

徳島県固定資産評価審議会会議録

日 時 令和2年11月16日（月）
午前10時30分から午前11時10分まで

場 所 徳島市万代町1丁目1番地
徳島県庁 10階 特別大会議室

出席者 <委員>
安藤委員、井川委員、石森委員、上垣委員、鎌谷委員、川村委員、
地下委員、田中委員、福永委員、藪下委員、湯浅委員

<事務局>
菊地課長、大磯係長、藤井主任、村越会計年度任用職員、
東端会計年度任用職員

以上、委員11名、事務局5名、合計16名

審議事項 土地の基準地に係る令和3年度評価額（案）について

会 議 (1) 午前10時30分に開会した。
(2) 田中委員が会長に選任され、議長となり、開会の挨拶を行った。
会議録署名者として、石森委員と川村委員が指名された。
(3) 審議事項について、菊地課長が概要説明を行った。
(4) 審議事項について、藤井主任が詳細説明を行った。
(5) 審議事項について、異議なく了承された。
(6) 午前11時10分に閉会した。

質 疑 等

議 長 ただいま事務局から説明がございましたけれども何かご意見はございませんでしょうか。ご意見ありましたら挙手いただいてということになっております。先ほど事務局の方からコロナの影響によって下落修正を行うことができるというふうに、ご説明ございましたけれどもコロナの影響は実際どうでしょうか。

委 員 そうですね。コロナの影響が出始めたのが緊急事態宣言以降の話なんですけど。

今回基準日が1月1日ですので、それまでは、特に徳島市中心部とか阿南の羽ノ浦町とか藍住、北島あたりは上昇トレンドで特に、商業地も近年は徳島市中心部に飲食店が増えたりとかあとホテルは開業したりとかでこの3年間1月1日までの3年間見るともう上昇トレンドでずっと動いてきたんですね。

やっぱりコロナの緊急事態宣言以降パタッと経済活動が止んでる間に不動産の取引ももちろんですけども建築とか測量とかいろんなことがストップしてしまったので、ちょっと価格が見えづらい状況になったんですけど7月1日の地価調査の駅周辺にあたっては特に商業地域。飲食とかホテルとかに頼ってた中心部については厳しい状況になってきてるんだなっていうことでこの3月から7月の間にずっと下落っていう方向に転じているような結論ででています。

ただ住宅地についてはそこまで、急激な影響はまだちょっと見えてきてはいないんですけどまだあの今後の状況次第という状況かと思いません。

議 長 はい、ありがとうございます。市街地については好調と言うか上昇トレンドが続いているところに突然コロナの影響もやってきたので今後の影響がもっと大きいかもしれないですね。

委 員 特に一番町はそごうの閉店とかがありマイナスのニュースとかもありましたので。

議 長 特にコロナだけじゃなくてその商業地というかそのアミコビルの問題もあって影響が大きいであろうということですよ。ありがとうございます。市街地についてはそのようなご意見がございましたけれども、中山間部などはコロナの影響はいかがでしょうか。

委員 吉野川市については西の方になりますのでコロナの影響は特に今のところございません。

議長 今のところあまり影響は出ていない。今後もどうでしょうね、今後。

委員 徳島市のような繁華街とかもございませんし。

議長 宅地などもあまり変わらないでしょうか。

委員 商業地も影響は今はなかなかない状態です。

議長 そうですか。ありがとうございます。土地の取引というのが大きな地価には影響を与えるわけでございますけれども。土地取引の状況・所有権移転の状況などについては、コロナによっての影響というのあまりございませんか。

委員 登記申請、登記事務についてなんですけども、申請の方は影響なく業務をしております。

議長 あまりその件数については変動がないということですね。ありがとうございます。土地取引のことでありますとか市街地の状況でありますとか今ご意見をいただきましたけれども建築関係はいかがですか。

委員 建築のほうはコロナでの影響は今のところそこまで大きくはないんですがどっちかと言うとその前の消費税の10%になったことに対するほうがちょっと影響があるかなと。

