

尾張旭市固定資産評価審査委員会会議録

(平成24年度第1回)

1 日時

平成24年6月15日(金) 午前9時30分～10時20分

2 場所

尾張旭市役所 201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(税務課係長) 若 杉 直 樹

<内容>

1 議題

- (1) 委員長の選任について
- (2) 委員長職務代理者の指定について
- (3) 平成24年度土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧結果等について
- (4) 平成24年度審査申出状況について
- (5) 申出書の受理等について

2 その他

- (1) 今後の予定について
- (2) 平成24年度固定資産評価審査委員会運営研修会

開会 午前9時30分

○書記（河村） ただいまから平成24年度第1回尾張旭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、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。

開会に当たりまして、固定資産評価員でもあります総務部長より御挨拶を申し上げます。

○総務部長（森） 皆さん、おはようございます。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中御出席いただきありがとうございます。

総務部長の森でございます。よろしくお願いいたします。

さて、本日は、委員長の任期満了に伴う選任、職務代理者の指定などが予定されております。固定資産評価審査委員会と言えば審査申出ということになりますけれども、今年は評価替えの年度でございまして、2件の審査申出が出ております。これまで、申出がない状況が6年間続いておりましたが、その間、事務局、所管課等も職員に異動があり、未経験の職員ばかりでございしますが、しっかりと情報収集をして御迷惑のかからないように対応して参ります。なお、審査の決定は、申出を受けた日から30日以内に、申出人の口頭陳述の機会を設けて、3回の委員会で決定する形が基本となります。あくまでも、課税の適正、公平が第一でございますので、各委員におかれましては、よろしく御協力いただきますようお願い申し上げます、簡単ではございますが、開会に当たっての挨拶とさせていただきます。

○書記（河村） 議題に入ります前に、委員の選任の御報告と、本日の会議の進め方について説明をさせていただきます。

米谷雅弘委員が本年3月31日をもって任期満了となりましたが、3月議会で同意を得て、再任されましたので御報告申し上げます。米谷委員から一言、挨拶をお願いします。

○米谷委員 米谷でございます。先日、議会の方で御同意をいただきました。よろしく御指導、御鞭撻をいただきますようお願いいたします。

○書記（河村） ありがとうございます。米谷委員の任期につきましては、平成24年4月1日から平成27年3月31日までの3年間でございますので、どうぞよろしくお願い

いします。

また、事務を担当しております行政課ですが、本年は職員の異動がありませんでした。引き続き私河村と田中課長補佐、谷口主査の3人で、固定資産評価審査委員会の書記を努めてまいりますのでよろしくお願いいたします。委員長につきましては、昨年の6月14日から1年間、谷口委員に務めていただいておりますが、今年の6月13日をもって委員長の任期が満了となりました。新しい委員長が決まるまでの間、私どもの方で、議事の進行をさせていただきます。

この委員会の会議公開の考え方について、説明させていただきます。本市では、公正で透明性の高い行政運営の確保などを図るため、附属機関等の会議は原則公開としております。本日の固定資産評価審査委員会は、議題の中で個人情報扱う関係から、会議を非公開としております。また、後日作成する会議録につきましては、個人情報に係る部分を削除した上で公開することになりますので、よろしくお願いします。

なお、補足ですが、委員会を開催する場合において、個人情報を含む議題が無いことが明らかな場合、また、地方税法第433条第6項の規定により、「公開による口頭審理を行う場合」、即ち、今回の申し出に対して口頭審理を行う場合については、会議を公開することとなりますのでよろしくお願いします。

それでは、議題に入りますが、次第の1(1)委員長の選任について、資料1を御覧ください。資料の下段の枠内にありますように、尾張旭市固定資産評価審査委員会規程第2条の規定により、委員長は委員の互選で定めることとなっております。審査に当たりましては、審査長を務めていただくこととなります。また、任期は1年となっています。それでは、委員長を決めたいと存じます。どなたかいかがですか。

