

諮問番号：令和7年（処分）諮問第1号

答申番号：令和8年度（処分）答申第1号

## 答申書

### 第1 京田辺市行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

本件諮問に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却されるべきであるとする審査庁京田辺市長（以下、「審査庁」という。）の判断は、妥当である。

### 第2 事案の概要

審査請求人は、審査請求人の母が亡くなったことにより相続し所有することに至った各土地（宅地：地積〇〇〇㎡（以下「土地1」という。）、畑：地積〇〇〇㎡（以下「土地2」という。））（以下「本件各土地」という。）について、令和〇年〇月〇日付けで、相続を原因とする所有権移転登記手続を行った。

そこで、処分庁京田辺市長（以下、「処分庁」という。）は、審査請求人に対し、令和7年度の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課決定処分（以下、「本件処分」という。）を行った。

それに対して、審査請求人は、相続を原因とする所有権移転登記を行うことにより、固定資産税等の額が令和6年度よりも増額となることは、違法又は不当であると主張して、行政不服審査法（平成26年法律第68号）に基づき、本件処分の取消しを求めて令和7年6月2日に審査庁に対し審査請求を行った。

### 第3 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張の要旨

（1）審査請求人は、相続を原因とする所有権移転登記を相続発生後3年以内に行わなければならないとの不動産登記法（平成16年法律第123号）第76条の2第1項の定めに従い登記手続を行った。登記名

義の変更手続を母の死後すぐに行った場合と、死後2年11ヶ月経過後に行った場合いずれの場合も合法であるにもかかわらず、税額に年間〇〇〇〇円×3年=〇〇〇〇円の差が生じることは納得できない。その差を無くしてもらいたい。相続による登記名義の変更をしなかった場合で、それに伴う過料が〇万円以下だったときは、相続手続をせず過料を払った方が安いことになってしまい、税の公平を損なっている。登記名義人を変更した場合に税額が上がるような方法では、名義変更をなるべく遅くするか変更しないようにするのはではないか。国が名義変更を義務化している趣旨に逆らっているのではないか。

- (2) 登記名義人の書き換えが税額に影響を与えることを知っている者と知らない者とで税額に差が生じるのは問題である。私が話を聞いた税理士によると、京田辺市の近隣市町村では、京田辺市と同様の税制を採用していない。半永久的に完了しないと考えられる地籍調査が完了するまで、現在の税制を採用し続けると、登記名義人を変更した人としなかった人で支払う税額が広がるばかりで税の公平性を著しく損なうことになる。
- (3) 弁明書と同時に送付された固定資産税実務提要の写しには、登記名義人を変更した場合に固定資産評価額が上がる税制は、あくまで「特例的な取扱い」との記載があった。60年以上行われている地籍調査を「特例的な扱い」とすることに違和感を覚える。税の不公平を是正するための「特例的な扱い」が逆に不公平を生じさせているのではないか。

## 2 処分庁の主張の要旨

- (1) 土地及び家屋の固定資産税は、その固定資産の価格を課税標準として課されるものであり（地方税法（昭和25年法律第226号）（以下、「法」という。）第349条第1項）、固定資産税の価格の決定に当たっては、市町村長が「固定資産評価基準」に従い決定しなければならないとされている（法第403条第1項）。各市町村においては、固定資産税評価基準の運用の細則や事務処理の手順・方法等を含めた要領

等を定めている場合が一般的であり、京田辺市においても事務処理の運用について、京田辺市土地評価事務取扱要領（令和6年度版）（以下、「評価要領」という。）をもって定めている。

