

「【地方都市版】地価上昇局面（下落からの転換期）における下落修正措置の適用について」

山口県山口市総務部資産税課

副参事 社河内 亮

主査 中村 紀幸

山口市の土地の価格動向として、市街地についてここ数年、上昇傾向がみられるが、一部の商業系路線や中山間地域においては、下落がみられる箇所も存在する。そこで、これまで下落修正措置を実施してきたものの、上昇・据置・下落が混在し始めた結果、平成27年の評価替あたりから価格の決定が困難になり、平成30年から（今回の評価替から）実施しないこととし、結果として価格バランスが保たれるようになった。

見直しや実施について悩んでいる地方都市があれば、参考にしていただければと思います。

1 下落修正の概要

国としては実施における統一的な判断はできないことから、下落修正措置の実施は各自治体で判断する必要がある。

統計的には、全国的に約8割弱の自治体が下落修正措置を実施している。

2 地方都市の傾向

地方都市特有の悩みとして、上昇・下落が入り乱れ、路線価の設定や実施の可否の判断がつきにくくなっている。

市町村合併の影響で中山間地域が増え、その地価は下落傾向となっている。市街地では土地価格の二極化がすすみ、住宅地は、高齢化社会の影響で人気エリアでは上昇している。商業地は需給バランスにより上昇の地域や下落の地域が発生している。

3 下落修正に至るスケジュールと課題

スケジュールの例として、①都道府県地価調査の発表、②市町村で各鑑定ポイントの調査、③検討後、次年度価格の決定、④翌年データセット（価格登録）となっている。

ここ数年で浮上してきた課題として、①市町村合併の影響により、面積の増加や登記の異動処理の増加、②人手や時間の不足により、検証

時間が確保できているのか、③価格バランスの崩壊により、地価の上昇、下落、据置が混在している、といったものがある。

4 各自治体はどう思っているのか（各種会議での意見）

・下落修正を続ける理由

①毎年やっているのをやめられない、②納税者の不満解消、公平性、③やめ方がわからない。

・悩んでいる理由

①都市部は上昇、周辺部は下落している（判断の問題）、②鑑定して下落、税収減（コストと労力の問題）、③毎年評価替をしている感じ。

5 下落修正における注意点

端数処理（計算手法）の問題として、①手法は、市町村により千差万別、②簡易なやり方により、修正率がグループ全域に及び想定以上に下落してしまうこともある。

次期評価替鑑定業務と第三年度の下落修正において、価格逆転に注意が必要となる。

価格バランスのチェックにおいて、①下落幅が縮まるほど難しくなる、②下落は毎年、上昇は3年に一度となりバランスの検証が必要となる。

6 まとめ

下落修正措置の判断材料として、①上昇がみられたら、そろそろヤメ時、②修正措置を継続する場合でも、鑑定ポイントの縮小や見直し、売買事例や土地取引の研究、実施状況類似地域の選別が必要となる。

7 今後の考察

下落修正措置を継続といえども0円に向かっている。中山間地域の土地は取引がなく、流動しない地域の底値の判断がつかない。

今後の地価下落に対する向き合い方は、①地域別の取引動向と固定資産評価額の傾向を把握、②中山間地域では一定の底値を把握、③不動産鑑定士等とのコミュニケーションと自治体の自覚が必要と考える。