

境港市固定資産評価審査委員会 会議録

【日 時】令和3年9月1日（水）午前9時55分～午前11時20分

【場 所】境港市役所本庁舎 第1会議室

【出席者】

（委員）渡邊俊裕委員、川田一郎委員、松本雅人委員

（事務局）総務課 渡辺課長、小灘主事

※深町行政係長は欠席

（説明者）税務課 片岡課長、池淵固定資産税係長

【会議内容】

1 開会（総務課） 《9時55分》

固定資産評価審査委員会は、中立的・専門的な立場から固定資産の価格についての不服を審査いただくため、地方税法により設置が義務付けられた委員会でございます。

本日は、委員長の任期満了に伴う選任と併せ、固定資産税の状況説明等を予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

2 委員長の互選

委員による互選により、渡邊俊裕委員が委員長に選出された。

3 職務代理者の指名

委員長により、川田一郎委員が職務代理者に指名された。

4 報告事項（固定資産税の状況について）

（1）令和3年度は、委員会に対しての審査申出はございませんでした。

そのため、本日は税務課より、固定資産税の状況について説明いたします。

（2）池淵固定資産税係長より別添資料に沿って固定資産税の状況を説明

ア 縦覧期間中の閲覧、問い合わせの状況について

縦覧期間は、令和3年4月1日から5月31日の実質39日間

縦覧者2名・閲覧者232名。縦覧及び閲覧者以外の、今年度の評価内容に関する問い合わせへの対応は、来庁5件・電話13件。

イ 固定資産税の評価状況について

（ア）土地 全体で前年比▲1.19%

農地は、地目の変更等により、評価地積・評価額ともに前年比減

宅地について、農地転用等により評価地積は増加したものの、地価下落に伴う時点修正を実施したため評価額は減少

鑑定ポイントにおける平均下落率は前年と変わらず▲0.7%

（イ）家屋 既存家屋は評価替え年度（基準年度）のため減価

新增築家屋は、木造・非木造とも前年比減

滅失家屋も、木造・非木造（棟数のみ増）とも前年比減

新增築家屋が前年度比減のため、評価額も減少

(3) 質疑応答

(渡邊委員) 最近畑に太陽光パネルが設置されている。あれは市街化調整区域とか農地となっているのか。設置されたところの底地は、地目が農地なら農政課なのか。

(税務課) 底地の評価については、畑だったところに置かれるものについては雑種地に変更しているので、固定資産税の評価は雑種地になる。農振地域などはどういう許可が必要になるのかはわからないが、まっとうな方法をするとなると、農地転用をかけたうえでパネルを置いている形になっているのではないかと。

(渡邊委員) 普通の調整区分だと宅地になるが、農地のところは農地のままではないかと思うが。登記地目も変わるのか。

(川田委員) 雑種地ではなくて。

(税務課) もしかすると登記地目までは変えないこともあるかもしれない。

(川田委員) だけど、課税は雑種地となる。

(渡邊委員) その割には、雑種地の評価がそんなに増えていない。

(税務課) 今年の評価替えが土地にも影響しており、土地の評価替えの際に雑種地の市街化畑や市街化田の単価を出すときに宅地の単価から造成費を引くようになっていく。その造成費の数字が上昇しているため、雑種地の単価は減少傾向にある。

(渡邊委員) それは当年度だけではないか。要するに造成した土地だけなのだから。

(税務課) 計算上の造成費ということなので、宅地の単価から雑種地を求めるために造成費という名目で引いている

(川田委員) それはいくらか。

(税務課) 雑種地が今年3,000円、その前は2,700円だった。これが雑種地増でも評価額が上がらない要因だと考える。

(川田委員) それは誰が決めるのか。

(税務課) 基準は国が示す。土地と家屋の評価替えを今年行っているが、国からはコロナの影響で土地の評価額増でも課税標準額は上げるなどと言われており、工業用地などは上昇傾向にあるものの、土地について今年は上がる要素はほぼ無い。地目変更で畑から宅地、畑から雑種地になると単価増だが、路線価が上がったりだとか固定資産税の税額に反映できないような形となり、税額としては上がらないことになっている。

(川田委員) 去年の人から、閲覧者の桁が違うが、何が原因なのか。

(税務課) 前年度が67人で、係内で調査してみたが、はっきりしたことはわからない。

(松本委員) 地籍調整が入った関係で、面積が変わったりというような関係か。

(渡邊委員) これも関係があるかわからないが、納付書の書式が変更になった。コンビニ納付の関係でちょっと混乱があるように思う。

(税務課) コンビニ納付は数期の納入をバラバラにわけて対応せざるを得なくなっている。たとえば2期分の納付書について、1期分より先に2期分を払ってしまうと、後で1期分が未納になって督促手数料が発生した事例もある。その旨は広報してあるものの、やはり混乱はある。後は、様式も少し変わっており、若干見慣れたものから違ってしまうところもある。

