

尾張旭市固定資産評価審査委員会会議録
(平成24年度第2回)

1 日時

平成24年6月28日(木) 午前9時～10時45分

2 場所

尾張旭市役所 202会議室

3 出席委員

委員長 房 崎 昭 義

委員 米 谷 雅 弘

委員 谷 口 紀 樹 (欠席委員 なし)

4 その他出席者

書記(行政課長) 河 村 晋

書記(行政課長補佐) 田 中 健 一

書記(行政課主査) 谷 口 洋 祐

評価庁職員(総務部長) 森 修

評価庁職員(税務課長) 木 上 恒 夫

評価庁職員(税務課長補佐) 安 藤 雅 紀

評価庁職員(税務課主事) 三 浦 一 輝

評価庁職員(税務課主事) 深 谷 和 義

<内容>

1 議題

書面審理

2 その他

開会 午前9時

○房崎委員長 おはようございます。定刻となりましたので、ただ今から平成24年度第2回尾張旭市固定資産評価審査委員会を開催いたします。委員の皆様には、御多忙のところ御出席いただきましてありがとうございます。本日の議題は、書面審理と、審査申出人による口頭陳述でございます。なお、本日の会議は個人情報を取り扱うため、非公開で行います。それでは、本日の進め方について、事務局から説明願います。

○書記（河村） それでは、本日の予定につきまして、御説明いたします。お手元にお配りしております、書面審理の進め方についての資料を御覧ください。まず、これから9時30分まで、尾張旭市長から提出された弁明書、そしてそれに対して審査申出人から提出された反論書、さらにそれに対する尾張旭市長からの再弁明書の内容について、御確認いただきます。その後、9時30分から審査申出人の口頭陳述を予定しておりましたが、まず、XXXXXXXXXXにつきましては、6月25日付けで、口頭陳述の希望を取り下げる旨の書面の提出がありました。また、XXXXXXXXXX氏から、本日朝、先ほどですが、口頭陳述を取り下げて、再度書面により、7月2日月曜日までに再反論をしたいとの申し出がありましたので、これを受けまして、本日の口頭陳述はございません。事務局からの説明の後、評価庁の職員をこちらに呼びまして、審査に必要と考えられる事項の質疑を行い、質疑終了後、委員の皆様による意見集約を行っていただいております。終了予定としましては、口頭陳述を含めて12時ごろを当初想定しておりましたが、議事進行により変更する場合がありますので、その時点で改めて調整をお願いしたいと思います。以上でございます。

○房崎委員長 ただ今事務局から説明がありました本日の進め方について、質問等がございますか。よろしいですか。ではお諮りします。本日の書面審理及び口頭陳述の進め方について、ただ今の説明のとおりとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

○房崎委員長 それでは、評価庁の職員に対する質疑を行った後、委員の皆様のお意見をうかがってまいりたいと存じます。また、本日の審査会の最後には、2件の案件について

めることができるものとし、通常、道路に対し200cmを超えたものを適用するとしています。申出地は200cm以下であり、かつ階段等が設置され、著しく利用価値に影響を及ぼすとは認めることができないとしています。

3点目には、宅地造成費の減額をして価格を算出することが適切であると申出人は主張しています。それに対し弁明としましては、造成費で控除すると言った方法でなく、必要に応じ高低差補正を行うこととして評価するとしています。

こうしたことから、申出理由にありますように、1点目として申出地の算定根拠が適正であるか、2点目として高低差の補正の適用について、3点目として宅地造成費 [REDACTED] 円の適否、以上3点を審査することとなると考えております。

次に、[REDACTED] さんからの申出に係る弁明書の内容及びポイントについて御説明いたします。こちらにつきましては、反論書、再弁明書等の提出はございません。

本件の争点であります。先の審査申出書に記載のありました評価額の是正であり、その価格は [REDACTED] 円に対し、取得価格の [REDACTED] 円が妥当であるということでもあります。次にその趣旨及び理由でございますが、申出地の実勢売買予想価格と市の評価額を比較すると、評価額が高すぎる、取得価格の [REDACTED] 円が妥当であるとの主張でございます。しかしながら、評価庁の弁明によりますと、評価額は市街化調整区域で村落地区と区分し、[REDACTED] を状況類似地域としたなかで、[REDACTED] の地価公示地を標準的な宅地として選定しています。標準宅地の価格は [REDACTED] 円/m²となり所要の補正をした結果、[REDACTED] 円/m²とし、その価格は [REDACTED] 円となると、主張しています。さらに、[REDACTED] 年 [REDACTED] 月にこの土地を取得し、その価格が [REDACTED] 円であり、これに反し市の評価額が著しく高く理解できないとの主張に対し、弁明としましては、価格とは法で「適正な時価」としている。これは、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格であり、逆に、この取引価格が正常売買価格と異なると主張しています。

