

陳情第8号

固定資産税の事務に関する陳情

陳情の趣旨

私は昭和62年登録の税理士ですが、宝塚市の固定資産税の事務に関して一般市民の立場から陳情します。

1. 土地が所定の道路に接していなかったり土地の面積が狭いなどの制約により建築不可能な土地が、これらの制約がない建築可能な土地と同じ固定資産税額となることは、一般市民には非常識ですが宝塚市の資産税課では常識となっています。

建築制限の有無を容易に確認できる建築主事設置自治体の多くでは、古くから建築制限を伴う補正を行っており、例えば、道路の制約により建築不可能な土地の場合、補正前の評価額を100%として、川西市で70%、尼崎市75%、神戸市63%、加古川市60%、大阪市60～80%、箕面市70%の評価額になっていますが宝塚市は補正がないので100%となっています。

このような場合に納税者が固定資産税の減額を市に求めるには、まず、資産税課窓口での相談からスタートし、土地評価担当者と交渉を繰り返し、それでも是正されないと、所定期間内に固定資産評価審査委員会に審査申出をする必要があります。

ところがこの審査申出は、固定資産評価に関する極めて専門的な情報や能力が必要なだけでなく、固定資産評価審査委員会の運営実態により、審査申出が認められるハードルは極めて高いものとなっています。

一般市民が、納税通知書に記載されている極めて乏しい情報（計算根拠の説明のない評価額と税額）のみを手掛かりに評価の誤りに気づく事は想定できず、ゴールにたどり着くどころかスタートすること自体が不可能に近いのが実情です。

また、このことは、評価の誤りについて審査申出で主張が認められた納税者との間で租税負担の不公平が生じています。

納税者が自らの判断を申告により主張できる所得税などの申告納税制度とは異なり、市が税額を決定する固定資産税においては、評価に影響する事項を市が自ら積極的に検討して必要な補正を施すなど適正な課税を行う努力を尽くすべきことが社会から当然に要請されるところ、審査申出や裁判で負けるまではその努力を怠り非常識な課税を平然と続け、その不利益を一方的に納税者に押し付けるようなことは公共の利益に著しく反します。

この納税者の不利益を早急に取り除くことが必要であります。

2. 宝塚市議会議員田中こう氏ブログ2015年10/6（火）「課税誤り・・・」で、
「都市計画施設予定地の建築制限等を考慮した評価額の補正について、都市計画道路44路線の内、14路線254件の土地について、1988年度から2015年度の28年度分の補正適用が漏れていることが判明し、地方税法で定める5年度分に、納税者の不利益を救済するために定めた宝塚市固定資産税及び都市計画税過誤納金返還事務要綱（以下、「要綱」という）に基づき15年度分を加え、あわせて1996年度から2015年度の20年度分の税を返金したが、市のミスでありながら20年以上前の8年度分の過誤納金については現状のルールでは返還されなかった。課税誤りを遡って調査し、お詫びとお知らせ、返還手続きをおこなうだけで、これまで以上の労力が必要となった。重大な課税誤りが長期間にわたって発見できず、是正されなかったことは、きわめて深刻、引き続き、徹底した検証が必要」と述べられています。

ところが陳情者が関与した事例では、土地の形の悪さ（不整形）を考慮した評価額の補正について、過去20年以上も補正適用が漏れていることが判明したが、要綱の適用がないとされ5年度分しか是正されませんでした。

また、陳情者が関与し建築不可能な補正が認容された審査申出事例では、5年度分どころか過去にさかのぼって一切是正されませんでした。

これまで市は、都市計画施設予定地の建築制限の補正、土地の形の悪さ（不整形）の補正、道路や面積の制約による建築制限の補正について、要綱を適用するかしないかの違いが生じる理由を明らかにしていません。

要綱を適用するかしないかの市の恣意的な判断で不公正な課税が生じる恐れがあるだけでなく、そもそも要綱が一般市民が容易に知りえる方法で公表されていないため、要綱を知っている者だけに返還されるかもしれないという問題もあります。

陳情の項目

1. 平等課税の観点から、土地が所定の道路に接していなかったり土地の面積が狭いなどの制約により建築不可能な土地の補正ルールを、市の土地評価実施要領に定めて、ハードルの高い審査申出をしなくても済むようにしてください。
2. 納税者の信頼に応える観点から、土地評価担当者の人的資源の充実や納税者との

窓口対応に関する実務能力の強化が望まれ、これらの実務に詳しい数少ない専門家である不動産鑑定士山本一清氏の研修を一度受けてみてください。

3. 市の恣意的な判断により生じる不公正課税を防止する観点から、尼崎市の様にホームページでの公表や納税通知時の案内等で要綱を周知するとともに、要綱第2条（返還金の支払の対象となる過誤納金及び期間制限）1項（4）に規定する「重大な課税事務上の誤りで、市長が認めるもの」の判断基準を、「岩見沢市固定資産税等過誤納金の還付及び返還等に関する基準」の様に適用範囲を明確に具体的に示してください。

令和7年（2025年）9月8日

宝塚市議会議長 富 川 晃太郎 様

陳情者 宝塚市御殿山3-9-14

山 本 淳