

## 匝瑳市固定資産評価審査委員会会議録

- 1 日 時 平成30年8月23日（木）  
午後1時23分から午後2時16分まで
- 2 場 所 匝瑳市役所 議会棟2階第2委員会室
- 3 出席者
  - (1) 委 員 加瀬貞明委員、熱田康雄委員
  - (2) 評 価 員 角田道治副市長
  - (3) 評価補助員（税務課） 山下慎一税務課長、来栖寛之主査、  
菱木昌洋主査補、關雄介主任主事
  - (4) 事 務 局（総務課） 宇井和夫総務課長、菊間和彦副主幹、  
菅谷和江主査補

### 会議結果

#### 1 開 会

---

##### 【事務局】

それでは、定刻となりましたので、ただ今から、匝瑳市固定資産評価審査委員会を開会させていただきます。

本日は、大変お忙しいところ、匝瑳市固定資産評価審査委員会への出席を頂きまして、誠にありがとうございます。

本日の進行を務めさせていただきます、事務局、総務課庶務班の菊間と申します。よろしく願いいたします。

なお、本日は、谷田部委員さんが都合により御欠席ということで事前に御連絡をいただいておりますので御報告をさせていただきます。

会議につきましては、匝瑳市固定資産評価審査委員会規程第4条第1項の規定により、委員の過半数の出席がございますので、会議が成立しましたことを、併せて御報告させていただきます。

## 2 挨拶

---

### 【事務局】

それでは、はじめに、匝瑳市固定資産評価員であります、角田副市長から御挨拶申し上げます。

### 【評価員】

本日は、御多忙のところ、固定資産評価審査委員会に出席を賜り、誠にありがとうございます。

委員の皆様には、日頃から本市の税務行政に対しまして、御理解と御協力をいただいておりますことに、改めてお礼を申し上げます次第であります。

御案内のように、固定資産税は、市税の中でも、大きなウエイトを占めており、平成29年度決算では、市税収入全体の43%、17億円の税収額となっております。

固定資産税に係る固定資産の価格は、地方税法により市町村長が決定すると定められており、市といたしましても固定資産税の課税客体の把握と適正な課税に努めているところでございますが、固定資産評価審査委員会におかれましては、課税主体である市町村から独立した機関として中立の立場で評価の適否に関する審査を行っていただいているところでございます。

匝瑳市としては、平成24年度において一度審査申出がなされたところですが、以降は審査申出が行われていない状況にあります。

今後とも、引き続き、適正な課税に努めてまいりたいと存じますので、御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。本日の委員会に際しましての御挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしく願いをいたします。

## ●職員紹介

---

### 【事務局】

ここで、次第にはありませんが、本日、委員の皆様が選任されてからの初めての会議となりますので、自己紹介をお願いしたいと存じます。

恐れ入りますが、加瀬委員さんから順にお願いをしたいと存じます。

(委員の自己紹介)

### 【事務局】

続いて、職員の自己紹介をさせていただきます。

(職員の自己紹介)

### 【事務局】

これより、議題に入りますが、その前に、本日配布の資料につきまして御確認させていただきます。

(資料確認)

## 3 議 題

---

### .....(1) 匝瑳市固定資産評価審査委員会委員長の選任について.....

#### 【事務局】

それでは、これより議題に入らせていただきます。

先般、平成30年3月定例会において議会の同意を得まして、市長により委員の皆様を選任させていただきましたが、このたび、選任後初めての委員会となりますので、まず、審査委員会の委員長を定めていただくこととなります。

委員長の選任につきましては、資料2の匝瑳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、「委員長は、委員の互選によりこれを定める」

とされておりますので、御意見がありましたらよろしく申し上げます。

(「加瀬委員を推薦します。」との発言あり)

**【事務局】**

ただ今、「加瀬委員さんを」との御推薦がございましたが、加瀬委員さん、いかがでございますか。

(「承諾」の旨の発言あり)

**【事務局】**

それでは、加瀬委員さんに匝瑳市固定資産評価審査委員会の委員長をお願いしたいと存じます。

以降の議題につきましては、資料3の匝瑳市固定資産評価審査委員会規程第3条第2項第3号に、委員長が議事の運営を行う旨、規定されておりますので、議長として議事運営をお願いしたいと存じます。

加瀬委員長、よろしくお願ひいたします。

**【議長】**

固定資産評価審査委員会の運営につきましては、皆様方の御協力をいただきながら、委員長の職を務めてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