こうしたことから、1点目としてこの評価額が適正な時価であるかの検証、2点目として、[REDACTED] 円が適正な時価であるかを審査することとなると考えます。

ポイントの説明は、以上でございます。私の説明について質問等あればよろしくお願ひします。

○谷口委員 [REDACTED] さんの件ですが、[REDACTED] 円/m²、73,469円/m²という数字

については、何か根拠のある数字と考えられますか。

○書記（河村） 評価庁に確認しましたところ、 円/m²というのは、地価公示地の価格としては見当たりませんでした。申出人の東隣の土地に、偶然かもしれませんが、その単価の土地がございました。あくまでも事務局の推測ですが、そこと勘違いされたかもしれません。また、申出人が訂正された73,469円/m²については、再反論書の提出時に申出人に確認したところ、価格を面積で割り戻した金額との説明があり、書面を受け付ましたが、根拠が見当たりませんでした。

○谷口委員 さんは、路線価から価格を算定するという自体に反論しているのでしょうか。本件では、補正は適用されていない状態ですが、地価公示地の 円と、申出土地の 円の3,000円の差は、理論づけて説明する必要があると思います。そもそも、具体的な計算の方法を御存じなのでしょうか。

○書記（河村） 一般的には、縦覧期間中に、価格と面積が確認でき、土地について詳しい方であれば、土地を見て使い勝手が良さそうか悪そうかで、価格の設定方法は推測できるかもしれませんが、申出人は、高低差補正以外にどのような補正があるかなど、具体的な計算方法は御存知ないかもしれません。

○谷口委員 議論がかみ合っていないような気がします。後で評価庁にもどのように申出人に説明しているのか、確認したいと思います。

○房崎委員長 よろしいですか。それでは、しばらくの間、休憩いたします。休憩後、評価庁に対する質疑を行いますので、よろしく申し上げます。

（総務部長、税務課職員 入室）

○房崎委員長 それでは、休憩を閉じ審査を再開いたします。休憩中に評価庁の職員の出席をいただきました。よろしく申し上げます。評価庁の出席者の簡単な紹介をお願いします。

○総務部長（森） おはようございます。固定資産評価員の総務部長の森でございます。

○税務課長（木上） 税務課長の木上です。こちらは、課長補佐の安藤、その隣が担当の三浦、深谷でございます。よろしくお願いいたします。

○房崎委員長 それでは、まず1件目、 さんからの申出について、委員の皆様から不明な点の御質問をお願いします。

○谷口委員 申出人の価格の算定は、あくまでも地価公示地から比準して、それに 、環境的条件や交通接近条件を掛け合わせて 円を算出していますよね。

○税務課長（木上） そのとおりです。

○谷口委員 申出人が窓口に来た時、環境的条件といった算定の方法について話はしましたか。

○税務課主事（三浦） そういった話はしておりません。一般的に、縦覧帳簿の申請を受けたときは、帳簿をお渡しして、自由に見ていただいています。反論書等の数字の誤りは、おそらく縦覧のときに近隣の価格を転記されたのではないかと思います。

○税務課長（木上） 路線価は、見たいと希望される方には見せております。ただ、申出人の土地が 円になった基準表は、一般的には見せていません。窓口に来られて説明を求められた場合に、本人に限り見せています。また、縦覧期間中は、土地の地番、評価額、面積については、どなたでも見ることができ、この間については、個人情報保護が法律上外されています。公図のコピーをとって、数値をメモしていけば、他者の土地の価格を算出することは可能です。

○谷口委員 評価庁と申出人の数値の比較がかみ合っていない。審査申出に至るまでの間に、何らかの接触があるのではないかと思います。そのようなことは無いのでしょうか。

か。

○税務課主事（三浦） 申出人は、窓口に来られましたが、今回の申出の数値について説明を求められることはなく、来た時から審査申出を出すことを決めておられたようでした。

○税務課長補佐（安藤） 審査申出の書類が欲しいということをおっしゃったので、行政課の職員に来てもらった記憶があります。

○谷口委員 地価公示地から環境的条件などの条件を連乗していますが、そのことは御存じないということでしょうか。

○税務課長（木上） この間、具体的に確認されたことはございません。窓口では、納税者から質問があつて説明の必要があれば、納得いただけるように説明はしているところで

○房崎委員長 ほかに、よろしいでしょうか。それでは次に2件目、
からの申出について、委員の皆様から不明な点の御質問をお願いします。

○米谷委員 これに関しては、実際の年に行われた売買価格と違うという点について申し出されていますが、当時の売買の状況などについて、市の方で把握されていることはあるのでしょうか。売り急ぎや買い叩きがあつたなどの特別な事情があつたのでしょうか。

