

---

**【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 氏  
主査 中村 紀幸 氏

---



## 【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

山口市総務部資産税課  
社河内 亮  
中村 紀幸



### はじめに

#### 山口市の地価動向

山口市の土地の動向について、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、下落が見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。

これから、もし、見直しや実施について悩んでいる地方都市の自治体があれば、参考にして頂ければと思います。

# 山口市の概要

## 山口市の概要

県都である山口市は県の中央に位置し、南は瀬戸内海、北は島根県、萩市、東は防府市、周南市、西は宇部市、美祢市と隣接しています。

平成17年10月に、山口市・小郡町・阿知須町・秋穂町・徳地町の1市4町による合併で、新「山口市」となり、平成22年1月には阿東町と合併したことで県内で最も広くなり、様々な観光資源を有しています。

### 山口市の統計情報

- 面積：1023.23km<sup>2</sup>
- 人口：194,891人（9月1日現在）
- 県地価調査（最高値）
  - 商業地（5-1）：95,600（円/m<sup>2</sup>）
  - 住宅地（11）：64,000（円/m<sup>2</sup>）
 （H30.7.1時点）
- 市税収入額：約266億円  
 内）固定資産税：約109億円  
 （全体の約41%～H29年度決算）

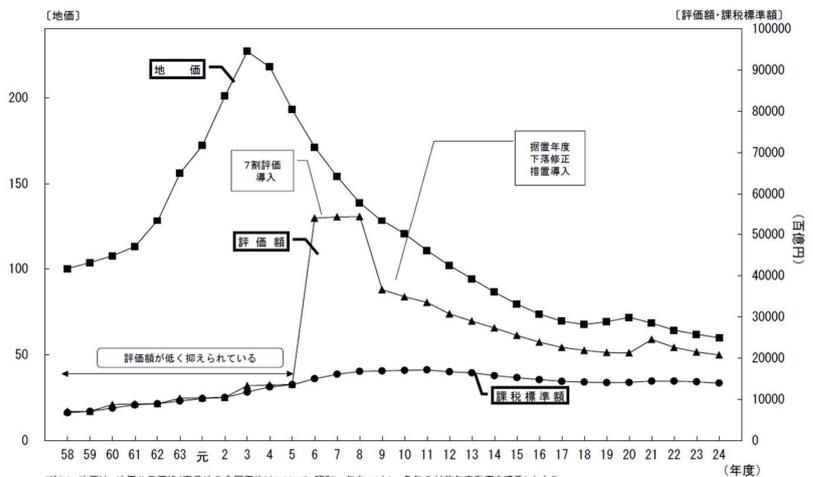


# 1. 下落修正措置の概要

## 下落修正措置の沿革

- 平成6年度
  - 7割評価の導入
- 平成9年度
  - 負担調整措置の導入
  - 据置年度の下落修正措置の導入

商業地等における地価と評価額・課税標準額の推移(全国)



出所：固定資産税関係H26.3月調査研究資料集（一般財団法人資産評価システム研究センター）

バブル崩壊後の地価下落に対応した評価額の修正を行うことができるとされた。

# 1. 下落修正措置の概要

## 下落修正措置の実施は各自治体で判断

国としては、実施における統一的な判断はできない。

## 統計的には・・・

全国的に約8割弱が実施。

平成27年度 78.7%  
 平成28年度 78.3%  
 平成29年度 77.0%

実施した自治体は減少傾向。

やめたというより、地価上昇によるものか・・・

著しく均衡を失うと認める場合の基準について（附則一七の二）

法附則第一七条の二の規定にある、「著しく均衡を失うと認める場合」について基準を示すべきではないか。

各市町村における土地の価格の状況や税負担の水準等が異なるため、一律に基準を定めることは困難であり、地域における宅地の状況を勘案して市町村長がその判断を行うこととなる。

各市町村における土地の価格の状況や税負担の水準等が異なるため、一律に基準を定めることは困難であり、地域における宅地の状況を勘案して市町村長がその判断を行うこととなる。

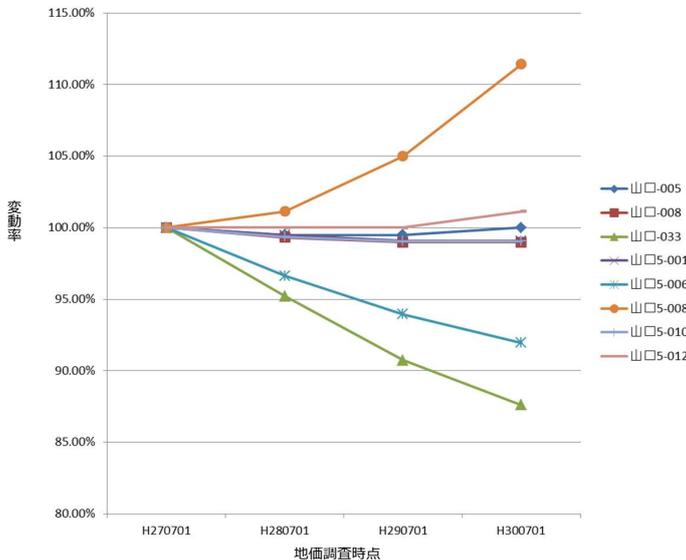
出所 固定資産税実務提要 固定資産税務研究会編集 株式会社 ぎょうせい

# 2. 地方都市の傾向

## 地方都市特有の悩み

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。

山口県地価調査 山口市内の価格変動（地点抜粋）  
 ※27年7月1日の基準地価格を100とした場合



基準地番号	H270701	H280701	H290701	H300701
山口-005	19,900	19,800	19,800	19,900
山口-008	29,500	29,300	29,200	29,200
山口-033	6,700	6,380	6,080	5,870
山口5-001	96,500	96,000	95,600	95,600
山口5-006	14,900	14,400	14,000	13,700
山口5-008	70,000	70,800	73,500	78,000
山口5-010	63,100	62,700	62,500	62,500
山口5-012	61,800	61,800	61,800	62,500