議長 今は、建築については、消費税上げた後に落ち込んでいるということでしょうか。

委員 ちょっと減っているような。消費増税の前に比べるとちょっと客足が減っているところです。

議長 ありがとうございます。ご意見他にございませんでしょうか。

委員 特に私はないんですけども、コロナの影響は業種とかですね。そういう所でかなりばらつきがあってマイナスにでるとこもあればプラスに出るところがあるように思っています。それが土地の評価にどの程度影響してくるかっていうのはこれまた今後の動向を見ていかないとよく分からないところであると思うんですけども。県内においては総じて影響は軽微かなとみております。

議長 業種による景況感がすぐ地価に関連するかどうかというのはもう今のところまだはっきり言い難いというところでしょうか。はい、ありがとうございます。今、各委員さん色々ご意見をいただいておりますけれども他に何かございませんでしょうか。よろしいですか。たくさんご意見を頂きましてありがとうございます。

市街地と中山間部の違いもございまして、景況感もございましょうがコロナについては地価の下落修正も行われるということでございます。

他にご意見もないようでございますので、すいません私からちょっと言わせていただきたいこともございまして、今所有者不明地というのがいろいろと話題になるところであります。

実際に私も不動産の取引の仕事に携わっております。相続がなかなかコロナによって進まない。親族が集まれない。というところで、コロナが収まるまで置いとこうかみたいなお話がいろいろありますので、今の所はさほど影響はないかもしれないですが、今後地価にかなり影響が、景気が上昇すればいいんですけども、取引が活性化すればいいんですけどもこのコロナの影響がいつまで続くか分からないという閉塞感がありまして、いろいろと影響が出てきそうなところであります。

所有者不明地については相続する方が仮に決まっても固定資産税の負担というのが大きな要因になってまいりますのでそこで相続が進まないということもあろうかと思っております。なかなか一概に固定資産税をなんとかしていただきたいということは申せないと思っておりますけれども相続につきまして固定資産税、所有者不明土地が増えないように何か施策を講じていただくことができないかなと思っております次第でございます。よろしく申し上げます。

事務局 所有者不明土地問題に対する固定資産税制度について近年の税政改正の内容を簡単に説明させていただきます。令和2年度税制改正では所有者不明土地等にかかる固定資産税の課税上の課題への対応について2点の制度的な措置が講じられております。

1点目が現に所有している者の申告の制度の制度化です。固定資産税の納税義務者は原則として登記簿上の所有者であります。人口減少・

高齢化が進展し相続機会が増加傾向にある中、適時に相続登記が行われないケースが問題となっております。この場合課税庁が自ら現に所有している者を調査・特定する必要があり、この調査に多大な労力を要し、適正・迅速な課税に支障が生じているところです。

こうした課題に対応するため、届け出の実効性をより高めるべく、申告を地方税法上の制度として位置づけ、登記簿上の所有者が死亡し相続登記がされるまでの間において、現に所有している者、相続人等に対して市町村の条例で定めるところにより氏名・住所等必要な情報事項を申告させることができる事とされました。

2点目が使用者を所有者とみなす制度の拡大であります。現に土地や家屋を使用している方がいるにも関わらず所有者が正常に登記されていない等によりまして調査を尽くしても所有者が特定できない場合、固定資産税を課税できないケースがございます。使用収益している方がいるにも関わらず誰にも課税できない状況というのは正常に登記して課税されているほとんどの場合と比較いたしまして課税の公平性の観点から問題があります。こうした課題に対応するため地方団体が調査を尽くしても所有者が一人も明らかにならない場合、事前に使用者に対しまして通知をした上でその使用者を所有者とみなして課税台帳に登録し課税することができる。このような新たな制度が令和3年度分以後の固定資産税から適用されることとなっております。基本的な制度の内容でした。以上でございます。

議長 ありがとうございます。それでは他にご意見も無いようでございますので。原案の通り承認することにご異議はございませんでしょうか。

全委員 異議なし。

議長 はいそれでは原案のとおり承認することといたします。各委員さんにはご多用のところご出席いただきますとともに円滑な議事進行にご協力を頂きまして誠にありがとうございました。これをもちまして本日の会議を閉会いたします。