

令和8年度あわら市固定資産評価審査委員会（定例会）会議録

令和8年8月17日（月）午後1時30分～
あわら市役所 3階 委員会室

1 出席者

委員：委員長 西村英一、職務代理者 田崎正實、委員 柳川奈奈

事務局：書記 常廣由美、書記 江川欣男

税務課：課長 中嶋之裕、課長補佐 青木郁未

2 会議内容

（常廣書記）

皆様お疲れ様です。暑い中ご出席いただきましてありがとうございます。時間は少し早いんですが皆様お揃いになりましたので、ただいまから令和8年度固定資産評価審査委員会定例会の方を開催いたします。それでは開会にあたりまして、西村委員長の方から一言ご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

（西村委員長）

皆さん、ご苦労さまです。大変暑い中、お疲れのところありがとうございます。昨年の5月に委員の選任をいただきましたが、その後、これといった案件もなく、そのような中で、今日は定例会ということで税務課の方より令和8年度の固定資産税の課税状況をお聞きしまして、また、その委員会の方の流れについて、話し合いをしたいというふうに思っておりますので、しばらくよろしくお願いいたします。よろしくお願いいたします。

（常廣書記）

ありがとうございます。ここで、本年度職員の人事異動で、事務局と税務課の担当の方が変わっておりますので、簡単に自己紹介をさせていただきます。

（江川書記）

皆さんお疲れ様です。この4月に着任しました書記の江川でございます。よろしくお願いいたします。監査員事務局と公平委員会の事務局も兼ねて事務を行っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(青木補佐)

税務課の課長補佐の青木と申します。よろしくお願いいたします。私、昨年度から税務課の方に配属になりまして、去年1年間は家屋担当として仕事させていただきました。今年度から課長補佐に就任させていただきましたので、本日はよろしくお願いいたします。

(常廣書記)

ありがとうございます。それでは早速、議題の方に移らせていただきます。

本日は、お手元の次第に沿って進めてまいります。ここからの議事進行につきましては、西村委員長にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(西村委員長)

それでは、議題に入らせていただきます。まず、議題1の「固定資産評価審査委員会の概要について」事務局から報告をお願いします。

(江川書記)

私の方から資料のご説明をさせていただきます。1ページをお開きください。固定資産評価審査委員会の概要についてですが、この資料につきましては、昨年と同様な形でお示ししておりますので、ポイントのみご説明させていただきます。まず、年間に開催する委員会というところですが、本日は、定例委員会、定例会という形で開催をさせていただいております。税務課の職員に出席をいただきまして、後ほど、固定資産税の課税状況について、説明をいただくことになっております。

2番の審査委員会につきましては、2ページに詳しく記載をしてありますが、固定資産評価の不服審査はなかったものですから、今後、審査委員会を開催する予定はございません。もし、不服審査の申出があった時には、申出から30日以内に審査決定をしなければならないということになっております。

次の2ページをご覧ください。不服申出の概要でございます。去年の資料と書きぶりを変えておりますが、1つ目の黒点のところの審査の対象と内容です。ご承知のとおり、登録価格への不服と税額の計算方法や減免などの価格以外の不服などを受け付けることとなります。登録価格というのは評価額のことでございます。3つ目の黒点に申し出期間とありますけれども、税務課がご準備しました資料の10ページにも詳しく記載されておりますが、8月7日をもって申し出期間が終わり、令和3年から6年間不服申出はないというような状況になっております。

それからの参考ということで、令和2年度の例を載せておりますが、1番最後の争訟の方式についてところですが、取消訴訟のことでございます。この固定資産税の不服の申し出につきまして、審査の対象とする内容の訴訟については、審査委員会の不

服申出の手続きを踏まなければ、訴訟の手続きに行けないということになっております。市町村長に対しての訴えの提起でございますので、直接、委員さんに裁判で立ち会いを求めたりなどはございません。過去、平成 23 年度の課税の決定に対して不服審査請求がありました。全国的に展開しているパチンコの大手民間企業がこう不服申し立てを行いまして、固定資産の評価審査委員会の決定の取消訴訟で、この時は 19 回ほど裁判所の審議を経て 3 年がかりで判決が出たということでありました。内容的には、あのあわら市の訴えが一部、組み入れていただけなかったという結果でございますけれども、これ以来、あの訴訟が起きた例はございません。ただ、全国的には、最高裁まで行ってるケースもあります。私からのご説明は以上でございます。

