

一関市議会 総務常任委員会 記録

会議年月日	令和7年11月20日(木)			
会議時間	開会	午後2時29分	閉会	午後3時13分
場 所	第2委員会室			
出席委員	委員長 佐藤幸淑		副委員長 千葉幸男	
	委員 皆川千秋		委員 千葉誠	
	委員 猪股晃		委員 千葉栄生	
	委員 岩渕優		委員 門馬功	
遅刻	遅刻 なし			
早退	早退 なし			
欠席委員	欠席 小野寺道雄 委員			
事務局職員	菊池主任主事			
紹介議員	なし			
出席説明員	菅原総務部長ほか2名、小野寺商工労働部長ほか4名			
参考人	なし			
本日の会議に付した事件	所管事務調査 ・一関市中心市街地における店舗に係る固定資産税の不均一課税に関する条例の制定について			
議事の経過	別紙のとおり			

総務常任委員会記録

令和7年11月20日

(開会：午後2時29分)

委員長：御苦勞さまでございます。

ただいまの出席委員は8名です。

定足数に達しておりますので、これより本日の委員会を開会します。

小野寺道雄委員から、欠席の旨、届出がありました。

録画、録音、写真撮影を許可しておりますので御了承願います。

本日の案件は御案内のとおりであります。

お諮りいたします。

本日の所管事務調査に当たり、当局から総務部長、商工労働部長の出席を求めたいと思います。

これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

委員長：異議ありませんので、議長を通じて、総務部長、商工労働部長の出席を求めるといたします。

それでは、これより所管事務調査を行います。

一 関市中心市街地における店舗に係る固定資産税の不均一課税に関する条例の制定についてを議題といたします。

当局より説明を求めます。

菅原総務部長。

総務部長：総務部の菅原でございます。

よろしくお願いたします。

本日、説明させていただく内容につきましては、資料の1、要旨のところに記載をしておりますが、令和7年12月通常会議に提案予定の、関市中心市街地における店舗に係る固定資産税の不均一課税に関する条例の概要についてでございます。

この条例は新規条例となりますので、新規制定する条例の概要について説明をさせていただきます。

2の制定の趣旨、条例の制定の趣旨でございます。

中心市街地におきましては、商店街活性化事業補助金(空き店舗入居支援)等の支援策に取り組んできているところでございますが、空き店舗等の活用、それから空き物件の流動化の動きが鈍い状況にあるというように認識をしております。

そのため、固定資産の所有者に対する税制上の優遇策を講じることによりまして、中心市街地における土地及び建物の有効活用を促進し、地域の活性化を図る。

この目的のために、中心市街地において店舗を新たに設置または取得した場合の固定

資産税の不均一課税、税率の軽減を実施することとしたものでございます。

資料に記載はございませんが、不均一課税と申しますのは、地方税法の第6条第2項の規定に基づいて行う税法上の措置でございまして、不均一課税という場合は、特定の場合に条例に基づいて通常とは異なる税率を適用し課税することになります。

税率の軽減でございますので、簡単に申し上げますと、通常よりも低い税率で課税する、それが不均一課税ということになります。

減免については、一旦、税額を確定させた後に、個別の事情に基づいて申請によって一部を免除するということになりますので、減免とは異なる取扱いの制度ということになります。

3の条例の概要でございます。

まず、(1)対象となる固定資産でございます。

この条例において、中心市街地の区域内において、次の①から③に掲げる家屋、土地を不均一課税の対象となる固定資産とすることとしております。

まず中心市街地の部分でございますが、米印1ということで、右側に注釈ということで記載をしております。

この条例におきましては、中心市街地、これの定義は、都市計画法第9条第10項に規定する商業地域のうち、一関地域内の田村町、大手町、八幡町、城内、宮坂町、新大町、大町、地主町、磐井町、桜木町、東地主町、上大槻街及び駅前、これらの区域と規定をいたします。