**.....(2) 匝瑳市固定資産評価審査委員会委員長職務代理者の指名について.....**

**【議長】**

それでは、規定により、議長を務めさせていただきます。

議題第2号の「匝瑳市固定資産評価審査委員会委員長職務代理者の指名について」を議題とします。

事務局からの説明を求めます。

### 【事務局】

資料 2 の匝瑳市固定資産評価審査委員会条例第 2 条第 4 項を御覧ください。

第 2 条第 4 項には、「委員長に事故があるとき等は、委員長のあらかじめ指定する委員がその職務を代理する」ことが規定されています。

このため、本件については、委員長の職務代理をする委員を決定していただくため、委員長の指名をお願いするものであります。

### 【委員長】

それでは、委員長が指名するということですので、私から指名をさせていただきます。

本日は、都合により欠席ということですが、これまでも委員長の職務代理者として、長年、務めていただいております谷田部委員に、引き続き、今後とも職務代理者ということで、指名をさせていただきたいと思っております。

### （3）匝瑳市固定資産評価審査委員会規程の一部を改正する告示の制定について

### 【議長】

続きまして、議題第 3 号の「匝瑳市固定資産評価審査委員会規程の一部を改正する告示の制定について」を議題とします。

事務局からの説明を求めます。

### 【事務局】

本件につきましては、行政不服審査法が平成 28 年 4 月 1 日に全面的に改正されたことに伴い、改正するものです。

法令等審査会における改正内容の審査は平成 28 年 3 月に終了しておりましたが、これまでの間、委員会の開催がなかったため、提案が遅れ、申し訳ありませんでした。

改正の内容は、第 4 号様式「固定資産評価審査申出決定書」及び第 5 号様式「固定資産評価審査申出取下書」の内容を改正するものです。

第 4 号様式「固定資産評価審査申出決定書」については、主に、行政不服審査法第 50 条の「採決の方式」の規定内容に合わせるため改正するものです。

第5号様式「固定資産評価審査申出取下書」については、行政不服審査法第39条の「審査請求の取下げ」の規定が同法第27条に移動したことに伴い、改正するものです。

**【議長】**

事務局からの説明が終わりました。本件につきまして、何か御質問等がございますか。

(質疑なし)

**【議長】**

特に質問等はないようですので、原案のとおり決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」との発言あり)

**【議長】**

では、議題第3号の「匝瑳市固定資産評価審査委員会規程の一部を改正する告示の制定について」は、原案のとおり決定します。

**【議長】**

以上で、次第の「3 議題」は、終了しました。

## 4 報 告

---

### .....(1) 平成30年度固定資産評価の審査申出について

**【議長】**

続いて、次第の「4 報告」に移ります。

報告第1号「平成30年度固定資産評価の審査申出について」

事務局から説明を求めます。

### 【事務局】

資料4の「平成30年度固定資産評価の審査申出について」に基づいて説明させていただきます。

平成30年度の固定資産評価の審査申出件数は0件ということで、審査申出は、ありませんでした。

審査申出の根拠条文である地方税法第432条では、「固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、第411条第2項の規定による公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日までの間において文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる。」と規定されております。

匝瑳市では、固定資産台帳登録の公示は、平成30年3月29日に行っております。

また、納税通知書については、平成30年5月11日に発送しております。

郵送期間を勘案して3日間程度としますと、5月14日に納税通知書が到達することが想定されます。その翌日から起算すると、納税通知書の交付を受けた日後3月目が8月14日となります。

したがって、公示日の3月29日から8月14日までの審査申出期間においては、申出はありませんでした。

### 【議長】

事務局からの説明が終わりました。本件につきまして、何か御質問等がございますか。

(質疑なし)

## .....(2) 平成30年度固定資産に関する課税状況等について.....

### 【議長】

続いて、報告第2号「平成30年度固定資産に関する課税状況等について」所管課であります、税務課から説明を求めます。

## 【税務課】

私の方からは平成30年度の固定資産税の課税状況等について御説明させていただきます。

1ページを御覧いただきたいと思います。

固定資産税の概要となっております。

まず固定資産税の課税客体ですが、土地、家屋、償却資産です。

匝瑳市では、平成30年度の課税客体総数で、土地が132,890筆、家屋が31,386棟となっております。

課税主体は、市町村です。納税義務者は、土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税しています。平成30年度当初の納税義務者総数は、土地が12,924人、家屋が14,331人、償却資産は614人です。当初調定の実人数は19,222人です。

課税標準は、賦課期日の価格で、価格は適正な時価とされており、土地、家屋は3年ごとに評価替えを行うこととされています。また、償却資産については、毎年度の価格が原則として課税標準となります。

平成30年度は評価替えの年でした。次の評価替えは平成33年度になります。

税率は、市町村の条例で定めることとされており、匝瑳市は標準税率1.4%です。

免税点ですが、固定資産税には免税点制度が設けられており、課税標準額が、土地については30万円、家屋については20万円、償却資産は150万円に満たない場合には、固定資産税を課することができないものとされています。

賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日ですので、今年度は平成30年1月1日になります。

税収につきましては、平成29年度決算額で、17億314万円でした。

続いて2ページ、固定資産税課税の仕組みを御覧ください。

土地に対する評価の仕組みですが、固定資産評価基準によって、売買実例価格を基に算定した正常売買価格を基礎として地目別に定められた評価方法により評価します。

地目は、宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地があります。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目に関わりなく、その年の1



月1日の現況地目によります。

地目別の評価方法については、宅地は2種類の方法があります。市街地宅地評価法の場合、状況の類似する地区ごとに路線を選定し、適正な時価（地価公示価格等の7割を目途）に比準して路線価等を算出し、各筆を評価します。

3ページを御覧ください。

その他の宅地評価法の場合、状況の類似する地区ごとに標準宅地を選定し、その適正な時価（地価公示価格等の7割を目途）に比準して、各筆を評価します。

農地、山林の評価方法は、状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価に比準して各筆を評価します。

牧場、原野、雑種地等の評価方法は、売買実例価額や付近の土地の評価額に基づく方法等により評価します。

続きまして4ページを御覧ください。

家屋に対する課税となります。家屋の評価は、固定資産評価基準によって再建築価格を基準とする方法によって求めることとされています。評価額は、評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

続きまして5ページ、償却資産に対する課税です。

固定資産評価基準によって、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少を考慮して評価します。申告いただくのは、会社や個人で工場や商店などを経営していたり駐車場やアパートを貸し付けていたりするなど事業を行っている方で1月1日現在に償却資産を所有している方です。

続きまして6ページを御覧ください。「市税収入に占める固定資産税の割合」です。

市税総額39億3,232万9千円のうち、固定資産税が17億314万2千円で43.31%、市民税では個人市民税が16億344万7千円で40.78%、法人市民税が2億5,149万8千円で6.39%、軽自動車税が1億971万3千円で2.79%、市たばこ税が2億5,826万8千円で6.57%、特別土地保有税が625万8千円で0.16%といった状況です。

7ページを御覧ください。土地・家屋・償却資産に係る税収の推移です。

これは国有資産等所在市町村交付金を除く純固定資産税の現年分の数値となります。

平成29年度決算額で、グラフの上から順に、固定資産税の合計額、16億7,300万円、次が家屋で8億2,800万円、全体の49.48%、土地が5億100万円、全体の29.97%、償却資産3億4,400万円、全体の20.55%といった状況です。

評価替えの平成24年度、平成27年度に若干の下落はありますが、安定した基幹税源となっています。

8ページを御覧ください。「税目別の収入状況」です。

折れ線グラフの上から順に、市民税、固定資産税、市たばこ税、軽自動車税の順番です。

固定資産税については、上から2つ目の折れ線になりますが、平成29年度の収入額は、17億3百万円で、前年度と比較して2千5百万円の増加となりました。評価替えの平成27年度に約3千4百万円の下落変動はありますが、17億円前後を推移しており、景気に左右されない安定的な財源となっています。

9ページを御覧ください。「税収額の比較」ですが、平成28年度の決算額で、近隣市町村並びに、匝瑳市と人口規模が同程度の市町村を抜粋し、比較した表になっています。

近隣の状況ですが、法定普通税額の合計では、匝瑳市38億8千万円、銚子市76億8千万円、旭市71億8千万円といった状況です。

固定資産税では、匝瑳市16億8千万円、銚子市34億9千万円、旭市29億4千万円となっており、近隣と比べると低い決算額ですが、人口規模が同程度のいすみ市と比較するとほぼ同等となっています。

10ページを御覧ください。

「人口一人当たり税収額の比較」ですが、税収を人口1人当たりに割り返したものです。

近隣の状況ですが、法定普通税額の合計では、匝瑳市が10万4千円、銚子市12万円、旭市10万7千円、固定資産税では、匝瑳市4万5千円、銚子市5万5千円、旭市4万4千円といった状況です。