（西村委員長）

ありがとうございます。名泉郷の時にも、京都の方が親からもらった土地についてあの聞いてたのとは全然違うと。温泉が出るって聞いており値段も何だこれっていう話でしたが、その後に話をしたことで、ちゃんとわかっていただいた。

（田崎職務代理者）

このことは私が裁判所も行ったこともあります。全国的にダイナムが訴訟を起こして、石川県とか長野県だったが、みんな相手の言う通りの結果になったんですね。だけど、あわら市は違うんじゃないかと判断し、あえて突っ張ねたら訴訟に持って行ったということでした。

（西村委員長）

他に質問ありませんか。なければ次の議題の令和 8 年度の固定資産税の課税状況等をお願いいたします。

（中嶋課長）

税務課長の中島です。どうぞよろしくお願いいたします。私からは令和 8 年度の固定資産税の概要につきまして、資料に沿ってご説明させていただきます。さて、説明させていただきます。資料の 1 ページをご覧くださいんですけども、当市の税収の数についてご説明いたします。令和 7 年度一般会計歳入決算額は約 206 億円で、うち税収は約 48 億円であり、全体の歳入のおよそ 4 分の 1 が市税で賄われております。令和 7 年度の税収は、令和 6 年度から約 4 億 783 万円の増収となりました。これはグラフの 1 番下に記載しました個人市民税におきまして、前年度の令和 6 年度に実施されました定額減税が終了したこと、また賃金の引き上げによる給与所得の上昇により増加したこと。それとですね、固定資産税の償却資産におきまして、新幹線にか

かる高架や線路など県をまたぐ資産につきまして、国から配分決定があったことが大きな増加の要因となっております。このグラフからも分かるように、固定資産税は税収の約半分を占めており、市民税とともに本市の財政を支える主要財源となっております。固定資産税をはじめ、市税は本市が提供する様々な行政サービスの経費を賄うための最も重要な自主財源でございます。さらに、地域の実情や市民のニーズに応じた多様な施策を行っていくためにも、市税はますます重要となっております。そのため、税務職員は日頃から、関係法令等の専門的知識の取得、課税客体的確な補足、滞納処分に適正な執行に努めるなど、適正公平な賦課徴収を行い、市税収入の確保に努めておるところでございます。

資料2ページをご覧ください。固定資産税の概要についてご説明いたします。固定資産税は、その年の1月1日現在に、市内の土地、家屋、償却資産といった固定資産を所有し、その所有者として固定資産課税台帳に登録されている方などに対しまして課税するものです。課税の対象となる一の課税客体は、土地家屋償却資産とされ、本市には、土地が約14万5千筆、家屋が約2万5千棟ございます。なお、宗教法人や学校法人などが所有する固定資産は非課税とされ、課税されていないものもございます。償却資産とは、大まかには土地及び家屋以外の事業用資産であり、会社や個人で工場や商店などを経営し、その事業のために用いられる機械や装置、構築物などが対象となります。納税義務者は、原則、土地と家屋につきましては、登記簿に所有者として登録されているもの、すなわち登記名義人が納税義務者となります。登記上の所有者が死亡している場合には、法定相続人のうちから1人を代表者として定め、課税いたします。令和6年から相続登記が義務化され、少しずつではありますが、所有者不明確な解消に向けて進んでいる一方で、相続登記がスムーズに進まない場合もあります。多くの時間や費用が必要となり、放置されているケースも見受けられます。償却負債につきましては、登記制度が存在しないため、所有者に申告義務が課されております。毎年1月1日現在の資産状況を1月31日までに申告していただき、その申告内容に基づいて所有者を特定し、課税台帳に登録して、その者を納税義務者としております。

資料3ページをご覧ください。固定資産税の仕組みについてご説明いたします。固定資産税の税額は図のとおり。特例措置等を加味し課税標準額を求めます。マル2の課税標準額に丸3の税率1.4%をかけ税額が算出されます。なお、国際観光ホテルの建物にかかる税率は1.2%となっております。固定資産税の特有の制度として、都市と家屋の評価額には3年ごとの評価替えがあります。固定資産税は固定資産の価格に基づいて課税されるものです。本来であれば、毎年度価格を見直して、つまり評価替えを行って、その結果をもとに課税を行うべきとも考えられますが、膨大な量の土地家屋につきまして、毎年度評価を見直すことが現実的に不可能ですので、課税人を簡素化