また、左側に戻っていただきまして、対象となる固定資産の1つ目は、店舗を贈与または譲渡により取得し、事業または居住の用に供する場合の家屋及び土地であります。

この取得につきましては、親族間の所有権移転、主には相続であります。これは除くこととするとしております。

右側の米印2でございます。

店舗についての定義規定のところになります。この条例におきましては、店舗とは、物品の販売、飲食、理美容その他事業の用に供される施設ということであります。

併用住宅ということで、店舗兼住宅といえますか、事業の用に供する部分と居住の用に供する部分が併存、一緒にある建物、これらも含むということで規定をしております。

右側の部分の上になります。対象となる固定資産の2つ目ですが、店舗を新築取得した場合の家屋及び土地、3つ目としましては、店舗を解体し、事業または居住の用に供する場合の家屋及び土地、以上を対象となる固定資産として定義しようとするものでございます。

(2)税率であります。

対象となる固定資産に対して、課税されるべきこととなる最初の年度以後5年度に限り、通常税率の100分の50とするものであります。

固定資産税の通常の税率は100分の1.4、1.4%でございます。

これを、対象資産につきましては100分の50ということで0.7%とするものであります。

(3)の対象者であります。要件2つ規定してございまして、継続して5年以上事業を営み、居住する意思を有すると認められるものであること。

2つ目としまして、前号に規定するというように書いておりますけれども、対象とな

る固定資産の所有者並びにその世帯員に市税の滞納がないこと、これらを要件とするものであります。

資料の2ページ目となります。

条例の施行期日でございますが、令和8年1月1日の施行であります。

令和8年度分の固定資産税の賦課期日となります1月1日、これから施行しようとするものでございます。

4、参考ということで書いておりますが、1つ目としまして、一関市における他の不均一課税ということで、一関市におきましては、今回、新たに制定する不均一課税の条例のほかに、1件、不均一課税の条例がございます。

一関市国際観光ホテル整備法に基づく登録ホテル業等の用に供する建物に対して課する固定資産税の不均一課税に関する条例ということで、観光事業の振興に資するためということで、対象となる固定資産については、国際観光ホテル整備法の規定に基づき登録を受けたホテル、旅館業の用に供する建物ということです。

こちらにつきましても、軽減する税率は、通常税率の100分の50、軽減する期間は5年度分となっております。

(2)といたしまして、他市の事例ということで、奥州市、それから久慈市の例を記載しております。

奥州市におきましても、中心市街地の固定資産に対する不均一課税の条例を制定しておりますし、久慈市においても、同様に中心市街地の固定資産に係る不均一課税に関する条例を制定している例があるというものでございます。

資料の右側の下半分の区域図につきましては、先ほど、1ページ目、右側の米印で説明をさせていただきました。

この条例において規定する中心市街地の区域、不均一課税の対象のエリアということになりますが、これを図示したものでございます。

お目通しいただければと思います。

資料の説明につきましては以上であります。

よろしく願いいたします。

委員長：ありがとうございました。

当局の説明が終わりましたので、これより質疑を行います。

発言の際は、挙手の上、委員長が指名した後に発言をお願いいたします。

猪股委員。

猪股委員：所有者に対する固定資産税の減税ということだと思っておりますけれども、このことによって、例えば、賃借料が減額するというようなことに必ずなるものなのかどうか。

私もよく分からないので聞くのですけれども、例えば、貸したりするということを想定すると、この固定資産税の減税が行われることによって、賃借料が安くなるということにもつながるような条例なのかどうかということを確認したいと思います。

それから、一概に言える話ではないのかもしれませんが、どのくらい固定資産税の減額になるのか、何か提示できるような金額があるのかどうか、その2つをお聞きしたい

と思います。

委員長：菅原総務部長。

総務部長：ただいま、猪股委員から、今回の不均一課税の実施に伴いまして、貸付料、賃貸料のほうへの影響はということで御質問いただきましたが、今回の条例につきましては、店舗の取得ということで規定する予定でございますので、所有する建物を貸し出すということも当然あるわけでございます。