## ② 2. 地方都市の傾向

### 市町村合併の影響

合併の結果として中山間地域が増え、その地価は下落傾向。

### 市街地でも土地の二極化

住宅地はインフラの揃った人気エリアでは上昇。  
商業地も需給バランスにより上昇も下落も。



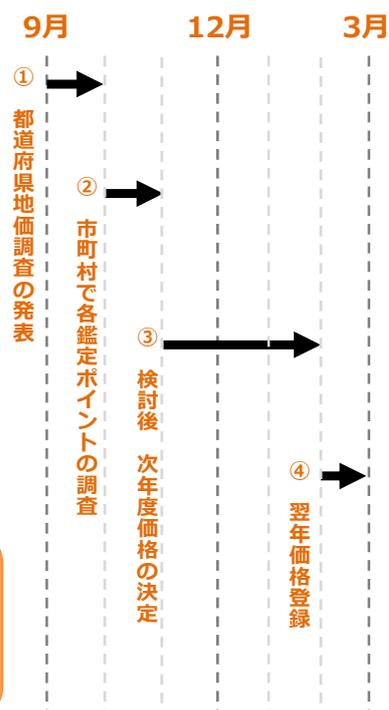
6

山口市  
Yamaguchi City Website

## ③ 3. 下落修正に至るスケジュールと課題

### スケジュール（例）

- 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）



### ここ数年で浮上してきた課題

- ① 市町村合併の影響
  - ・面積の増加。また登記の異動処理も増加。
- ② 人手や時間の不足
  - ・簡易なやり方といえ検証時間が確保できるのか。
- ③ 価格バランスの崩壊
  - ・地価の上昇・下落の混在。

ただ下げたという結果だけになっていないか？

7

山口市  
Yamaguchi City Website

## ④ 4. 各自治体はどう思っているのか

### 各種会議での意見



<続ける理由は・・・>

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



<悩んでいる理由は・・・>

- ①都市部は上昇、他は下落（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毎年評価替えをしている感じ  
⇒オプションなのに定例化

## ④ 5. 下落修正における注意点

### 端数処理（計算手法）の問題

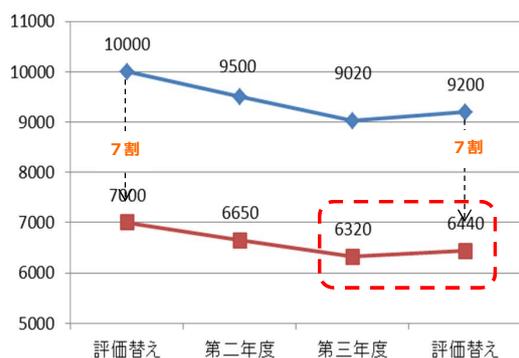
- ①手法は市町村により千差万別
- ②簡易なやり方がどうか  
（修正率がグループ全域に及ぶ）



想定以上に下落してしまうことも

### 次期評価替鑑定業務と第三年度下落修正

価格逆転に注意



**鑑定価格**  
例) 前回と今回の評価替で8%下落と判断

**下落修正率**  
例) 第二・第三年度で5%ずつ下落と判断

- ・下落修正で下げすぎたため、主要な街路は前年度より上昇。
- ・下落傾向であるため、主要な街路の価格上昇理由はない。

## ⑤ 5. 下落修正における注意点

### 価格バランスチェック

- 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1度

<平成27基準> 据置第二年度 時点修正後路線価 バランス検証 (例)



#### 併用住宅地区

- ・前回路線価 (¥41,200) 同額
- ・今年下落率 (0.992)
- ・今回路線価 (¥40,800) 安い

#### 普通住宅地区

- ・前回路線価 (¥41,200) 同額
- ・今年下落率 (0.998)
- ・今回路線価 (¥41,100) 高い

住宅地の下落に比べ、商業地の下落が大きかったことより、幹線道路の背後地である住宅地の路線価の方が高くなった。

10

山口市  
Yamaguchi City Website

## ⑥ 6. まとめ (当面の方向性)

### 下落修正措置実施の判断材料は？



上昇がみられたら、そろそろヤメどき  
(または、その準備)

「著しい」といえる状況なのか？

意外と公示価格のアナウンス効果は高い

### 修正を継続する場合でも・・・



- ①鑑定ポイントの縮小、見直し
- ②売買実例、土地取引の研究
  - ・およその市街地における地域価格、把握しているか。
- ③実施状類の選別 (一部実施の検討)

11

山口市  
Yamaguchi City Website

## 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？

- ・取引なし、農地法3条無償移転、相続未登記 など



- ①宅地
- >
- ②農業用施設用地
- >
- ③農地 順位づけどうなる？

流動しない（取引実態のない）  
地域の底値はどこか？

山口市の中山間地域ではよく希少生物が発見され  
ます。山口新聞から一部記事抜粋



12

山口市  
Yamaguchi City Website

## 7. 今後の考察

今後の地価下落に対する向き合い方とは・・・

今後、地方都市といわれる自治体は・・・

地域別の取引動向と固定資産評価額の傾向を把握するべき  
(当然、納税者は地域の価格を知っている)

中山間地域では一定の底値を把握するべき  
(一定のスタンダードな価格は存在している)

不動産鑑定士等とのコミュニケーション&自治体の自覚  
(最終的に価格決定するのは各自治体)

13

山口市  
Yamaguchi City Website

ご清聴ありがとうございました。



8月下旬にえび狩り世界選手権  
やっています