○谷口委員 これまでの慣例により、任命順ということで、房崎委員にお願いしてはどうでしょうか。

○書記（河村） 米谷委員はいかがでしょう。

○米谷委員 はい、よいと思います。

○書記（河村） ただいま房崎委員に、というお声がありましたが、よろしいでしょうか。

○房崎委員 結構です。

○書記（河村） それでは、本日から房崎昭義委員に委員長を務めていただきます。なお、委員長の任期は、本日から平成25年6月14日までの1年間となります。

委員長が決まりましたので、これからの議事進行は委員長にお願いしたいと思います。
よろしくお願いします。

（房崎委員 委員長席へ移動）

○房崎委員長 それでは、本日から1年間、委員長を務めさせていただきますので、よろしくお願いします。議事を続けます。

議題の(2)委員長職務代理者の指定について、ですが、職務代理者は、資料1の尾張旭市固定資産評価審査委員会規程第2条第4項にありますように、委員長があらかじめ指定することになっていますので、私から指名させていただきます。職務代理者は、米谷委員にお願いいたします。任期については、委員長と同じく来年の6月14日までです。よろしくお願いします。

それではここで、次の議題の説明のため、担当職員に入室してもらいますので、暫時休憩とします。

（税務課職員入室）

○房崎委員長 それでは、議題の(3)平成24年度土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧結果等について、説明をお願いします。

○税務課長（木上） おはようございます。税務課長の木上でございます。座って説明させていただきます。

それでは、平成24年度土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧結果について、説明させていただきます。

平成24年度は、評価替えの基準年度にあたりまして、土地につきましては評価額で0.

72%の下落になっております。家屋につきましては再建築費評点補正率が木造で0.99、非木造で0.97とされておりまして、24年度の評価額につきましては、原則全て下がっている状況でございます。

また、既存家屋につきましては、25年度・26年度には原則として、新たな評価は行いませんが、土地につきましては、25年度・26年度において、地価の下落傾向がみられる場合につきましては、価格の修正措置を行うことができるとされております。

縦覧制度につきまして御説明をさせていただきますと、納税者が所有する土地・家屋の価格と市内にある他の土地・家屋の価格を比較して、自分の土地や家屋に関する評価が適正かどうかを確認できるようにするために、土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿を御覧いただける制度でございます。資料2、平成24年度縦覧者数等一覧表を御覧いただきたいと思います。表の左上、縦覧帳簿につきましては、土地価格等縦覧帳簿と家屋価格等縦覧帳簿を納税者に縦覧に供した件数と、縦覧者の実人数を日付ごとに集計したものです。その欄の下の平成24年度を御覧ください。平成24年度につきましては、土地22件、家屋15件で、縦覧者は実数で27名となっております。前年と比較しまして、土地・家屋ともに昨年度と比較して、大きな増減はありませんでした。

続きまして、縦覧帳簿の右の欄、課税台帳の閲覧の欄を御覧ください。土地、家屋、償却につきましては、課税台帳の閲覧に供した件数等を日ごとに集計したものです。先ほどと同様に、下の平成24年度の欄を御覧ください。件数としましては、土地で250件、家屋で191件、償却で15件となっております。前年と比較して、合計数の件数で66件、16.9%増となっております。閲覧者数は、のべ件数で63件、16%の減、実人数では、昨年より24人、18%の増となっております。平成24年度は基準年度ということでしたが、大きな評価の変動もなかったことから、閲覧者数にも大きな変動はありませんでした。いずれにしても、絶対数が少ないので、その年度における増減の理由は把握が出来ないのでよろしくお願いします。以上で説明を終わらせていただきます。

○房崎委員長 説明が終わりました。何か質問等がございますか。

ないようですので、次に、議題(4)平成24年度審査申出状況について、事務局から説明をお願いします。

○書記（田中） それでは、書記の田中から説明させていただきます。資料3を御覧くだ

さい。

審査申出できる期間は、課税台帳に価格等の登録をした旨の公示の日、平成24年3月30日から、納税通知書の交付を受けた日後60日まででございますので、納税通知書の発送日は4月6日でありますから、通常であれば遅くとも4月11日までには郵便が到達しているものと思われます。4月11日の翌日から起算して60日目の6月10日が日曜日となりますので、6月11日の月曜日までが審査申出期間となります。

