境港市固定資産評価審査委員会　会議録

【日　時】令和５年８月28日（月）午後１時25分～午後２時15分

【場　所】境港市役所本庁舎　第１会議室

【出席者】

　（委　員）川田一郎委員、松本雅人委員、小板勇次委員

　（事務局）総務課　石倉課長、深町行政係長、小灘主任

　（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25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　委員の紹介

　　令和４年12月19日より委員に就任した小板勇次委員は会合初出席のため、各委員の自己紹介を行った。

３　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。

４　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。

５　報告事項（固定資産税の状況について）

（１）令和５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５年４月１日が土曜日だったため、翌営業日の３日（月）から５月31日（水）までの実質40日間

　　　　　縦覧者１名・閲覧者197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６件・電話10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▲0.55％

　　　　　　　　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地積は増加したものの、地価下落に伴う時点修正により、宅地の評価額は減少した。宅地比準土地（市街化田、市街化畑、雑種地など）の評価額についても減少。

　　　　　　　　鑑定ポイントにおける平均下落率は▲0.8％で、昨年度の平均下落率が▲1.4％だったので、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三年度のため価格据え置き。

　　　　　　　　新増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、その後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。木造家屋新増築の今年度の特徴として、共同住宅の新築が16棟あったことが挙げられる。令和２年度は１棟、令和３年度、４年度はともに３棟だったので、例年の５倍建ったことになる。

　　　　　　　　非木造家屋も、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。非木造家屋新増築は、1,000㎡を超える令和３年築は４棟だったが、令和４年築は５棟だった。

　　　　　　　　近年の傾向として、木造家屋の新築件数は、おおむね110棟台から140棟台の範囲で推移しているが、令和５年度は147棟となり、令和２年度の140棟を超える数字となっている。非木造家屋の新築件数も令和２年度の37棟を超える39棟となっている。要因については、令和元年10月からの消費税率が10％に上がる前の駆け込み需要（令和２年度）とそれに伴う反動（令和３年度）が収束したのではないかと考えられる。

　　　　　　　　なお、夕日ヶ丘の新築件数（33件）は全体の約16％程度となっており、そのうちのほとんど（27件）が定期借地か住宅地貸付制度を利用している。

　　　　　　　　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件と増加している。令和４年度は20件、令和５年度は８月８日現在で２件。

　　　　　　　　また令和３年度から住宅地貸付制度という制度が開始している。これは、境港市と35年間の土地の賃貸借契約を結び、契約期間満了後に土地を無償で譲り受けられるという制度で、令和３年度に２件、令和４年度は０件、令和５年度は８月８日現在で１件の契約があった。

　　　　　　　　滅失家屋は、木造家屋・非木造家屋ともに、棟数、床面積および評価額は前年度に比べ増加した。

　　　　　　　　滅失家屋の棟数および評価額の推移を見ると、木造家屋は120棟台の年度と160、170件台の年度が交互に並んでいるが、今年度は190棟と多くなっている。ただし評価額はそれほど大きく増加していない。これは築年数が古く、評価額が小さい家屋の滅失が多かったものと思われる。非木造家屋の滅失棟数は26棟で前年度の16棟から10棟増え、評価額も大きくなっている。棟数に比べて評価額が大きいのは、規模が大きく評価額も大きな家屋が滅失になったことによる影響があると考えられる。