先程の「税収額の比較」と比べますと、人口1人当たりの税収額は、法定普通税、固定資産税ともに他市町村と大きな差はないと思われます。

11ページを御覧ください。「市税収入と歳出決算額の推移」です。

一番上の折線が歳出決算額、棒グラフは、左から固定資産税、市民税、市税

の合計となっています。平成29年度では、歳出決算額143億9千万円、市税総額39億3千万円で、歳出に占める市税の割合は27.3%となっています。

12ページを御覧ください。「市税収入額と徴収率の推移」です。

徴収率は折れ線グラフの上から市税の現年分、固定資産税の現年分、市税の現年と滞繰分、棒グラフが市税の収入額となります。

収入額につきましては、平成29年度が39億3千万円と、約5千万円増、徴収率は98%で、前年度から0.1ポイント上昇しました。

現年分の徴収率は、市税全体で平成21年度から上昇傾向にあり、平成29年度の固定資産税は97.4%で、平成21年度と比較して2.1ポイントの上昇となっています。

13ページを御覧ください。「平成30年度評価替えについて」です。

土地と家屋に対する固定資産税評価額は適正な時価を求めるため3年毎に評価額を見直す制度となっています。

宅地は不動産鑑定士による鑑定評価を実施し、価格を算出後に土地の時価の動向を価格に反映させ、最終的な価格の決定を行いました。

土地の負担調整措置は平成32年度まで継続することとされました。

家屋は「経過年数に応じた減価率」、「建築資材の物価の変動割合」を反映させ、価格の決定を行いました。

また、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合の建築費を算出するために必要とされる家屋再建築費評点基準表が改正されました。

14ページを御覧ください。

匝瑳市の土地評価の状況においては、ほとんどの地目で下落傾向にありますが、雑種地につきましては、太陽光発電施設用地等の開発により地籍で約8万3千㎡、増減率で3.45%増、決定価格で1億354万9千円、増減率で1.92%増加しております。

決定価格の全地目合計は、866億4,453万9千円で、前年度より4億6,727万3千円の減、増減率で0.54%の下落状況です。

県内54市町村の平成30年度の基準宅地の価格(平成29年7月1日時点)は、前回の平成27年度評価替え(平成26年7月1日時点)と比べ27市町村が上昇、8市町が据え置き、19市町が下落となっています。匝瑳市は1.

5%の下落です。県平均では2.8%の上昇となっています。これは、東京圏に近い都市や、アクアラインに隣接する都市で不動産の需要が高まっていることなどがあげられます。

続きまして、15ページ、地目別の評価の割合をグラフにしたものです。

地積ベースでは宅地が12.9%に対し、田、畑、山林で全体の82.8%、を占めておりますが、評価額ベースでは宅地が87.8%、田、畑、山林が5.9%といった状況です。

16ページを御覧ください。「平成30年度家屋評価の状況」です。

木造の棟数は2万6,614棟で33棟の減、増減率で0.12%の減、価格は387億2,333万8千円で、18億458万7千円の減、増減率で4.45%の減です。

非木造の棟数は、4,772棟で2棟の減、増減率で0.04%の減、価格が213億7,695万6千円で、7億6,519万9千円の減、増減率で3.46%の減です。

決定価格の合計額は、601億29万4千円で、前年度より25億6,978万6千円の減、増減率で4.10%の減となっています。

これは評価替えにより、在来分家屋が経年減価されたことによるものです。続きまして17ページ、平成27年から平成29年までに新築された木造家屋の棟数と評価額になります。

大規模な建物も無く、建築棟数をみてもほぼ横ばい状態となっています。

続きまして18ページ、平成27年から平成29年までに新築された非木造家屋の棟数と評価額になります。

非木造家屋については1棟当たりの規模が大きいものもあるため、各年において価格のバラつきがみられます。

続きまして19ページ、「平成30年度償却資産評価の状況」ですが、決定価格で見ますと、274億3,520万9千円で、前年度より4億428万2千円の増、増減率で1.5%の増となっています。

償却資産のうち、太陽光発電設備に係る決定価格は、58億9214万円で、全体の約21%を占めています。

最後となります。20ページを御覧ください。

「当初調定額の比較」ですが、調定額欄の下段の括弧書きは、前年度との増減額です。

平成30年度ですが、土地が5億1,325万円で昨年度に比べ196万円の減、増減率で0.38%の減、家屋が8億1,585万円で、3,451万円の減、増減率で4.06%の減、償却資産が3億5,941万円で、777万円の増、増減率で2.21%の増、合計で2,871万円減の16億8,851万円、増減率で1.67%の減少です。

評価替えにより、在来分家屋が経年減価されたことによる影響が大きいと考えられます。

課税状況等の説明は、以上です。

**【議長】**

税務課からの説明が終わりました。本件につきまして、何か御質問等がございますか。

(質疑なし)

## 5 その他

**【議長】**

続いて、次第の「5 その他」でございますが、事務局から何かありますか。

(事務局からの連絡事項)

**【議長】**

それでは、他に無いようでしたら、以上で全ての議事を終了させていただきます。

議事進行に御協力をいただき、ありがとうございました。

## 6 閉 会

---

### 【事務局】

加瀬委員長には、円滑な議事運営をいただき、大変ありがとうございました。  
以上で、本日の固定資産評価審査委員会を閉会とさせていただきます。  
長時間にわたり、ありがとうございました。