

諮問番号：平成30年諮問第2号

答申番号：平成30年答申第2号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

審査請求人が平成29年6月18日付けで提起した、処分庁加須市長による平成28年度固定資産税・都市計画税更正決定に関する処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（平成28年度固定資産税・都市計画税更正決定処分に係る審査請求事件（平成29年第2号）。以下「本件審査請求」という。）については、棄却されるべきであるとの審査庁の判断は妥当である。

### 第2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人は、本件処分の受入れは農地法違反状態を是認することとなるため、次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 加須市〇〇字〇〇〇〇番〇、同〇〇番〇及び同〇〇番〇の土地（以下「本件土地」という。）については、登記地目により畑として課税しているが、地方税法（昭和25年法律第226号）第408条に基づいて毎年少なくとも1回実地調査をしていれば、平成16年末時点で、本件土地の利用目的に変更があったことは目視で確認できたはずである。
- (2) 本件土地については、極めて複雑で共有者間の交流もなく、利害関係の異なる土地であり、本件土地に係る地目及び地積の認定に際して、〇〇〇〇氏1人の立会いのもとで測量、確認がされており、公正な評価とは言えない。
- (3) 本件土地の面積について、裁判所から入手した資料の面積と変更通知の面積に若干の差があり、本件土地の面積は測量士により適正に測量されたものなのか。
- (4) 本件土地については、農地の無断転用であり、農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条に違反しており、無断転用された本件土地の所有者の1人として、畑への原状回復を求める。
- (5) 本件土地については、農地法に基づく適正な転用が確認されるまでは、平成28年度固定資産税・都市計画税の更正、決定通知書を受け入れることはできない。
- (6) 固定資産税・都市計画税の持分按分による課税は一般的ではない。
- (7) 本件土地に係る固定資産税・都市計画税の納付書は、〇〇〇〇氏に送付し、審査請求人と同人の弟に対して負っている負債から納付するよう、内容証明郵便で通知しており、〇〇〇〇氏からも異論は出ていない。

## 2 処分庁の主張の要旨

処分庁は、次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

- (1) 本件審査請求に係る本件土地の地目の認定については、地方税法第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「固定資産評価基準」という。）第1章（土地）第1節（通則）一（土地の評価の基本）において、「土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。」とされ、固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の1月1日（賦課期日）の現況の地目によるとされている。
- (2) 本件土地について、これまで登記地目に基づき課税していたが、審査請求人からの申出により、平成28年10月25日、本件土地の所有者立会いのもと、現況地目の確認を行い、登記地目とは異なる地目部分については、課税上分割して地目の認定を行い、利用目的による現況課税としたものである。
- (3) 本件審査請求に係る本件土地の地積の認定については、固定資産評価基準第1章（土地）第1節（通則）二（地積の認定）において、「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し、登記簿に登録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。」とされている。
- (4) 本件土地について、平成28年11月17日、本件土地の所有者立会いのもと、現況地積の確認を行い、登記地目と異なる地目部分については、課税上土地を分割して地積を認定するため、巻尺を使用して測量し、当該土地を三角形に分割して面積を求める三斜法を採用して地積を算出したものである。
- (5) 固定資産の評価上の地目は、賦課期日である1月1日現在の現況の地目によるものとされており、農地法第4条第1項の規定による農地転用の許可に伴うものではなく、利用目的による現況課税に対応したものである。
- (6) 本件土地に係る固定資産税・都市計画税については、納税者の事情を考慮し、本件土地の代表者の見直しを行い、持分課税としたものである。なお、審査請求人に対しては、平成26年8月5日、電話で説明し、了解を得ており、既に解決済である。

## 第3 審理員意見書の要旨

### 1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、棄却されるべきである。

### 2 審理員意見書の理由

- (1) 土地の地目については、固定資産評価基準に基づき、登記上の地目にかかわらず、現況の地目により認定することとされており、本件土地を課税上分割して地目の認定を行い、利用目的による現況課税としており、適正に土地

