

松江市行政不服審査会答申
(答申第3号)

令和6年6月

松江市

別 紙

答申第 3 号

答 申

1 審査会の結論

審査請求人が令和 2 年 8 月 3 日に提起した処分庁松江市長（以下「処分庁」という。）による固定資産税・都市計画税賦課決定処分（令和 2 年 5 月 7 日付け通知書番号 [REDACTED] [REDACTED]。以下「本件処分」という。）に対する審査請求は、却下されるべきである。

2 事案の概要

- (1) 審査請求人は、松江市内に宅地（以下「本件土地」という。）及び本件土地を敷地とする建物を所有しており、同所に住所を有する市民である。
- (2) 後述する更正登記（本項(3)参照）がなされる以前、本件土地の登記簿上の地積（登記地積）は 312.95 m²であり、固定資産課税台帳に登録された課税地積も同じく 312.95 m²であった（以下この課税地積を「旧地積」という。）。
- (3) 平成 29 年頃、本件土地を含む一定範囲の地区について、国道のバイパス改良工事のため地籍調査を実施する必要性が生じた。これを受けて、平成 29 年 10 月、本件土地について地籍調査が実施された。

この地籍調査の結果、本件土地の実際の地積が 368.23 m²であることが判明し、平成 31 年 1 月 28 日、国土調査による成果として錯誤を原因とする更正登記がなされた。

また、審査請求人は島根県より土地買収の要請を受け、本件土地の一部を分筆の上で譲渡することとなった。これを受けて、平成 31 年 2 月 26 日、本件土地に係る分筆登記により、本件土地（＝分筆後も審査請求人の所有のまま残された部分）の登記地積は 365.09 m²となった。

- (4) 令和 2 年度は本来であれば固定資産の評価替えを行う基準年度には当たらず、直近の基準年度（平成 30 年度）から数えて第 3 年度に当たるところ、前記地籍調査に基づく地積更正が「地目の変換、・・・その他これらに類する特別の事情」（地方税法第 349 条第 3 項ただし書及び第 2 項第 1 号）に該当することから、処分庁は、新たな登記地積に合わせて課税地積を 365.09 m²であると認定した（以下この課税地積を「新地積」という。）。
- (5) 処分庁は、この新地積に基づいて本件土地の価格を評価し、固定資産課税台帳に登録の上、登録された課税価格に対して関係諸法令を適用の上で税額を決定した。
そして、処分庁は令和 2 年 5 月 7 日付で本件処分に係る納税通知書を審査請求人宛てに送付し、翌 8 日に審査請求人が受領した。
- (6) 審査請求人は、令和 2 年 8 月 3 日、審査庁である松江市長（以下「審査庁」という。）に対して、本件処分の取消し及び本件土地については地籍調査前の旧地積に基づいて課税することを求めて審査請求を行った（以下「本件審査請求」という。）。

3 当事者の主張

(1) 審査請求人の主張の要旨

ア 総務省の「固定資産評価基準」第1章第1節二3においては、「地籍調査を行った結果、他の地域の土地との評価の不均衡がある場合は、地籍調査前の旧地積により課税するものとする。」旨の記載がある。

現在の松江市において地籍調査が実施されている面積は1.55㎏であり、その実施率は、人口集中地区（DID）面積21.7㎏のうち7%に過ぎず、実施・未実施区域間に不均衡が生じている。

イ 本件地籍調査の結果により本件土地に係る固定資産税等は大幅な増税となることから、審査請求人は、処分庁に対して減免等の何らかの配慮を強く要請するとともに、上記「固定資産評価基準」によらないこととする明確な理由を示すべきであると幾度も申入れを行ったが、処分庁は、その明確な理由を示すことなく、一方的に地籍調査後の新地積により本件処分を行った。

したがって、本件処分は地方税法第403条第1項の規定に違反する違法な処分であるから、処分庁は本件処分を取り消し、地籍調査前の旧地積により課税処分を行うべきである。

(2) 処分庁の主張の要旨

ア 本件処分を行うに当たり、本件土地の課税地積を土地登記簿に記載されている地積と同じ365.09㎡とした理由は、総務省の定める「固定資産評価基準」第1章第1節二において、「各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、(略)原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるもの」とされているからである。

このように、地積認定についてはいわゆる台帳課税主義が原則とされているが、本件処分はこの原則に沿ったものに過ぎない。

イ 「固定資産評価基準」第1章第1節二3項の記載に関する審査請求人の主張は不正確であり、正しくは、「地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地(略)で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不相当であると認められるものについては、地籍調査前の登記簿に登録されていた地積によるものとする。」と記載されている。

この地籍調査後登記土地特例は、「地籍調査後登記土地の新地積が、当該市町村における他の土地との評価の均衡上必要がある場合には旧地積によることができる」との趣旨であると解釈すべきであり、実際に全国の市町村の固定資産税課税実務においても、そのように解釈・運用されている。

ウ 松江市では、これまでの地籍調査後登記土地の課税地積の認定において、松江市内における他の土地との評価の均衡上旧地積によるべき必要性を認めたことがなく、全て原則どおり新地積により認定しているが、本件土地についても旧地積によるべき必要性は認められない。

