

別記様式（第4条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和4年度 第1回固定資産評価審査委員会		
開 催 日 時	令和4年6月29日(水)	午後1時30分から	午後2時10分まで
開 催 場 所	朝霞市役所 別館2階 第2委員会室		
出 席 者	(委員3名) 橋本正彦委員・寺田聡委員・鈴木康宏委員 (事務局) 斎藤書記・田中書記 (課税課) ※議題3「その他」のみ出席 竹村課長補佐、増田固定資産税係長		
会 議 内 容	1 委員長の選出について 2 委員長職務代理の指定について 3 その他（固定資産税の状況と評価の仕組みについて）		
会 議 資 料	会議次第、固定資産税のしおり		
会 議 録 の 作 成 方 針	<input type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録		
	<input checked="" type="checkbox"/> 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録		
	<input type="checkbox"/> 要点記録		
	<input type="checkbox"/> 電磁的記録での保管（保存年限 年）		
	電磁的記録から文書に書き起こした場合の当該電磁的記録の保存期間	<input checked="" type="checkbox"/> 会議録の確認後消去 <input type="checkbox"/> 会議録の確認後 か月	
会議録の確認方法 委員全員による確認			
そ の 他 の 必 要 事 項	傍聴人 なし		

○事務局 田中書記

ただいまから令和4年度第1回朝霞市固定資産評価審査委員会を開会させていただきます。委員の皆様には、ご多用のところご出席をたまりまして、誠にありがとうございます。

はじめに、斎藤書記よりご挨拶申し上げます。

【斎藤書記挨拶】

それでは、本日の会議の進行についてご説明いたします。

ここからは着座にて進めさせていただきます。

まず、本日の議題につきましては、お手元の会議次第のとおり、「議題1 委員長の選出について」、「議題2 委員長職務代理の指定について」とし、令和4年度の新委員長、委員長職務代理を選任いただきたいと存じます。

次に「その他」でございますが、本日は、固定資産税の状況や課税の仕組みなどについて、課税課職員から説明をさせていただきます。

それでは、早速議事に入らせていただきます。

議事の進行につきましては、朝霞市固定資産評価審査委員会規程第3条の規定により、委員長が行うこととされておりますので、現委員長の橋本委員長にお願いしたいと存じます。

それでは、橋本委員長、よろしくお願いいたします。

○橋本委員

それでは、委員会規程により、議長を務めさせていただきます。

はじめに、この会議は、市政の情報提供及び審議会等の会議の公開に関する指針が適用されますので、その手順に従って会議を進めてまいります。

まず、本日の会議について公開、非公開の決定を行います。

本会議を非公開とすべきというご意見はございますか。

いかがでしょうか。公開でよろしいでしょうか。

○寺田委員、鈴木委員

はい

○橋本委員

本日の会議は公開とすることに決定いたします。

次に、本日の会議について傍聴者による撮影または録音を許可するかしないかについてご意見を伺います。いかがでしょうか。

○寺田委員、鈴木委員

よろしいかと思えます。

○橋本委員

では、本日の会議は傍聴者による撮影、録音を許可することに決定します。

傍聴希望者がいらっしゃった場合には傍聴者の決定を行い、傍聴人入室後、会議を進めます。

また、本会議は公開ですが、会議の途中で個人情報扱う事項が生じた場合、傍聴人には一度退席をしていただくようになります。

このような形で会議を進めますが、よろしいでしょうか。

○寺田委員、鈴木委員

はい、結構です。

○橋本委員

ありがとうございます。

それでは、事務局にお尋ねします。傍聴人はいらっしゃいますか。

○事務局 田中書記

傍聴人はいらっしゃいません。

○橋本委員

傍聴人はいらっしゃらないようですので会議を進めます。

それでは、これより、議題に入らせていただきます。

議題（１）の委員長の選出につきまして議題といたします。

事務局より説明をお願いします。

○事務局 田中書記

委員長の選出につきましては、朝霞市固定資産評価審査委員会条例第２条第２項の規定によりまして、委員のうちから選挙することとなっております。また、同条第５項の規定により任期は１年となっております。このことから、本年度、第１回目の本委員会において、委員長の選出をお願いしたいと存じます。なお、新たな委員長の任期は、６月２９日から１年間でございます。