○税務課長（木上） 私どもの方には、売買の実例の報告があるわけではありませんので、売買があつたという登記の事実以外の情報はありません。

○米谷委員 弁明書の中で、申出人の取引価格は適正な価格ではないと言っていますが、その理由を説明してください。

○税務課長（木上） 基準地については、全ての地点において鑑定評価を取っており、取

引事例があれば、不動産鑑定士の方でその事例を参考にして価格を算出しています。土地取引の個々の要因については把握できませんが、不動産鑑定の方で適切に算定されているものと理解しています。

○房崎委員長 ほかにはよろしいですか。それでは、これで評価庁の質問の時間を終わります。お忙しい中、ありがとうございました。

(総務部長、税務課職員 退室)

○房崎委員長 審査を続けます。まず、比較的論点の少ない方から審査してまいります。
[REDACTED]からの申出について、委員の皆さんの御発言をお願いします。

○米谷委員 実際の取引の状況は把握できませんが、買った値段と同じにして欲しいという主張は無理があるため、方向としては棄却と思います。

○谷口委員 申出のみからは、正常な取引とは認めがたいと思います。口頭陳述でそのあたりの事情を補足される機会もありませんでした。棄却で良いと思いますが、審査申出書以外の書面は、提出されていませんね。

○書記(河村) 提出されておられません。書面審理ですので、申出人が主張された内容と評価庁が弁明した内容の範囲内で判断することになります。

○米谷委員 棄却となった後、申出人は訴訟を提起することができるわけですが、土地取引に関する権利関係を調査しておく必要はありますか。

○書記(河村) 市は所有に関する権利しか把握しておりませんが、訴訟といった段階に進んだ場合は、その段階で必要な対応を行うことになると思います。

○房崎委員長 ほかに御意見がなければ、棄却の方向でまとめていくこととしてはどうかと考えますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

○房崎委員長 それでは、この件については、棄却の方向でまとめることに決定いたします。

次に、■■■■さんからの申出について、委員の皆さんから、御発言をお願いします。

○谷口委員 評価庁は、評価の方法は正しく、計算も間違っていないと思いますが、もう少し■■■さんに対してきちんと説明をしないといけない気がします。■■■さんから提出された資料を見ていると、きちんと整理されており、根拠の説明がきちっとされれば、納得、少なくとも理解はされる気がします。

○房崎委員長 計算式を示すなど、市の側に歩み寄りの姿勢が必要と思います。将来、再度審査申出されることのないよう、適切に対応して欲しいと思います。

○米谷委員 近隣の土地が申出人の土地より安くなっている理由は何ですか。

○書記(河村) 不整形補正などの所要の補正が掛かっていることが考えられます。

○谷口委員 申出人の土地は、整形の優良な土地と思います。

○米谷委員 谷口委員も言われたように、根拠の説明をすれば、理解してもらえる気がします。

○房崎委員長 ありがとうございます。市の側は、申出人に歩み寄りをすべきという御意見が出されました。再反論書を見たうえでの判断となりますが、方向としては、棄却でまとめていくこととしてはどうかと考えますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

○房崎委員長 それでは、この件についても、棄却の方向でまとめることに決定いたします

す。ただ今の審査により、2件の方向を決定いたしました。本日の意見を踏まえた、決定書の案文を作成して参りたいと存じます。案文の作成は、7月2日に提出される ████████ さんの再反論書の内容を踏まえたうえで、私が事務局に指示をしながら案文を作成し、次回の会議で委員の皆様から意見をいただいて案文の整理をして参りたいと思います。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

○房崎委員長 異議もないようですので、次回の会議で案文の整理をすることにいたします。事務局は、会議に先だって委員にお配りいただき、委員が事前に案文に目を通した上で会議に臨めるように配慮をお願いします。

次回は7月5日の木曜日、午前9時から開催したいと思いますがよろしいでしょうか。

(「はい」の声)

○房崎委員長 その他に、事務局から、何か連絡事項はありますか。

○書記(谷口) それでは、██████ さんから7月2日までに再反論書を提出いただいた後、委員長から御指示を受けて案文を作成し、遅くとも7月3日の火曜日までには委員の皆様にお配りしたいと考えております。状況が変わりましたら、また御連絡いたします。

○書記(河村) 時間が限られておりますが、法定の30日間の審査決定期限の中で審査を予定させていただいております。再反論書の内容によっては、次回、更に御意見をいただくこととなりますので、よろしく申し上げます。

○房崎委員長 これをもちまして、本日の審査委員会は閉会します。お疲れ様でした。

閉会 午前10時45分