して徴税コストを抑えるという趣旨から、土地と家屋につきましては、原則として3間は価格を据え置くこととされております。つまり3年ごとの基準年度に評価を見直すという制度になっております。令和6年度がこの基準年度であったことから、評価替えを行っており、令和7年度、令和8年度は据え置き年度にあたりますので、土地家屋の家格は返還、家屋の増築、改築などの特別な事情がある場合を除いて、原則として基準年度である令和6年度の価格を据え置きます。2ページに戻っていただき、7番の免税点の項目をご覧ください。同一のものの所有する土地の課税標準額の合計額が30万円、家屋では合計額が20万円、償却資産では合計額が150万円に満たない場合は、固定資産税が課税されない免税点という制度がございます。令和8年度の税制改正におきまして、物価指数等が上昇していることを踏まえ、令和9年度から家屋にかかる免税点を30万円に、償却資産にかかる免税点を180万円にそれぞれ引き上げることとされました。土地につきましては、地価が下落していることを踏まえ、据え置くこととされております。

資料4ページをご覧ください。このほか、課税標準額や税額に対する特例措置等もがございます。詳細な説明につきましては割愛させていただきます。資料5ページをご覧ください。固定資産の評価方法についてご説明いたします。地方税法において、国が定める固定資産評価基準に基づき、固定資産の価格を決定しなければならないと定められております。2の固定資産評価基準による資産別評価方法をご覧ください。土地、家屋、償却資産ごとに評価方法は異なります。土地につきましては、さらに、過去1の宅地や過去に行った畑などの農地、山林など、用途により分類された地目ごとに評価方法が異なります。土地のかっこ1宅地につきましては、市街化区域内の宅地は市街地宅地評価方法により路線価を単価とし、それ以外の宅地につきましては、その他宅地評価法により標準値単価を単価として標準とし評価します。また、農地につきましては、原則、路線価を用いず標準値単価を採用し、評価することになります。

資料6ページをご覧ください。家屋も土地と同様、評価基準をもとに評価を行います。家屋の評価額は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価する時点で、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費、再建築費であるとされております。評価基準上、家屋の評価額はマル1の再建築費評定に建物の経年劣化等の損耗を反映するマル2経年限定補正率や、マル3積雪関連補正率を上場した評点数に、評点一点あたりの価額を乗じて算出します。3の償却資産は土地や家屋と異なり、表に記載のとおり取得価格をもとに耐用年数に応じて原価率を乗じて評価額を算出します。

資料7ページをご覧ください。固定資産の評価状況についてご説明します。はじめに、土地・宅地に係る評価額の下落率についてご説明いたします。土地の評価額は3年間据え置くことを原則としておりますが、地価の下落が認められる場合には、据え置き年度においても評価額の下落修正を行っております。

令和8年度の評価額につきましても、令和7年7月1日の地価調査価額などの地価動

向を参考に価格の下落修正を行いました。

資料 8 ページをご覧ください。令和 8 年度の地目ごとの土地の地籍と評価額の状況を一覧にしています。地籍では地目の変更などにより増減が生じました。評価額では、先ほど申し上げたとおり宅地において地価下落があったことにより下落修正を行ったため、評価額が減少しております。

資料 9 ページをご覧ください。3. 家屋に係る評価額です。年度ごとに評価する家屋を木造建築・非木造建築の区分で分類し、棟数・評価額の状況を一覧にしています。評価額は、評価替えがあった令和 6 年度は減少しました、棟数については一番下の新築増築計をご覧くださいと分かりますように減少傾向にあります。本市のみならず全国的に減少傾向であり、少子高齢化や材料費の高騰などが影響しているのではないかと思います。下の 4. 償却資産に係る評価額をご覧くださいと思います。納税義務者数はほぼ横ばいで、今日の一番下の評価額は、令和 8 年度は令和 7 年度に比べて約 20 億減額となっております。

