

第 2 回固定資産評価審査委員会議事調書	
会 議 事 項	1 固定資産縦覧帳簿の縦覧結果について 2 固定資産評価審査申出の状況について 3 固定資産評価審査申出について (1) 弁明書の説明 (2) 書面審理 4 瀬戸市人事行政の運営等の状況の公表に関する条例に基づく報告について 5 その他
会 議 場 所	瀬戸市役所 北庁舎 4 階 庁議室
会 議 年 月 日	令和 4 年 8 月 4 日（木）午前 1 0 時から
会 議 要 領	別紙のとおり
上記のとおり会議を行った。 令和 4 年 8 月 4 日 委員長（家屋審査委員） 加藤 繁紀 委員長職務代理者（土地審査長） 伊藤 昌幸 土地審査長代理 瀧本 友子 土地審査委員 鈴木 洋子 家屋審査長 加藤 和守 家屋審査長代理 竹本 弘司 書 記 熊谷 由美	

委員長が議事を進行した。

議 題

1 固定資産縦覧帳簿の縦覧結果について

瀬戸市固定資産評価委員である市民生活部長から、評価庁（税務課）職員が紹介され、税務課固定資産税担当主幹から、資料 1 に基づき説明がなされた。

主な内容については、次のとおり。

【委 員】 縦覧の際に出された質問の中で、「建物の経過年数が経っているのにどうして評価額は下がらないのか。」に対して、何と答えたのか。

【評価庁】 物価の上昇と家屋の経過年数との兼ね合いと答えている。家屋の評価額は再建築価格から物価の上昇率と経年減点補正率を乗じて算出されており、物価の変動により建築資材等の費用が上昇することで再建築価格は高くなるため、評価額が下がらず却って前回評価額より上回る場合もある。この場合は前回評価額に据え置くこととしている。特に非木造においては、経年減点補正率の下限である 0.2 まで落ちる期間が 40～60 年かかるため、次の評価替え迄の 3 年間ではポイントとして 0.05 程度で、どうしても前回評価額の据え置きが続くことになってしまう。

2 固定資産評価審査申出の状況について

固定資産評価審査申出期間は、地方税法第 432 条により、「価格を固定資産課税台帳に登録し、公示の日から納税通知書の交付を受けた日後三月を経過する日まで」と規定されており、今年度の公示日は令和 4 年 4 月 1 日（金）、納税通知書は 4 月 11 日（月）発送であった。郵便が到達する日を最大 7 日として、審査申出期間を概ね 3 か月後の 7 月 19 日（火）までとした。また、令和 3 年度の土地の価格に対する審査申出の特例について、地方税法附則第 24 条の 2 により、今回、令和 3 年度の土地の価格に対する審査申出の特例が認められており、従来の審査申出期間（令和 3 年 4 月 1 日から納税通知書を受け取った日後 3 か月以内）に加え、令和 4 年 4 月 1 日から令和 3 年度の納税通知書を受け取った日後 15 か月を経過する日までの間においても審査の申出をすることができる。これについても、納税通知書の発送日である令和 3 年 4 月 12 日（月）から納税者への到達日最大 7 日として、審査申出期間を概ね 15 か月後の令和 4 年 7 月 19 日（火）までとした。

令和 4 年度の審査申出については、土地 1 件、家屋 0 件、償却資産 0 件、合計 1 件であったことを資料 2 に基づき、事務局から報告がなされた。

委員から特に質問はなかった。

議事の進行を委員長から第2合議体（土地）審査長に交代した。

3 固定資産評価審査申出について

(1) 弁明書の説明について

評価庁（税務課）固定資産税担当主幹から、「資料3」に基づき弁明書の説明がなされた。

主な内容については、次のとおり。

【委員】 弁明書には申出書の申出価格が推定鑑定評価 76,020,000 円について判然としないところがあるが、申出者へ再度その根拠を聞いたか。

【事務局】 申出書提出時に申出価格 53,210,000 円の根拠を尋ねたところ、実は感覚だと仰っており、具体的な根拠は示されていない。本人曰く土地の価格は公示価格の7割という考えから、逆算して推定で 76,020,000 円とのことだった。

【委員】 申出者はあくまで 53,210,000 円ありきで、0.7 割って 76,020,000 円としたという理解で良いか。評価庁でも同様だったか。

【評価庁】 こちらでも、同様の内容だったと認識している。何か根拠がある数字ではなかった。

【委員】 申出理由には他に近隣地の売買予定価格を挙げているが、これも公示価格より高くて申出地の評価が高すぎるという理由としては乏しい。

【評価庁】 これまでも弁明書に付けた同様の資料で申出者に何度も説明をしているが一切聞き入れてもらえない状況だった。

【委員】 今回は令和3年度評価額に対する審査の申出だが、当該年度の税について完納しているか。

【評価庁】 完納している。

(2) 書面審理について

各委員より意見がなされ、今回の審査申出は「棄却」と決定された。

主な内容については、次のとおり。

【委員】 申出者としては評価額も不満だし、税額も不満だろうが、評価庁は国の基準に基づき適正（適切）に評価額を算定していると思われる。また、申出者が事例に出した近隣地の売地については申出地よりも高いため、申出地が高すぎるとは言えない。申出は到底聞き入れられない。

