

未来

To the future



新年あけまして
おめでとーございませす

当事務所は、昨年9月に開設させていただきましたが、本年を無事に迎えられましたことを、皆様に深く感謝いたします。

特に開所祝いには大勢の方にご参集いただき、また、お越しいただけなかった方々からも、たくさんのお祝いのお言葉を頂戴いたしました。

41歳、まさに人生の節目を迎え、心からうれしく思いますとともに、身が引き締まる思いです。

さて、当事務所は、弁護士1名、事務局スタッフ3名のまだ小さな所帯ですが、従来から重点的に取り扱っている**刑事、税務・行政、反社会的勢力対応の分野**についてはますます研鑽を積むとともに、本年度は新たな分野にも力を入れたいと燃えております。

今後、特に企業の皆様に引き続き「安心」していただけるように、**使用者側の労働事件、事業譲渡等のM&A関連のサポート、独占禁止法や不正競争防止法**といった特殊な分野にも挑戦し続けてまいります。

また、本年は、他土業の方々とも協力して、**労働問題や相続分野などのセミナー**を開催して、個人のお客様も含めました皆様のお役に立つことを目標としております。

趣味の点でも、**俳句結社「雲の峰」**会員として、句作を続けておりますが、新しく、能の「謡」を習い始めることになりました。大きな声を出すのは、大変気持が良く、できれば長く続けていきたいです。

今年も、仕事と健康を大切にしながら、日々、進化してまいりたいと思っております。

どうぞ、当事務所を引き続きよろしくお願い申し上げます。

法律・判例紹介

固定資産税の課税処分が違法・無効であると認められた事例

1 納税者が勝訴

昨年2月10日に、自治体を被告として固定資産税の違法無効を求めた裁判で、全面勝訴判決を得ましたので（一審確定）、その事例をご紹介します。

この事案は、大阪府の某市内において、都市計画法の開発行為に伴い設置された公園及び緑地について、近隣の宅地と同等に路線価を基準とした評価がなされ、それに基づく固定資産税の課税処分がされたというものです。

これに対して、土地所有者である不動産会社（以下「納税者」といいます。）が、このような課税処分は無効であるとして、固定資産税の納付義務の不存在の確認を求めたところ、大阪地裁は、納税者の主張を全面的に認めて、課税処分が無効であるという判決をしました。

2 固定資産税とは

固定資産税は、土地や建物といった固定資産の価格に一定の利率で税が課されるのですが、この価格とは、「適正な時価」をいうとされています。

そして、この「適正な時価」は、

総務大臣が告示した固定資産税評価基準により、市町村長が決定します。

3 固定資産税評価基準と時価の関係

このように算定された評価基準による価格は、原則として時価と等しいものと認められますが、しかし、実際の価格が、この評価基準による価格を下回ることもあり得ます。例えば、バブル崩壊後に著しい地価の下落が生じ、そのために各地で評価額が時価を上回るという事態が起こったことがあります。

このような場合、評価額が実際の土地の時価を上回れば、固定資産税の価格の決定は違法となるというのが最高裁の判例です（最高裁平成15年6月26日）。

4 固定資産税評価に不服がある場合の手続

固定資産税の評価がおかしいとして争う場合には、固定資産評価委員会への審査の申出ができます。

ただし、この手続には厳格な期間の制限があつて、固定資産税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60

日までというのが原則です。

もし、この期間内に間に合わなければ、固定資産税の無効確認や国家賠償請求といった裁判の手続によるなければならず、今回の事案では過去の課税処分についても争う必要があつたため、無効確認の訴訟を提起しました。

5 自治体の主張

自治体は、「固定資産税評価基準と、自ら定めた固定資産税評価実施要領に基づいて固定資産を評価しているところ、本件土地は、いずれも雑種地に該当し、市街地的形態を形成する地域に存する雑種地については、宅地と同様に都市基盤の整備等がなされている点で、一般的に宅地とほぼ同様の価値を有しているの、宅地に準じて評価すべきである。」と主張しました。

6 納税者側の主張・立証

(1) 主張
以上に対して、納税者側は、本件土地は、都市計画法上、公園又は緑地としての用途にしか使用できない土地であつて、収益可能性はなく、客観的な交換価値はないので、このような土地について、宅地並みの課税をした本件処分は重大かつ明白な瑕疵があり、無効であると主張しました。