(渡邊委員) 納付者にも戸惑いがあるのでは。

(川田委員) 様式の行が増えて見づらいのもあるのでは。使用者の慣れもあるかもしれないが。

(税務課) 実際、見づらいつと高齢者層からのクレームもある。

(川田委員) 他の自治体では大きな様式を使用しているところもあるのでは。

(総務課) 自治体クラウドの関係で、境港市の様式は米子市の様式に合わせている。

(税務課) 閲覧人数増は、今指摘されたようなコンビニ納付のわかりづらさがあり、市役所に行って聞いてみようという方が増えたことによるのかもしれないが、よくわからない。

(渡邊委員) 新增築家屋の木造家屋で、前年比 6,000 円の増となっているが、これはなぜか。

(税務課) あくまで想定に過ぎないが、良い素材を使用した家屋が建ったのでは。最近では平屋建てが流行しており、平屋建ては 2 階建てより単価が高くなるのも影響しているかもしれない。他の要因としては太陽光パネルを載せた家屋もあるのでは。

(川田委員) 滅失木造家屋の㎡評価額で、令和 3 年度は 7,938 円、令和 2 年度は 9,207 円となっているが、これは古い家屋が取り壊されているということか。

(税務課) お見込みのとおり。

(渡邊委員) 新增築は昨年度がピークなのは、去年のしわ寄せがきているのか。

(税務課) 駆け込み需要というのか、多分に消費増税の影響を受けているものと思われる。前回の消費増税の際も同様の傾向を示した。駆け込み需要の翌年にはこのように反動減が生じている。

(松本委員) 評価額で、住宅と非住宅の割合を見ると、木造はだいたい住宅で、非木造は住宅もあるが工場等施設関係が多い。木造は住宅が多く、小規模宅地の優遇を受けているから、古くてもなかなか取り壊せないという事情と、非木造は住宅以外が多いだろうから評価額が変わらない事情があり取り壊したというのが、非木造は増えて、木造は減ったという理由では。土地の固定資産税が上がるから、古くても壊さないという事情も結構ある。それを変えないと中々きれいにならない。

(渡邊委員) 昔から主張しているが、補助金は古くて取り壊した家屋にだけ出ているが、それをもう少し幅広く、あるいは 3 年は評価額を据え置きにするとか、そういうインセンティブが働くようにすれば、本当に危険な空家は減る。

(税務課) 境港市は今年から空家対策を開始している。

(渡邊委員) それは全国でやっていること。鳥取市は結構民間でもしている。I ターンや J ターンも多い。調整区域も住宅に農地がくっついているところも多い。ところが、境港市は農家じゃないと、住宅に農地を付けられない。そのように鳥取市は優遇しており、成果も増えているというように、鳥取市と境港市とで差があり不公平。

(川田委員) 住宅地を建て替える際に横に畑があると。これをいっしょに売りたいけど、この畑については家庭菜園で、基本 2,000 ㎡以上耕作している人にしか許可が出ないわけだから、一方の土地は買えても、もう一方の土地は買えないということになる。両方共の所有権が同時に移るのであれば市民には優しい。

(渡邊委員) それはちょっと農業委員会に言ってください、県の方に言ってください、ということになると話がまとまらない。

(税務課) 川田委員がおっしゃったように、農地がほしいという時に、うちの農業委員会が許可しないから、農地転用をかけてしまう。農地転用をかけて畑でなくなり介在田となって固定資産税は高くなってしまい、農地がほしいお客さんにとっては

不利益になる。状況としては同じなんだけれども、売買するがために農地転用を
かけないといけない。

(松本委員) その前提で、許可自体が調整区域なので下りない。昔は大きい畑に農地転用
をかけ相続で同畑を得た後、転用しますと言っても大きい畑には農地転用する許
可が下りない。

(渡邊委員) 相続はさせるから所有権移転はできるが。

(松本委員) ただ、両方しておきたいですと言っても、大きい畑は許可条件に合わなけれ
ば許可は下りない。

(川田委員) 市街化調整区域の畑で、畑をやりたいと言っても通らないわけだから、適当
な倉庫を建てますみたいな補助を出して、結局介在畑となって評価額が上がるの
はおかしいと感じる。

(税務課) 税務課としてもなぜ転用できるのかと感じる。

(渡邊委員) ストップをかけるのは、小作人を作らない、不在地主を作らないといった元々
の農地法の精神から言うと正しい。ただ現状からは乖離してしまっているのに、
かたくなにこだわって運用している。ましてや都会から来る人で、農業をこちら
でやりたいですという人は、そういうようなことを一切知らないから、こう言っ
た途端に面倒になってしまう。だから、「これがあってできない」ではなくて、「し
てくれるんだったら前向きに対応します」という姿勢でないと、今みたいに個別
案件でやられたら実際にはそんなに待てない。

