

令和5年度第2回岡山県固定資産評価審議会（議事概要）

1 日 時 令和6年2月20日（火） 14:00～14:45

2 場 所 ピュアリティまきび 2F サファイア

3 出席者

（委員）白神委員（会長）、黒崎委員（会長代理）、松本委員、福田委員、佐藤委員、鈴木委員、今井委員、岡部委員、奥委員（欠席0名）

（事務局）5名

4 議 題

令和6年度固定資産（土地）の提示平均価額（案）について

5 議事内容

・議題についての審議

事務局からの資料による説明後、諮問について、適当と認める旨を知事に答申することが了承された。

・その他 質疑・応答

（委員）地籍調査の結果を受けて、課税地積に大きな変動が生じている団体があるが、こういった団体は今後も発生するものなのか。

（事務局）県内の地籍調査の実施状況としては、27市町村のうち21市町村が完了し、残り6市が調査中となっている。これら団体では、調査の進捗により課税地積に変更が生じる可能性がある。

（委員）地目ごとに団体を比較した場合、宅地では、岡山市や早島町が上位となっているが、田では、総社市等が岡山市や早島町を上回っているのはなぜか。

（委員）宅地の評価は、市街化や立地条件などの影響を受けるが、田・畑の農地は、そういった影響を極力排除し、農地としての純粋な利用価値に着目して評価される。従って、宅地の傾向が、そのまま農地に当てはまるとは限らない。

（委員）地価が下落傾向にある県北の中で、勝央町の宅地の提示平均価額が上昇しているのはなぜか。

（事務局）同町は工業団地を有しており、立地企業の活力などが周辺の地価をけん引しているものと考ええる。

（委員）宅地の評価が、地価公示価格や不動産鑑定士の鑑定評価額の7割とされているが、その根拠はなにか。

（事務局）総務大臣が定める固定資産評価基準の中で、標準宅地の適正な時価を求める場合には、地価公示価格及び不動産鑑定士等の鑑定評価額等を活用し、これらの価格の7割を目途として評定するものと定められているためである。

(委員) 固定資産評価額は、実際の取引価額を上回ってはならないので、7割というのはそのバッファーとして設けられていると聞いたことがある。

(委員) 提示平均価額が上がると、団体内の全ての土地の評価額上がるのか。

また、今回の提示平均価額の算定に関して、令和6年1月に発生した能登半島地震の影響はあるのか。

(事務局) 原則としては、提示平均価額と土地評価額は連動するものであるが、各筆の評価額は、それぞれの土地がもつ個別の事情を勘案して算定することになるため、必ずしも提示平均価額の動きと同様になるとは限らない。

また、能登半島地震については、総務省へ確認し、影響がない旨回答があった。

(委員) 能登半島地震のような災害が起きた場合、被災した納税者のために、どういった税の優遇措置があるのか。

(事務局) 損害の程度に応じた減免や代替資産の取得等に関する税負担の軽減等が考えられる。他にも、被災地に住所等を有する納税者の申告期限の延長や徴収猶予等の措置も講じられる。

(委員) 災害により家屋が倒壊した場合、住宅用地特例の扱いはどうなるのか。

(事務局) 家屋を取り壊したような場合は、この特例の対象から外れるが、今回は災害という不可抗力によるものなので、過去の国の災害対応を踏まえると、被災した後もある程度の期間は、引き続き住宅用地特例が適用されるよう立法措置を行うのではないかと考える。