

# 議 事 録

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |                                                                        |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 委員 長                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 委 員 | 委 員                                                                    | 事 務 局 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |                                                                        |       |
| 会 議 名 称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     | 令和7年度 第1回 固定資産評価審査委員会                                                  |       |
| 日時及び場所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     | 令和7年8月26日(火) 9:30 ～ 10:45                                              |       |
| 出 席 者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | 委員会：原田委員長 山崎委員 杉本委員<br>事務局：総務課 澤課長 上田課長補佐<br>岩美町：税務課 日下部課長 田村課長補佐、菅原主任 |       |
| 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | 定例会（前期）                                                                |       |
| <div>1. 開会</div> <div>2. あいさつ</div> <div>3. 議事</div> <div>(1)委員長の選任について</div> <div>【事務局】</div> <div>委員長の任期は1年間とされています。昨年の第1回定例会で委員長を選任しておりますので、改めて、委員長を選任していただきたい。</div> <div>(委員全員で協議)</div> <div>【事務局】</div> <div>協議の結果、原田さんに委員長をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。</div> <div>(2)令和7年度固定資産評価状況について</div> <div>【税務課（田村課長補佐）】・土地について説明</div> <div>令和7年度概要調書数値を令和6年度と比較しますと、田で筆数、評価面積、評価額が減っているのは、耕作放棄ですとか、担い手がいないことなどにより、雑種地、宅地に地目変更されたことが要因です。平均価格は、本年は評価替えの年ではないので、基本的に動きはないものとなっています。</div> <div>畑も田と同様に減少傾向となっています。原因は田と同様で、耕作放棄により山間の畑が原野化しているものが多々見られます。</div> <div>宅地の筆数は減少傾向にあるが、評価地積、評価額は増えております。サンマート近くの造成などがあり面積は増えています。筆数は、地籍調査によって複数の筆が合筆されたりして減少しています。</div> <div>鉱泉地、池沼については、異動がありません。</div> <div>山林は減少しています。最近増加傾向にあったが、約15万㎡が原野に地目変更されたものがあり、それが大きく影響しています。</div> <div>原野ですが、先ほどの山林から地目変更となった土地のほか、山間の田畑が原野化していることもあり近年、増加傾向にあります。</div> <div>雑種地は、上記地目以外のものがすべて含まれますが、例えば農地を駐車場にしたり、建物を取り壊した後、建物をたてないままにしている土地などは雑種地としており、近年、増加傾向にあります。</div> <div>町全体としては、合筆によって筆数は減少していますが、地籍調査により面積、評価額が増えています。</div> <div>令和6年度中に登記完了した地域としては、田後、長谷の宅地部分となっています。</div> <div>【税務課（菅原主任）】・家屋について説明</div> <div>土地と同様に、概要調書の数値を元に、比較をしています。</div> <div>木造家屋については、継続分は大きな動きは見られませんでした。</div> <div>減少分は、主に解体、滅失についてのものになります。床面積が少し増えていますが、令和6年度と比</div> |     |                                                                        |       |

べると、倉庫や、付属屋などのやや大きめの減失があったものです。

減価分は評価替えのあった年のみのものとなっていますので、令和6年度だけの記載となっています。

新築分は、棟数はほぼ変わりませんが、建築資材の高騰によりやや小さめの家を建てられている印象ですが、資材は高騰していますので単価としては価値の高いものになっていると思われます。

非木造で大きなものは、減少分の床面積が270.24%、評価額が251.91%となっています。これは、減失の棟数が令和6年度に比べて多かったためです。事務所、工場、倉庫の減失が多くありました。

新築分は、令和6年度11棟に対して令和7年度は4棟でした。令和6年度は大きめの工場や、倉庫の増値などがありましたが、令和7年度は、棟数は少ないですが、集合住宅や、漁協が使う冷凍倉庫などがありました。