- (2) 京田辺市においては、市の一部の地域について地籍調査が完了し、調査後の新地積が登記簿に登記されている場合には、固定資産評価基準第1章第1節二3に従い、「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」に当たるとして、地籍調査後も旧地積で課税を実施しているが、登記簿において表示又は権利に変更があった場合には評価要領第3-3(2)アに従い、旧地積での課税を解消し、新地積で課税している。
- (3) 本件各土地については、平成〇年〇月〇日に地籍調査による成果が登記され、土地1は地積〇〇〇㎡から〇〇〇㎡に、土地2については地積〇〇〇㎡から〇〇〇㎡に登記簿上の地積がそれぞれ修正された。そして、処分庁は、令和〇年〇月〇日付けで審査請求人の母から審査請求人に相続を原因とする所有権移転登記手続が行われたことを、京都地方法務局宇治支局から処分庁宛て登記済通知書（事実を証する書類）を受領し覚知したことから、本件各土地について、法第388条第1項、固定資産評価基準第1章第1節二及び評価要領第3-3(2)アに従い、法第403条第1項に基づき審査請求人に対して固定資産価格決定の通知を行なったものである。各法令・固定資産評価基準及び評価要領に則った評価を行っているため、違法な点はない。
- (4) なお、近隣市町村の1つでも同様の課税方式を採用しており、特別特殊な税制ではない。

#### 第4 関係法令の定めについて

##### 1 法の定め

- (1) 市町村長は、一定の場合を除くほか、総務大臣が定めた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（法第403条第1項）。
- (2) 処分庁は、固定資産の価格を決定したのち、課税標準額を確定させ

(法第349条参照)、税率を乗じて税額を算出し(法第350条第1項、法第702条の4参照)、決定した固定資産税等の税額につき納税義務者に賦課決定通知書を交付することで(法第364条参照)、課税処分を行う。

## 2 固定資産評価基準の定め

(1) 各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、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する(固定資産評価基準第1章第1節二)。

(2) ただし、国土調査法(昭和26年法律第180号)による地籍調査を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登記されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地で、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適当と認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積によるものとする(固定資産評価基準第1章第1節三)。

## 3 評価要領の定め

固定資産評価基準の運用の細則を定めた評価要領において、国土調査法による地籍調査が行われた場合の地積につき、市内の一部の地域において地籍調査が完了した場合で初めて地籍調査の実施された地域については、原則として地籍調査後の地積が土地登記簿に登記されている土地で地籍調査後の地積(新地積)が、地籍調査前の地積(旧地積)よりも大きい場合については、旧地積を用いて評価するとされ、新地積が土地登記簿に登記された後、所有権移転(持ち分のみ所有権移転を含む)、新地積に基づき行われた分合筆および地積更正があった場合は、地籍調査後の新地積により評価する(評価要領第3-3(2)ア)。

## 第5 審理員意見書及び諮問の要旨

### 1 審理員意見書の要旨

#### (1) 結論

本件審査請求は棄却されるべきである。

## (2) 理由

本審査請求の論点は、①地籍調査実施後も旧地積に基づき課税処分を行うこと、②所有権移転登記を契機として、新地積による課税処分を行うことの適法性・妥当性である。

### ア 論点①について

固定資産税等の賦課は、法の規定に基づき行われ、固定資産の評価額を決定するに当たっては、固定資産評価基準によることとされる（法第403条第1項）。

固定資産評価基準によれば、土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿上の地積によるものとされているが（第1章第1節二）、地籍調査を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合において、地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地で当該市町村におけるほかの土地との評価の均衡上特に不相当と認められる場合には、旧地積によるとしている（同3）。

かかる規定が、土地の評価額を求める場合に用いる地積について原則として登記簿上の地積を用いるとしているのは、市町村長が、当該固定資産の実地調査義務を負うものの（法第408条）、管轄内のすべての土地の現況地積を個別に測量して確定することは現実的に不可能ないし困難であるという課税技術上の問題を主な理由とする他方で、不動産登記法が、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全を円滑に資することを目的とし（不動産登記法第1条）、地積を登記事項とする土地の表示に関する登記（同法第34条第1項）については、登記官の実地調査があり（同法第29条）、また、原則として登記官の実地調査義務があること（不動産登記規則第93条本文）などから、登記地積が現況の地積と概ね一致する例が相当多いであろうことを前提としているためである（東京地裁平成27年3月19日判決（平成25年（行ウ）111号）参照）。

