

尾張旭市固定資産評価審査委員会会議録  
(平成24年度第3回)

1 日時

平成24年7月5日(木) 午前9時～11時05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(行政課長補佐) 田 中 健 一

書記(行政課主査) 谷 口 洋 祐

<内容>

1 議題

書面審理

2 その他

開会 午前9時

○房崎委員長 定刻となりましたので、ただ今から平成24年度第3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。本日は、前回に引き続き書面審理を行います。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。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（田中） それでは、御説明いたします。7月2日付けで、■■■■さんから再反論書が提出されましたが、評価庁からはそれに対する書面は提出されておりません。従いまして、まず初めに、■■■■さんの再反論書の内容について委員の皆様にご確認いただき、評価庁に確認すべき事項がありましたら、評価庁の職員に出席、説明をいただこうと考えております。その後、事前にお配りしております決定書の案文の内容について、■■■■さん、■■■■の順に、委員の皆様から意見を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 お諮りします。本日の書面審理の進め方について、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、ただ今の説明のとおり会議を進めることとし、本日の審査会の最後には、2件の案件について、決定書の内容を確定していきたいと思えます。

それでは、再反論書の内容を事務局から説明願います。

○書記（田中） それでは、お手元に再反論書の写しを御準備ください。再弁明書に対する■■■■さんの再反論書の内容について御説明いたしますが、これまでの審査申出の内容や反論書、また評価庁の弁明書、再弁明書の内容のポイントを振り返りながら併せて御説明をいたしたいと思えます。

まず、本件の争点であります。先の審査申出書の申出の趣旨にあります地域内の土地全般に対して形状等を勘案し、比較すると価格が高すぎ、減額を求めるということであり

ました。その申出の理由として、3点ございます。1点目が、地価公示地や同一街区内の他の土地に比べて高い、2点目が、高低差の反映をすべきである、3点目が、造成費を減額した価格が妥当である、ということでした。

1点目の地価公示地、同一街区内の他の土地に比べ高い、についてですが、申出人は、反論書で地価公示地、[ ]の価格は、申出書記載の[ ]円/㎡は誤りで、73,469円/㎡であるとの訂正をされ、申出地の価格[ ]円/㎡と比較すると高すぎると言ってみえました。これに対し、評価庁の弁明、再弁明では、定められた評価方法により、公示地の価格は[ ]円/㎡であり、鑑定評価の結果、標準宅地として[ ]円/㎡となり、それを固定資産評価額の基礎となる路線価となる0.7を乗じた[ ]円/㎡となることにより、申出地と比較しても高くないと主張しています。

この評価庁の弁明、再弁明に対し、7月2日付けで提出された[ ]さんの再反論書の1では、地価公示地点、公一[ ]ですが、本年の単位面積当りの評価価格73,469円/㎡は誤りで、正しくは[ ]円/㎡であったと訂正されましたので、評価庁の主張が受け入れられたことと思われます。なお、今回の再反論書に対し、評価庁から再々弁明書は提出されていませんので、評価庁としてはこれまでの弁明書、再弁明書で主張したとおりで、新たに弁明することはない、ということだと思われます。

また、同一街区内の土地との比較について、[ ]さんは反論書で、同一街区内[ ]の価格[ ]円/㎡と比較しても高くなる理由がないとしています。これに対し評価庁の再弁明書では、主要な街路である[ ]円/㎡に比してそれぞれの路線価が設定され、それに土地の画地条件が計算されていることから、個別要因が反映された価格と比較することは適当でないとし、また、申出土地の路線価は[ ]円/㎡となっており、主要な街路の路線価よりも低い価格となっていると弁明しています。

この再弁明に対し、[ ]さんの再反論書の2①では日常生活の利便性を勘案すれば妥当であると考えずして、主要な街路の路線価[ ]円/㎡と申出土地の路線価[ ]円/㎡の設定については、ある程度評価庁の弁明を受け入れられたと思われます。しかしながら、再反論書2②で同じ街区の南側の宅地で接面道路が[ ]mの[ ]と[ ]を例示され、申出地の評価額[ ]円/㎡より、[ ]円/㎡と4,000円/㎡安いと、算定方法に疑義を感ずるとの主張をされています。また、あわせて2③で固定資産評価替えが3年ごと実施されているが、評価庁が2②の状態を継続

