

令和5年度第1回固定資産評価審査委員会

日 時 令和5年7月6日（木）午後2時30分～
会 場 302会議室

次 第

1 開 会

2 挨 拶

3 議 事

(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

4 閉 会

○令和4年度の歳入状況

固定資産税は市税収入の約38%を占め、朝霞市一般会計歳入額から見ても約17%を占める基幹税目です。

一般会計歳入額	538億4,357万3,036円(100%)
市税収入額	241億2,094万8,213円(約45%)
純固定資産税歳入額	92億171万415円(約17%)
〔固定資産税現年課税分	91億5,303万6,801円
〔 // 滞納繰越分	4,867万3,614円

○固定資産税の現状(概要調書より)

土地は宅地が増加する一方、農地が減少傾向にあります。また、家屋は住宅を中心に増加傾向にあります。

【土地】主な地目の状況(非課税を除く)

単位：㎡

地目	R5年度地積(A)	R4年度地積(B)	差引地積(A-B)
田	249,948	253,449	△3,501
畑	1,716,894	1,744,786	△27,892
宅地	6,562,050	6,500,937	61,113
雑種地	1,615,563	1,629,633	△14,070

【家屋】棟数の状況

単位：棟

区分	R5年度棟数(A)	R4年度棟数(B)	差引棟数(A-B)
住宅	26,778	26,491	287
住宅以外	2,852	2,869	△17
合計	29,630	29,360	270

○地価動向

埼玉県内では、都心部へのアクセスが良い南部を中心に地価が上昇し、逆に北部では地価が下落する傾向ですが、県平均は4.0%上昇となっており、本市を含む県南西部の地価上昇が強くなっています。

また、本市では、今年3月に朝霞駅が急行停車駅となったことで、需要の高まりから、今後も地価上昇が続く見込みがあります。

本市の県基準宅地1㎡当たり標準価格

令和3基準年度(令和2年1月1日)585,000円(県内11位)

令和6基準年度(令和5年1月1日)590,000円(県内11位)

○評価替えによる土地税額が上昇する事例

ア. 路線価格が上昇した

評価替えは3年おきに実施され、その間は価格の下落のみ反映することとなっています。そのため、地価が上昇を続けている土地では、大幅に評価額が上昇し、それに伴い税額も大幅に上昇する場合があります。

例) 500㎡の雑種地で貸駐車場として利用している土地

- 令和3年度路線価格が10万円、負担水準70%の場合の税額は
 $500\text{㎡} \times 10\text{万} \times 70\% = 3,500\text{万円}$ (課税標準額)
 $3,500\text{万円} \times 1.4\%$ (税率) = **49万円**
- 路線価格が令和4年度に11万円、令和5年度に12万円に上昇した場合でも下落のみ反映のため据え置き **49万円**
- 令和6年度路線価格が13万円となり、負担調整した税額は
 $(3,500\text{万} + 325\text{万 (負担調整分)}) \times 1.4\% \div$ **53万5千円**

イ. 路線の価格形成要因が変わった

路線価格は評価替え毎に、標準宅地に接道している路線から、街路条件や交通利便性といった様々な要因を比準して決定しています。そのため、前回評価替え以降に道路の拡幅工事が行われた等、価格形成要因に変化があった場合は、地価とは別に路線価格が変動します。

例) 路線価格が上昇する変化

- 道路幅員が拡幅された
 - 砂利道がアスファルト舗装された
 - 都市ガスの供給が開始された
 - 都市計画上の容積率が緩和された
- など

ウ. 外的要因が変わった

路線価格に各筆の個別事情による補正を掛け合わせた単価に、当該筆の地積を乗じることで評価額を算出しています。分合筆による地積の増減といった内在要因が変わったときは、翌年度から評価額の見直しを行います。高圧線の撤去といった外的要因による変化は評価替えのみ見直しを行います。

例) 外的要因に該当するもの

- 正面道路歩道橋の設置、撤去
 - 隣接するいみ施設の設置、退去
 - 都市計画施設予定地の指定、中止
 - 土砂災害計画区域等の指定、解除
- など

○家屋の評価額のしくみ

家屋の評価額は、評価対象家屋を再建築した場合の評点数を求め、それに評点1点当たりの価額を乗じて算出します。

在来分の家屋については、評価替えのときに減点補正率等に乗じて評価額を算出しますが、当該算出額が前年度の評価額を超える場合は、引き上げられることなく評価額が据置かれます。なお、固定資産税における家屋の最低経年減点補正率は20%です。

$$\begin{array}{lcl} \text{評価額} & \times & 1.4\% \text{ (税率)} & = & \text{税額} \\ \text{評点数 (A)} & \times & \text{評点1点当たりの価額 (B)} & = & \text{評価額} \end{array}$$

○在来分の評価替えのしくみ

評点数 (A) の内訳

①再建築費評点数

前年度の再建築費評点数に、再建築費評点補正率（原材料等の物価の補正）を乗じて得た評点数です。

×

②経年減点補正率

経過年数に応ずる減点補正率で、評価替えの際に総務省から通達される補正率です。

×

③需給事情による減点補正率

必要な場合に限り市町村長が適用するもので、本市での適用実績はありません。

評点1点あたりの価格 (B) の内訳

①1円

日本の基本通貨単位です。

×

②物価水準による補正率

評点数は、東京都の物価を1.0として決定しているため、地域による物価水準の違いを補正するもので、埼玉県内は木造家屋が0.95、非木造家屋が1.00となっています。

×

③設計管理費等による補正率

工事原価に含まれない設計管理費、一般管理費等を反映するもので、令和3年基準では、木造家屋が1.05、非木造家屋が1.10となっています。