

様式第3号（第13条関係）

会議録

会議の名称	令和6年度第1回朝霞市固定資産評価審査委員会	
開催日時	令和6年7月18日（木）午後2時～午後3時	
開催場所	朝霞市役所 別館5階 501会議室	
出席者及び欠席者の職・氏名	（委員） 寺田委員・鈴木委員・梶本委員 ※欠席者なし （事務局） 神頭書記・田中書記 （課税課職員） ※議題3「その他」のみ出席 高田課長・増田係長・渡辺主任・本多主事	
議題	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） 4 固定資産評価審査申出書について	
会議資料	会議次第、固定資産税の賦課に関する資料	
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
傍聴者の数	0人	
その他の必要事項		

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

○事務局 田中書記

ただいまから令和6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。

それでは、本日の会議の進行についてご説明いたします。

本日の議事につきましては、お手元の会議次第のとおりとなっております。

なお、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が、「議事1 委員長の選出について」の進行につきましては、神頭書記が行ない、「議事2 委員長職務代理の指定について」以降につきましては、選出された委員長に進行をお願いいたします。

また、「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。

その後、「議事4」で審査申出書につきまして、ご審議をいただきます。

それでは、早速議事に入らせていただきます。

○事務局 神頭書記

それでは、委員長決定までの間、進行を務めさせてさせていただきます。

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。

はじめに、議事の（1）から議事の（3）まで、公開でよろしいでしょうか

○各委員

異議なし

○事務局 神頭書記

議事の（1）から議事の（3）までの会議は公開とすることに決定いたします。

次に、議事の（4）につきましては、朝霞市情報公開条例第7条に該当する非公開情報が含まれますので、非公開とすることよろしいでしょうか。

○各委員

はい。

○事務局 神頭書記

議事の（4）につきましては、非公開とすることに決定いたします。

傍聴者の確認をお願いします。

○事務局 田中書記

傍聴人はいらっしゃいません。

○事務局 神頭書記

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、議事に入らせていただきます。

議事（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。

○事務局 神頭書記

委員長選出について、ご意見いかがでしょうか。

○鈴木委員

寺田委員をお願いしたいと思えます。

○事務局 神頭書記

寺田委員を委員長に推薦するという事によろしいでしょうか

○鈴木委員、橋本委員

はい。

○事務局 神頭書記

ただいま、寺田委員を委員長に推薦する声がありました。寺田委員よろしいでしょうか。

○寺田委員

はい、よろしく願いいたします。

○事務局 神頭書記

委員長は寺田委員に決定いたしました。

委員長が決定いたしましたので、これからの進行は寺田委員長をお願いいたします。

○寺田委員長

「議事（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存じます。

○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えますが、いかがでしょうか。

鈴木委員、お引き受けいただきますでしょうか。

○鈴木委員

はい、よろしく願いいたします。

○寺田委員

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

次に議事（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えますがよろしいでしょうか。

○鈴木委員、橋本委員

はい。

**【課税課職員入室】**

○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、説明をよろしくお願いいたします。

○課税課 増田係長

**【課税課職員自己紹介】**

本日は私達から固定資産税の納税通知書をもとに、評価替え年度における評価について、ご存じのこともあるとは思いますが、お話しさせていただきたいと思えます。

それではまず、固定資産税の納税通知書について、ご説明いたします。

今年度の納税通知書は、4月30日に郵便局に持込し、5月1日付で発送しております。早く届いた方は翌日2日には届いておりました。問合せについては、今年度は過去2年と比較すると、とても多かったと思えます。問合せが多かった理由としましては、今年度が評価替えの基準年度だったというのが大きな要因だと思えます。

お手元の「納税通知書の一部抜粋」資料をご覧ください。

今年度発送しております納税通知書の表紙の裏面の4に「審査の申出」について記載したものを発送いたしました。

具体的な内容について見ていきますと、4の審査の申出についての内容は、3年に1度評価替えを行う年度の基準年度の価格に不服がある場合は、その価格を固定資産課税台帳に登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後、3か月までの間において朝霞市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。なお、この基準年度の価格は、原則として3年間据え置かれるため、基準年度以外の年度で審査の申出をすることはできません。ただし、基準年度以外で、地目の変換、家屋の新增築等により価格に変更があった場合は、その変更価格について審査の申出をすることができます。と記載されており、3か月までの間ということとは、8月中旬くらいまで申出ができるということになります。また、3年間登記や現況に変更がなかった場合は、評価替えで見直される基準年度のみ審査の申出ができるということも記載しています。

さて、先ほど問合わせが多かった要因として、基準年度だったことを申し上げましたが、今年度は3年に1度の評価替えを反映した納税通知書を発送したため、評価額が変更になった方が多くいらっしゃいました。そのため、納税通知書を受取り、近年お支払いいただいていた税額が変更になっていることに気づき、窓口や電話で評価額や負担水準の詳細を説明するケースが多々ありました。

それでは、今年度送付いたしました納税通知書の土地及び家屋の評価の仕組みについて抜粋して担当よりご説明いたします。

○課税課 本多主事

土地については、令和6年度の評価額の状況についてお話いたします。「固定資産税評価のあらまし」7ページをご覧ください。ここでは宅地の評価について2通りの方法を説明しております。1つ目が「市街地宅地評価法」で、こちらは路線価を使って評価する方法です。2つ目が「その他の宅地評価法」で、こちらは状況類似地区の区分にし

たがって評価する方法です。どちらにおいても標準宅地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに評価額を算出しております。

