

別記様式（第4条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和5年度 第1回固定資産評価審査委員会	
開 催 日 時	令和5年7月6日（木）	午後2時30分から 午後2時56分まで
開 催 場 所	朝霞市役所 本館3階 302会議室	
出 席 者	（委員3名） 寺田聡委員・鈴木康宏委員・楢本由美子委員 （事務局） 堤田俊雄書記・田中敦書記 （課税課）※議題3「その他」のみ出席 高田課長・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（固定資産税の賦課などについて）	
会 議 資 料	会議次第、固定資産税の賦課などに関する資料	
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5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わりまして、誠にありがとうございます。

はじめに、堤田書記よりご挨拶申し上げます。

【堤田書記挨拶】

○事務局 田中書記

それでは、恐れ入りますが、あらためまして、自己紹介をお願いいたします。

【各委員、事務局の自己紹介】

○事務局 田中書記

それでは、本日の会議の進行についてご説明いたします。

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5年度の新委員長、委員長職務代理を選任いただきます。

次に「その他」でございますが、本日は、固定資産税の賦課などにつきまして、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条の規定によりまして、委員長が行うこととされておりますが、委員長が不在でございますので、委員長が選出されるまで、朝霞市固定資産評価審査委員会条例第2条第4項の規定に基づき、職務代理の寺田委員に議長をお願いいたします。

寺田委員よろしくをお願いいたします。

○寺田委員

それでは、委員会条例により、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開催・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。

○鈴木委員、槇本委員

はい。

○寺田委員

特に非公開とする理由がないということで、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。

○鈴木委員、槇本委員

よろしいかと思えます。

○寺田委員

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。

○鈴木委員、槇本委員

はい、結構です。

○寺田委員

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。

○寺田委員

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、令和５年７月６日から１年間でございます。

よろしくお願いたします。

○寺田委員

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。

○鈴木委員、橋本委員

はい。

○寺田委員

それでは、新たな委員長をいかがいたしますか。

○鈴木委員

経験年数の長い、寺田委員にお願いしたいと思います。

○橋本委員

よろしくお願いたします。

○寺田委員長

それでは私の方で委員長を務めさせていただきます。よろしくお願いたします。

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ことになっております。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います。

委員長、よろしくお願いたします。

○寺田委員長

それでは、私の次に経験年数の長い、鈴木委員を指定させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○鈴木委員

お受けいたします。

○寺田委員長

それでは、委員長職務代理は鈴木委員と決定されました。よろしくお願いたします。

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、固定資産税の賦課などについて、説明を求めたいと思いますがよろしいですか。

○鈴木委員、橋本委員

はい。

○寺田委員長

本日は、お忙しい中、委員会へのご出席ありがとうございます。

固定資産税の賦課などについて、説明をよろしく願いいたします。

○課税課 竹村補佐

【課税課職員紹介】

今回は私達から固定資産税の状況と、評価替え年度によくある問い合わせの回答について、お手元の資料に沿ってお話しさせていただきたいと思っております。それでは、資料の1ページをご覧ください。

1点目「令和4年度の歳入状況」でございますが、令和4年度の固定資産税の歳入額は92億171万415円ございました。これは、市税収入の約38%、全体に当たる一般会計歳入額の約17%となっております。

なお、資料に記載はございませんが、固定資産税と併せて都市計画税も賦課徴収しており、固定資産税・都市計画税の合計では市税収入の約44%、一般会計歳入額の約20%となり、基幹となる税収となっております。

次に、2点目「固定資産税の現状」でございますが、土地につきましては、宅地が増加し、その他の地目が減少している中でも、市街化区域内の畑の減少が強い状況でございます。また、家屋につきましては、戸建住宅、共同住宅、分譲マンションといった住宅の増加が強い状況にあり、近年は、住宅地が増加している状況でございます。

次に、3点目「地価動向」でございますが、令和6年基準年度向けに実施された鑑定価格について、埼玉県内の状況は、南部で地価が上昇、逆に北部で地価が下落しており、県全体平均で4%の上昇となっております。

本市の状況といたしましては、北朝霞駅前にある埼玉県基準宅地の価格を見ますと、3年前が58万5,000円に対し、本年は59万円と約9%上昇しております。なお、朝霞市の標準宅地294地点で見ますと、市街化区域は上昇傾向、市街化調整区域は下落傾向にあり、平均で約4%の上昇となっております。

簡単ではございますが、固定資産税の状況についての説明は以上でございます。

続きまして、資料の2ページをご覧ください。

令和6年度は評価替えに当たる年でございますが、評価替えに伴う土地の税額上昇の事例をご説明いたします。

1点目「ア. 路線価格が上昇した」は、地価の上昇に伴い路線価格も上昇するこ

とで、税額が増額となる場合です。評価額は3年おきの評価替えで見直しすることとなっており、その間は路線価格が上昇した場合は据え置き、1,000円以上下落した場合は路線価格を引き下げることとなります。

ここで、500㎡の貸駐車場を例にご説明いたしますと、令和3年度、路線価格が10万円であるとき、税額は49万円となります。その後、路線価格が毎年1万円上昇した場合、評価替えではない令和4年度及び令和5年度は下落しか反映しないため、路線価格は据え置かれ、税額も引き続き49万円となりますが、評価替えの令和6年度は、路線価格が13万円となり、激変緩和である負担調整措置を適用しても税額は約53万5千円、約4万5千円の増額となります。

