

答申第 1 号

答申書

第 1 審査会の結論

審査請求に係る処分は法令の規定及びその解釈に従い適正になされたものであり、違法又は不当な点がないため、本件審査請求を棄却すると審査庁の諮問に係る判断は、妥当といえる。

第 2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

- (1) 本件処分の前の令和 4 年 1 月に〇〇〇〇丁目〇〇番（以下「1 番」という。）及び〇〇〇〇丁目〇〇番（以下「2 番」という。）の土地の固定資産税・都市計画税が、令和 3 年度の地図作成の成果で地籍に変更が生じたことにより増額になる旨、処分庁職員から電話があり、不審を抱いた。
- (2) 本件処分が行われるまでに、処分庁の職員と 3 回打ち合わせを行ったが、納得できる説明がなく、2 番の土地については、平成 3 0 年度の評価替え時に、誤った課税標準額で課税していたので、今回はそれを考慮し、今年からその分も課税すると伝えられ、非常に不信を感じた。
- (3) 本件処分が行われる前に、2 番に関する類似土地について、山形市〇〇〇〇丁目〇番〇（以下「3 番」という。）が該当するのではないかと伝えている。
- (4) 本件処分における 1 番の土地の評価額は、前年度から〇〇, 〇〇〇円の増額に対し、固定資産税・都市計画税の課税標準額は、〇〇〇, 〇〇〇円と大幅な増額となり、固定資産税・都市計画税の年税額が、〇〇, 〇〇〇円の増額となっている。
- (5) 本件処分における 2 番の土地の評価額は、前年度から〇〇〇, 〇〇〇円の減額に対し、固定資産税・都市計画税の課税標準額は、〇, 〇〇〇, 〇〇〇円の増額となり、評価額の減額に対し、固定資産税・都市計画税の課税標準額は増額しているといった矛盾が生じている。
- (6) 固定資産税は、地価の公示価格等を参考にして評価額が算出され、評価額を基礎として課税標準額が計算されるものと理解している。
- (7) 1 番と 2 番の土地について、令和 4 年度納税通知書に記載されている前年度の（固）土地前年度課税標準額及び（都）土地前年度課税標準額が、令和 3 年度納税通知書に記載された額と違っており、記載の誤りで計算されたものである。
- (8) 以上により、本件処分の取消しを求める。

2 審査庁

審査請求に係る処分は法令の規定及びその解釈に従い適正になされたものであり、違法又は不当な点がないため、本件審査請求を棄却する。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

次に掲げる理由により、本件審査請求には理由がないことから、請求は棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

- (1) 1番の土地及び2番の土地の、令和4年度固定資産税課税標準額及び固定資産税額については、法の規定に基づき適正に算出されており、計算過程における瑕疵は認められない。
- (2) 1番の土地及び2番の土地の、令和4年度都市計画税課税標準額及び都市計画税額については、法の規定に基づき適正に算出されており、計算過程における瑕疵は認められない。
- (3) なお、類似土地の選定等及び法に規定する「特別な事情」による1番の土地及び2番の土地の評価額の見直し下落に対する課税標準額の上昇については、評価額に関連するものであり、審理員は審理する権限を有しないため、意見は差し控える。

第4 調査審議の経過

令和5年 3月16日 審議

令和5年 4月25日 審議(審査庁に依頼のうえ、処分庁が説明のため出席)

令和5年 5月19日 審議(審査庁に依頼のうえ、処分庁へ文書照会)

令和5年 6月26日 審議(審査庁に依頼のうえ、処分庁が説明のため出席)

令和5年 7月21日 審議

令和5年10月18日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 審理員の審理手続について

本件記録によれば、審理員の審理の経過は次のとおりである。

令和4年 6月29日 審理員が処分庁に弁明書の提出を要求

令和4年 7月19日 処分庁が審理員に弁明書等を提出

令和4年 7月21日 審理員が審査請求人に弁明書を送付

令和4年 8月 8日 審査請求人が審理員に反論書を提出

令和4年 8月 8日 審理員が処分庁に反論書を送付及び再弁明書の提出を要求

令和4年 9月 5日 処分庁が審理員に再弁明書を提出

令和4年11月 7日 審理員が審査庁に審理員意見書を提出

以上の審理手続について、違法な点は認められない。

2 審査庁の判断の妥当性について

審理員意見書中第3審理関係人の主張 2 処分庁の主張の要旨に記載されている課税標準額及び税額の算出方法及び計算過程のうち、法令に算出方法が直接規定されている部分については、後述のとおり、法令の規定に従い適正になされていると認められる。したがって、審査庁の判断で、地積の変更が地方税法（以下「法」という。）第349条第2項第1号に規定する「特別の事情」に該当するか否か及び2番の土地に関する類似土地の選定方法が妥当か否かを、次のとおり検証する。

