

(別紙)

諮問番号：令和２年度（処分） 諮問第１号

答申番号：令和２年度（処分） 答申第１号

答 申 書

第１ 審査会の結論

本件審査請求に係る固定資産税賦課処分は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）等関係法令に基づき、適正に処理されており、本件審査請求は理由がないため、行政不服審査法第45条第２項の規定により、棄却されるべきであるとの審査庁の裁決の考え方は妥当である。

第２ 審査関係人の主張の要旨

１ 審査請求人の主張

審査請求人は、おおむね次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

本件固定資産税の課税標準額10,699,889円（土地2,613,421円、建物8,086,468円）は、審査請求人が一般競争入札により落札した価額601,000円と比較して高すぎるから本件処分は違法であるとして、その取り消しを求めている、というものである。

２ 処分庁の主張

処分庁は、おおむね次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

処分庁は、本件土地及び家屋（以下「本件固定資産」という。）の課税標準額は、法の規定により、総務大臣が告示する固定資産評価基準によって価格を決定しており、何ら違法又は不当な点は存在しない旨主張している。

また、一般競争入札により落札した価額を固定資産税の課税標準額とすべきであるという審査請求人の主張は失当である旨反論している。

第３ 審理員意見書の要旨

１ 本件に係る法令等の規定について

- (1) 土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準額は、土地課税台帳若しくは土地補完課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）に登録された価格とされている（法第349条）。

この課税標準額は、原則として固定資産の価格とされており（法第349条）、この価格とは適正な時価とされている（法第341条第５号）。

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を定め、これを告示しなければならない（法第388条第１項）こととされており、固定資産評価基準（昭和38年12月25日 自治省告示第158号。以下「固定資産評価基準」という。）によりこれを示している。

市町村長は、固定資産評価基準により、固定資産の価格を決定しなければならないとされている（法第403条第１項）。

- (2) 土地の評価のうち、宅地の評価については、土地基本法（平成元年法律第

84号)第16条及び総合土地政策推進要綱(平成3年1月25日閣議決定)等に基づき、平成6年度から、標準宅地の適正な時価を求める場合には、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価から求められた価格などを活用することとされており、これらの価格の7割を目途として評定するものとされている(固定資産評価基準第1章第12節一)。これにより標準宅地の時価に基づき、路線価を付設し、土地の各筆の評価額を算出している。

(3) 家屋の評価は、同一の家屋を評価時において建築したものとする再建築価格を基準として評価する方法をとっており(固定資産評価基準第2章第1節二)、これにより評価時において家屋の新築に通常必要とされる建築費を求め、家屋の経過年数等に応じて減価を行い家屋の評価額を算出している。

(4) 平成15年7月18日最高裁判決では、「固定資産評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、法第349条第1項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。」「評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」とされている。

2 本件処分の適法性及び妥当性について

審査請求人は、課税標準額が高すぎると主張し、本件処分の取消しを求めている。

しかし、前述のとおり、課税標準額及び本件税額の算定については、特段違法な点は見当たらない。

3 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

4 結論

以上のとおり、本件審査請求については理由がないため、行政不服審査法第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

令和2年9月1日 審査庁より諮問(受付 令和2年9月3日)

令和2年10月26日 調査審議

令和2年12月3日 答申に係る審議

第5 審査会の判断の理由

1 審理手続の適正性について

審理員は、処分庁に審査請求書を送付するとともに弁明書の提出を求め、処分庁から弁明書の提出を受けた後は、それを審査請求人に送付し反論書の提出を求めている。以後、審査請求人からの反論書の提出を受け、処分庁へ送付し

ている。その後、審査関係人に審理手続の終結について通知するなど行政不服審査法に基づく必要な手続を実施していることから、本件審査請求に係る審理手続は適正に行われたものと認められる。

2 審査会の判断について

(1) 土地及び家屋の評価について

固定資産税の課税標準額は、原則として固定資産の価格とされており（法第349条）、この価格とは適正な時価とされている（法第341条第5号）。

固定資産税の評価額の具体的な求め方については、固定資産評価基準に定められており（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ことが規定されている（法第403条第1項）。

平成15年7月18日最高裁判決では、「固定資産評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、法第349条第1項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。」「評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」とされている。

土地の評価のうち、宅地の評価については「固定資産評価基準」の第1章第12節において、「標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。」と規定されている。

また、家屋の評価については、「固定資産評価基準」の第2章第1節二において、「各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとする。」と規定されている。これは、評価時においてその家屋の新築に通常必要とされる建築費を求め、家屋の現状によって、経過年数、損耗の程度等に応ずる減価を行い、家屋の評価額を算出するものである。

審査庁から当審査会へ提出された関連資料のうち、令和2年6月8日付けで処分庁から審理員へ提出された弁明書によれば、土地及び家屋の課税標準額は固定資産評価基準に従って算出されており、その算出方法に特段違法な点は見当たらない。

以上のとおり、当該土地及び家屋の評価額は固定資産評価基準に基づいて

適切に決定されており、評価は適正であると認められる。

(2) 競売による競落価格について

競売物件については、

- ・心理的抵抗感
- ・隠れた瑕疵について瑕疵担保責任が追及できない
- ・所有者の協力が得られない場合がある
- ・占有の取得（引き渡し）は保障されておらず、引渡命令や判決による債務名義の取得を要する場合がある

などの特徴を有する物件を短期間で売却することが求められることから、その売却基準価額を定めるに当たり、競売市場修正（一般的にマイナス50%）を行っており、競売による落札価格は、一般の市場価格とは明らかに異なるものである。

民事執行規則（昭和54年最高裁判所規則第5号）第30条の3第1項において、「執行裁判所は、裁判所書記官が売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった場合（買受人が代金を納付しなかった場合を含む。）において、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、当該売却基準価額（民事執行法第60条第1項に規定する売却基準価額をいう。以下同じ。）により更に売却を実施させても売却の見込みがないと認めるときは、評価書の記載を参考にして、売却基準価額を変更することができる。」と規定されている。

上記のことから、「競売における落札価格は、一般の取引市場において形成される価格ではない」ことは明らかである。

(3) 結論

以上のことから、本件処分が違法又は不当なものとは認められないため、当審査会は、前記第1のとおり判断するものである。

答申年月日 令和2年12月4日

但馬行政不服審査会

会長 安藤 隆一

委員 竹田 修

委員 辻本 武之