それでは、令和6年度不動産鑑定士による標準宅地鑑定評価の結果についてお伝えいたします。鑑定評価の基準日は、令和5年1月1日となり、地点数は294地点、上昇地点が274地点、平均上昇率が3.4%、下落地点14地点、横ばいはありませんでした。その他6地点については、地点の変更や新規状類設定を行っているため、比較対象外となりました。お伝えしたことを踏まえると、朝霞市の標準宅地鑑定においては、約9割の地点において鑑定の結果、上昇したことが分かりました。そこで、上昇した地点の上昇率が最高だった地点と最小だった地点の2地点について説明いたします。まず、上昇率が最高値だった標準宅地は最大上昇率が7.2%で、標準価格の差が前回の基準年度と比較すると21,000円の増額でした。上昇率が最小値だった標準宅地は、最小上昇率が0.2%で、標準価格が1,000円の増額になりました。

次に、一般的な例として、場所にもよりますが、一戸建て約100㎡の住宅地の税額は、令和6年度どのくらい増額したのかご説明いたします。

令和3年度評価額は1,500万円だったと仮定すると、固定資産税の税額が35,000円、都市計画税の税額が10,000円となりました。令和6年度はどのようなになったかと申しますと、評価額は1,575万円となり、5%の上昇により、75万円増額しました。その結果、固定資産税の税額は36,750円、都市計画税の税額が10,500円となりました。固定資産税・都市計画税の税額を合算すると、令和3年度は45,000円、令和6年度は47,250円となり、2,250円増額したことになります。このように朝霞市全体としては、家屋が経年減価しましたが、土地の評価額が上がったために、全体の税額が上がってしまったケースが多く、負担水準なども含め、所有者に説明を求められることも多かったというのが今年度の状況です。

以上で土地の説明を終わります。

○課税課 渡辺主任

家屋については、評価替えによる令和6年度の在来分家屋の評価額についてお話いたします。

「固定資産税評価のあらまし」24ページをご覧ください。在来分家屋とは、令和5年中に新築し、評価した家屋より以前に建築された家屋を言います。家屋の評価額は、資料にございますとおり、評点数かける評点1点当たりの価格によって決まります。この評点数は、再建築費評点数や損耗の状況による減点補正率などにより計算されます。

例えば10年前の家屋を今建築したらいくらになるかという計算をしたうえで、経過年数に応じて消耗した分を減点して評点数を算出します。3年前の令和3年度基準と令和6年度基準の再建築費評点補正率いわゆる物価変動率は、木造家屋が1.04から1.11へ、非木造家屋は1.07のままとなっており、いずれも資材費の高騰などを受けて再建築費評点数が高くなっていることがわかります。

続きまして評点1点当たりの価額についてですが、こちらはあらましの一番下のとおり、1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率で算出されます。物価水準による補正率は、東京都を基準として地域格差を補正するもので、埼玉県は木造が0.95、非木造は全市町村が1.00と定められています。

それでは、令和6年度課税しました一般的な在来分木造家屋の計算方法を具体例をもとにご説明いたします。お手元の資料の「在来分木造家屋（居宅）の評価額計算例」をご覧ください。

計算式についてですが、評価額＝評点数×評点1点当たりの価額の計算式にあてはめますと、まず、評点数は、前年度再建築費評点数の9,364,353点に、再建築費評点補正率1.11を掛け、さらに経年減点補正率の0.27を掛けます。

この経年減点補正率の0.27の算出方法ですが、あらましの26ページをご覧ください。こちらの表は、木造家屋の経過年数によって建物の消耗の状況を減点補正率で表したものです。表の見方としましては、延べ床面積1㎡当たりの再建築評点数を元に、区分ごとに記載されている経過年数に当てはめ、経年減点補正率を求めます。今回の家屋の例で申し上げますと、対象家屋1㎡あたりの再建築費評点数は、前年度再建築費評点数の9,364,353点に再建築費評点補正率の1.11を掛けたあと、延べ床面積103.08㎡で割りますと、100,838点となります。この1㎡当たりの再建築費評点数がどの区分に当てはまるかと申しますと、表の左から3番目の「95,820点以上147,770点未満」の枠であることが分かります。さらに、建築後22年を経過していますので、経過年数の22に対応する「0.27」がこの家屋の経年減点補正率になります。

さて、これで評点数の2,806,496点が算出されました。

続きまして、評点1点当たりの価額についてですが、資料の式のとおり、この例の木造家屋に当てはめると、1円×物価水準による補正率0.95×設計管理費等による補正率1.05を計算しますと、0.99円を求めることができます。

それでは、以上を踏まえて評価額を求めてみますと、評点数2,806,496点×評点1点当たりの価額0.99円ということになり、令和6年度の評価額は2,778,431円となります。ちなみに、前回の令和3年度評価替えの評価額と比較しますと、令和3年度の評価額が3,152,041円で令和6年度との差は373,610円となり、減額していることがわかります。ただし、評価替えにより、在来分家屋がすべて減額したかと問われますと、経年減点補正率よりも再建築費評点補正率、いわゆる物価変動率が上回っていたり、非木造家屋の評点1点当たりの価額が1.1のため、評価額が下がらなかつたりする場合がありますので、評価替えごとに評価額は見直されますが、減額されるとは限らないため、所有者様への説明も気を付けなければなりません。

以上が土地及び家屋の評価額についての説明になります。

○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。

○寺田委員長

それでは、次に議事（4）固定資産評価審査申出書について、を議題とします。

**【朝霞市情報公開条例第7条に該当する非公開情報が含まれるため非公開】**

○寺田委員長

これで、令和6年度第1回朝霞市固定資産評価審査委員会を閉会します。