の地目を認定している。

- (2) 土地の地積については、固定資産評価基準に基づき、原則として、登記簿に登記されている地積によるものとし、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されており、本件土地の所有者と現地確認を行い、土地の地目認定に合わせて、土地を分割して地積を認定しており、その算出方法及び算出した地積は、適正である。
- (3) 固定資産の評価上の地目は、農地法第4条第1項の規定による農地転用の許可に伴うものではなく、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づく土地の地目の認定方法により対応したものであり、適正な課税である。
- (4) 固定資産税・都市計画税の持分課税は、納税者の事情を考慮した課税となっている。

以上のことから、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

#### 第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、次のとおり調査審議を行った。

年月日	経過
平成30年 9月13日	諮問書の受理
平成30年11月 9日	調査審議
平成30年12月13日	調査審議

#### 第5 審査会の判断の理由

##### 1 審査会の判断

当審査会は、審査請求人及び処分庁の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、次のように判断する。

##### (1) 固定資産税及び都市計画税の課税等について

固定資産税は、賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）現在における、土地、家屋及び償却資産（これらを総称して「固定資産」という。）の所有者（土地については、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう。）に課するとされ、都市計画税は、市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者に課することができることとされている。

固定資産の評価は、市長が、地方税法第403条第1項の規定により、同法第388条第1項の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とされており、同法第403条第2項の規定により、固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、総務大臣及び道府県知事の助言によって、且つ、納税者とともにする実地調査（納税者の立会い等）、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならないとされている。

(2) 本件土地の地目の認定について

土地の評価は、固定資産評価基準第1章（土地）第1節（通則）一（土地の評価の基本）の規定により、それぞれの地目ごとに定める評価の方法によって行うものとされ、土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとされている。

本件土地の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目により認定するため、本件土地の所有者立会いのもと、本件土地を課税上分割して地目の認定を行い、当該土地の現況及び利用目的により適正に認定している。

(3) 本件土地の地積の認定について

土地の評価額を求める場合に用いる地積は、固定資産評価基準第1章（土地）第1節（通則）二（地積の認定）の規定により、原則として、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、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されている。

本件土地の地積は、現況の地積とするため、本件土地の所有者立会いのもと、登記地目と異なる部分については、課税上土地を分割し、巻き尺を使用して測量するとともに、三斜法（土地を三角形に分割し、その面積を求める方法）により算出したものであり適正に認定している。

(4) 農地転用の届出について

市街化区域内にある農地を農地以外のものにする者は、農地法第4条第1項第7号の規定により、あらかじめ農業委員会に届け出る必要がある。

しかしながら、固定資産の評価上の地目は、賦課期日における現況の地目によるとされており、農地法第4条第1項の規定による農地転用の許可又は届出に伴うものではなく、利用目的による現況課税に対応したものである。

なお、農地転用の届出については、本件土地の所有者間で相談、協議して対応すべきものであり、その手続等は農業委員会で行うべきものである。

(5) 持分課税について

固定資産が共有名義の場合は、一般的に代表者を選定した上で、その代表者宛てに納税通知書が送付される。

本件土地に係る固定資産税及び都市計画税の持分課税については、法的に定めがあるものではないが、本件土地の所有者間の複雑な事情を考慮して、本件土地の代表者の見直しを行い、持分課税としたものであり、審査請求人もこのことを了解しており、納税者の意向に沿った対応である。

(6) その他について

審査請求人が求めている、本件土地の畑への原状回復に関する事、固定資産税・都市計画税の納付書を〇〇〇〇氏に送付すること並びに〇〇〇〇氏が審査請求人及び同人の弟に対して負っている負債から審査請求人及び同人の弟に按分された固定資産税・都市計画税を支払うことについては、本件処

分とは関係がなく、本件土地の所有者間で相談、協議して対応すべきものである。

## 2 本件処分について

本件処分は、処分庁が、本件土地について、利用目的による現況課税に対応するため、固定資産評価基準に基づき、本件土地の地目及び地積を認定し、地方税法第417条第1項の規定により、固定資産の価格及び固定資産税額・都市計画税額を更正、決定したものであり、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

## 3 審理員による審理手続について

本件審査請求に係る審理員による審理手続は、適正に行われたものと認められる。

## 4 結論

よって、当審査会は、第1に記載のとおり答申する。

### 加須市行政不服審査会

会長職務代理	川	根	誠		
委	員	満	木	祐	子
委	員	永	野	貴	行
委	員	福	島	秀	年