

令和5年度第1回調布市固定資産評価審査委員会会議録

日 時 令和5年8月9日（水）
午前10時00分から午前10時25分まで
会 場 特別会議室

○ 出席者（敬称略）

委員会委員

松 澤 博
菅 野 秀 樹
柴 田 亮 子
谷 治 博 史

事務局（書記）

本 多 崇 史
櫻 木 裕 久
片 桐 千 春

評価庁（資産税課長）

堀 泰 介

会議録

（松澤委員長）

それでは、ただいまから、令和5年度第1回調布市固定資産評価審査委員会を始めさせていただきます。

改めまして、皆さま、お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

今年度につきましても、行政委員会としての独立性、公正性に十分留意し、委員会の運営に臨みたいと存じておりますので、どうぞよろしくお願いします。

それでは、議題に入る前に、人事異動等により変更がありました事務局の職員から挨拶をお願いします。

（事務局）

今年度から、書記を担当いたします総務部法制課の片桐と申します。よろしくお願いします。

（松澤委員長）

ありがとうございました。

次に、配付資料の確認について、書記よりお願いします。

（事務局）

私から、配付資料の確認をさせていただきます。

まず、本日の会議次第がございます。

次に、資料1 令和5年度 市税当初課税の対前年度比較がございます。

次に、資料2 令和5年度 縦覧者数（4月1日から5月31日）がございます。

次に、資料3 令和5年度 閲覧者数（4月1日から5月31日）がございます。

次に、資料4 縦覧者数等の推移（昭和62年度以降）がございます。

次に、資料5 第74回東京都市固定資産評価審査委員会審査事務協議会定期協議会の開催について（通知）がございます。

次に、資料6 令和5年度の研修会及び研究大会への参加申し込みについて（お知らせ）がございます。

配付しております資料等の確認は以上となります。過不足等がございましたら書記までお申し付けください。

（松澤委員長）

過不足等は、ありませんか。よろしいですか。

（各委員）

※ なし

（松澤委員長）

それでは、本日の会議の傍聴について確認をしたいと思います。

当委員会の会議は、調布市固定資産評価審査委員会規則第9条の規定によりまして、原則公開となっております。本日は、傍聴を希望する方はいらっしゃいますか。

（事務局）

おりませんでした。

（松澤委員長）

それでは、このまま会議を進行いたします。

それでは、次第の2 議題の（1）評価庁からの報告事項に移りたいと思います。市税当初課税及び固定資産税の縦覧の状況等について、評価庁より説明をお願いします。

（資産税課長）

はい、資産税課長の堀と申します。本日は、よろしく願いいたします。座って説明させていただきます。

お手元の資料1から資料3に沿って、御説明をさせていただきます。

資料4については参考資料となりますので、後ほど御覧いただければと思います。

それでははじめに、資料1を御覧いただきます。こちらは、令和5年度の市税

全体の課税内訳を記載した資料になります。(1) 個人市民税から (4) 軽自動車税までありますけれども、この中の (2) 固定資産税と (3) 都市計画税につきまして説明させていただきます。

はじめに、(2) 固定資産税です。

土地・家屋の調定額は、154億7,609万円で、前年度と比較しまして2億4,477万円、率にして1.6パーセントの増となっております。令和5年度は評価替え基準年度の3年度目となります。令和5年度は、土地については、負担調整措置による増、家屋については、新築家屋の純増分などが前年度から増となった主な要因となります。

次に償却資産の調定額は、13億7,308万円で、前年度と比較して、2,462万円の減となっております。新規の設備投資に比べ、資産の減価償却が進んだ影響と考えられます。

令和5年度の土地・家屋・償却資産の納税義務者数につきましては、7万1,902人で、前年度と比較して、482人、率にして0.7パーセントの増となりました。

その下、網掛け部分になりますが、調定額の合計は、168億4,917万円となり、前年度と比較して、2億2,015万円の増、率にして1.3パーセントの増となっております。

続いて、(3)の都市計画税になります。

調定額は、34億1,945万円で、前年度と比較して4,649万円の増となっております。これは、固定資産税と同様、土地については、負担調整措置により増、また新築家屋の純増分などにより、前年度から増となったものです。

このほか表にあります個人市民税や軽自動車税につきましては、後ほど数字を確認いただければと思います。

続きまして、資料2をお願いいたします。土地・家屋の評価額を記載した縦覧台帳の縦覧者数の集計結果であります。縦覧期間は4月1日から5月31日までとなり、土日や祝日を除いた市役所の開庁日に窓口を開設しております。