なお、この資料の例外といたしまして、納税通知書の送達ができなかった8件について、4月20日金曜日に公示送達をいたしました。この8件については、地方税法の規定により、4月27日金曜日までが納税通知書の到達日とみなされるため、6月26日火曜日が審査申出期間満了日となります。この8件について、今後審査申出がある可能性は極めて低いものと思われますが、念のため補足説明させていただきました。

なお、今年度は、本日までに、土地2件について審査申出がありました。これらにつきましては、次の議題5で、詳しく説明をさせていただきます。

なお、各年度の審査申出状況は、資料4に記載のとおりです。

○房崎委員長 事務局の説明が終わりました。委員の皆さん、何か質問等はございますか。では、質問もないようですので、議題の「(5)審査申出の受理等について」、議題といたします。事務局から説明をお願いします。

(総務部長、税務課職員退室)

○書記(田中) それでは、お手元に、固定資産評価審査申出書の写しを2通お配りしておりますので、御覧ください。まず、1件目ですが、去る6月5日に審査申出書が提出されました。申出人は[]の[]で、審査対象土地は[]の現況宅地で、いずれも[]の単有土地です。申出の趣旨は、「評価額が地域内の土地全般に対して形状等を勘案し、比較すると高すぎ、減額を求め」というものです。次葉に申出の趣旨及び理由が添付されており、1点目は、地域の地価公示地の本年の価格[]円と申出土地の価格[]円を比較すると高すぎる。2点目は、申出土地は接面道路との高低差が大きく、利便性に劣り、又、宅地造成費等も評価に反映すべきであるとのこと。3点目は、今年度評価額から宅地造成費を

減額して価格を算出すると、61,080円となり、これが妥当な金額と考えるとのこと。以上、3点について理由を述べられています。なお、御本人は口頭陳述を希望されています。

次に、2件目ですが、同じく6月5日に審査申出書が提出されました。申出人は[]の[]で、審査対象土地は[]の現況宅地、登記地目は原野で、いずれも[]の単有土地です。申出の趣旨は、「取得価格[]円が評価価格として妥当と考えます」というものです。申出の理由としては、[]年[]月に当該申出土地を[]筆取得しましたが、売買価格は[]円で、それに対して市の評価額が著しく高いというものです。次葉に添付書類として、会社の履歴事項全部証明書が添付されています。なお、口頭陳述を希望されています。

では、資料5の「図表18 審査の申出に伴う事務手続概要」と題した資料を御覧ください。審査委員会でまず行うこととしまして、形式審査がございます。形式審査の内容ですが、①審査申出人が納税者であること②内容が価格に関すること③提出期限内で提出されていること④記載上の不備がないこと⑤正副2通が提出されていることについて異常がないということを事務局の方で確認しておりますが、委員の皆様にも御確認をお願いします。ちなみに、これら2件の申出書は、いずれも審査申出の期限内である6月5日に提出されております。また、審査人についても氏名、住所等について確認をしております。

○房崎委員長 それでは、事務局から説明がありましたので、これら2件について、形式的に不備がないかどうか確認をお願いします。

それでは、確認よろしいでしょうか。

(「はい」の声)

○房崎委員長 異議もないようですので、受理と決定してよろしいですか。

(「異議なし」の声)

○房崎委員長 それでは、この2件の申出について受理と決定いたします。では、続いて、

実質審査に移っていききたいと思います。審査に必要な書類の提出を求めています。事務局なにか意見がありますか。

○書記（田中） はい、それでは資料6を御覧ください。参考資料につきましては、地方税法第433条第4項の規定に基づき、審査のために必要がある場合においては、固定資産評価員に対して評価調書に関する事項の説明を求めることができることになっております。ちなみに参考資料としましては、当該土地の評価に関する資料、具体的には評価調書、路線価図、航空写真、さらには、具体的な評価の計算書が考えられます。これらの書類については、当審査会で必要と決定された場合すぐに提出できるよう準備させております。委員長いかがでしょうか。