(2) 立証

上記主張を裏付けるために、2名の不動産鑑定士がそれぞれ作成した意見書を提出しました。それらの意見書は、いずれも鑑

定評価額としては、公園・緑地としてしか使用できないことを考慮して補正をすべきであるとして、標準的画地の0%~10%であるときれていました。

なお、余談ですが、不動産鑑定士は一般的に、自治体から不動産評価の委託を受けることが多いため、本件のような自治体相手の訴訟で意見書を書いてくださる先生を探すのは、かなり苦勞をしました。

7 判決の内容

以上のような当事者双方の主張に対して、大阪地裁は、次のような内容の判決を下しました。

「本件各土地には建築物を建築できず、公園及び緑地として利用しなければならぬ制限が存在し、本件各土地を公園及び緑地として利用しなければならぬ制限が存在し、本件各土地を公園及び緑地として維持管理する費用の負担等も考慮すると、近隣の宅地と同等の条件で本件各土地の取引が成立するとは考えられず、本件各土地については、取引価格が存在しないか、取引価格を想定するとしても極めて低廉なものにとどまるというべきである。

したがって、〇〇市長が行った本件登録価格の決定には、いずれも本件各土地の評価を誤った瑕疵があり、この瑕疵は、雑種地という地目の認定において誤りはないものの、建築物を建築できず、公園又は緑地として利用せざるを得ないため客

観的交換価値に極めて乏しい土地を、客観的交換価値の高い宅地に準じて評価するものであつて、実質的にみれば、非課税物件を課税物件（宅地）として取り扱うのと同様に、課税の根幹に関わる重大かつ明白な瑕疵であるといわざるを得ない。」として課税処分を無効と判断しました。

8 判決の意義について

今回の判決のように課税処分の無効を認めた判決というのは、非常に例が乏しく、画期的な判決といえます。

固定資産税については、評価基準や各自治体の実施要領等が定められていますが、本件の公園又は緑地のように、必ずしも具体的な評価方法が定められていない不動産も存在します。

その場合に、自治体は、基準がないことを理由に、個別に補正するようなことはせず、本件のように現行の基準の範囲に無理に当てはめて価格を決定することがあり得えます。

しかし、公園又は緑地のような場合に限らず、補正を要すべき特殊な状況下にある不動産に対する評価のあり方については、本件判決の判示が参考になるといえるでしょう。

特に今回の判決は、自治体が自ら作成したマニュアルを機械的に当てはめて、形式的な判断をしたことに警鐘を鳴らすものであつて、その意義は大きいものと考えます。

◆ 提携士業紹介

おかまつ司法書士事務所
岡松輝 司法書士

当事務所と提携している士業の方をご紹介します。

岡松輝司法書士は、私、中村とは関西大学法学部の同窓で、同じゼミ（民法・永田眞二郎教授）に所属していました。

今も時々、情報交換と称して、一緒にお酒を飲みに行く仲間でもあります。

岡松先生は、平成16年に司法書士登録をされ、平成18年から、近鉄上本町駅前の現在の事務所で開業しております。

不動産登記、商業登記、相続登記等全般を取り扱っております。お客様との立場によりそったきめ細やかなサービスをモットーとされています。また、休眠会社の担保の抹消等、特殊な事案にも対応しております。

いつもスピーディかつ丁寧に対応していただけるので、当事務所としても、大変助かっております。

私と同じ41歳、脂の乗りきった岡松司法書士をどうぞよろしくお願いします。

おかまつ司法書士事務所

〒542-0012
大阪市中央区谷町9丁目2番14号
中田東海ビル305号
TEL 06-6766-5890
FAX 06-6766-5891
URL <http://www.okamatu.jp/index2.html>



カンタン! 英会話

はじめまして。事務局の植田朋子です。

現在、スタッフとして中村弁護士と一緒に働きつつ、奈良県内の自宅で、初心者初級者向けの小さな英語教室も開いています。

以前は裁判所で書記官として働いており、その際、英語担当をしていました。英語の担当といっても普段は普通に仕事をしており、英語の電話がかかってきたら応答したり、英語圏の方が来られた時に応対をしたりする、というものです。

今回は、以前の経験から、「英語で応対するときの簡単で便利なフレーズ」を紹介したいと思います。

1. Sorry?

相手が言っていることが聞き取れなくて、もう一度聞きたいときに使います。

語尾をちょっと上げるのがポイントです。“Could you say that again?”と、習う時が多いと思いますが、“Sorry?”の方がずっとカジュアルで語数も少なく使いやすいです。