ただ、その賃借料をどのように設定されるかというのは、建物のオーナーさんの考え次第ということでありますので、実際に賃借料がある程度軽減されるといったところまでは、想定は難しいところであります。

それから、実際に想定される軽減される税額ということでございます。

今回の条例は、固定資産の流動化と申しますか、土地なり建物なりの活用をどんどん動かしていきたいという趣旨でありますので、この条例の施行に伴いまして、どのような不動産の動きが出てくるのかというのは、想定は難しいところではあるのですが、参考までに、お示したエリアの中での店舗の、例えば、解体された建物に係る固定資産税の税額をベースに試算いたしますと、その年度によって異なるのですが、過去3年程度の税額でいいますと、5万円から30万円程度ということで少し幅はあるところでございます。

委員長：猪股委員。

猪股委員：主に所有者の方が1から3にかかっているようなことを行った場合に、軽減措置が講じられるということなのでしょうけれども、自ら、対象のエリアで自分の所有地でそれを行う方というのは、今まであまり出てきていないと。

賃貸借のような形で、起業なさったり貸したりして、その店舗が新しくなるということはあるにしても、自分の土地とか建物を、壊したり、リノベーションしたりということを行っているという方々は、今までどのくらいいたのかと。

何を目的にこれをやるのかということ、商店街の活性化ということなのでしょうけれども、需要というか、期待というか、少し難しいかもしれませんが、どのような部分で成果ということを期待しているのかお聞きしたいと思います。

委員長：小野寺商工労働部長。

商工労働部長：どのように期待するかということ、なかなか難しいところではあるのですが、この条例の中ではっきり規定はしていなくて、店舗という形で定義しているところではありますが、例えば、空き店舗、店舗だったところが、店を廃業したのですが、建物がそのまま残ってしまっているという状況のところがございます。

こういったところがなかなか次のステップにつながらないという物件がございますので、一つの目標とすれば、空店舗を解体して次の利用につなげるというところ、あとは

空き店舗を使って、解体してまた新しい店舗を造るとか、そういった動きのところを期待しているところもございます。

委員長：猪股委員。

猪股委員：期待するのは分かります。

確かにそのとおりのだろうと思うのですが、オーナーが若手に切り替わっているところは、もしかしたらできるかもしれませんけれども、所有者が、新たに壊して新しい事業展開をするかという、期待が難しいところもあるのではないかと思います。

ただ、一つの手法として、こういうやり方というものもあると思っておりますので、期待をしたいということで終わらせていただきます。

委員長：暫時休憩します。

(休憩 14:47~14:52)

委員長：再開します。

千葉幸男委員。

千葉(幸)委員：3、条例の概要の③の店舗を解体し、事業または居住の用に供するというのは、所有者が新たな事業で賃貸物件を建てたり、そういう場合もこの税率の対象になるのでしょうか。

委員長：菅原総務部長。

総務部長：③の店舗というものにつきましては、条例の書きぶりの調整が必要でございますけれども、店舗として遊休状態にあるものの流動化を図りたいという趣旨からのものでありますので、今、委員がお話しになられたものについても適用になるというように捉えております。

委員長：千葉栄生委員。

千葉(栄)委員：3の条例の概要の中で挙げられている①のところです。

対象外として、親族間における所有権移転は除くというところがあるのですが、動きをつけたいという取組の趣旨の中で、親族間でも、今まで両親がやっていた店を、違う仕事をしていた息子が継いでやっていくためにはお金がかかるので厳しいと、二の足を踏んでいる人もあるのではないかと想定されるのですが、それを促すためにも、新たに事業を継いでもらえるのであれば、親族間においても対象にするというような想定も必要なのではないかと思うのですが、対象外にした理由、考えをお聞かせください。

