

令和4年度第1回庄内町固定資産評価審査委員会調書

日 時 令和4年8月18日（木）午後1時30分から午後2時30分まで
場 所 庄内町役場B棟2階 入札室
出席者 固定資産評価審査委員会委員長 富樫 俊
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 齋藤 信哉
固定資産評価審査委員会書記 佐藤 美枝
説明員 税務町民課主査兼資産税係長 高梨 美穂
事務局 総務課主査兼文書法制係長 今井 真貴
総務課文書法制係主任 土田 春奈
総務課文書法制係主任 佐藤 佑太

1 開 会

富樫委員が委員長に再任された

2 委員長挨拶

委員長：晴れたり、雨が降ったりと頻繁に天候が変化する状況で農作物も大変である。

今年度の第1回会議だが、これまで大きな問題や問合せもなく、担当係でよく対応いただいている。一点のみ、今年の初めに課税誤りの件が新聞等でも報道されたが、職員の皆さんのおかげで大きな問題もなく処理が進んでいると思う。引き続き宜しくお願いしたい。

3 報 告

書 記：今年度については審査申出の案件がこれまで出されていないため報告のみとなる。

最初に説明員より固定資産税の状況報告を行う。

説明員：（高梨説明員が資料に添って(1)～(6)まで説明。(3)の地価公示・地価調査一覧の地価調査（県）については9月下旬に県から公表され次第資料を委員へ送る。）

委員長：固定資産税の問合せ一覧4の土地の課税標準額についての問合せは、コロナの特例（地方税法附則第63条の規定による課税標準額の特例措置）の適用がなくなったという内容だが、この特例は土地、家屋すべてが対象となっているのか。

説明員：令和3年度に限り、負担調整措置により上がるべき税額が特例で抑制されたものであり、令和4年度において上がった土地もある。問合せのあった土地については、激変緩和の経過措置が令和3年度から外れたことにより税額が上がり、令和4年度においては、負担調整措置により課税標準額の上昇幅が5%上がるべきところ2.5%

に抑えられたものの、結果として令和4年度より若干税額が上がったということ。

委員長：問合せ一覧の2で山林の課税標準額が高くなった件だが、山林から風車建設に伴って雑種地に変更され、そのことが理解できていないことによる問合せのように思われるがどうか。

説明員：この件は個人の土地に関するものとなっている。風車建設に際して、先祖代々の土地ということで売ることができない案件であったようだ。税額を見込んだ内容での業者との賃貸借契約となっているようで、課税標準額が業者の契約の額よりも高かったことが問合せの理由のようだ。

松浦委員：風車建設に関して、その他の地主の土地は売買で業者が買い取ったのか。

説明員：基本的に売買と思われるが町は関与していないので詳細は不明。

説明員：風車は償却資産、土地は雑種地で課税としている。土地に係る算定については、県への照会、また、鶴岡市三瀬の風車の課税方法を確認したうえで算定している。

委員長：問合せ一覧11の風除室の件だが、後付けで風除室を設置する場合、それを役場で調査して床面積を増やしたということか。

説明員：この地区は令和元年度に全棟調査を行っている。調査の結果、令和2年度以降床面積が増えたが、税額には影響していない。

委員長：税額は変わらないが、面積の確認のため、全棟調査しているのか。

説明員：全棟調査については、増改築や未評価による課税漏れ、取り壊し等がある家屋を調査し、すでに課税されている各家屋との公平性を図るため、平成18年度から平成30年度まで庄内町全地域を調査したもの。風除室の面積によっては税額が上がる場合がある。所有する家屋全棟の積み上げによって税額が算出されるため、その結果変更の無い場合もあれば税額が上がる場合もある。

説明員：この件については、直接伺って、図面等を見せて説明し、納得していただいた。

松浦委員：問合せ一覧3について詳細を教えてほしい。Bは了解したのか。

説明員：申述通知書と納税通知書の写しを送ってもらうよう話をし、改めて法定相続人の調査をしたうえで、納税義務者の指定をする予定。

松浦委員：相続人が誰もいない場合はその不動産は国や町に没収されるのか。

説明員：所有者不明土地については、庄内町ではこれまで事例がない。

書 記：そのほか質問等あるか。風車に関して業者より寄附金をいただく予定でおり、まずは町としてはうれしいところであるが、風車の騒音等の問題も出てきているということで単純には喜べない。新築の住宅については、皆さんもご存知のとおり余目地区についてはかなり増えている状況にある。

