

境港市固定資産評価審査委員会 会議録

【日 時】令和4年8月31日（水）午後1時30分～午後2時30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 石倉課長、深町行政係長、小灘主事
（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） 《午後1時30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、川田一郎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、松本雅人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4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4年4月1日から5月31日の実質39日間

縦覧者0名・閲覧者220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1件・電話3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▲0.89%

農地は、農地転用や現況地目の変更等により評価地積及び評価額は減少。宅地は、農地転用等により評価筆数や評価地積は増加したものの、地価の下落が続いていること等により、宅地及び宅地比準土地の評価額は減少。

鑑定ポイントにおける平均下落率は前年と変わらず▲1.4%となり、昨年度から地価の下落はわずかながら大きくなっている。

（イ）家屋 既存家屋は評価替え第二年度のため価格据え置き。

新增築家屋の増額分が滅失家屋の減額分を上回り、木造家屋及び非木造家屋ともに評価額は増加。

なお、家屋は評価替え年度に既存家屋の減価により全体の評価額が減額し、その二年間で増額していく傾向にある。

木造家屋は、今年度は新築家屋棟数、床面積及び評価額は前年度に比べて増加。

近年の傾向として、新築件数はおおむね 150 件から 160 件の範囲で推移しているが、令和 2 年度は 196 件と大幅に増加し、令和 3 年度は 145 件となったものの、今年度は 159 件と再び元の水準に戻っている。この要因としては、令和元年 10 月からの消費増税に先立つ駆け込み需要（令和 2 年度）と、その反動（令和 3 年度）が収束したのではないかと考えられる。

定期借地の契約件数は、令和元年度に 11 件であったものが、新たな分譲を行い、令和 2 年度には 20 件、令和 3 年度には 27 件と増加。令和 4 年度は、8 月 18 日現在で 10 件。

また令和 3 年度からは、住宅地貸付制度（境港市と 35 年間の土地の賃貸借契約を締結し、契約期間満了後に土地を無償で譲り受けることができる制度）が開始し、令和 3 年度は 2 件の契約があった。

非木造家屋は、昨年度から棟数は 4 件減少、床面積・評価額ともに減少。1,000 m²を超えるような建物については、昨年度は 3 棟あったが、今年度は 4 棟となっている。

木造家屋は前年度に比べて、新築・増築とも、棟数・評価額は増加。

非木造家屋は前年度に比べて、新築・増築とも、棟数・評価額は減少。

（3）質疑応答

（川田委員）夕日ヶ丘って、後どのくらい残っているんですか。その賃貸ですとか。

（税務課）夕日ヶ丘の担当に聞いてみたところ、10 何件ほど区画があるということなのですけども、お話がすでに 10 件ほどあって引き合いがあった後、新たにということ

で、2 件増加というふうに聞いております。
今後また分譲の土地ができれば、またそちらの方を増やすというよう言っております。

（川田委員）分譲の土地ができるのですか。

（税務課）はい。

（渡邊委員）まだスペースは。

（税務課）スペース的にはまだあるということです。ちょっと何か事情があって、まだちょっと分譲の手続きをちょっとできていない。

（渡邊委員）ちょっと聞き漏らしたのだけど、定借が 35 年？

（税務課）定期借地権は 51 年で、新たに去年から住宅地貸付制度を、夕日ヶ丘で始めまして、そちらは 35 年間、境港市と土地の賃貸借契約を結んでいただき、契約期間終了後に土地を無償でもらえる。その間の期間、土地の賃借料を払わないといけな

いのですが、逆に 35 年経ったらもらえるという制度を新たに作ったと。

（川田委員）それは地代が高いのですか。

（税務課）恐らくは高いのではないかと思います。

(川田委員) 分割払いで土地を買うような感じですね。

(渡邊委員) そうしないとおかしい。期間が短くて、無償でもらえるのは。

(税務課) ちょっと金額までは聞いていませんが、去年は2件ほど契約を結ばれたということですよ。

(渡邊委員) 住宅とか、個人の住宅だから。企業だったら、賃料は経費で落として、突然資産ができるということになるけど、個人だから、そういう点はない。

(川田委員) そうすると地代がどのぐらいなのですか。

(税務課) 聞いておきます。

(渡邊委員) 安い金利で、要は例えば、年利2%のローンを分割払いの金額ぐらいで設定してあるのでは。

(川田委員) それは、そうですよ。

(渡邊委員) その2%の金額が、土地の固定資産税相当より安くなって、買った人にメリットがある。

それと来年から国庫帰属制度があるけれど、境ではかなり出るのか。

(松本委員) 条件が結構あって。

(税務課) 土地の上に建物があつたり……。きちんときれいにしないといけない。

(松本委員) 境界も決まってないといけない。

(川田委員) ある程度の管理費も納めないよ。

(渡邊委員) そうそう。管理費、10年分というけど、それがいくらか。それによって違ってくる。

(川田委員) 条件もいろいろあると書いてありますね。

(松本委員) だけど都会に行って帰ってこないという人達は、恨みっこなしで兄弟相続人がけっこう出てくるのじゃないのか。

(川田委員) 管理費はどこが決めるのですか。市町村ですか。

(税務課) 法務省が決めます。

(川田委員) ただ、場所によって当然違う。

(渡邊委員) 実務的には県がやるのかな。法務局がするわけじゃないから。手続きはやるとしても、管理実務は県に委託するのか。

(川田委員) なんか話だけ聞くといいなと。

(渡邊委員) それで実際使えるものだろうか。それが実効性があるかどうかは、管理費が実際に出てみないと。

だけど困ってるところはたくさんあったから、市町村としてはウエルカム。そういう例がたくさんできると、固定資産税の税収が減るから、税率が上がるんじゃないのかなと。評価額は下がっても税率が上がれば負担は増えるわけだから。例えば、1%に満たないということであればね。