合計として、木造と同じく例年どうりで推移しています。

#### 【税務課（菅原主任）】・償却資産について説明

償却資産については例年通りの推移ですが、船舶の決定価格が少し増えています。これは、水産会社で竣工が1隻あったものです。

#### （3）令和7年度固定資産税の申し出等による修正状況について

【税務課（田村課長補佐）】令和7年度第1期・2期における税額更正について説明。

岩美町は5月に課税を行っていますので、5月が第1期、7月が2期になります。2期までに税額の変更があったものについて説明させていただきます。

新築住宅軽減は3年間の特例制度で、新築住宅の床面積120㎡までの税額を半分にするもので、過去3年間で146件あったものです。

生活保護の方は、本来であれば資産を手放していただきますが、住まいについては保証するとしておりますし、処分できない資産を持っておられる方に対して減免を行っています。

各集落にある公民館とその敷地について減免を行っています。

公衆浴場減免は、岩井の共同浴場です。

公益専用減免は、大谷に日本交通が持っている村中キャンパスで、町独自の減免です。

福祉事業減免は、牧谷の薬物更生施設についての減免です。

過疎課税免除は、国の施策で過疎地域の製造業などに対する優遇制度で、新たに取得した償却資産とそれに付随する家屋について免除を行っています。これについては、国から75%交付税措置されます。

これらは以前からあるものですので、第1期については課税の修正は行っていません。

2期の地域改善減免は、同和対策事業でその地域に住んでいる方の家屋とその敷地について2分の1減額するもので、この制度は令和7年度までとなっております。本年度は最終年度となっております。激変措置として、4分の1の減額をしております。次の課税修正は、申し出のあった2件を調査したところ、家屋の減失が確認できたもので、また、時点を遡って過年度分についても修正をおこなっております。

第1期の後に、生活保護になられた方について減免を行っております。

毎年4月1日から5月30日まで固定資産税台帳の縦覧・閲覧を行っております。3の倍数の年が評価替えの年ですので、その年は閲覧される方は多いですが、令和7年度は評価替えの年ではないのでそこまで多くはありませんでした。

課税修正については、建物を取り壊したのを何年か経ってから言ってこられる方が多いです。

#### （4）その他

【税務課（田村課長補佐）】地籍調査進捗状況を説明

オレンジ、黄色の部分がすでに調査を終えたところで、緑色が現在調査中になります。

町全体の進捗率は、令和6年度末で26.2%になります。宅地部分については、99.8%が調査完了となっています。

山については、こういった順番で進めるかについて、地元、所有者等々に意見をききながら計画を策定している段階です。

昨年度から、ドローンを飛ばしての調査を実施しております。

【委員長】

この中には、土地改良の部分は入っていないのか。

【税務課（田村課長補佐）】

黄色の部分が土地改良の部分になります。

【委員長】

では、圃場整備も含めての進捗率26.2%ということか

【税務課（田村課長補佐）】

そうです。

【委員長】

地籍調査の結果は、評価替えの時に返ってくるということか。

【税務課（田村課長補佐）】

地籍調査については、現況に合わせて登記まで行いますので、登記が完了した時点で所有者、地目、面積が確定したとして、1月1日または翌年度から税額に反映をします。

【税務課（田村課長補佐）】 空き家除却推進事業奨励金について説明

空き家を取り壊すと固定資産税が増えるとして、なかなか除却にいたらないことがあります。

家屋を取り壊すと、住宅用地に対する課税標準の特例が適用されなくなって、税金が上がるということがありますが、町独自の制度として住宅用地特例に該当しなくなったものに対して、奨励金を交付しています。

【委員長】

田舎の宅地では特になかなか売ることではないと思うが、地目を宅地から雑種地に変更できるとうことはないか。

【税務課（田村課長補佐）】

網代、田後で建物を取り壊したあと、水道、下水などの宅地の要件を残しているが、隣接する道路が狭く、建築基準法上、建替えられないような土地については、現況を雑種地として評価額を下げている例はあります。

逆に、家の建て替えができるような土地では、納税者の方に、水道、下水の権利を切ってもらって、畑にしたり、駐車場にしたりしてもらうよう案内している。そのようにされた場合には、現況を雑種地として課税しています。