2. Spell, please?

誰から電話がかかってきたのか、誰の要件で電話がかかってきたのか、名前をきっちり確かめたいときに必須の表現です。もっときちんと言いたいときは、“How do you spell it?”となります。

つづりを聞いて、こちらでもう一度繰り返して確認しておく、安心ですよ。

3. Please follow me.

場所を案内する時に使う表現です。「あのエレベーターで、5階まであがって、左に曲がって……」と長々と口で説明するよりも、一緒について行った方が教えやすいし、親切ですよ。そんなときに使う、「ついて来てください。」という表現です。

4. Over there.

同じく、場所を案内する時に使う表現です。目的の場所が指を指して教えられる範囲にある場合は、指差して、このフレーズをつかいます。「あそこです。」という感じですね。

5. How can I help you?

英語で電話がかかってきたときに使うフレーズです。

英語で電話がかかってきたときに、第一声を決めておくとも便利です。

最初に、自分の名前または会社名を言って、そのあと、このフレーズを使います。

6. May I help you?

こちらは、電話でなく、直接応対するときを使う第一声です。

外国の旅行客の方が、道に迷って困っておられるときにも、このフレーズを使って声をかけます。

簡単なフレーズでも、適時にパッと出てくるようにするには、口慣らしをすることが大切です。ぜひ実際に口に出して、繰り返し練習してみてくださいね。

まとめ

- 1 「もう一度言ってください。」 Sorry?
- 2 「スペルをお願いします。」 Spell please.
- 3 「ついて来てください。」 Please follow me.
- 4 「あそこです。」 Over there.
- 5 「ご用件は?」 How can I help you?
- 6 「どうされましたか?」 May I help you?



事務局より

初めまして。専門学校を卒業後、食品メーカー、総合設備会社、大阪大学、大阪地方裁判所での勤務を経て、9月から中村和洋法律事務所でお世話になっております。社会経験はけっこう長いのですが、弁護士事務所での仕事は初めてで、「法律事務」という仕事の幅の広さを痛感している毎日です。

中村先生、そして職員の方に助けていただいておりますが、1日も早く新しい環境や仕事に慣れていくよう努力していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

さて、私事ですが、ここ数年は体調を崩し大好きな旅行もお預けでしたが、この夏、久しぶりに行ってきました。「大地からいたただく」

「パワーを！」という自らのテーマで、アメリカはグランドサークル1400kmをレンタカーで走破、というロードトリップです。

訪れた世界遺産のグランドキャニオンでは早朝の太陽が20数億年前の赤茶の地層を美しく照らし、満点の星空の下で静かにたたずむモニュメントバレー(巨大岩)の姿は圧巻でした。4泊6日という駆け足の旅でしたが、またいつか帰りたいと思える場所が増えました。私に十分なエネルギーを注いでくれたこの旅に感謝です。



社会人になって早10年、仕事をするには、業務知識はもちろん、体力や体調管理が大切だなあと年々強く感じるようになってきました。一時期は仕事帰りにテニスやバドミントンをしていました。今は歩く&階段の上り下りが唯一の運動です。お気に入り階段上りです。元々よく歩く方ですが、それでも階段をちよつと上れば息が切れ、電車までダッシュすれば車内で息が上がらぬすかしい思いをするという状態でした。数年前、職場が高層階のフロアになったことを

きっかけに、階段を使おう!と思いい立ちました。最初はビックリするくらいすぐに息切れしますが、1週間も続ければ少し余裕が出てきます。それ以来階段生活は続き、今も、裁判所や弁護士会など近場ではありませんが、外出は多いのなるべく階段を使うようにしています。(ここ)で書いたら相当使いにくいです。エレベーターもまあまあ使います。

始まったばかりの事務所で冷や汗も多い毎日ですが、依頼者のみなさまのお役に立てるよう、階段で

いい汗をかきつつ、知力・体力とも充実させて弁護士をサポートしてまいります。今後とも、中村和洋法律事務所をどうぞよろしくお願いたします。



中村和洋法律事務所 NAKAMURA KAZUHIRO LAW OFFICE

〒530-0047 大阪市北区西天満2丁目9番3号
西天満大治口イヤービル5階A号室
TEL 06-6361-7601 FAX 06-6361-7611
URL <http://www.k-nakamura-law.jp>
E-mail kazu@k-nakamura-law.jp



(交通アクセス)
地下鉄御堂筋線 淀屋橋駅①番出口より 徒歩7分
JR北新地駅①番出口より 徒歩7分 京阪中之島線 大江橋駅より 徒歩5分