【委員】 申出者はこれまで納得していたが今回の税額が上がったことで不満があったのか、それ以前から評価額に対し不満があったのか。

【事務局】 以前から周辺の土地の状況から、所有地に対する評価額は適正ではないと不満があり、過去にも審査申出をされている。平成16年度に●町●、●、●番について審査申出しているが、基準年度ではなかったので

却下となった。

【委員】 申出書には本人も実勢価格イコール土地の公示価格の 7 割と言われていたのはそのように思うと書いており、評価額の出し方について不満はないと思う。その数字に不満があるということだが、評価庁の説明からすると 71,000 円が実勢レベルである。71,000 円に対比するものが世間で言われている取引相当額で、具体的に言えばチラシに出てきた坪 27～30 万円の土地だが、71,000 円は坪 234,000 円なので、決して実勢価格から高くはなく、この地域の標準的な数字だと評価庁は評価している。これが坪 19～20 万円で取引があるならば、この評価について根底から覆されることになるが、問題ないと思う。

【審査長】 皆さんと同意見で、弁明書から適正に評価がされていると思う。

【事務局】 委員皆さんの意見から、評価庁が適正な土地の評価をしていると言う心証を受けたので、事務局から固定資産評価審査決定書の案を提出する。決定事項としては「棄却」で、本件土地は申出者の明確な申出価格の根拠がなく、その分析も出来ないため、評価庁が土地の評価を適正に行っているかに重点を置いている。内容について別紙の決定理由と併せてご意見をいただきたい。(配付した審査決定書案等資料を口頭で読み上げ)

【委員】 評価庁の弁明書に対して申出者の反論書は提出されたか。

【審査長】 反論書は提出されていない。

【事務局】 申出者が事務局に来られ、本人から提出しないと直接伺っている。

【委員】 反論書が提出されないということは、弁明書のとおりと理解することになる。

【委員】 他にも土地を所有しているようだが、他の土地については審査申出されないのか。

【事務局】 特に伺っておらず、今回の 6 筆の土地だけである。

【委員】 別紙決定理由 P3 の 3(5)で、「・・・環境条件とは商業密度等・・・」とあるが、住宅地域には不適切と思われる。「・・・環境条件とは住宅地として品等快適性等・・・」の方が良い。

同じく P4 の 3(6)イで、●町●番の畑の評価について、先ほど評価庁に聞けば良かったのだが、画地の形状が不整形であるとして、不整形地補正率 0.6 となっているが、公図から形状を見る限り不整形には思えない。●番及び●番の宅地はやや台形だが「ほぼ整形」で不整形補正はなされていない。何かマイナスの要因があるのだろうか。不整形補正が適

用できないとすると逆に高くなる。

【事務局】 評価庁に再度来てもらい確認したい。

【評価庁】 住宅地と地続きで連続性があるが、畑だけで見ると如何かと考えた中で、無道路地としての代替的な補正として強制的に不整形補正を使っている。

【委員】 住宅地と地続きで同一所有者である。本来なら無道路地とは不適切な表現で妥当ではない。有るとすれば奥行き補正ではないか。

【評価庁】 本来であればご指摘のとおりだが、次回の評価替えで見直したい。

【事務局】 これについては、今回の決定理由の中で触れた方が良いか。

【審査長】 次回の評価替えで高くなった場合、今回の審査で意見が出されたからと分かってもらえた方が良いのではないか。

【委員】 同意である。ここでは本人に不利になるため、尚書きで言及しない表現で何か書き加えたらどうか。

【審査長】 P8 の 6（当審査委員会の判断）のところで載せた方が良いと思う。

【委員】 6 の最後で「なお、●町●番（畑）の評価額の算出において、不整形地補正率 0.6 が適用されていることについて疑義が示されたことを付記しておく。」としたらどうか。

【事務局】 いただいたご意見を反映する他、漢字の誤記、句読点の漏れ等を修正させていただきたい。

【審査長】 審査決定書案については、事務局の方で今回の意見と誤字等修正で精査してもらうとして、今回の審査申出は棄却で決定することで異議はないか。

【委員】 異議なし。

議事の進行を第 2 合議体（土地）審査長から委員長に交代した。

4 瀬戸市人事行政の運営等の状況の公表に関する条例に基づく報告について

事務局から「資料 4－1、4－2」に基づき根拠条例及び市長へ提出する報告書の案が提示され、説明がなされた。

委員から特に質問はなく、委員審議の結果、事務局作成の報告書案どおり提出することを決定した。

5 その他

事務局から事務連絡について報告がなされた。

以上