よろしく願いいたします。

○橋本委員

ただ今、説明がありましたとおり、委員長は選挙によることとなっておりますが、選挙方法については、従来どおり、互選でよろしいでしょうか。

○寺田委員、鈴木委員

はい。

○橋本委員

それでは、新たな委員長をいかがいたしますか。

○寺田委員

引き続き橋本委員でよろしいのではないのでしょうか。

○鈴木委員

はい、よろしいかと思えます。

○橋本委員長

それでは私の方で委員長を務めさせていただきます。

次に、「議題（２）の委員長職務代理の指定について」を議題とします。

事務局より説明をお願いします。

○事務局 田中書記

委員長の職務代理でございますが、朝霞市固定資産評価審査委員会条例第２条第４項の規定により、委員長があらかじめ指定できるようになっております。したがって、委員長より、職務代理の指定をお願いしたいと思えます。

委員長、よろしくお願ひいたします。

○橋本委員長

それでは、私の次に経験年数の長い、寺田委員を指定させていただきたいと思えますが、いかがですか。

○鈴木委員

寺田委員をお願いしたいと思えます。

○橋本委員長

寺田委員、お引き受けいただきますか。

○寺田委員

はい。何かありましたら委員長をサポートいたします。

○橋本委員長

それでは、委員長職務代理は寺田委員と決定されました。よろしくお願ひいたします。

次に議題（３）のその他でございます。先ほど事務局より説明がありましたとおり、ここで、課税課職員に入室いただき、近年の課税状況や固定資産税の課税の仕組みなどについて、説明を求めたいと思えますがよろしいですか。

○寺田委員、鈴木委員

はい。

○課税課 竹村補佐

今回は私達から固定資産税の状況と、固定資産税における評価のしくみについて、「令和4年度固定資産税のしおり」を使ってお話しさせていただきたいと思います。

それでは、初めに近年の状況につきまして、資料2ページをご覧ください。

令和2年度の全国市町村決算総額では、歳入のうち市町村税は26%となっており、その中でも固定資産税は、市民税に続き大きな割合を占めております。3ページをご覧ください。全国決算総額では、市町村税のうち固定資産税が41.4%、都市計画税が5.9%、合計しますと47.3%で市民税の45.6%より大きな割合を占めることとなります。

なお、朝霞市における令和3年度最終調定額では、固定資産税が38.2%、都市計画税が5.7%、合計で43.9%となっております。

近年の固定資産税・都市計画税の状況につきましては、新型コロナウイルス感染症による影響を鑑み、令和3年度には、税額が上昇する場合は令和2年度の税額を据え置く特別な措置が、今年度には、商業地等の土地について、税額上昇が半分となる特別な措置が講じられ、税額といたしましては微増傾向でございます。

続きまして、課税のしくみにつきまして、4ページをご覧ください。

ページ上段の『2固定資産税とは』のとおり、固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日の賦課期日における土地・家屋・償却資産の所有者に課税しており、税額の算定につきましては、5ページをご覧ください。1番に記載のとおり、まず、価格を決定し、その価格を基に課税標準額を算定します。その後、2番のとおり、算出した課税標準額に税率を乗じて税額を算出しております。

なお、朝霞市の税率につきましては、固定資産税が1.4%、都市計画税が0.2%となっております。

固定資産税・都市計画税を課税するにあたり、税額算定の基礎となる価格の決定につきまして、6ページと7ページをご覧ください。

7ページのQAにありますとおり、固定資産税は、『適正な時価』に対し課税されるものです。したがって、毎年度、価格の見直しを行うことが理想ではありますが、土地と家屋については膨大な事務量で実務的に困難であるため、3年ごとに価格を見直す『評価替え』を行っております。

6ページの表の1段目のとおり、本年度は評価替えのあった令和3年評価基準の第2年度にあたり、次回は令和6年に評価替えが実施される予定です。なお、枠内のとおり、土地については、評価替えの年以外であっても、地価の下落があり、価