(川田委員) 結局、売りにくいからそういうことするのであれば、市場性が乏しい土地になりますからね。

(渡邊委員) 結局、今の公共事業の件と、もう一つは、地元の人からのクレームが来て、処理に困っていると。だから、引き取ってあげるのでお金を払えというものでしょう。国としては、誰であろうと税金払ってくれた方がありがたいのだから。

(川田委員) 後は、共有者が不明の土地について、持分だけ高くして取得できるという制度になれば、多少はいいのではないか。ちょっとその要件についてはわからないが。はっきり言って。

(渡邊委員) 財産権、憲法の問題があるから、かなり込み入ったことをさせなければならぬ。

(川田委員) 共有者が不明で処分ができないという土地がそこそこあると。それらが解決できるようになればいいと思うが。

(税務課) 時々聞くのが、アメリカに移住した子孫がいるんですとかって言われる方もおいでになられて、そういった場合はどうしたらいいのでしょうかっていうことですね。

(川田委員) 基本は相続人がいれば、絶対使えないって話になるのでしょうかね。

(渡邊委員) 事後に探し出して、その人から連絡してもらって手続きしたりということもあったのだけれど。それ以外の方で、農地組合かなにか昔の抵当権があって、その当時数円だった。それにこう利息計算してやったら、とてもじゃないけど、万にもならない金額。競売にかけてもらって処理できるのかということを検討してもらったほうが。金額が大きいと処理しやすい。だから、もう実態は無くとも登記上残っていると。そういう現状がある。

(川田委員) 古い休眠抵当の抹消をやるんですけど、あれも、登記上住所に郵便物を当てて、帰ってくると供託できる。相手方に届いてしまって、そこに住んでいますということになると全く使えなくなるから、同じような使い方になるのかな、と思う。だから、休眠抵当もその利息計算をして、それを国に供託することによって、担保を消すことができる。なので、多分同じような仕組みで宛先不明で帰ってきたから、これはもう共有者不明の土地だということで、後は持ち分計算をして、それを納めて、自分が持つということになるのじゃないかなと思ったんですけどね。

(松本委員) 共有地について。

(川田委員) そうですね。共有地については。

(渡邊委員) 清算人というか、代理人は弁護士しかわからない。管財人とかのコストは。

(松本委員) 家裁に申し込む。だから、期間も費用もかかる。

(川田委員) その費用が、結局幾らかかるのかという話。

(渡邊委員) 実質上、時効取得の援用を聞くのだが、相続人を知らないということだったので、隠岐の島まで相続する気はありますかと説明に行って。相手は無いと回答するので、ではこちらが裁判所に行きますから当日来ないでくださいねと言って。相手方からそれでいいですかと言われて、それで結構ですと答えた。それで簡単に済ませたことがある。その辺を理解してくれる人だといひ。

(川田委員) なれ合いというか。

(渡邊委員) 相手によりけりではある。

(川田委員) 固定資産税が取れない際の不在者財産管理人や相続財産管理人の選任は結構実施しているのですか。

(税務課) 税務課としてはしたことがないですが、相続人が誰もいないようなところや、放棄してしまったときに、収税課の方が動いて、管財人を付けて徴収できるかということは何件かあります。

(松本委員) それは徴収できたのか。

(税務課) 去年、1件は徴収できたようです。予納金と、それを換価したものとどっちを取るか、やっぱりある程度換価価値の低いものに対して、代理者を見つけてきてやる労力と、費用対効果じゃないのですけれど。ある程度、予納金よりも高くそれが売れるということになった時にお願いをして、裁判所に申し立てて、代理人を選任して行います。

(渡邊委員) 例えば10年滞納をすれば、宅地などは結構な金額になると思うのだけど。それに対して、差し押さえをして、その後強制競売という形にはできないのか。

(税務課) 相続人がいない場合、放棄したりとか、亡くなって結局浮いてしまった場合。

(川田委員) 差し押さえをする場合には、代理相続登記を入れて、それに対してしなければならない。相続人がいない、放棄して不存在という場合だと相続財産管理人を選任する必要がある。それには供託金が50万ぐらい要るので、その費用を払わないといけないし、それを処分して売れたお金から市は回収しないといけない。

