係る提示平均価額について

平成23年11月の固定資産評価基準の改正により、家屋に係る提示平均価額の算定に係る事務を停止する規定が設けられ、現在もこの経過措置が続いている。

このため、本審議会では、家屋に係る提示平均価額は諮問されていない。

第7 情報提供及び質疑

- 1 村松幹彦委員から、「県内の一般山林を取り巻く状況」について情報提供
- 2 平井真希委員から、「令和2年県地価調査結果及び令和3年地価公示における課題」について情報提供

3 質疑

- 今回の審議事項である提示平均価額は、昨年11月審議会で決定された「基準地価格」をもとに、所要の計算をすると算出されるという理解で良いか。

(回答要旨)

そのとおりである。

第8 その他

今後のスケジュール等について事務局から説明。