(川田委員) I ターン等で帰ってきても宅地の隣の畑を買える鳥取市の取組は、農地転用
か。

(渡邊委員) 県外から農業志望で帰ってきた人たちに県が認める特別枠だ。

(川田委員) 農業をするという意味のことか。

(渡邊委員) だから 2,000 m²以上耕作する者に限るといようなことはない。

(川田委員) だけれども兼業で小規模に農業をしますということか。

(松本委員) 取得したところで農作するということ。

(渡邊委員) 基本県外からの人に対して認める。それを一番宣伝しているのが、兵庫県養
父市で、全国のテストケースとして実施している。我々の業界からも県に、同市
を参考に制度を導入するよう何度も提言した。そうすると県外から誘致もやりや
すくなるのではと。協議会でも、制度が他の自治体ではあるのに境港市にはない
と指摘し、境港市も鳥取市、倉吉市とともに参加してほしいと。県も現状を知ら
ないので、鳥取市はできるのに境港市ができないのに驚いていた。境港市は人員
が少ないというような事情もあるのかもしれないが、対応が変わっていない。市
長も I ターン等の方針を出したのなら、ここも変えていくべきでは。号令はある
けど手続きは何も変わっていない。他の自治体はどんどん緩和して境港市ではや
っていないということであれば、当然希望者はよそに行くことになる。他の自治
体にあわせてもっと緩くするということならわかるが。希望者は奪い合いで、他
の自治体はどんどん緩和している。税務課に言っても仕方ないかもしれないが。

(税務課) 先に渡邊委員より空家の取り壊しの話があったが、今年度から都市整備課の方
で補助金を出しているが、その補助金の対象となった住宅であれば取り壊しから
3年間は住宅用地の特例を同じ基準にするという要綱を作り、来年度から開始予
定。

(渡邊委員) 補助金のついたものだけか。

(税務課) それ以外にも、空家だったことが証明できるようなものを添付すれば、同様の特例で減免の対象にする。

(渡邊委員) それは住宅に限るか。

(税務課) 限る。住宅でないと住宅用地の特例がかかっていないので。1年間水道が止めてあるとかで空家として認定して、この3年度から5年間の限定で補助金が使われる。補助申請が通ったら、あわせて下の住宅用地の方も家が建っているのと同じような状態にする、というのを今年度決定。空家だったことの証明は大変だと思うが、県の補助金も使ってもらって、境港市も特例を3年間設ける。

(川田委員) 取り壊してから翌年から3年間か。

(税務課) その通り。今は解体費用が上がっており、平屋を取り壊すのに昔は80万円くらいですんだそうだが？

(渡邊委員) それと、誠道団地ができた40年くらい前の頃流行ったプレハブ住宅にはほとんどアスベストが入っており、解体費用が高くなる。

(川田委員) それはどのくらいか。

(渡邊委員) 何割増という感じ。ちょっと上がるくらいではなくて。

(税務課) アスベストはだいたい何年後まで使用されていたのか。

(渡邊委員) それはずっと使われていた。国が不許可にしたのは10年くらい前。たとえば瓦ベストの屋根にはみんな使われていた。国が禁止してからのものには有害なものは入っておらず、名前もコロニアル屋根等に変わった。

(税務課) 最近の建物にも入っている可能性はあるのか。

(渡邊委員) その可能性はある。そうしないと強度がでなかったのだろう。特定指定された危険建物の空家の補助金の上限は300万円なのか。どういった空家が対象になるのか。

(総務課) 特定空家以外の除去は60万円で、今年度から始まった。また、空家をリフォームしての利活用も今年から始まった。その場合は、住宅として使用が90万円、住宅以外が150万円。

(渡邊委員) それはあくまで利活用前提か。

(総務課) その通りで、利用前提で改修することになる。

(川田委員) 今のは買った人に限定されるのか。

(税務課) 所有者が、誰かに貸すためにリフォームするのも対象になる。

(松本委員) 買ってリフォームしてもよい。

(川田委員) 買ってリフォームし、空家状態だった土地と建物を譲渡する。その際に譲渡益が出れば当然譲渡所得税が発生する。その際、5年以上利用されていなかったものについて、市が証明を出すと、譲渡所得税が100万円軽減される。この制度が非常に使えるのに、全国で800件程度しか利用が無い。

(渡邊委員) 元々昔は長期譲渡というのがあった。年度が5年度でなくて6年度だったが。控除が100万円で、追加したものに対して20%。

(川田委員) そういった意味では元に戻ったようなものと言える。

(渡邊委員) だけれども5年以上利活用していない、使っていない家という要件がある。

(総務課) 先の空家の利活用の補助金の説明に補足して、空家の解体の補助金について説明します。特定空家で 120 万円、特定空家にならないものが 60 万円と、今年から枠を広げた。

(渡邊委員) 門戸を広げたと。そして 120 万円出るためには指定空家にしてもらわなければならない。

(総務課) その通り。それは従来から変わらない。

5 山陰都市固定資産評価審査委員会連合会定例会について

今年度は、安来市が当番市で定例会を開催する予定だったが、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、昨年度に引き続き書面審議で会議を行うこととなった。議案等については現時点で示されていないので、資料が届き次第改めて審査委員会に諮る。また、令和 4 年度の開催市は順番通りであれば松江市となる予定。

6 閉 会 《11 時 20 分》