したがって、処分庁が、本件土地の課税地積の認定に当たり旧地積によるべき義務はないから、台帳課税主義の原則どおり新地積によって課税地積を認定したことは適法である。

エ 以上のとおり、本件処分は「固定資産評価基準」に反しておらず、地方税法第403

条第1項の規定に違反しているとはいえない。

よって、本件審査請求は棄却されるべきである。

4 審理員意見書の要旨

(1) 意見の趣旨

本件審査請求を却下するとの裁決をするのが相当である。

(2) 意見の理由

ア 価格について不服がある場合は「審査の申出」によるべきこと

(7) 地方税法によると、固定資産税の納税者は、固定資産税に係る固定資産に関し、固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に審査の申出（以下「審査の申出」という。）をすることができる（地方税法第432条第1項）。

また、固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる（地方税法第434条第1項）。

そして、地方税法第432条第1項の規定により固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができる事項について不服がある場合には、上記2つの方法によってのみ争うことができるとされている（地方税法第434条第2項）。

すなわち、固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合には、行政不服審査法に基づく審査請求によって争うことはできない。

(イ) これに対し、価格以外の課税内容すなわち固定資産税の賦課等（非課税、減免、住宅用地の認定、負担水準に関することなど価格以外の事項）について不服がある場合は、行政不服審査法に基づく審査請求によるものとされている（地方税法第19条第1号）。

しかしながら、固定資産税の賦課についての審査請求においては、価格についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないとされている（地方税法432条第3項）。

イ 本件は価格について不服がある場合に当たること

本件は、国土調査法に基づく地籍調査が行われた結果、本件土地の地積が旧地積よりも増加したことにより、本件土地の価格すなわち固定資産税評価額が増加し、それに伴い固定資産税の額も増加することになったという事案である。

審査請求人は、本件処分取消し等を求めているが、その理由として、本件土地の課税地積について、新地積ではなく、審査請求人が指摘する「固定資産評価基準」に従い、旧地積に基づき認定すべきであると主張している。ここで、本件土地の価格を算出するには、その前提として本件土地の地積を認定する必要があるところ、本件土地の地積が増加すれば、それに応じて本件土地の価格も増加するという関係にある。

以上のことからすれば、「新地積ではなく旧地積により課税処分を行うべきである」という審査請求人の主張は、要するに本件土地の価格（評価額）を問題にするものであるといえる。

そうすると、本件審査請求は、本件土地について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合に当たる。このような場合においては、上記アで確認した

とおり、審査の申出及び同申出に対する固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えによってのみ争うことができるのであって、行政不服審査法に基づく審査請求をすることはできない。

ウ 結論

よって、本件審査請求は、地方税法第 434 条第 2 項に反し不適法として却下すべきである。

5 審査会の判断

- (1) 審理員が行った審理手続の適正性や審査庁の判断の妥当性を確認する観点から、当審査会において本件の審理員意見書の内容を改めて検討したところ、法令の解釈適用及び判断内容を含め、全体として適正かつ妥当であると認められる。

したがって、当審査会も本件審査請求を却下するのが相当と判断するところであるが、その理由については前記「4 審理員意見書の要旨」(2)において確認したところと同旨である。

- (2) 当審査会においては、審査請求人による審査請求書及び反論書に記載された内容全体を踏まえ、「価格についての不服」のほかにも、行政不服審査法上の審査請求によって審理判断すべき事項が含まれていないかを念のため慎重に検討した。

しかしながら、審査請求人が本件審査請求において「旧地積に基づく課税処分^{のやり直し}」を求めていることは明白であるところ、固定資産税額の決定過程を踏まえれば、その趣旨は「登記地積は新地積であるとしても、本件の課税地積は旧地積とすべきである」と解される。そして、審査請求人が本件で^{繰り返}述べている不服内容は全て「処分庁が旧地積を課税地積としなかったこと」についてのものであると解されるところ、課税地積は本件土地の価格（評価額）を算出するための要素として用いられるものである点を踏まえれば、本件審査請求に係る不服内容は、結局のところ全て「価格についての不服」に包含されるものといわざるを得ない。

- (3) なお、審査の申出制度は、固定資産評価審査委員会が、処分庁から独立した第三者機関として、公正中立な立場から、固定資産課税台帳に登録された価格（評価額）が適正に決定されたものであるかを審査するためのものである。

本件で、処分庁は弁明書において却下裁決を明示的に求めてはいないものの、本件不服内容が審査の申出制度において専属的に取り扱われるべきものと解される以上、上記の制度趣旨を踏まえれば、審査庁や当審査会が同趣旨に反して実質的な審理判断を殊更にすることは差し控えるべきものと考えられる。

- (4) 以上より、本件審査請求は不適法であるものとして却下されるべきである。

6 審査会の処理経過等

別記のとおりである。

別記

1 審査会の処理経過

年月日	内容
令和6年4月23日	松江市長（以下「審査庁」という。）から諮問
令和6年5月21日 （審査会第1回目）	審議
令和6年6月14日 （審査会第2回目）	審議
令和6年6月18日	審査庁に対して答申

2 松江市行政不服審査会委員名簿

氏名	所属等	備考
嘉村 雄司	島根大学法文学部准教授	会長
梶谷 なつみ	司法書士・行政書士	
熊谷 優花	弁護士	
黒澤 修一郎	島根大学法文学部准教授	
野島 和朋	弁護士	会長職務代理者