境港市固定資産評価審査委員会　会議録

【日　時】令和６年８月30日（月）午前10時～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）川田一郎委員、松本雅人委員、小板勇次委員

　（事務局）総務課　古徳課長、深町行政係長、遠藤主事

　（説明者）税務課　池淵固定資産税係長

【会議内容】

１　開会（総務課）　《午前10時00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

　　昨年度から変更はないため紹介は割愛。松本雅人委員には６月１５日から３期目を引き受けていただいている。

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６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６年４月１日（月）から５月31日（金）までの実質42日間

　　　　　縦覧者１名・閲覧者221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３件・電話８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▲0.08％

　　　　　　　　農地は、農地転用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、それに伴って評価額も増加したものの、地価下落に伴う時点修正により、㎡当たりの単価は減少した。宅地比準土地のうち市街化田、市街化畑は評価地積、評価額ともに減少、雑種地等については評価地積は減少し、評価額は増加。

　　　　　　　　鑑定ポイントにおける平均下落率は▲0.3％で、昨年度の平均下落率が▲0.8％だったので、昨年度から地価の下落はわずかながら小さくなっている。

　　（イ）家屋　既存家屋は評価替え年度のため評価額が減価。

　　　　　　　　新増築家屋は前年度に比べて減少したが、再建築費評点補正率、積雪寒冷補正率が上昇したことで、価格が据え置きとなる既存家屋が大幅に増えたため、全体では評価額が増額となった。

　　　　　　　　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減少したが、㎡当評価額は増加した。

　　　　　　　　非木造家屋は、今年度は新築家屋棟数、床面積、評価額および㎡当評価額は前年度に比べて減少した。非木造家屋新増築は、1,000㎡を超える令和４年築は５棟だったが、令和５年築は１棟だった。

　　　　　　　　昨年度新増築家屋数が200棟を超え、評価額も30億円を超えていたが今年度は46棟減少し、評価額も９億円以上減少令和２年度からの推移の範囲内ではあるが、人口減少が続く中で、今後の推移を注視したい。

　　　　　　　　滅失家屋について、木造家屋は棟数、床面積は減少し、評価額は増額。非木造家屋は棟数、床面積および評価額は前年度に比べ減少した。

　　　　　　　　木造と非木造の合計は、棟数、床面積および評価額は昨年度に比べ、減少しており、令和５年中に滅失した家屋は昨年度よりも少なかったことになる。

　　　　　　　　土地の評価の算定基準について、平成30年、令和３年、令和６年評価替えの基準はほとんど変えていない。造成費の単価については国から提示のあった金額に従っている。農地（畑）および農地（田）の造成費が令和３年から令和６年で大きく変化しているため、市街化田および市街化畑の大幅減価に影響したと思われる。

（３）質疑応答

（松本委員）縦覧期間中の問い合わせでどのような内容が多かったか。

（税務課）算出方法についてや固定資産税が上がった方から、なぜ上がったのかの問い合わせがあった。基本は据え置きか減少だが、評価替えの年度だけは上がることがあることを説明した。工業用地など一部は実際に上がっている。

（川田委員）3年後の評価額はどうなっているか。

（税務課）今回下がらなかったものは係数がマイナスに転じなければ下がりにくいと思われる。

（小板委員）原価の上昇などで、新築の建物の価格は上昇している。

（川田委員）震災で滅失した家屋について課税をしなかった事例が過去にあったが、何かルールがあるのか。

（税務課）気密性などの観点から建物として扱わないとしたり壁に亀裂が入っていることを理由に損耗として補正をかけて減額したりといったルールはある。

（川田委員）地籍調査で、合筆をすることもあるが、筆数の減少に影響はあるか？

（税務課）管理の簡便のために一筆にまとめることがある。そのために筆数が減少しているものもある。

（松本委員）農地を宅地に転用したために農地が減少しているのは分かるが、増えているはずの宅地が減少しているのは合筆の影響か。

（税務課）合筆の影響はある。

（川田委員）敷地内に複数筆があり、一部は農地や雑種地、他は宅地と評価されていた土地を一筆にまとめると宅地として評価するのか。

（税務課）宅地として評価する。

（川田委員）宅地になっていないと一筆にまとめられないのか。

（税務課）担当者が実際に状況を確認し、一体として使用している土地だと判断した際、に一筆にまとめてはどうかと提案することもある。その場合の地目は、担当が、宅地としたり、雑種地としてまとめてはどうかと提案したりする。

（川田委員）㎡単価の最高下落地の明治町8はどこのことか。

（小板委員）境小学校の北側

（小板委員）土地の評価額は下がっていくだろうか。

（税務課）減少率は小さくなりつつあるが、減少傾向は変わらない。水木しげるロード周辺と工業団地等は上がっているが、その他は下がっている。

（川田委員）税収としては増えているか。

（税務課）税収は増えている。固定資産税では家屋の割合が大きく、外江地区に集合住宅が増えていることが増加の要因と思われる。

（川田委員）新築が減少しているが、住宅が少なくなっているためか。

（税務課）大半が住宅のこと。

（川田委員）島根県が県民税の徴収率が高いと聞いたが、境港市の固定資産税の徴収率は

どうか？

（税務課）県内では高いと聞いている。

（川田委員）所有者不明の土地に別の方が建物を建てている場合に、占有者に課税ができ

ると聞いている。占有者が第三者に売却したとき、占有者が土地の固定資産税を支払うと申し出たが、自治体は第三者の支払いは不要とし、占有者には支払い済みの固定資産税を返したという事例を聞いた。どういった原因が考えられるか。

（税務課）現に所有している者に課税することはできる。当該事例については、本来の土

地の所有者が見つかったのではないか。

（川田委員）境港では同様の事例はないか。

（税務課）他人の土地に家を建てたという事例はあったと聞いている。

（川田委員）相続放棄された土地は誰に課税をするのか。

（税務課）相続人を探し、相続人代表者を定めるように求めてはいるが、大半は拒否される。代表人が定まれば納付書を送付できるが、その後実際に納付されているかは確認できていない。

（川田委員）市街化田の㎡単価が大きく減っているがなぜか。

（税務課）造成費が1000円近く上がっていることが原因。

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、浜田市が当番市。浜田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11日（金）午後から浜田市立中央図書館で開催させる予定であり、出席者を報告する必要あり。出席者は川田委員長に決定。

　　令和７年度開催市は、当番市の順番でいくと来年度は大田市となる予定。

７　閉　会　《午前11時20分》