資料 10 ページをご覧ください。評価額決定から固定資産評価審査委員会に対する審査申出までの基本的な流れについてご説明いたします。行政処分に対する不服申し立ては、行政不服審査法による審査請求という形でなされます。ただし、固定資産につきましては、審査請求以外の不服申し立ての仕組みとしまして、固定資産評価審査委員会に対する審査申し出という枠組みがあります。これは、固定資産の評価は技術で専門性が高いため、評価額に対する不服につきましては、審査請求ではなく専門性を有する独立した中立的な機関である固定資産評価審査委員会で審査決定を行うものとされております。3 月 31 日までに評価額を決定した後、直ちに土地価格等縦覧帳簿及びええ家屋価格等縦覧帳簿を作成し、4 月 1 日から固定資産税第一期分の納期限までの納期限の日までの間、納税者が他の土地や家屋の家屋と比較して、自身が所有する土地や家屋の評価が適正かどうかを判断するよう縦覧に供します。令和 8 年度では、4 件の閲覧がありました。固定資産税の納税者は、納付すべき当該年度の固定資産税に係る評価額について、不服がある場合は納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して 3 か月以内に固定資産評価審査委員会へ審査申し出をすることができるものとされております。

資料 11 ページをご覧ください。税務課に寄せられた主な申出につきましては、固定資産税グループリーダーの青木からご報告させていただきます。

(青木補佐)

固定資産税グループリーダーの青木です。私の方から資料 11 ページからの令和 8 年度に税務課に寄せられた主な申し出、その対応状況についてご報告させていただきます。座って説明させていただきます。まず 1 つ目の土地に関してですが、土地に関しては地目変更についての申し出がありました。申し出の内容としましては、こちらに

記載されているとおりなのですが、数年前に建物を取り壊し、現在は駐車場として使用している土地があり、今は宅地の地目で評価課税されているが、今後、建物を建てる予定もないので、地目を見直してほしいというものです。現地の方へ確認に行ったところ、写真も掲載させていただいているんですけども、建物を解体した後の土間コンクリート部分を駐車スペースとして使用しており、宅地と一体で利用されているということが分かりまして、こちらの方は地目の変更は不可ということにしました。固定資産の評価基準によりますと、地目の認定は原則として一筆ごとに行うものとされています。この場合、地目は土地の現況であったり、利用目的に重点を置いて、これを認定しなければならないものであり、部分的にわずかな差、ちょっと使い方の違いがあるときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するということとしています。従いまして、部分的にわずかな違いがあるからといって、いたずらに地目を細分化して認定するというようなことは、適当ではないとされています。こちらにつきましては、現地調査を行った後に、この結果を申出者ご本人へ説明し、本人さんからの了承を得ております。

続きまして、12 ページをご覧ください。2 つ目の家屋については、未評価家屋に関するもので、申し出の内容は、評価の増築部分があり、現況と課税面積が異なるため再評価してほしいというものです。今年度は、今までに 3 件同様の申し出がありまして、それぞれについて改めて増築部分の家屋調査を行いまして、税額更生をしています。売買や相続にあたりまして、未評価、課税されていないということが判明して、このような相談が寄せられています。税務課としましては、建物の新築とか増築、取り壊しの把握をするために、建築確認の申請、こちらは建設課であったり、建設課から情報提供をいただいたり、税務課職員が三国土木事務所に行って、資料を閲覧させていただいたりすることで確認をしたりしています。また、新築の家屋調査とか滅失の建物を、市内を回って確認していくときや、土地の現況確認で市内を回るときに、同様に未評価の家屋がないかどうかというのも確認をしております。最初は航空写真を使いまして、過去と現在の建物の状況の比較により、未評価部分がないかというのも把握をするように努めています。こちらの情報収集のほか、納税通知書や広報あわら、ホームページ等で税務課の方へ新築とか増築、取り壊しがあった時には報告をお願いしますというような依頼について周知をしています。資料の方に掲載させていただいているのが、実際に去年の広報あばらの 12 月号に掲載した記事となっています。