もう一点は、この条例を制定するに当たっての全体の影響額は、どのくらいを見込ん

でいるのかお聞かせください。

委員長：中村資産税課長。

資産税課長：親族間の所有権移転というところで補足させていただきますと、通常の相続と言われる、亡くなって御家族の方が引き継いだものにつきましては除きますが、それ以外の、例えば事業承継など、そういったものであれば対象と考えております。

なぜ、相続のほうは対象にしていないのかと言いますと、やはり流動化というところを考えますと、何かアクションを起こすといったところでは、事業承継などの手法のほうを対象になるということで考えておりました。

先ほど部長からもお話がありましたが、実際には、令和5年度には、対象となる同じ地域で2件ほどの実績、令和4年度も同じく2件ほどでありました。

そこで、税額とすれば、1年間当たり5万円とか10万円とかという部分が対象になる税額となっておりますので、影響額といいますか、その部分が減額されますので、5万円とか10万円という額が、令和4年度、令和5年度の件数でいけば、市のほうに入ってこなくなる、不均一課税になるというような額で見込んでおります。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：最初の、親族間の、亡くなったの贈与は対象外だという説明があったわけなのですが、空き店舗、商店街の活性化事業の中で必要なことは、若い人が店舗を継いでやっっていく、若い人たちに商店街に残ってもらって事業継続するようなきっかけを作るための今回の条例制定なのではないかと私は感じているのですが、だとすれば、やはり店舗を続けてもらえる人も対象にするべきなのではないかと私は考えておりますので、今後、その辺も含めて検討してもらいたいと思います。

最後の影響額のところなのですが、それは、1年間で5万円から10万円ぐらいと、全体的な影響額が10万円ぐらいだという見込みなのかどうか、確認させてください。

委員長：中村資産税課長。

資産税課長：先ほど申し上げましたが、実際、そういった売買があった実績をこのエリアの中で拾いましたところ、令和4年度、令和5年度、それぞれにおきまして2件ずつぐらいあったと。

そこでの対象が、どちらも5万円から10万円の中での税額の部分になったというところですので、その税額の部分が影響があるものと見込まれるものでございます。

委員長：千葉栄生委員。

千葉（栄）委員：それは、現状で算出した影響額だと思うのですが、この条例を施行したことによっての市の影響額は算出されているのかどうか。

どのくらいの、誘発できる効果を見込んでいるのかというところも算出されているのであれば、お聞かせください。

委員長：菅原総務部長。

総務部長：この条例で、不均一課税を実施した後に、幾らくらい税額の影響が出るかという御質問の趣旨かと思います。

こちらの場合は、店舗等をまず取得とか新築とかということを経営条件としておられますので、今回、制定するこの条例に誘発される形で、どういった件数の売買が生じるかというのはなかなか想定が難しいところでもありますので、先ほどお話しさせていただきました数字については、あくまでも試算値、現状での実績を基にしますと、少なくともというのも断言はできないのですけれども、先ほど申し上げた程度の金額はいくつではないかといった意味での試算値ということになります。

最終的な影響額が幾らかというところは、正直、試算は難しいというところでもあります。

委員長：休憩します。

(休憩 15 : 01 ~ 15 : 03)

委員長：再開します。

岩渕委員。

岩渕委員：100分の50や、5年度分限定などありますけれども、こここのところを、例えば、100分の100とか、10年間とか、今、休憩中に部長がおっしゃったように、目的はそこではないというのであれば、何か思い切ったことというのはどうなのでしょうかと質問があります。