○房崎委員長 それでは、委員の皆さんにただ今事務局より参考資料が示されましたが、評価において確認できる書類と思われるため、請求したいと思います。御異議ございませんか。

（「異議なし」の声）

○房崎委員長 では、そのように手配をお願いします。また、その後、必要と思われる資料がある場合については、その都度、当審査会において申し出ください。

（書記が資料を準備・配布）

○房崎委員長 それでは、資料について評価員に説明を求めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声 総務部長、税務課職員入室）

○総務部長（森） それでは、資料を配布させていただいているかと思いますので、補助員に説明をさせます。よろしくお願いします。

○税務課長（木上） それでは、御説明させていただきます。資料として、一覧表のとおり土地評価事務取扱要領の抜粋、審査申出土地の評価計算書、評価調書、路線価図、航空写真、住宅地図、現況写真をお配りしています。

まず、土地の評価法について、説明をさせていただきます。資料の土地評価事務取扱要領を御覧ください。宅地の評価方法ですが、評価基準では、市街化宅地評価法、いわゆる路線価方式と、その他の宅地評価法、標準宅地評価法の2つがあり、本市では、一般宅地は路線価方式を採用しております。

市街化宅地評価法は、各街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、その路線価に基づいて所定の画地計算法を適用し、各筆の評点数を付設するもので、評価作業は、路線価の付設と各画地の評点を算出する画地計算による評点の付設の2つに大きく分けられます。

3ページの枠で囲んである部分が、評価の手順を図式化したもので、その下に評価の手順を記載しております。まず、宅地の利用状況に応じて、用途区分を区分します。本市では、普通住宅、併用住宅、普通商業、中小工場、大工場、村落地区に区分しております。次に、状況類似地区は、各用途区分を状況が類似する地域ごとにさらに細分化したもので、市内では、166の区分となっております。次に主要な街路を選定し、そこから標準宅地を選定しまして、選定された標準宅地について、地価公示価格、地価調査価格及び不動産鑑定価格の7割を目途として、適正な時価を評定しております。次に、主要な街路に沿接する標準宅地の適正な地価に基づき、主要な街路に路線価を付設し、その路線価を基礎として、その他の街路の路線価を付設しております。ここまでで、路線価を付設しましたので、ここからは、各筆の宅地の評点は、画地計算において、各計算式をそれぞれの画地の立地条件に応じて適用し求めることとなります。本市では、ここに記載してある奥行価格補正割合法、側方路線影響加算法などのほか、その他の補正として、市長が定める方法がございます。資料5ページを御覧ください。高圧線下地、高速道路などに係るその他の補正を適用し、各評点を算出し、面積をかけて評価額を算出しております。以上で、簡単ではございますが、評価方法のしくみを説明いたしました。

次に、審査申出の土地について、個々に評価方法を説明いたします。

まず、XXXXXXXXXXの申出土地から説明をさせていただきます。

申出土地は、XXXX筆を一体利用しておりますので、XXXX筆を1画地として画地計算法で計算しております。路線価XXXXXX円、間口XXXXm、奥行きXXXXm、想定整形地間口XXXXm、想定整形地奥行XXXXmとなっております。補正につきましては、奥行価格補正、間口狭小補正、