続きまして、13 ページをご覧ください。最後に、3 のその他、未登記家屋の所有者変更に関するのですが、こちらは直接評価には影響はないですけども、最近増えている申し出ということでご紹介をさせていただきます。申し出の内容は、課税明細書に記載されている建物の登記名義人の氏名が、何年も前に亡くなった旧所有者のままになっているというものです。登記済みの建物につきましては、法務局の方で相続登記の手続きが終わると、その結果が税務課の方へ通知されることとなっております。

す。そうすると、市は所有者変更の状況を把握することができますが、未登記の建物については法務局の管轄外であるので、所有者に変更が生じた場合は、直接市役所の方へ所有者変更の手続きを行っていただく必要があります。不動産登記法上、建物の所有者に対して表題登記を義務付けられてはいますが、特に古い建物であったり、物置などの小さい建物については、登記されていないことが多いというのが実情です。所有者変更手続きを行った方につきましては、合わせて建物の登記をしていただくよう、こちらからまたご案内をさせていただいているところです。今回のようなこのような申し出については、令和6年4月から始まった相続登記の義務化や、去年11月下旬から始まりました全国的なシステム標準化に伴い、課税明細書へ土地家屋の登記名義人、所有者の氏名ですねが印字されるようになったことから、同様の問い合わせが増加していると考えられます。また、なお、相続登記等の義務化については、納税通知書の封筒に掲載したり、広報あわらや窓口でのチラシ配布などにより、法務局と連携しながら積極的に周知をしているところです。資料の方には、実際に広報あわらに掲載した記事と、今年度の固定資産税の納税通知書で使った封筒、納図に掲載させていただいております。以上で税務課からの説明を終わります。

(西村委員長)

ありがとうございました。いろいろ聞きましたけども何かご質問ありませんか。

(柳川委員)

今、家屋というのは新築が非常に減っていて改修が非常に増えているので、改修の仕方も様々で、極論を言うところではもう基礎を作って丸ごとやり直すようなものや、古民家再生的なものからちょっと触るっていう改修までいろいろありますけれども、大掛かりな改修については、ほぼ新築に近い状況となりますけれども、改修についての特に見直しというのは行われないのでしょうか。

(青木補佐)

大規模改修につきましては、その評価をもう一度行うことになります。評価する時に、壁の素材であったり、壁の面積とか瓦屋根の材質とか、そういったものを評価の点数として積み上げていくような形になります。

(中嶋課長)

やはりちょっと家屋たくさんありますから。僕らもいろんなところから情報を集めてはきているところですが、おっしゃるとおり建築費が上がって、新築はものが入ってこないっていうところもあって、改修が多いっていうのは聞いております。

(柳川委員)

その基準みたいなものは特にないんですか。改修したら見直すっていうことになっているのですか。結構グレーな感じだなと思って。その部分はどう変わっているのかっていうところですよ。

(柳川委員)

最初評価した時とこういう状態だっという比較がないとできないっていうことです。最初に建ったときは多分こちら側で評価しているんだと思います。それぞれがどのような素材になったのかっていうのを、まずその家が改修されたかどうかっていうところを把握することがそうですよね。

(中嶋課長)

最初はこちらで評価することになるのですが、その家がまず改修することとなることを把握することが必要なのですが。

(柳川委員)

大規模改修、大規模模様替えという、いくつかの要素の過半以上の改修っていうことでないと建築確認申請出せない。建築確認申請のその定義がそういうふうにあるので、申請に上がってくるものって相当なものしか多分上がってこないのです。その時は、どうしているのか気になっている。

(青木補佐)

基本的に改修となると、その建築確認申請をもとに把握したいものはピックアップして見に行ったりしている。本当に評価し直すかどうかという判断をするような流れになるかと思います。

(柳川委員)

建設費は上がったら上がりっぱなしになっていて、よっぽどのことがないと下がらないので、そこが我々も最近の悩みなんですけれども、どうしていこうかなってなった時に、やっぱりあるものを活用するっていうのも、すごく大きな選択肢にどんどんなっている。それってやっぱり構造体が昔よりしっかりしてきているので、新しいものほど長持ちするっていう状況になってくると、将来的に新築件数は、ある程度下がり、人口減少もあり、おじいちゃんおばあちゃんの立派な家が残っていて、自分たちが買うよりもとなる。やはり改修の仕事がとて多いと感じている。

(西村委員長)