(1) 地積の変更が法第349条第2項第1号に規定する「特別の事情」に該当するか否かについて

審査請求人が提出した反論書において、「3年度の登記地積の変更による「特別の事情」に該当するゆえの評価額及び課税標準額の価格見直しを行った。それは理解致しました。」とあるが、課税全体の妥当性に深く関わるため、審査会においてその妥当性を検証した。

1番の土地について、令和3年中に登記地積の変更が行われ、登記地積が〇〇〇.〇〇㎡から〇〇〇.〇〇㎡になり、また、2番の土地についても、令和3年中に登記地積の変更が行われ、登記地積が〇〇〇㎡から〇〇〇㎡になった。

それぞれ、〇.〇〇㎡、〇㎡といった登記地積の変更ではあるが、当該土地に地目の変換等に類する特別な事情があるにも拘わらず、次回の土地の評価の見直しのときまで評価額及び課税標準額の価格見直しを行わず、課税を継続することは、税の公平性の主旨に反するところ、当該登記地積の変更を「特別の事情」に該当するとした処分庁の判断は、妥当でないとはいえない（なお、固定資産逐条解説（固定資産税務研究会編 平成22年財団法人地方税務協会）753項においても「国土調査法による地籍調査後に登記簿の地積訂正が行われた場合は「特別の事情」に該当する」としている。）。

以上のことから、本件における登記地積の変更を、法第349条第2項第1号に規定する「特別の事情」に該当するとしたことは、妥当といえる。

(2) 2番の土地に関する類似土地の選定について

審査請求人は、2番の土地に関する類似土地の選定について、近隣の3番が該当すると主張している。

これに対し、処分庁は、地積変更後の2番の土地を類似土地として選定することが、最適な負担水準を決定するための最善の方法であると主張している。

この類似土地の選定に当たっては、税の公平性の観点から、処分庁の主張にもあるように、単に使用用途が同一であれば足りるものではなく、当該土地と同一の状況類似地域に存し、位置、形状及び利用上の便等が類似すること、当該土地が過去から存在していたと仮定した場合の価格の推移と同じ価格推移をたどってきたと認められる土地を選ぶことが望ましいこと、また、類似土地自体の負担水準が、当該土地に存する地域における標準的な負担水準と大きく乖離しないことなどが求められると解するが、本件事例において、そのような土地を探すことが事実上不可能であることを前提とした処分庁の判断には、一定の妥当性が認められる。

また、大阪府高槻市行政不服審査会令和3年2月26日付令和2年度答申第2号「審査請求に対する裁決について（答申）」において、「対象となる土地そのものを類似土地に選定し、その後の課税標準額を算出した過程に本件処分を取り消す必要があるほどの違法があるとは言えない」としていることから、高槻市の事例にあるとおり、対象となる土地そのものを類似土地として選定することは、山形市の独自の取扱いであるともいえない。

以上のことから、登記地積の変更後の2番の土地を類似土地として選定することは、妥当といえる。

(3) 1番の土地及び2番の土地の、令和4年度固定資産税課税標準額及び固定資産税額並びに令和4年度都市計画税課税標準額及び都市計画税額の算出について

土地に関する固定資産税及び都市計画税の税額については、法の規定に基づき、固定資産評価額から課税標準額を算出し、それぞれ法に定められた標準税率を基本として各自治体の条例で定める税率を乗じて得た額としている。

法の規定により固定資産評価額と課税標準額は、同一の価額であるが、税の負担水準の緩和と均衡化を図るため、法は負担調整措置を規定している。

本件においても、令和4年度の課税処分が、法附則第18条の規定に該当することから、負担調整措置を適用する土地となる。

なお、この負担調整措置における負担水準は、「前年度課税標準額を当該年度の固定資産税の課税標準となるべき価格で除して得た数値」となるものであるが、上記(1)のとおり、本件土地は、法第349条第2項第1号に規定する「特別の事情」に該当することから、負担水準を算出するための前年度課税標準額は、比準課税標準額を採用することとなる。

この比準課税標準額を求めるために、上記(2)のとおり、類似土地として本件土地を選定し、遡り得る昭和63年度を基準に計算することで、当該比準課税標準額を得ることができる。

こうした方法によって算出された固定資産税額及び都市計画税額については、その具体的な算出方法は審理員意見書中第3審理関係人の主張 2 処分庁の主張の要旨に記載のとおりであり、当該算出方法は、上記(1)及び(2)並びに法令等の規定及びその解釈に則ったものであり、妥当といえる。

以上を踏まえ、法令等の規定及びその解釈に則った税額の算定を行っているため、審査庁の判断は妥当といえる。

山形市行政不服審査会

山 上 朗 (会長)

安 達 孝 藏

和泉田 保 一

植 田 美由紀

山 本 富 夫