

平成29年度第1回庄内町固定資産評価審査委員会調書

日 時 平成29年5月19日（金）午前9時50分から午前10時35分まで

場 所 庄内町役場 第1会議室

出席者 固定資産評価審査委員会委員 佐藤 成彦
固定資産評価審査委員会委員 松浦 一字
固定資産評価審査委員会委員 富樫 俊
固定資産評価審査委員会書記 樋渡 満

説明員 庄内町税務町民課長 門脇 有
庄内町税務町民課資産税係長 樋渡 史子
庄内町税務町民課資産税係主任 阿部 和恵

1 開 会

税務町民課長 それでは、平成29年度第1回庄内町固定資産評価審査委員会を始めます。なお、内容につきましては評価不服等の申出がない為、審査案件はございません。よって、今回は固定資産税についての状況報告のみとなります。それでは、開会にあたりまして、佐藤委員長より挨拶をお願いいたします。

2 挨 拶

佐藤委員長 本日はお忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。固定資産税は町税でも大きな割合を占める重要な税となっています。職員の皆さんからは、日頃より町民に対し、丁寧で分かりやすい説明をいただき感謝いたします。今後も同様の対応をいただきたくお願いいたします。

3 報 告

税務町民課長 それでは資産税係長の樋渡より固定資産税の状況報告をいたします。

樋渡説明員 (樋渡説明員が添付資料により説明)

税務町民課長 これまでの報告を受けて委員よりご質問を受けたいと思います。

佐藤委員長 庄内町における相対的な新築状況について、町はどのように感じていますか。

樋渡説明員 28年中の建築件数は前年と比較しても高い数値であると感じています。

佐藤委員長 新築事業は経済面で多方面での波及効果が高い。新築需要が高まる中、家屋評価の査定なども年々複雑化し難しくなっているのではないですか。

樋渡説明員 28年中の建築件数は61件となっておりますが各建物についての査定内容についての詳細は確認しておりません。以前は三隣亡などが建築年に影響しておりましたが、近年は大きな影響はないようです。

税務町民課長 三隣亡より消費税の動向などの影響が大きいと推察しています。リフォーム関連補助金も増築に影響していると考えます。近年、人口や世帯数が減少傾向の中、町の補助制度などが功を奏していると思われます。

総務課長 消費税10パーセントが平成31年10月に先延ばしされた事で、27年中の件数が逆に下がっているように感じるのではないかと思います。従来より消費税が増税される年の前年以前は駆け込み需要等の動きが見られます。

松浦委員 消費税の影響は確かにあると思います。

佐藤委員長 新築・増築の需要が高まる中で、家屋の評価査定は重要です。町職員数が年々減少傾向である事や人事異動などがあるなか、家屋評価は特に専門性が高い分野と理解していますがどうですか。

税務町民課長 税務町民課の業務は家屋評価はもとより、戸籍、住民税、国保業務など全てが法令制度に基づく重要業務です。そのなかで経験値の蓄積は大事であると考えています。税務町民課においては、よりエキスパート性の高い職員の養成について、職員数や人事異動などで理解、協力をいただいていると感じています。家屋評価をおこなう資産税係についても、経験年数の高い職員が多く配置されています。

松浦委員 家屋評価については専門家などの助言は受けていますか。

樋渡説明員 職員のみでおこなっております。

松浦委員 材質等の選別などは高い経験値を積まないといけないのではないですか。

富樫委員 ハウスメーカーなどの場合、図面に材質などが全て表記されている場合もありますが職員による評価査定を行いますか。

樋渡説明員 全ての物件に対して公平な立場で町職員が評価をおこないます。

佐藤委員長 職員数が減っているなかで全ての物件について、評価査定をおこなう事は難易ではないですか。

税務町民課長 来年度は評価替えの年であり、近年は繁忙期による業務増加については係を超えての協力体制で取り組んでいます。

今年の全棟調査については資産税係以外の係からも協力を得て実施します。

- 樋渡説明員 次に税制改正関連について、資料により説明させていただきます。
(樋渡説明員が添付資料により説明)
- 税務町民課長 税制改正については4月1日付け専決処分にて町条例を改正し、臨時会にて専決処分を受けております。また庄内町において該当施設はない事もあわせて報告いたします。
- 松浦委員 タワーマンションについて、他地域で該当する建物はないのですか。
- 樋渡説明員 タワーマンションの基準は60m以上となっており、庄内地区でも該当施設はありません。
- 佐藤委員長 町内のアパート建築の需要状況についてはいかがか。
- 樋渡説明員 資料中のとおり、28年中は4棟となっております。
- 富樫委員 アパートの家賃が3万円以上かかると余目地区、5万円以上だと酒田市へ流出する傾向がある。庄内町なら家賃が5万円以上なら新築した方が良いと考える人が多いようです。
- 佐藤委員長 酒田市内では土地が坪10万円以下の地区がほとんどない為、不動産会社なども余目地区の土地状況に関心が高いようです。
- 富樫委員 学校、病院などの周辺利便などを考慮して庄内町への土地購入や建築に躊躇するという話もききます。
- 佐藤委員長 庄内町の土地は下落傾向が続いているがこれから変わってくる可能性もあるようです。近年、需要に対する条件が整ってきているようです。
- 税務町民課長 近く高規格道路も廻館まで完成しますので周辺需要も期待できるかと思えます。
- 佐藤委員長 早めの対策で需要効果が上がるよう期待しています。
- 富樫委員 余目地区は良いですが、立川地区に関しては依然空き家が多く、土地は下落傾向が続いているようです。
- 佐藤委員長 近年は新築でも1,500万程度で建設可能になってきています。
- 富樫委員 近年は大手住宅会社と町内建築業者、また大手住宅会社同士でも競争が激しいようですが。
- 佐藤委員長 地元の建築業界の発展に繋がる対策は町として検討されていますか。
- 税務町民課長 祝金制度などの有効活用が考えられます。
- 4 その他
- 樋渡説明員 事務局側からは特にありません。
- 富樫委員 相続放棄された物件に対する管理義務について伺います。近年、管理できない資産を相続放棄し、別地域に住宅を新築したりアパートを借りたりして生活し、相続放棄された建物については管理せず、近隣の住民が迷惑

を蒙るケースが多く出てきている。

樋渡説明員 相続放棄すれば放棄された方に課税は出来ないが、民法上の管理義務は責任を負わなければなりません。

富樫委員 管理義務について、相続放棄者からの理解が得られない場合が多くあります。

松浦委員 農村部でも若年層人口が減ってきている事、非課税対象の土地、建物が多くなっており相続放棄や複数人名義の土地などの相続問題、相続しようとしても権利が複雑で相続手続き出来ない事例なども出てきている。こうした物件などの紛争トラブルも出てきており、早急な法整備の検討も必要と考えます。

税務町民課長 固定資産税の納税義務者の県外住民の割合も増加しており、町としても将来的な法整備が望まれると考えます。

富樫委員 専用住宅の3分の1軽減などを節税対策として活用し、建物を解体せず、数年空き家状態にしている物件などもあるようです。

樋渡説明員 町で現状を調査し、居住されていないことを確認、建物解体の通告をしてなお解体しない物件については専用住宅特例を外す手続きをとりますが、現在のところ庄内町で、該当する物件はありません。

税務町民課長 担当である建設課でも空き家対策は進んでおります。今後も町として状況を見守ります。

5 閉 会

税務町民課長 これをもちまして、平成29年度第1回固定資産評価審査委員会を閉会します。