

令和元年度 答申第4号

(令和2年1月31日)

宝塚市行政不服審査会

答 申 第 4 号
令和2年1月31日
(2020年)

宝塚市長 中 川 智 子 様

宝塚市行政不服審査会
会長 芝 池 義 一

固定資産税・都市計画税の賦課決定処分に対する審査請求に係る裁決について（答申）

平成31年4月18日付け宝塚市諮問第10号で諮問のあった固定資産税・都市計画税の賦課決定処分に対する審査請求に係る裁決について、当審査会は、慎重に審査した結果、別添のとおり答申します。

別添において、審査請求をした[]を「審査請求人」といいます。また、宝塚市長を「処分庁」又は「審査庁」と呼びます。

第1 審査会の判断

本件審査請求を棄却する、との審査庁の判断は、妥当である。

第2 事案の概要

- 1 本件審査請求は、処分庁が行った審査請求人に対する固定資産税・都市計画税の課税処分について、課税の前提となる土地の面積について疑義があり、課税処分に誤りがあり、違法であるとして、当該課税処分の更正及び取消しを求めるものである。

2 関係法令の定め

(1) 固定資産税

ア 市町村は、普通税として固定資産税を課する（地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)第5条第2項第2号)。

イ 固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する（法第342条）。

ウ 固定資産税は、固定資産の所有者(質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。)に課され（法第343条第1項）、土地の所有者は、登記簿に所有者として登記されている者をいう（同条第2項）。

エ 第3年度において新たに固定資産税を課することとなる土地又は家屋(以下「第3年度の土地又は家屋」という。)に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする（法第349条第6項）。

オ 総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(以下「固定資産評価基準」という。)を定め、これを告示しなければならない（法第388条）

カ 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない（地方自治法第408条）。

(2) 都市計画税

ア 市町村は、目的税として、都市計画税を課することができる（法第5条第6項第1号）。

イ 市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画区域として指定されたもののうち市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる（法第702条第1項前段）。

3 審査請求に至る経緯及び基礎事実

(1) 審査請求人

本件固定資産税・都市計画税の賦課期日である平成29年1月1日時点において本件土地を所有する者である。

(2) 課税対象となる土地

次のとおり不動産登記がされている土地である。

所在 宝塚市 [REDACTED]

地番 [REDACTED] 番

地目 宅地

地積 1319m²

(3) 土地の沿革等

不動産登記事項証明書の記載、審査請求人提出の資料から確認できる沿革（相続による所有権移転を除く。）は、以下のとおりである。

ア 当初は地番が [REDACTED]、地目が畑、地積が1208m²として登記されていた。

イ 昭和42年3月10日付けで同 [REDACTED]、同番 [REDACTED] に分筆され、同 [REDACTED] は地積1062m²として登記された。

ウ 昭和46年5月19日付けで、地番が [REDACTED] に変更された。

エ 平成9年10月頃、審査請求人は、本件土地の東側隣接地の所有者である [REDACTED] と官民有地境界協定を行った。

エ 平成28年5月27日付けで、昭和42年2月28日に地目が畑から宅地に変更があった旨登記された。

オ 平成28年6月28日付けで、以下の2筆の土地と合筆の登記がされた。

(ア) 所在 宝塚市 [REDACTED]

地番 [REDACTED] 番

地目 宅地

地積 102.47m²

(イ) 所在 宝塚市 [REDACTED]

地番 [REDACTED] 番

地目 宅地

地積 154.28m²

カ 上記オの合筆後の地積は、1319m²として登記された。この地積は、合筆前の各筆の地積を合算したものの1318.99m²とほぼ一致している。

なお、上記合筆登記に当たり、寸法図面、丈量図、測量図は提出されていない。

キ 上記合筆に係る不動産登記につき、処分庁は神戸地方法務局伊丹支局から税務通知を受けた。

- (4) 平成28年8月頃、審査請求人は本件土地における建築物の建築に当たり測量を行ったところ、登記簿上の地積である1319㎡と比較すると92㎡少ないことを把握した。
- (5) 審査請求人は、平成28年8月19日、処分庁資産税課に電話をし、登記簿上の地積と実測面積が異なることを、電話で対応した職員に申し出た。
この申出に対して、市職員は、実測面積と課税面積が異なるのであれば、法務局で登記手続を行うよう回答した。
- (6) 現地調査
処分庁職員は、本件土地に対する平成29年度課税を行うに当たり、現地調査を実施し、公図も踏まえ、複数の筆が一筆になり、以前からの状況と現況に変更がないことを確認した。
- (7) 課税処分
処分庁は、本件土地について課税地積を1319㎡として土地課税台帳に記載し、課税処分を行った。
- (8) 審査請求書の提出
平成29年5月31日、審査請求人は上記(7)に係る処分を不服として、審査請求書を提出した。
- (9) 筆界の特定
本件審査請求書の提出に前後して、審査請求人は神戸地方法務局伊丹支局に対して、筆界特定の申立てを行っている。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 処分庁の主張