私も娘2人で家を出て行っているので次がない。娘もこんな大きな家に住んでいけないというので壊さなければならない。そんな時はどんなふうに考えていったらいいのですかね。

(柳川委員)

減築というやり方があります。やっぱり必要な部分だけ、例えば2階をやめるとか部分的に壊すとかで、その時もやっぱり構造体がかたごと変わる。建築確認申請、要は過半以上の改修ということで、建築確認申請を出さないといけないっていう状況にはなると思います。そうすると、面積が減ることになりますけど、多分そういう連絡が来ると思います。別角度で人手に渡るといえるか、そういう時によくあるのですけれど、そういうところを1DKみたいな感じで改修をして座敷は本当に一部屋あればいいぐらいな感じで、あと一つ寝室にしたりとかに改修する事例もあります。ただ、やっぱり昔は耐震が非常に弱いので、それをこう、どうやって耐震補強して改修していくかというのは実はすごく難しい。

(中嶋課長)

お伺いしますが、新築建てるよりも、古い家を耐震とか補強と比較しても、やっぱり改修の方が安いという形なのですか。

(柳川委員)

状況によりますけれど、改修より同じ面積を新築するって考えた時には、やっぱり改修の方が安い。でも今おっしゃったように、そんな大きな住宅はいらない、もっとこじんまりしたものを建てようっていう新築との比較だと、新築の方が安くなるかもしれないですね。今、どんどん上がっているんで、とにかくこんな金額になるのかっていう感じがします。昔の1.5倍、2倍になっている。公共工事も多分そんな状況ですかね。入札不調とかそういう話を聞いたりしますが、もう値上がりの幅が早くて、設計も追いつかないんだろうなと思う。あと、人手が不足しているので、もう取れないっていう人がいない。大きなところほどお腹いっぱいだっていうのはよく聞きます。

(柳川委員)

どんどん人件費だけは上がっていくので、逆に言うと、例えばこの熱い炎天下の中を鉄筋担いで組んでらっしゃる方の今までの人件費を見た時に、本当にこれで良かったのかなっていう人件費であることは間違いないし。でも一方で、お施主さんのことを思うとこんな高いのかっていう、せめぎわいな感じです。

(西村委員長)

最近の生の声を聞かせてくださりありがとうございます。他になにかありませんか。

(田崎職務代理人)

一時期、家が建ってるのを全部取り壊して更地にすると、固定資産税が6倍になるよって話がよく出たのですが、あれってやっぱり説明が足りない部分があると思うのです。小規模住宅地の特例などがあって、実際は2倍から3倍ぐらいが相当かなと思うんだけど、そういう質問ってあんまり一般の人がないです。6倍になるってことはまずないですよ。空き家にしたものを置かないと、どちらから数が上がってしまうから、そのお前して置くんやって結構話を聞ける。

(青木補佐)

電話でお問い合わせでは、やっぱり6倍ぐらいになるんだろーという様な感じで問い合わせはあつたりします。

(田崎職務代理人)

実際に取り壊した時に、その評価をしてもらえばすぐ分かると思うんですけど、そこまですると実際いくらになるんだろーと聞かれることはないですか。

(青木補佐)

前に一度聞かれて計算し直して回答したことがあるのですがけれども、直接6倍にはならないけれども、近いぐらいにはなった。

(田崎職務代理人)

建ってるものの大きさにもよるし。

(青木補佐)

そうですね。面的なもので変わる。

(中嶋課長)

小規模住宅用地 200 m²以下は 1/6 に減額で。

(田崎職務代理人)

そうすると、一般住宅は多分3倍ぐらいまで。そうすると、じゃあ取り壊そうかなっていう人もいるけれど、ちょっとなっている人もいます。

(中嶋課長)

空き家の方でもそれがなかったらとかの話もあった。

(常廣書記)

空き家を取り壊したら特例がなくなるだろうっていうのはよく言っていましたね。それではなかなか皆さん手をつけたがらない。

(中嶋課長)

そうやって上がるってことは知っている方もいらっしゃる。

(田崎職務代理者)

そのようななかPRも必要なのかなって。それじゃ取り壊してしまおうと。そうすると管理もしなくてもいいし、更地になるにひょっとしたら売れるかもしれない。

(柳川委員)