上段の表左側になりますが、縦覧者数としまして、個人・法人別、さらに土地・家屋の内訳を記載しております。縦覧者数は、個人が6人、法人は0人で、合計6人でした。合計の人数を前年度と比較しますと、6人の減となっております。縦覧された固定資産の内訳は、表右側の記載のとおりとなります。

次に資料3の方をお願いいたします。こちらは、土地・家屋名寄帳及び償却資産課税台帳の閲覧者数の集計についての資料でございます。上段の表左側にある閲覧者数は、個人が358人、法人が84人、合計442人でございます。合計の人数を前年度と比較しますと、6人の減となります。今年は昨年と同様、評価替えの年度ではありませんでしたので、閲覧者数も前年並みの人数となったものと考えられます。閲覧固定資産の内訳及び期間中の日ごとの集計につきましては、

その下の表を御覧いただければと思います。

資料についての説明は以上になります。続いて固定資産税全般に関する補足説明をさせていただきます。

令和5年度は、3年に一度の土地・家屋に係る固定資産の評価替え基準年度3年目となります。そのため、令和6年度の評価替えに向けた準備を実施するとともに、令和6年度の課税に向けて、土地・家屋の調査及び評価について固定資産評価基準に基づき適正な課税を実施して参ります。

土地につきましては、令和4年度に7人の不動産鑑定士の方に市内529箇所の標準宅地を鑑定いただき、鑑定評価を実施いたしました。調布市内の鑑定価格の動向ですが、令和3年度の基準年度と比較しまして、3年間で地価が下落している地点はなく全ての地点で鑑定価格が上昇しています。用途別で見ますと、3年間の平均で住宅地区が4.7パーセント、併用住宅地区が4.8パーセント、商業地区が4.7パーセント、中小工業地区が4.3パーセント、上昇しています。特筆すべきものとして、住宅地区では調布ヶ丘が7.8パーセント、商業地区では仙川町が6.1パーセント、上昇しています。なお、調布市内の最高価格地点は調布駅前のパルコになっております。

続いて、令和5年度、地方税法改正に係る影響について、簡単に説明させていただきます。

まず、令和4年度限りの景気対策として実施した、課税標準額の上昇幅を評価額の2.5%とした商業地等に係る負担調整措置については終了しており、令和5年度の課税標準額の上昇幅は、通常どおり、評価額の5%となります。都市計画税についても同様となります。

なお、住宅用地及び農地については、特に変更はございません。

また、本年度から築後20年以上が経過し、総戸数が10戸以上であることなど一定の要件を満たし、管理計画の認定を受けたマンションにおいて、修繕積立金の引き上げ等の要件を満たして大規模修繕工事が行われた場合に、該当家屋に対する固定資産税が工事の翌年度に限り1/3に減額される制度が創設されております。

最後に、固定資産の課税業務は、専門性が高く、複雑化しています。こうした中、課税業務に携わる職員一人ひとりのスキルアップを図ることが大変重要となっています。

引き続き、職員の経験年数に応じた、専門研修の受講や職場内における勉強会を実施し、更なる職務能力向上に努めて参ります。

資産税課からの説明は、以上となります。

(松澤委員長)

ありがとうございます。以上で評価庁からの説明が終わりました。これについて、質疑等がありましたら、挙手をお願いします。

(柴田委員)

固定資産税の納税義務者数が482人増えているのですが、だいたい毎年これくらい増えているのですか。

(資産税課長)

最近は増えている傾向があります。おそらく調布市内ではまだ新築住宅が増えているので、建売住宅やマンションの増が影響しているのではないかと考えています。

(柴田委員)

マンションの方が多いのですか、それとも戸建が多いのですか。

(資産税課長)

どちらが多いかは、今数字がわかりません。あとは、償却資産か何かでお店を始めた人が出ることもあるので、増原因とするとそれくらいしか考えられないと思っています。ただ、新築で新しく住む人が多いと思います。

(松澤委員長)

他に、何か質疑ございますか。

(谷治委員)

マンション管理認定制度ですが、今後税制優遇とか出てくると思うのですが調布市では進んでいるのでしょうか。

(資産税課長)

管理計画の認定については、ひと月前に申請が1件あると聞いていましたが、なかなかこの制度については手を挙げる方が少ないようです。特に、修繕積立金も引き上げてという形になると条件的に厳しいので、なかなか今回の法令改正によって減額にあたるようなマンションが調布市内で出てくるのか、わからない状況です。

(柴田委員)

申請者は、区分所有者ですか。

(資産税課長)