- (1) 固定資産評価基準において、課税に用いる面積は、登記されている土地については原則として登記地積を採用し、認定する（固定資産評価基準 第1章第1節二）。
- また、登記地積と現況地積が異なる場合、現況の地積が判明していて、その地積より登記地積が大きい場合、現況の地積によるものとされている（固定資産評価基準 第1章第1節二1）。
- (2) 法第408条では、固定資産の状況を少なくとも1回実地に調査しなければならないとされているが、評価実務上の期間的な制約を考慮すれば、必ずしも、全部の資産について、細部にわたってまで行われなくとも、その固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りるものと解すべきであるとされている。
- これを踏まえ、処分庁では、法務局に提出される登記申請書、農業委員会に提出される農地転用届、市建築指導課で作成される位置指定道路認定台帳などの記録を活用し、利用状況が変わりやすい固定資産について実地調査を行い、利用状

況及び異動状況を把握している。

固定資産評価基準において、課税地積の認定が原則登記地積によることとされているのは、主として課税技術上の理由によるものであり、個々の土地の各筆について実測しなければ登記地積と現況地積が一致しているかどうか判定できず、かといって、市町村内の土地全筆について実測を行うことは、時間的、技術的に相当の困難を伴うことは明白である。

- (3) 法第408条を強行規定であると捉えるとしても、実地調査によらない固定資産評価自体については、そのみを理由としてその効力が否定されるものではない。固定資産評価基準による登記地積を基とした地積の認定は、現況地積との乖離が確認されていない場合などにおける原則的な手法であり、これが直ちに違法と評価されるものではない。
- (4) 国土調査法に基づく地籍調査については、基礎自治体の自治事務として位置付けられ、固定資産税・都市計画税課税の基礎情報となるなど、その有効性や重要性については異論がないところである。

しかし、国土調査特別措置法の制定にもかかわらず、その進捗状況は全国的に芳しくない状態である。その主な理由は、調査費用を多大に要するだけでなく、民有地間の境界確定のための立会い協力を得られないなど、その実施に要する時間と労力も膨大なものであることが挙げられる。全国的にも、土地の権利関係が複雑な都心部において未実施となっていることがほとんどであり、本市においても、本件土地は、地籍調査の実施されていない区域内に所在している。

- (5) 土地基本法については、土地の投機的取引を抑制し、土地についての公共の福祉を優先させるため、土地に関する総合的施策の策定と実施を行政に義務付けるものであり、税負担の公平性を図るための税制措置のために地籍調査を行うことはあっても、国土調査法に基づく地籍調査とは基本的な趣旨を異にするものである。

2 審査請求人の主張

- (1) 固定資産税・都市計画税の適正な課税のため、行政、自治体には課税面積を確定するための地籍調査を行う義務がある。

また、国土調査法及び土地基本法に基づき、行政、自治体として地籍調査を行う義務がある。

にもかかわらず、地籍調査を行わずに登記地積を元に固定資産税・都市計画税の課税処分を行うのは不適法である。

- (2) 審査請求人の所有地が処分庁の主張する1319㎡であるのであれば、実測との差異92㎡部分は道路として利用されている部分であり、その部分については課税されるべきではない。
- (3) 審査請求の手續において審査請求人が主張している境界線は、あくまでも公簿

地積である1319㎡を基礎として主張しているものであり、本来であればもっと違う可能性もある。

第4 理由

1 判断の対象について

審査請求人は、本件土地に対する平成29年度の課税処分が違法であると主張するとともに、口頭意見陳述においては過去の課税分についても違法であり還付が必要であるとの主張も行っている。

しかし、平成28年度以前の課税処分は、本件審査請求時において、審査請求期間を徒過していることは明らかである。

そのため、平成29年度の課税処分についてのみ、判断を行うこととする。

2 本件における事実経過

判断の前提として、本件における事実経過を以下のとおり整理しておく。

平成28年 8月頃	審査請求人において、本件土地が登記簿上の地積より小さいことを認識
平成28年 8月19日	審査請求人が処分庁資産税課に面積相違の電話連絡
平成29年 1月 1日	平成29年度の賦課期日
平成29年 5月 2日	本件課税処分
平成29年 5月31日	本件審査請求
平成29年11月20日	審査請求人が初めて測量図面を提出
平成30年 1月 1日	平成30年度の賦課期日
平成30年 5月25日	筆界特定成立