解体の金額もどんどん上がっている。数年前にアスベストの改正があって跳ね上がっている。それでアスベストがあると、よっぽどひどいときは防塵して丸ごとくるんで、その中でやると300万円ぐらいだったのが倍々の費用となる。だから逆に早く壊した方がいいと思う。私の知り合いが鉄骨で耐火被覆でアスベストされていて、前から壊す壊すと言っていた。その時は500万円ぐらいでいけるだろうって言ってたのが、やっぱり1,500万円になった。今、古い建物壊すのも大変になってきている。

(常廣書記)

アスベストは、やっぱりどれを取り壊すにしても、どこら辺にどういう風使われていてっていうところ、事前に調査をしなければいけなかったんですね。

(柳川委員)

そうなんです。なり調査費がかかる。昔のそのアスベスト調査っていうのは、使ってる人向けのために表に出てない分にはいいっていうレベルだったんですけど、ここ数年前の改正で解体する人の健康もあり、天井裏など全部なので結構大変です。だから調査費用がかなりかかります。

(常廣処理)

それから取り壊して、あと処分するのも嚴重なマニュアル化されて手間がかかるっていうふうには聞いたことがある。

(柳川委員)

住宅はそれほどでもないだろうなと思いますけど、旅館とかはもう本当に営業しながらとなると大変なことになるだろうなと思う。どんどん後追いで法律ができてくるので、人口も少なくなるし資源も少なくなるしどうしていくのだろうか。でも本当になんか下手に長持ちさせるよりは、すっきりしておいた方がご本人も楽だと思う

(中嶋課長)

いろいろためになる話でした。

(西村委員長)

最近、簡単に家が立つでしょう。あっという間に。どんなものになってるんですかね。

(柳川委員)

ハウスメーカーとかプレハブとかはパパッと建ちます。

(西村委員長)

昔、ツーバイホテル、それをもたえっていうやつがいっぱい立ってるみたいで。

(柳川委員)

評価方法は変わらないんですよ。

(青木補佐)

変わらない。形態と構造を見て、あとは建具とかの長さを測りながら、最終的にその壁の面積とかを算出するのですけれど、その面積と、あと素材と天井が何かとか、内壁が何か、床が何かっていうのを全部積み上げて出していくような形です。家屋評価システムっていうのがあるんですけど、家建てた方から図面をいただいて、それをそのままそのシステムに入れて、この部屋はこういう素材でできてるっていうのをどんどん入れていくと、最終的に評価額が出るっていうふうになっています。その仕上げとか、鉄骨非木造だと、その窓のなんか、冊子とかもなんかどんどん入れていくので、高くなったりとかはあります。

(青木補佐)

床の素材も高価なもの、壁の面積っていうのは、壁の面積が大きいほど評価額は上がる。そうですね。開口部が大きいと評価額が下がる。木造の場合は開口部が大きい

と下がる。

(柳川委員)

最近、あの省エネ評価を出さないといけなくて。建築確認申請の前に、省エネの状況評価を下してからでないと受付けてもらえない。

そうするとやっぱり断熱効果がどれぐらいとか、サッシの性能がどれぐらいとか、エアコンの性能がどれぐらいとかっていうのを全部入れて、算出していかないといけなくなっている。そういう意味で言うと、大手ハウスメーカーの住宅は開口部が極端に少なくなっている。窓が小さいものが増えてきたと思う。課税対象額が上がるといくことになりますよね。

(青木補佐)

はい、そうなります。

(田崎職務代理者)

多くも小さいと断熱性が良くなるってことですかね。二重冊子をするとうやっぱりそれが高くなるってことですか。

(青木補佐)

二重冊子とかは評価のその点数には影響はないです。

(田崎職務代理者)

開口部とか。

(青木補佐)

開口部はもう穴が開いてるというか。はい、大きくなります。断熱材がいいものを使っていると高くなる。

(柳川委員)

いいのを使いたいと薄く包むんですよ。同じ断熱性能を得ようと思った時に。

(江川書記)

ゼッチ住宅というのも各メーカー出していますね。国の補助金が交付される。これも評価額は高くなっていくのですかね。良い断熱剤を使用していると。その分でも建物しっかりしているし、長く住宅が持つとかそういう側面もあるってことなのですかね。

(田崎職務代理者)