#### 4. その他 特になし

#### 5. 質疑

【委員長】

非木造の新築分で評価額が60%と下がっているがなにか理由があるのでしょうか。

【税務課（菅原主任）】

6年度と7年度の対比で標記しておりまして、床面積が48.75%と減少していて、単価は原価の高い集合住居だったため60.86%の減となっています。

【委員長】

ゴルフ場があるが、あれは鳥取市でしょうか。

【税務課（田村課長補佐）】

ゴルフ場の地目は雑種地になります。クラブハウスの地目は宅地で、ここは岩美町に入っています。ゴルフ場、山林部分の一部も岩美町に入っています。

【委員長】

ゴルフ場は高いと聞いたことがあるが。

【税務課（田村課長補佐）】

ゴルフ場で人が入れる部分は雑種地で、現況によって山林となっている部分もあります。

【委員長】

ゴルフ場という地目はないが、雑種地もピンキリであると思うが。

【税務課（田村課長補佐）】

アスファルトで舗装されているような駐車場は、宅地並みとなっていますし、建設資材置き場で、水道下水がひいていないような場所は、畑並みの低い価格となっています。

【委員長】

土木工事の会社で、建物、ダンプカー、土砂がそれぞれ置いてあるような場所は、そういう場所はそれぞれ地目を分けたりするのか、それとも一体的に宅地としてみるのか。

【税務課（田村課長補佐）】

基本的に評価の基準としては、一筆ごとに、主たる利用目的によって判断しますが、広大な面積の土地については、ある程度明確に分けられるようなら区分評価を行っています。

【委員長】

固定資産税台帳の縦覧・閲覧は、他人のものまで見えるのか。

【税務課（田村課長補佐）】

岩美町内であれば他人のものも見れます。自分の家がほかの家と比べてどうかを確認することができます。ただし、所有者は確認することはできませんし、閲覧できるのは、岩美町に固定資産税を納めている

方に限ります。

【委員長】

還付があったが、固定資産税は法務局の登記がある限りかけるものか。

【税務課（田村課長補佐）】

基本的に固定資産税は現況課税となっています。土地については現況地目でかけますし、家屋についても実存するものにかけることになります。

家屋については登記していないものもあり、滅失登記がされればわかるが、滅失登記がされなかったり、そもそもの登記がないものが取り壊されたとしてもそのままというような物件が多いです。

【委員長】

還付は5年間ですか。

【税務課（田村課長補佐）】

税法上は5年ですが、町は別に要綱があり、さらに5年間遡って還付します。

【委員長】

例えば実際は昨年取り壊していても、5年前に取り壊したと言え、5年分還付されるのか。

【税務課（田村課長補佐）】

取り壊した業者の証明や、日付の入った写真などの証拠書類が必要になります。整わなければ翌年1月からとなります。

【委員長】

朽ちてしまって、柱はあるが屋根が落ちているような家はどうなるのか。

【税務課（田村課長補佐）】

家屋としては、土地に定着していて遮蔽性があるものという定義です。定着は基礎があったり、杭がうってあったりして簡単に動かせないもの。屋根がなおせない程度にあいていて、空間として遮断性がないような状態であれば家屋としては見なしません。滅失扱いになりますが、程度に応じて判断します。

【総務課（澤課長）】

宅地造成をしてまだ家が建たないまでは、登記地目は雑種地だと思うが、評価地目はどうなるのか。

【税務課（田村課長補佐）】

造成中、工事中は雑種地です。水道、下水が整備されて、宅地としての要件が備わっていれば宅地として課税します。

【委員（杉本委員）】

不動産登記上も、先ほど言われた宅地としての要件が完備されれば宅地として登記できます。

【委員長】

宅地造成が進んで面積が増えたことは、町の税収としてはどうか。

【税務課（田村課長補佐）】

税収としては増えていますが、評価替えの年は家屋が古くなって減価した分、土地の価格も下落傾向にあるので、その分減少します。

評価替えでない年は増えてますが。評価替えの年は若干減ります。税収的には横ばいです。

【委員（杉本委員）】

非木造家屋の説明のところで、新築4棟のうち共同住宅が建てられたが、非木造ということは結構、規模の大きな建物でしょうか。

【税務課（菅原主任）】

単身世帯向け12部屋、2階建ての建物です。

【委員（杉本委員）】

それだけ、住民も増えたということでしょうか。

【税務課（菅原主任）】

すべてではないですが、外国人実習生の方の宿舎にされたり、業態はわかりませんが日雇いの方が代わるがわる入られたりしているようです。あまり、定住という感じではないようです。

## 6. 閉会