(税務課) 換価価値の低い財産だと、家裁にも出すのが難しくなる。

(渡邊委員) かつて、米子駅前のホテルで固定資産税の件でかなり揉めて、最終的に10年分ぐらい取れなかったケースがあった。その場合は、どういった処理をするのか。

(税務課) そうなると、財産は全部売り払って、当然その前に預貯金とか換価性が高い流動資産というのは少々当たっていて、最後に不動産に多分行き着くのでは。

(渡邊委員) しかしそこは全国のチェーンの会社で、しっかりした資産を持っている。そこはどういう話だったか知らないけれど、今後請求しないということで話がついたというので、どういう処理をしたのだろうか。全国の駅前に建っていて、建築自体は違法というか、途中で勝手に変えたということは覚えている。

(松本委員) 固定資産税の未収は、今あるのか。

(税務課) いや、少ないです。今の徴収率はかなり良いです。収税課も頑張っていて、後は過去のある程度整理して、もう本当に財産があるかないかきっちり分けて、換価性のあるものないもので、不動産公売にかけたりしているのので、昔より滞納繰越分は分母が減っていて、どちらかという現年にすぐ向かう。新たに増やすものも少なくするので、かなり以前よりは徴収率も良いですし、前年度は県内四市で見ると1位です。

徴収率は99.5%、17億調定額があるのですが、数千万円というところ。今は注意して徴収を促したりとか、後はコンビニや口座振替を増やしたりとか色々な面もあるでしょうが。

(総務課) 先ほどありました夕日ヶ丘の定期借地制度の料金と住宅土地貸付制度の料金なのですけれど。

(川田委員) はい。

(総務課) 川田先生がおっしゃった通り、住宅土地貸付制度は一番最初に100万円の保証金をまず支払ってもらい、土地の総額からその100万円を差し引いた額を35年分で割るので、大体月2万円強を35年かけて土地代満額を払ってもらい、その後は無償譲渡となります。

定期借地制度につきましては、100万円の保証金を払っていただき、大体月々約5,000円強を51年間支払い300万円程度です。51年経った時に100万円の保

証金は返金されるので、大体土地総額の3分の1程度を定期借地制度では支払ってもらいます。51年間後は、更地にして返却するか、元々の満額を改めて納付する形になります。

(渡邊委員) ものすごく、不公平な気がするが……。要するに利息無しで、例えば450万の土地とすると保証金を払って350万。それを35年で割って、1年につき10万程度となる。

(総務課) そうですね。

(渡邊委員) 固定資産で払っているでしょう。

(税務課) 固定資産税は払ってません。

(渡邊委員) 土地代を利息なしで分割してもらえる。

(松本委員) 借地料までもこれとは別にプラスですよ。

(総務課) 2万円強月々払って35年後には無償譲渡されるけれど、その35年間に土地の固定資産税はかからないから不公平ではないかということですか。

(渡邊委員) 利息はなくて、35年間で単純に分割して払っていけて、無償でももらえるのだったら、その差、例えば金額三分の一でも、全部更地にして返す方との負担ってどっちが重いのか。要するに定期借地の人と比較して。15年間の差で、それだけのメリットがあるかという話。普通はローンだと、分割すればその間利息が広がっていく。それを、もともと自分の土地を貸して回収するんだから、利息は要りませんっていう話なら断然そのほうがいい。

無利子でお金を借りているようなことで、ものすごいメリット。片方は50年後だろうと更地にして返さなきゃいけないっていう負担があって、片方は土地をずっとそのまま使えて、なおかつ無償でももらえるという話で、利息はいらないのなら、最初定期借地50年借りた人からよく苦情が出ないねと。そういう意味。

(川田委員) そっちに乗り換えたいとか、そういう気持ちになるかもしれないけど、それは無理なのでしょう、ずっと。

(税務課) おそらく。元々夕日ヶ丘は土地を販売していたのですが、売れないので定期借地制度を作った。税務課でも、そちらがいいとおっしゃるお客様もおられたのですが、それはできないと断ったみたいです。売買から定期借地には変えられないという話だったので。これからその35年の分に変えるっていうのは、難しいのではないかと。

(渡邊委員) それが、例えば坪10万だったけど、この人には坪12万って計算しますというのなら、私もわかる。だけど、土地の値段は同じなのに、実際の価格として、市が分譲している価格は違ってくる。だったら、誰が考えても35年後土地をもったほうがいい。もっと負担が増えるのならともかく、負担は一緒でしょう。

(総務課) 35年かけて利息はないですけど、総額900万、1000万かけてでも自分の土地にしたいか、51年後は子孫に任せるのでとりあえず300万円程度で51年間住めるのだったら、家だけ建てれば、という考えの方も実際はいらっしゃる。

(渡邊委員) 残したくない。

(総務課) 別に残す必要がないというか、子供たちは子供たちの好きなようにと。

(渡邊委員) その辺は時代の流れなのでしょうね。

(総務課) そういった事情もあると思われれます。

(渡邊委員) 要するに、とりあえず生きている間に使えればいいと。それはわかるような気がする。

(川田委員) メニューがもう 1 個増えたということですね。

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、松江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、一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、資料が届き次第委員の皆さんに配布する。また、令和 4 年度の開催市は順番通りであれば浜田市となる予定。

6 閉 会 《午後 2 時 30 分》