（３）質疑応答

（川田委員）縦覧および閲覧者数について、来年は評価替えの年になるが、増加すると見込まれるか。

（税務課）近年は縦覧者数が少なく、一桁か０という状態なので、あまり増えないと見込んでいる。

（川田委員）家屋の再建築評点数はどのようにして求めるか。

（税務課）国が係数を示すので、市はそれを基に計算する。係数が１を下回れば下がるし、１を上回れば据置となる。

（川田委員）土地はずっと下落傾向か。

（税務課）上がる要素としては工業地区が考えられる。昭和町や竹内団地は上がる可能性がある。

（小板委員）道路の状況にもよるが、前の道路が４ｍあれば、最近は値上げしても売れる。

（川田委員）所有者不明土地について、固定資産税が取れないが、市ではどのくらい該当例があり、対策は行っているか。

（税務課）詳細は手元に資料がないのでわからないが、増加傾向にある。

（川田委員）今年から所有者不明土地管理制度というのか始まる。これまではその人が持っていたもの全ての管理を行うもので50万円くらい費用がかかっていたが、所有者不明土地管理制度は特定の不動産のみを管理するもので、だいたい33万円くらいであった。また管理不全土地管理制度という制度も始まり、これは隣の家の壁が倒れてきそうだ、というような場合に使える制度である。これらの制度を市でも活用してはどうか。

（税務課）収税課が管理人を立てたりする際などに活用できるかもしれない。

（小板委員）滅失家屋について、これは登記がないものを含めてのデータか。

（税務課）固定資産税を減額した数字である。固定資産税は登記がなくても把握できれば課税を行っている。

（小板委員）生涯学習課の方で定めている埋蔵文化財包蔵地で工事を行う場合には、事前に届け出ないといけない。最近は材料費や人件費が上がっているので、この日までに、と急かされることが多いので困る。あと自衛隊関連の（重要土地等調査法に定める）注視区域が設定されたが評価額に影響するか。

（税務課）評価額を下げることは考えていない。先行して注視区域の指定があった出雲市に問い合わせを考えている。

（川田委員）（相続等により所得した土地所有権の）国庫帰属制度の利用はあるか。

（税務課）担当課としては制度が利用された実例は把握していない。建物を取り壊して更地にしたり、入り組んだ相続関係の整理など、制度利用前のハードルが高い。

（川田委員）10年分の管理費が必要だと聞くがどれくらいの金額か。

（税務課）どれくらいの金額になるかは把握していない。

（川田委員）夕日が丘の住宅地貸付制度と定期借地の実績はどれくらいか。

（税務課）住宅地貸付制度は令和３年度が２件、令和４年度が０件、令和５年度は８月８日現在で１件、定期借地は令和元年度が11件、令和２年度が20件、令和３年度が27件、令和４年度が20件、令和５年度は８月８日現在で２件となっている。

（川田委員）定期借地は月いくらか。

（総務課）月5,000円となっている。

（川田委員）評価替えの現地調査は誰が行うか。

（税務課）土地は不動産鑑定士に見てもらっている。木造家屋は市、非木造家屋は県の職員が見ている。

（川田委員）相続人代表者を出すように文書が届くが、出さない人は税金がかからず不公平になるのではないか。

（税務課）相続人代表者指定届を提出されなければ、こちらから相続人代表者を指定することになる。

（小板委員）例えば土地と家屋の名義が兄弟で別々だが、仲が悪くて家が解体できないので困っているお客さんがいる。

（税務課）窓口でも兄弟間で仲が悪くて話ができない、と言われることがよくある。担当が双方の話を聞いて話を繋げようとすることもあるが限度がある。原則は当事者間で話をしてもらうしかない。

（川田委員）共同住宅が16棟も建った理由は。

（税務課）特定の業者が建設しているが、営業を頑張られたのかもしれない。

（松本委員）自分のお客さんだが、市内での入居率が上がると、営業をかけて新しいアパートを建てているような事情があるようだ。

（川田委員）新しいものができたら、古いところには人が入らないのではないか。

（松本委員）古いところは家賃を下げたりしないといけなくなるだろう。

６　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、鳥取市が当番市。鳥取市より事前に議事について書面表決の依頼があったので、各委員に、定例会の議事、研究課題について意見照会をし、意見等なかったので、全ての議事において「承認」の回答済。

定例会は10月20日（金）午後から鳥取市役所で開催させる予定であり、出席者を報告する必要あり。しかし、委員の都合がつかず、事務局より出席予定。

　　令和６年度開催市は、当番市の順番でいくと来年度は浜田市となる予定。

７　閉　会　《午後２時15分》