基本的には、マンション全体の管理計画になるので、管理計画の認定自体はマンション全体で受ける形になります。それで、修繕積立金を引き上げて、さらに修繕工事をやって、軽減を受けるとなると区分所有者それぞれが申請する法の定めになっています。自治体のアンケートや相談室の話によると、通常は一括で受けるという話です。一人一人が全書類をつけて申請するのも大変なので、申請書は一人一人ですが、参考資料はまとめて受け付ける形になっていると思います。

(松澤委員長)

ほかに、質問はございますか。

(菅野委員)

この制度は、いつから始まるのですか。

(資産税課長)

今年度からですが、調布市の場合には6月の議会で議決されていますので、それ以降という形になります。国の考えているのが管理不全になっているマンションを何とかしたいということなので、調布で古くて管理不全になっているマンションがそんなにあるのかということ、それほど無いということと、逆に管理不全になっているとかそんな急に管理計画を作って修繕積立金も上げてということになると、なかなか今年すぐどうこうなるということはないと考えています。

(松澤委員長)

ほかに、質問はございますか。

ないようでしたら、評価庁からの報告は終了いたします。

(資産税課長)

ありがとうございました。

失礼いたします。

(松澤委員長)

それでは、会議を再開します。

次に、議題(2)審査申出の件数等について を議題とします。書記より、説明をお願いします。

(事務局)

御手元の資料4を御覧ください。

資料の右下に記載がございますが、本年度につきましては本日までの間において審査申出はありませんでした。

説明は以上です。

(松澤委員長)

ただいまのことで、質疑等がありましたら挙手をお願いします。

(事務局)

※ なし

(松澤委員長)

それでは、次に、議題(3)第74回東京都市固定資産評価審査委員会審査事務協議会定期協議会について を議題とします。説明をお願いします。

(事務局)

資料5を御覧ください。議題(3)第74回東京都市固定資産評価審査委員会審査事務協議会定期協議会について、御説明いたします。

本協議会は、東京都多摩地域26市の固定資産評価審査委員会により形成される情報連絡会です。今年度は、日野市が幹事市となっておりまして、10月13日金曜日の午後2時から、イオンモール多摩平の森にて開催されます。

幹事市からの通知が、本委員会の直前であったため、委員の皆様に対し、急な参加確認をさせていただき大変申し訳ありませんでした。

確認の結果、事務局を含め7名の方に当日出席いただけるということでしたので、当日は宜しくお願いいたします。

なお、協議会の内容につきましては、次回の委員会の場で御報告させていただきます。

説明は以上です。

(松澤委員長)

ただいまの説明で今年度の定期協議会ですが、御参加される方7名というのは事務局を含めてで、委員は4名、御参加される方はよろしくお願いいたします。

次に、議題(4)令和5年度固定資産評価審査委員会運営研修会について、書記より説明をお願いします。

(事務局)

資料6を御覧ください。議題(4)令和5年度固定資産評価審査委員会運営研修会について説明いたします。

本研修は、今年度オンラインで実施する旨、主催する資産評価システム研究センターから通知があり、既に委員の皆様にご受講の希望を募らせていただきました。その結果、松澤委員長、柴田委員から受講いただける旨をお知らせいただき、書記の私を含め、調布市として3名の申込をいたしました。

8月1日から視聴が可能となっておりますので、私の方でも受講をして、内容につきましては、次回の委員会において御報告させていただきます。

説明は、以上です。

(松澤委員長)

ありがとうございます。

ただいまの内容で、質問等はございますか。

(各委員)

※ なし

(松澤委員長)

それでは、質問が無いようでしたら、最後に、次第の3 次回について、事務局よりお願いします。

(事務局)

次回の委員会の日程についてですが、松澤委員長の委員長としての任期が来年の2月7日までとなっておりますので、その時期に総会を開催したいと考えております。主な議題は、委員長の選挙となります。

開始時間につきましては、午前10時頃から、または午後3時頃から開始させていただければと考えております。

ちなみに、昨年は2月8日に開催してございまして、お休みの方もいらっしゃいますので、この場で日程は決められないのですが、来年1月25日(木)~2月9日(金)の間で皆様の御都合の悪い日がありましたら今伺えたらと思っております。

また、事務局の都合で申し訳ありませんが、1月30日(火)は別の会議が入っており、それ以外の日程でお願いしたいと考えております。

各委員の日程を確認。

※ 日程が決まったら、事務局から連絡することになった。

(松澤委員長)

それでは、次回の日程については後日事務局から連絡するということですので、調整いただき、御参集していただくようお願いいたします。

以上で、令和5年度第1回調布市固定資産評価審査委員会を終了させていただきます。

皆様、お疲れ様でした。

(10時25分 閉会)