していることは、土地鑑定等の基準設定に疑義を感じると主張されています。さらに、3で街区内において、特に環境等に差が認められなく、2②での4,000円/㎡も申出土地が高くなる理由がない。よって、当該申出地の評価額は■■■■円/㎡が妥当であるとして、減額を求めています。

これら2②、2③、3に対し、評価庁が再々弁明書を提出していないのは、これまでの弁明書、再弁明書で弁明され尽くされており、新たに弁明することや弁明の内容に変更がないからと思われます。

2点目として接面道路との高低差が大きく、利便性に劣り、宅地造成費等を評価に反映するべきであると主張していますが、これに対し評価庁の弁明書では、一般的な接面道路より高い画地の場合、利便性が劣ることに対しての減価要因と、快適性の点からの増価要因と、総合的に評価すべきであり、また、今回の高低差については、本市では利用価値に著しく影響を及ぼす場合に補正を行うこととするのは、社会通念上影響を及ぼすと認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。なお、■■■さんの反論書、再反論書では、この点については特段触れられておりません。

3点目として、宅地造成費を減額して価格を算出すべきと主張していますが、これに対して評価庁の弁明書では、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しています。なお、■■■さんの反論書、再反論書では、この点については特段触れられていません。以上でございます。

○房崎委員長 再反論書の内容について、評価庁側に確認すべき事項はありますか。

(「特にありません」の声)

○房崎委員長 それでは、事前に配られている決定書の案文について、委員の皆さんから、御発言をお願いしてまいりたいと思います。

○書記(谷口) それでは、液晶プロジェクタの準備をさせていただきます。しばらくお

待ちください。

(事務局が液晶プロジェクタを準備、案文を投影)

○房崎委員長 では、事務局の方で、案文の読み上げをしてください。

○書記(谷口) それでは、XXXXXXXXXXさんの案件の決定書の案文について、読み上げいたします。

(案文読み上げ)

○房崎委員長 それでは、委員の皆さんから、御意見があればお願いします。

○谷口委員 1点確認させてください。6ページの(2)の上から6行目に「申出人は、申出土地と、地価公示地及び同一街区内の土地との価格の差異に着目し、申出土地の価格が高すぎる旨主張するところであるが、他の土地との比較については当委員会として判断すべき事項ではなく、」とあります。当審査委員会は、個別的な要因の比較についてはともかくとして、路線価等の比較はできるわけですので、そのところの認識はしておく必要があります。

○書記(谷口) 御指摘のとおりだと思います。誤解を招く表現であれば、「他の土地との比較については当委員会として判断すべき事項ではなく、また、」という部分を削除する方法が考えられます。

○書記(田中) 修正方法としては、他の土地との個別的要因の比較はできない、といった旨にすることもできます。

○房崎委員長 かなり違った印象の文章になりますね。

○谷口委員 削除する方が良いと思います。実際に、他の土地との比較はしているわけで

すので。

○房崎委員長 それでは、削除することとしたいと思います。ほかには何かありますか。

○書記（谷口） 事務局から、数点確認させてください。まず、4ページの下から3行目ですが、「                    円」を「                    円/m<sup>2</sup>」に修正させていただきたいと思っています。

次に、5ページの下から11行目、「各地」を「画地」に修正したいと思います。

次に、6ページ(3)の上から4行目、「申出人によれば」とありますが、当委員会として実地調査を行っておりますので、この部分は削除してはいかがかと思っています。

次に、7ページの結語の4行目から6行目に、「よって、法第433条第1項及び第11項において準用する行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第40条第2項の規定により、本件審査申出を棄却と決定する。」と追加したいと思います。これは、過去の当委員会の答申に倣った形にするものです。