格を据え置くことが適当でないときは、簡易な方法による価格の修正、いわゆる「下落修正」を行います。

また、償却資産につきましては、表の２段目『償却資産の申告制度』のとおり、毎年１月１日現在について同月３１日までに申告していただき、毎年評価額を決定しています。

それでは、土地・家屋・償却資産のそれぞれにつきまして、評価額の決定までの概要をご説明いたします。

○課税課 増田係長

最初に土地についてご説明いたしますので、１２ページをご覧ください。

本日は、市内の大部分を占める宅地と農地の評価額の決定方法についてお話しします。

宅地の評価方法につきまして、下方「ア」に図解されておりますので、ご覧ください。利用状況や街路状況などに応じて朝霞市では２９１の地区に区分しております。各地区では、主要な街路を選定し、さらに、その道路に接道している土地の中で標準的な土地、いわゆる標準宅地を選定しています。その標準宅地を不動産鑑定したうえで、１㎡あたりの主要な街路の路線価を決定しています。

朝霞市内のうち、市街化区域においては、主要な街路以外のその他の街路につきましても、道路幅員や駅からの距離等を参考に、主要な街路を比準して全ての街路に１㎡あたりの路線価を決定しています。そして、各筆の評価額は、接道している街路の路線価を基に、形状やがけ地といった特性による補正をして決定しています。

一方、市街化区域調整区域においては、１４ページのとおり、標準宅地を選定し、不動産鑑定するまでは同じですが、街路の路線価は設定せず、標準宅地の１㎡あたりの価格を決定しています。そして、各筆の評価額にあたっては、市街化区域と同様の補正をして決定しています。

次に、農地につきまして、２６ページ、上段の図をご覧ください。

農地には、一般農地と市街化区域農地に区分され、市街化区域農地にもいくつか種類はありますが、朝霞市は三大都市圏の特定市に指定されており、特定市街化区域農地に該当しています。

朝霞市における一般農地とは、市街化調整区域内にある農地及び市街化区域内で生産緑地指定を受けている農地のことで、その評価は、評価替えに合わせて埼玉県から標準農地として、田んぼと畑それぞれに市内３ヶ所の１㎡あたりの価格が示されますので、類似する標準農地の価格に各筆の㎡を乗じて評価額を決定していま

す。なお、現在の価格は53.7円から69.9円の間となっています。

朝霞市における市街化区域農地とは、市街化区域内で生産緑地指定を受けていない農地のことで、その評価は、宅地並評価とされ、市街化区域内宅地と同様の価格から、宅地に造成するための費用を減じて評価額を決定しています。なお、減じる造成費は、畑の場合は1㎡あたり3,900円となっています。

次に、家屋につきまして30ページをご覧ください。

家屋の評価は、中段の図のように、評価替え毎の固定資産評価基準に各部材の1㎡あたりの再建築評点数が示されており、新築年が属する固定資産評価基準を用い、評点を積み上げて1棟の再建築評点数を算出し、その再建築評点数に、減価償却に類似した損耗に係る減点補正率等を掛け合わせて評点数を算出します。また、下図のとおり、各地域の物価水準と設計管理の経費分としての補正率を掛け合わせて、評点数1点あたりの価額を算出し、先ほどの評点数と掛け合わせることで評価額を決定しています。

なお、土地の場合は、評価替えではない年においても下落修正することがある旨を申し上げましたが、家屋の場合は増減築や取り壊しを除いて3年に1度の評価替え以外に評価額が変わることはありません。

次に、償却資産につきまして36ページ、37ページをご覧ください。

償却資産の評価は、評価替えに関係なく毎年申告された資産について、取得価格に、取得後の経過年数に応じた償却分を減じた価格が評価額となります。具体的には37ページにあります公式で算出しており、経過年数に応じて減価すべき減価率は、財務省から「耐用年数に応ずる減価率表」が示されています。

なお、38ページのとおり、償却資産は国税の法人税や所得税と非常に似ていますが、異なる点が多くあります。例えば、表の下から2番目、評価額の最低限度額では、国税では経過年数に応じて評価額が1円まで減価しますが、固定資産税では取得価格の5%が減価の限度となっています。

○課税課 竹村補佐

概要の説明は以上となりますが、最後に、近年の土地の価格につきまして、新型コロナウイルス感染症の影響により令和2年7月時点で下落は見られたものの、それ以降は上昇傾向が続いております。しかしながら、最近の物価上昇の先行きが不透明であり、今後の土地価格が懸念されているところです。