3 本件課税処分の適法性

(1) 固定資産税の課税標準

土地に対して課する固定資産税の課税標準は固定資産の価格（適正な時価）であるとされ（法第349条）、この固定資産の評価については総務大臣において固定資産評価基準を定め、これを告示しなければならず（法第388条第1項）、市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない（法第403条第1項）とされている。

そして、同評価基準によれば、「各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、…原則として、土地登記簿に登記されている土地については土地登記簿に登記されている地積によるものとし、土地登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとする」とされ、例外的に「土地登記簿に登記されている土地の土地登記簿に登記されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする」とされている（第1章第1節二）。

(2) 本件の場合

本件の場合、平成29年度の賦課期日である平成29年1月1日の時点において、審査請求人から処分庁に対して本件土地の測量図面が提出されていたわけでもない、「土地登記簿に登録されている土地の土地登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合」に該当しない。

審査請求人からは、賦課期日より前の平成28年8月19日に、本件土地の地積が土地登記簿に記載されている地積より小さい旨が電話で申告されているが、かかる電話申告のみではその申告内容が正当なものであるか否かの判断ができないのであって、かかる申告をもって「土地登記簿に登録されている土地の土地登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きい」と認めることができないのは当然である。

また、審査請求人は、上記の電話で申告をした場合には、市（処分庁）が地籍調査を行い、現況の地積が登記簿上の地積よりも狭い場合には現況の地積で課税を行うべきであると主張している。しかし、本件では、審査請求人と[REDACTED]等との間で筆界特定の申立てが行われ、境界について疑義が生じており、処分庁としては、現状の地積を明らかにできない状況にあった（法第408条に基づく調査に関する本審査会の見解は下記（4（2））において述べる。）。

以上の理由から、原則どおり、土地登記簿に登録されている地積に従って課税がなされることになるのであり、登記簿上の地積に従った本件課税処分が適法なものであることは、明らかである。

なお、審査請求人から測量図面が平成29年11月20日に提出され、その後に賦課期日を迎える平成30年度分については、審査請求人の主張に従い、登記上の面積と実測値の差である92㎡については課税保留となっている。

4 審査請求人の主張について

(1) 総論

本件課税処分が適法であることは上記のとおりであるが、補足的に、審査請求人の主張について、判断を示す。

(2) 地籍調査の義務

審査請求人は、処分庁が課税面積を確定するための調査を怠ったと主張する。

しかし、法第408条に基づく実地調査については、基本的に地目の変更等評価の修正を行う必要の有無の調査であり、少なくとも概観調査を行えば足りると解され（概観調査を行わなくとも良いか否かについては、見解が分かれている。）、測量調査まで要求されるものではない。

本件の場合、処分庁職員は、平成29年度課税を行うに当たり、本件土地の現地調査を行い、土地の形状等を確認しているのであるから、本件土地の概観調査は行われており、法第408条に基づく実地調査が適正に行われている。

そのため、調査を怠ったという審査請求人の主張は認められない。

(3) 道路用地としての課税

審査請求人は、登記上の地積と実測値の差である92㎡の土地は、道路であるから課税対象でない、と主張する。

しかし、かかる審査請求人の主張は、本件土地西側の道路部分が92㎡の不足分であるという、審査請求人の考える境界を前提とした主張であるところ、かかる審査請求人の考える境界が正当であるという根拠はないのであるから、登記上の地積と実測値の差である92㎡の土地が道路に該当するという主張も認められない。

第5 結論

以上のとおりであるから、本件審査請求は棄却されるべきである。

第6 調査審議の経過

1 宝塚市行政不服会委員名簿

氏 名	役 職 等
芝池 義一 (会長)	京都大学名誉教授 (行政法)
岡本 英子 (会長代理)	弁護士 (大阪弁護士会)
上入佐 輝史 (常任委員)	弁護士 (兵庫県弁護士会)
南 園子 (臨時委員)	税理士 (近畿税理士会)

2 審査過程

	日 程	内 容
1	平成31年4月18日 (2019年)	諮問
2	令和元年11月19日 (2019年)	事務局による説明 審査
3	令和元年12月20日	審査

	(2019年)	
4	令和2年 1月31日 (2020年)	審査及び答申