次に、7ページの一番下、平成24年7月5日の部分ですが、本日、「評価庁に対する質疑」を行わない場合は、当該部分を削除したいと思います。

最後に、8ページの資料ですが、ところどころ文字の下の部分が欠けている部分がありますので、修正をさせていただきたいと思っています。

○房崎委員長 ただいま事務局からいくつか指摘のあった点について、修正することとしてよろしいですか。

（「はい」の声）

○谷口委員 もう1点確認させてください。1ページの地目は、登記地目ですか、それとも現況地目、課税地目ですか。

○書記（谷口） 審査申出書と弁明書で地目が異なっておりまして、評価庁の弁明書に合わせて案文を作成しています。

○書記（田中） 後ほど、評価庁に確認してまいります。

○房崎委員長 よろしいですか。それでは、次に、[REDACTED]の決定書の案文に入る前に、しばらく休憩を入れます。

（休憩）

○房崎委員長 それでは、休憩を閉じます。[REDACTED]の決定書について、案文の読み上げをしてください。

○書記（谷口） それでは、読み上げいたします。

（案文読み上げ）

○書記（谷口） 休憩中に、先ほどの地目の件を評価庁に確認しましたところ、審査申出書は、登記地目と現況地目が混在して書かれていますが、弁明書は課税地目で記載されているとのことです。当委員会の今回の2件の決定書につきましても、弁明書に合わせて、課税地目に統一してはどうかと考えます。

○房崎委員長 それでは、委員の皆さんから、御意見があればお願いします。

（「特にありません」の声）

○書記（谷口） 事務局から、こちらも数点確認をお願いしたいと思います。

7ページですが、[REDACTED]補正がかかっていることが分かるように、当該部分に下線を付してはどうかと思います。

それから、決定書の中で、「前記」と「上記」が混在しており、意味合いが同じですので、「前記」に統一してはいかがかと思います。1件目の[REDACTED]さんの決定書も同様です。

○房崎委員長 6ページの結語の1行目に「前記各項」とありますが、どの部分を指して

いるかわかりづらいと思います。

○書記（谷口） 「第2 決定理由」の1から3の全てを指しております。「前記各項において」を「「第2 決定理由」の各項において」と修正してはいかがでしょうか。

○房崎委員長 その方が分かりやすいと思います。

○書記（谷口） それでは、■■■■さんの決定書についても、統一的に修正させていただきます。

○房崎委員長 先ほど、事務局から指摘のあった点について、修正することとしてよろしいですか。

（「はい」の声）

○房崎委員長 それでは、しばらく休憩としますので、事務局は決定書の最終案文を委員分印刷して用意してください。

（事務局 最終案文を印刷・配布）

○房崎委員長 それでは、先ほどの修正内容を反映した最終の案文がお手元に配られたと思います。事務局の方で、修正箇所を説明してください。

○書記（谷口） それでは、■■■■さんの最終案文の修正箇所を御説明します。

（事務局 最終案文の修正箇所を説明）

○房崎委員長 それでは、ただ今の修正内容で、■■■■さんの決定書の内容を確定することで、御異議ございませんでしょうか。



(「異議なし」の声)

○房崎委員長 それでは、ただ今の内容で、決定書の内容を確定します。次に [REDACTED] の修正内容を説明してください。

○書記(谷口) それでは、御説明します。

(事務局 最終案文の修正箇所を説明)

○房崎委員長 それでは、ただ今の修正内容で、 [REDACTED] の決定書の内容を確定することで、御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

○房崎委員長 ありがとうございます。それでは、3回の会議にわたり審議いただきました結果、本年度申出のありました2件については、いずれも棄却とし、審査会の決定いたします。委員の皆さんにおかれましては、慎重な御審議をいただき、ありがとうございました。事務局から、何か連絡事項はありますか。

○書記(田中) 委員の皆様には、御多忙の中、慎重な審議をいただきありがとうございました。いずれも棄却との決定がされましたが、市と申立人とのコミュニケーション不足について、御指摘をいただいております。審査会事務局としましても、決定書が出来上がりましたら、申出人に連絡を取り、必要があれば直接お渡しする対応もとりたいと考えております。ありがとうございました。

○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11時05分