委員長：菅原総務部長。

総務部長：税率と期間のことでお話をいただきました。

まず、税率の件で申し上げますと、今、委員がおっしゃられた、課税しない、税額をゼロにするということだと課税免除ということになるかと思うのですけれども、税法上の書きぶりから言うと、公益上その他の必要がある場合ということで、課税免除については、ある程度の公益性が求められるという解釈がありますので、今回、不均一課税の条例で対象にしているのは、店舗等の個人間の売買ということになりますので、税の公平性というものを鑑みたときに、課税免除、税額をゼロにするというのはなじまないということで、不均一課税、半分にするというのが適当だろうということで想定したものであります。

それから、期間につきましても、例えばということ10年というお話もありましたけ

れども、確かに長ければというところもあるかと思いますが、他市の部分も含めて不均一課税の状況、規定、そういったものを参考にした際に、5年程度というのがやはり適切な期間ではないかということで判断したところです。

委員長：岩淵委員。

岩淵委員：もし、この条例が議決されて、いよいよ施行するとなったときに、その後の条例の実際の効果、実効性を監査するという仕組みといたしますか、この条例をつくって、施行してやってみたら、当初、狙っていた結果が出ましたよという、そのところは、当然、該当になる件数というところで見えていくのでしょうかけれども、活性化というのは、非常に言葉としては分かるのですが、何をもちって活性化したのかというのは、どうやって監査していくのかという、その辺はどのようにお考えなのか教えていただきたいと思えます。

委員長：小野寺商工労働部長。

商工労働部長：委員がおっしゃるとおり、活性化をどのように数値化といたしますか、検証するということは非常に難しいと思っております。

私どもとして考えておりますのは、中心市街地の活性化、あるいは商工労働部で言えば、商店街の活性化というような形の取組になるわけなのですけれども、この不均一課税だけで、単体で中心市街地活性化ということを達成するのはなかなか難しいと思っておりますので、いろいろな施策を組み合わせながら、中心市街地の活性化ということに取り組んでいくことになると考えております。

ですので、申し上げましたとおり、この条例による効果と例えば、流動化が進むということがこの条例による一つの効果という考え方にはなると思うのですが、それがイコール中心市街地の活性化ということにはならないかもしれませんけれども、中心市街地の活性化に寄与する市の施策のうちの一つとすれば、流動化が進んでいる件数ということでの検証というものはできるのではないかと考えております。

委員長：岩淵委員。

岩淵委員：最後に、2ページの4の参考の中に、今もこういう不均一課税というのはありますという、ホテル業の関係のところではありますが、観光事業の振興に資するためとあって、もう既にこの条例はありますと。

これの結果、現状、観光業事業の振興はどうなったのか、条例を施行する前と後ではどういった変化があったのか、そこを教えていただきたい。

委員長：菅原総務部長。

総務部長：現在、市で実施しております不均一課税については、資料に記載のとおりでありまし

て、今現在も適用になっている事業者はございます。

変化ということでございますけれども、こちらにつきましては、合併前から、旧一関市の昭和45年に制定された条例でございます。

観光ホテルの整備に向けてということで制定された条例でございますが、制定も古いものでございますので、制定前後というものなかなか比較は難しいのですが、不均一課税の条例の適用を受けて、実際に営業なさっている事業者もいらっしゃるということでございますので、この国際観光ホテルの不均一課税があるから、事業を開始したというわけではないのですが、事業者の事業の運営の一助にはなっているのではないかなというように思います。

委員長 : そのほかございませんか。

(「なし」の声あり)

委員長 : なければ、質疑を終わります。

以上で、一関市中心市街地における店舗に係る固定資産税の不均一課税に関する条例の制定についての調査を終わります。

部長をはじめ、職員の皆様、お忙しいところ大変ありがとうございました。

職員退席のため、暫時休憩いたします。

(休憩 15 : 11～15 : 13)

委員長 : 再開します。

その他に入ります。

委員の皆様から何かございますか。

(「なし」の声あり)

委員長 : なければ、その他を終わります。

以上で、本日予定していた案件を終わります。

これをもちまして、本日の委員会を終了します。

御苦労さまでした。

(閉会 : 午後 3 時13分)