奥行長大補正、不整形地補正につきましては、全て1.0、補正は無いこととなっております。各補正率につきましては、先ほどの事務取扱要領の7ページから11ページにかけて参考までに資料をつけさせていただいております。それらによりまして、補正率を算出しておりますので、よろしくお願いいたします。その下の補正につきましても、特にございませんで、1.0でございます。評価額の算定は、路線価に各補正率、地価の下落の修正率を乗じました結果の[]円に面積を乗じて、算出しております。次のページから土地評価調書、路線図がでございます。申出地は、図の中ほど、赤く塗りつぶし下ある部分で、路線価は[]円でございます。先ほど説明しましたように、地図上で下の方、ピンクのマーカーが付してありますが、主要な街路の路線価を設定しております。次のページは航空写真でございます。上から見ていただきますと、整形地で、補正は一切かかっておりません。次は、住宅地図で、①②③は写真の番号でございます。東から西へ下がっておりまして、路盤面に対する宅地の高さは2mを超えていないと申出がでございます。道路からの高低差補正につきましては、高い場合は、2mを超えるものを対象としております。階段等の設置により、利便性を損なわない場合、2mを超えないものについては補正を考えておりませんのでよろしくお願いいたします。以上で、こちらの申出土地の説明を終わります。

続きまして、[]の申出土地の資料を御覧ください。

こちらの申出土地は[]筆を[]の敷地として一体に利用されているため、[]筆を1画地として認定し、画地計算法を適用しております。こちらは図面を見ていただきますと、長細い土地の形状になっております。資料として、住宅地図と写真を御覧頂きたいと思います。それでは1ページ目を御覧ください。正面と側方がございます。狭い方を正面としておりますので、奥行価格補正が[]、奥行長大補正は[]と算出しております。不整形地補正については、斜めに傾いておりますので[]となっております。奥行長大補正と不整形地補正につきましては、小さい方を採用するため、[]を採用することとしております。側方路線ですが、奥行価格補正、間口狭小、奥行長大につきましては、補正はございません。側方加算として、[]%の加算をしております。その他の補正率ですが、この土地につきましては、市街化調整区域ということで、土地評価要領の6ページを御覧ください。市街化調整区域内宅地補正にありますように、現に宅地として利用されておりますので、一律に0.85の補正率を適用することとしております。評価額の算定としましては、正面路線価の[]円に各補正率を掛けたものに側方加算を加算しまして、全ての数字に0.85を掛けまして評価額を算出しております。宅地の評価の下落率は1.000ですので、1㎡当たりの評価額に面積

を乗じて、評価額を算出しております。説明は以上でございます。

(総務部長、税務課職員退室)

○房崎委員長 このあと早速ですが、対象土地2件について、実地調査を行いたいと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、次第の2、その他に移ります。事務局から説明をお願いします。

○書記(田中) それでは、今後の委員会の予定について御案内いたします。資料7の固定資産評価審査申出日程表を御覧ください。先ほど、委員長からもありましたとおり、本日の委員会が終了しましたら、審査申出のありました2件の土地について、公用車にて実地調査に参りますのでよろしくお願いします。そして、資料の右端、平成24年度の審査申出のところに記載してありますように、本年度第2回の委員会を、6月28日木曜日午前9時から開催したいと思います。この委員会では、審査申出書及び尾張旭市長からの弁明書等の内容について、実質的な審理を行ってまいります。また、口頭陳述を希望している審査申出人との日程調整を行い、都合がつきましたら、審査申出人にも委員会に出席いただき、1人ずつ口頭陳述を行っていただきます。その後、第3回の委員会は、7月を予定しております。日程につきましては、本日席上に配布してあります日程調整表にて調整させていただきますのでよろしくお願いします。今後の委員会の詳しい進め方や、弁明書等の資料につきましては、整い次第、委員の皆様にお送りさせていただきますのでよろしくお願いします。

次に、今年9月11日に福井県福井市で開催されます研修会の出席についてです。先日、委員の皆さまの御都合をお伺いしたところ、米谷委員から出席可、そのほかのお二人からは出席不可との御連絡をいただきましたので、今年は米谷委員に参加いただき、私、田中が随行させていただきますのでよろしくお願いします。事務局からは、以上でございます。

○房崎委員長 他には何かありますか。

それでは、本日の日程が全て終了しましたので、以上で委員会を閉会します。

閉会 午前10時20分