なお、今申し上げた内容は、1㎡当たりの単価を算出する際の補正率は考慮しておりません。補正率につきましては3点目でご説明いたします。

次に、2点目「路線の価格形成要因が変わった」場合です。市街化区域内の路線価格は、評価替え毎に標準宅地が接道している路線を基準とし、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おります。

要因別の指数は省略いたしますが、例えば、基準となる路線の幅員が4mに対し、幅員2mはマイナス要因、基準となる路線には歩道がないのに対し、歩道があるのはプラス要因と、路線毎に比準すべき指数を算出しています。そのため、前回評価替え以降に資料の例のような要因の変化があったときは、地価の上昇と重なることで路線価格が大きく上昇し、税額も大きく増額となる場合もございます。

次に、3点目「外的要因が変わった」場合です。これまで路線価格のお話をしてまいりましたが、各筆の評価額を算出する際は、路線価格に補正率を掛け合わせた1㎡当たりの単価に、地積を乗じて算出しております。

この補正率には、分合筆による地積の増減や形状の変化といった、その土地の変化によって生じる内在的要因と、今まで高压線があつて建築の高さ制限があつたが、撤去に伴い制限が解除された、といった環境の変化によって生じる外的要因がございます。

内在的要因による変化は、地目、地積、形状などその土地自体に変化が生じることから随時見直しが行われ、翌年度の課税から変更されることとなりますが、外的要因による変化は、その土地自体に変化が生じていないことから評価替えのときのみ見直しが行われます。

したがって、資料の例のような変化があったときは、路線価格に変動がなくとも、評価額や税額に変動が生じる場合がございます。こちらが、路線価格の上昇と重なることで、税額も大きく増額となる場合もございます。

以上で評価替えに伴う土地の事例説明を終わります。

○課税課 増田係長

家屋につきまして、3ページをご覧ください。

家屋の評価替えでは、評価額や税額が下がっていない旨の問い合わせが多くございます。その回答をご説明するにあたり、まずは家屋の評価替えのしくみをご説明いたします。

1点目「家屋の評価額のしくみ」でございますが、家屋の評価額は、新築年に家屋調査を実施し、総務省から示される評価基準に基づき、評価対象家屋を再度建築した場合を仮定した評点数を求め、下の計算式にございますとおり、評点数に評点1点あたりの価額を乗じた評価額に税率を乗じて税額を算出しており、新築年に評価額を決定した後は、評価替え毎に経年による減価などを反映するための見直しが行われます。

その仕組みにつきまして、2点目「在来分の評価替えのしくみ」をご覧ください。

まずは「評点数(A)」につきまして、令和6年度の評価替えを例にご説明いたしますと、①再建築費評点数は前回評価替えの令和3年度における再建築した場合の評点数となっておりますため、当該評点数に物価の変動率である「再建築費評点補正率」を乗じて、令和6年度の物価水準に合わせた再建築費評点数を算出します。

次に、②経年減点補正率は、減価償却で言うところの残存価格に当たる率で、総務省から通達される補正率を適用します。なお、固定資産税では20%が下限となり、木造家屋は概ね25年、非木造家屋は概ね45年をかけて減少して行きます。

次に、③需給事情による減点補正率でございますが、これは極端な例ですが、縄文時代の竪穴住居や総レンガ造りの家屋など、上記①、②では適正な見直しが図れないときに、市町村長が適用するもので、本市での適用実績はございません。

以上の①、②、③を連乗して評点数(A)を算出します。

続きまして、「評点1点あたりの価格(B)」につきましてご説明いたします。

①は基本通貨の1円でございます。

②の物価水準による補正率は、評点数(A)が東京都の物価水準で点数化されているため、各地域の物価の違いを補正するもので、参考に、令和3年度評価替えにおける埼玉県内の補正率は、木造家屋が0.95、非木造家屋が1.00となっております。

次に、③設計管理費等による補正率は、評点数(A)に含まれていない設計管理費等を反映するための補正であり、参考に、令和3年度評価替えでは、全国一律で、木造家屋が1.05、非木造家屋が1.10となっております。

以上の①、②、③を連乗して評点1点あたりの価格を算出します。

最後に、評点数に、評点1点あたりの価格を乗じて評価替え後の評価額を算出することとなりますが、冒頭に申し上げました評価額が下がらないケースを2つご紹介させていただきます。

1つ目は、評点数(A)②の経年減点補正率が既に下限の20%に到達している場合です。この場合、①の物価の変動率である「再建築費評点補正率」が物価安で1.0を下回らない限り、評価額が変わることはありません。

2つ目は、今申し上げました②の経年減点補正率の補正より①の再建築費評点補正率が上回った場合です。具体的に令和3年度を例に申し上げますと、令和3年度に築23年の非木造分譲マンションは、前回評価替えの平成30年度の経年減点補正率0.5054から、令和3年度の補正率0.4388を差し引いた0.0666が実質の減点率となります。それに対し、再建築費評点補正率は1.07と減点率を上回ったことにより、評価額が前回評価額を上回ったため、評価額が据え置かれました。

近年は物価高騰が続いておりますから、令和6年度の評価替えにおきましても、このような事例が多いと捉えております。

以上をもちまして、課税課からの説明は終わりとなります。ご清聴ありがとうございました。

○寺田委員長

ただ今、説明をいただきましたが、委員より何かご質問はございますか。
よろしいでしょうか。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、事務局より何かございますか。

○事務局 田中書記

特にありません。

○寺田委員長

委員の皆様からは何かございますか。

○鈴木委員、槇本委員

ありません。

○寺田委員長

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、議長の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。
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、固定資産税の賦課などにつきまして説明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、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして本日の委員会を終了させていただきます。