説明員：アピアの跡地についても宅地造成を行っている。その他旧常万地区にも10戸ほどの宅地造成が行われている。

書 記：宅地造成業者への助成金もあり、新築住宅の祝金もあるのでその影響が大きい。

委員長:余目の宅地価格は上がっているが、その他の庄内町の地区は価格が下がっており、その差が大きくなっている。

書記:鶴岡市、酒田市と比較すると庄内町の土地の価格は安いようだ。

齋藤委員:高規格道路が完成した影響も大きい。

松浦委員:第一学区について、新築住宅が多く建てられており、入居者について若い夫婦が多い為、子供も多くなっている。私の親族の話として、酒田市と庄内町の教育費を比較すると圧倒的に庄内町が安いという話であった。その辺りも良い影響が出ているのかもしれない。

齋藤委員:問合せ一覧 13 について農地中間管理機構について貸付特例があったということか。

説明員:その通り、貸付特例が外れると税額が倍になるため、問合せが来ることがある。それについてはその都度丁寧に説明をしている。税額が急に上がったのではなくこれまで貸付特例で安かったということ。

書記:続いて(7)その他について説明をお願いします。

説明員:(高梨説明員が課税誤りの件について資料に添って説明)

書記:課税誤りについては、所有地と相続未了地を合算して計算していた部分を、それぞれ分けて計算するということになる。質問等あればお願いしたい。

齋藤委員:合算した方が、それぞれ分けた場合よりも税額が多くなっているようだが、逆の場合、つまり税額が少なくなる場合も考えられるのか。

説明員:その場合は無いと思われる。それぞれが免税点未満の土地だった場合、そのままだと固定資産税は免除されるが、合算したことで免税点を超えれば、税金が発生することがある。

説明員:これまで年度途中で納税義務者の方が亡くなった際に、納税義務者指定届を提出してもらい、次の納税義務者の確認は行っていたが、相続人調査を行っていなかったことが少なからずこのような問題に繋がっている。この相続人調査については時間がかかり、場合によっては数年かかることもある。現在は、固定資産現所有者申告書の提出があった場合は、相続人調査を行っている。

松浦委員:先ほどの免税点の件、家屋の固定資産税税額 20 万未満は納税義務がないというのは全市町村で共通か。

説明員:その通り。配布した「固定資産税のしおり」の P8 に詳細が記載されている。

松浦委員:私が過去に相談を受けた例だが、団体での土地の所有ができないため、個人が代表で所有している土地があり、その方が病にかかり、今後の土地の扱いについてどのような対応ができるかという相談であったが、結果的にその方の息子さん

が相続したようだった。同じように、経緯がわからず相続している方も多くいるのではないか。

委員長：立川でも山林が共同所有となっているものが多くあるが、自分がどこを所有しているのか、そもそも所有していること自体分からない場合もある。

説明員：今は納税通知書に空き家の解体補助金や空き家バンクの制度等の案内文書を同封しており、一定の効果はでていているように感じる。

委員長：空き家の解体補助金は不動産の所有者が町外の場合でも大丈夫なのか。

説明員：そのように聞いている。

書 記：空き家は清川地区で3件ほど解体があった。

齋藤委員：解体補助金は築年数の浅い空き家物件も大丈夫なのか。

書 記：危険家屋等、条件があるようだ。

説明員：解体した場合、土地の税金が高くなるのでは、という問合せが多いが、家屋分の税金が無くなるため、課税内容にもよるが、さほど変わらないという説明をしている。

委員長：親と同居せずに別に家を建てると、近いうちに親の家は空き家になってしまう。そういった事例が増えているように思う。

4 そ の 他

書 記：続いて4その他について説明をお願いします。

事務局：特に無し。

書 記：委員の皆さんから何かあれば発言をお願いします。

松浦委員：資料にある固定資産評価審査委員会条例について、委員長の任期については載っているが委員の任期については載っていないようだ。

説明員：任期3年で来年の8月までとなっている。

松浦委員：承知した。

5 閉 会

書 記：これにて、令和4年度第1回固定資産評価審査委員会を閉会とする。