課税庁といたしましては、動向に注視しつつ評価額が「適正な時価」となるよう適切に評価してまいりたいと存じます。

○橋本委員長

ただ今、説明をいただきましたが、委員より何かご質問はありますか。

○鈴木委員

現在、不服申立てはどうなっていますか。

○事務局 田中書記

現在、申し立ては出ていない状況です。

○橋本委員長

朝霞はマンションがどんどん立って、地価が上がり、固定資産税も上がると思いますが、現在、申し立ては無い状況なのですね。

○課税課 竹村補佐

令和3年に評価替えが行われ、2年が経過するところですが、当初の納税通知書をお送りした後にお問い合わせの多い時期があります。その中で、一般的に多いものとしましては、新築されますと建物の形状にもよりますが、3年または5年、建物の固定資産税が半額になるという軽減があります。この年数が経過すると、数万円単位で年税額が上がることになるので、急に税額が上がっていることについて、お問い合わせをいただくことが多いです。それに関しましては、皆様お持ちの納税通知書をご覧いただきながら、軽減が切れたことで、税額が上がっていることのお話をする人が多いです。土地につきましても、地価が上昇しているところがありますので、税額が上がっているというお問い合わせがあります。今、ご説明させていただきましたが、計算に際してのこちらの内容をご説明した上で、ご理解をいただいているという認識をしているところです。

○橋本委員長

今は相手方が納得されていないことは少ないのですね。

○課税課 竹村補佐

審査委員会でご審議いただくまでには至っていません。こちらの土地の利用状況の見立てと所有者様の土地利用の見立てをお話ししながら、納得いく形の評価の方法をお話ししながら、こちらの評価が正しいのか、所有者様の主張が認められるときには税額更正をするなど、そのような形で落ち着いているところです。

○橋本委員長

他に質問ありますか。

○鈴木委員

税率は近隣4市で同じですか。

○課税課 竹村補佐

固定資産税につきましては、基本税率が1.4パーセントというのが示されていますので、4市も含め県内全て1.4パーセントです。都市計画税につきましては、0.3パーセント以内という規定になっていまして、朝霞市は0.2パーセントです。和光市は最近、0.3パーセントにしたと記憶しています。

○鈴木委員

それはおそらく調整区域が少なくなって、ほとんどが市街化みたいになって、都市計画税を取るところだ、という考え方でいいのですか。

○課税課 竹村補佐

都市計画税につきましては、道路整備といった都市化に対して使われる目的税ですので、調整区域が減って、整備する部分が増えるとなりますと、税率を上げるという話があります。

○寺田委員

朝霞市も0.2パーセントから0.3パーセントになる可能性もあるのですか。

○課税課 竹村補佐

今のところ、そういう話は耳には入ってきていません。ゆくゆく調整区域が市街化区域化され、市街化区域の中のインフラ整備のための費用が多くなってくれば、税を上げるという検討も出てくるかと思いますが、今のところ、そういう話は耳には入ってきていません。

○鈴木委員

あずま南地区が調整区域だったものが市街化区域になるというところで、あの面積が市街化区域に変わっていくと、都市計画税にも影響するのかなと思ひまして。和光市は0.3パーセントなのですね。

○課税課 竹村補佐

手元の資料で確認できまして、和光市は0.3パーセント、志木市は0.18パーセント、朝霞市と新座市は0.2パーセントです。

○橋本委員長

他に質問ありますか。

それでは、これで課税課職員の方は退席となります。ありがとうございました。

そのほか、事務局から何かありますか。

○事務局 田中書記

それでは、7月5日に東京大手町の日経ホールにて固定資産評価審査委員会運営研修会が開催されますので、事務局が研修を受講いたします。制度の変更点や最近

の事例などについて、講義を受けることになっています。その研修会の中で皆様にお伝えすべきことがありましたら、後日ご報告いたします。以上です。

○橋本委員長

委員の皆様からは何かありますか。

○寺田委員、鈴木委員

大丈夫です。

○橋本委員長

それでは、予定していました議事は、全て終了いたしました。

私はこれで、議長職をおろさせていただき、事務局に引継ぎたいと思います。

よろしく申し上げます。ありがとうございました。

○事務局 田中書記

本日は、課税課職員が出席し、賦課状況等の説明をさせていただきました。今後とも、委員会運営について、有益な方法があれば、積極的に取り組みたいと思っております。

また、新たな情報を得ましたら適時、ご報告させていただきますので、よろしくお願いたします。

以上をもちまして本日の委員会を終了いたします。