その家屋評価をするのにあまりに複雑なので、だからもっと簡単にしようという話が一時出たことがあるんですが、それは全然進んでないのですか。要するに、それ壁が、どういうものを使ってとか上中下ではなく、もう本当に一つ一つではなくて、もっと簡単にしたらどうかという、そういう話が全国的にあったことがあるんです。それは全然進んでないんですよね。

(青木補佐)

今、簡単になってるかどうかは分からないのですが、評価システムとかは入っています。

(田崎職務代理者)

システムが変わっていないなら進んでいないんでしょうね。面積でぽっと出ると楽なんでしょうけど。

(青木補佐)

それだと大分楽です。

(中嶋課長)

その評価システムがまだ入っていないところもあったりするみたいです。理由はだんだん職員数が減ってきているとか人事異動のサイクルが短いので、評価システムをやっぱり入れていかなければいけないというふうに検討してるところもある。これをみるとこちらはまだ先進的なのかと思っている。

(柳川委員)

私たち構造計算をするときには、私はもうそういう時代じゃなかったですけど、父の頃は今ほど精密じゃないので、かなり安全率をかけて計算されてる。細やかなシステムではないけど、安全率を持って計算している。それで、今はどんどん細やかになっていっているんで、ギリギリに持っていけるわけです。そう思うと、ある程度ざっくりの方が、税収としてもこうなんかあんまり動きなく、ざくっとあの得られるっていうこともあり、シンプルな方がいいような気がします。

(柳川委員)

入力が大変ですね。

(青木補佐)

そうですね。なかなか時間がかかりますね。複雑であればあるほどチェックも難しくなっていて、数も多くなり、なかなか時間がかかります。

(西村委員長)

とにかく集める必要があるものは、とにかく集めていただくことで。

(柳川委員)

一つだけいいですか。国際観光ホテル整備法に規定する建物は、パーセンテージが下がるんですよね。これもその改修が同じようなことがあるんじゃないかと思っていて、ものすごい頻度で改修しているんです。それで、方法もどんどん変わってきていて、その中で法に合致してないけれど、1回取ってしまうと特例が取れちゃうっていう状況になっている可能性がすごい高い法律だなと思っている。それで更新の機会っていうのはほとんどないんですね。相続し主が変わったっていう時だけ更新の提出をしてくださいっていうことだと思うんです。資料を見ると60棟と書いてあって、これ結構大きいぞと思ったら、4ページに1,500万ぐらいの減額で、もちろん合致しているところが多くだとは思いますが、現在、合致してるのかなとか考える。あと合併してるかどうかは、リストでわかるんですよね。旅館とか。私も見ていると、名前が昔の名前だったりとか、どうするのだろうとちょっと気になりました。でも法律でするのでこの法律の管轄の人じゃないと言えないですね。

(中嶋課長)

あの基準だと、この国際観光ホテルの基準には合っているっていうところなんですよ、形で。はい。それがまあ外れるならば、こちらの方もそれが全部そういつてことができるかなと思うんですけども。

(柳川委員)

結構サービスとかも厳しいことが書かれていて、なんか英語能力とか、なんかすごい細かく書かれているんですが、そんな人がいるのかなと。あと、床の間は絶対ないといけないって書いてあるんですけど、今もう旅館も床の間は持たないので改修してしまってベッドルームに変えたりとかしている。ただ、海外の方をお受けするときに、その日本文化を感じてもらえる環境がとか、洋式トイレとかっていう昔のいろんな背景があつての法律なので、微妙ですがあわら市では減税される旅館が多いので。税収を上げようと思うと、そこが少し気になるところ。旅館のことを考えるとそのままがいいんだろうなとも思うし。

(西村委員長)

本当にいろいろと今の情報をありがとうございました。他に質問ありませんか。ないようでしたら、事務局に司会をお返しします。

(常廣書記)

ありがとうございます。家が少し前までは結構パパパッと買われていたんですが、最近は土地はずっと開いてていてそこで地鎮祭をしたのに何にも動かないことが結構あって、やはり物価高騰で難しいのかなっていうふうに日常で思っていたんですが、今その謎が解けました。これも勉強になりました。ありがとうございます。

これをもちまして、定例会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

～午後２時 23 分 終了～