そして、固定資産評価基準が定める「評価の均衡上特に不相当と認められる場合には旧地積による」との例外については、地籍調査によって新地積が判明した後も、市町村が、評価の公平性を保つため、一時的に旧地積を課税標準として維持することを裁量として認めていることを意味するものである。

したがって、市内において地籍調査の完了状況に差がある場合においても、市内全域において旧地積を元に課税処分を行う運用は、課税技術上の合理性及び固定資産評価基準の例外規定の趣旨に照らして、評価の公平性を担保する上で適法かつ妥当なものである。

#### イ 論点②について

固定資産税等につき、現況の地積と概ね一致するであろう登記簿上の地積に基づき課税額を決定することは、固定資産が存在する市町村から提供される行政サービスの恩恵に浴することで、当該固定資産のもつ効能が発揮されることに対する対価である応益税的性格を持つものであることから導かれる帰結である。

一般的に所有権移転登記については、しばしば地積の更正や新たな測量に基づく情報更新を伴うものであり、法務局（登記所）から市町村に対し、所有者変更や土地の表示変更など、課税に影響を与える可能性のある事実が通知されることで、市町村が固定資産の再調査や評価の見直しを行う契機となるものである。

そして、市町村は、固定資産課税台帳に登録された価格が誤っていると判明した場合、直ちに価格等を決定又は修正しなければならない義務を負っている（法第417条第1項）ことに照らすと、所有権移転登記を契機として新地積による課税を行うことは、原則として登記簿上の地積によるものとされている法の要請に基づいた適正な課税を行う行為である。

また、新所有者（新納税義務者）において、通常、登記簿上の地積を確認したうえで所有権移転を受けているものである。そのため、新地積に基づき課税することは、新所有者に対して特段不意打ちにはならない。

したがって、所有権移転登記を契機として新地積による課税処分を行うことは、適法かつ妥当なものである。

## 2 審査庁による諮問の要旨

### (1) 諮問の要旨

審理員意見書の結論と同様、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と考えます。

### (2) (1) の判断をしようとする理由

審査請求人は、地籍調査が行われた土地の課税に関して、処分庁の法解釈及び適用について、不服を申し立てており、本件は①地籍調査実施後も旧地積に基づき課税処分を行うこと、②所有権移転登記を契機として、新地積による課税処分を行うことの適法性・妥当性が論点となる。

①について、固定資産評価基準では、土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿上の地積によるものとされているが、地籍調査を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合において、地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地で当該市町村におけるほかの土地との評価の均衡上特に不相当と認められる場合には、旧地積によるとされている。京田辺市においては、市の一部の地域について地籍調査が完了しており、固定資産評価基準における地籍調査を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合に該当する。また、固定資産評価基準における地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地で当該市町村におけるほかの土地との評価の均衡上特に不相当と認められる場合には、旧地積によるとの規定により、市町村は、評価の公平性を保つため、一時的に旧地積を課税標準として維持することを裁量として認められている。したがって、地籍調査実施後も旧地積に基づき課税処分を行うことは、適法かつ妥当である。

②について、一般的に所有権移転登記は、地積の更正や新たな測量に基づく情報更新を伴うものであり、市町村が固定資産の再調査や評価の見直しを行う契機となるものである。そして、市町村は、固定資産課税台帳に登録された価格が誤っていると判明した場合、直ちに価格等を決定又は修正しなければならない義務を負っている。所有権移転登記を契機として新地積による課税を行うことは、原則として登記簿上の地積によるものとされている法の要請に基づいた適正な課税を行う行為である。したがって、所有権移転登記を契機として、新地積による課税処分を行うことは、適法かつ妥当である。

## 第6 調査審議の経過

年月日	処理内容
令和7年12月25日	審査庁が審査会に諮問
令和8年1月27日	第1回調査審議 ・論点整理
令和8年2月24日	第2回調査審議 ・審査請求人による口頭意見陳述
令和8年3月24日	第3回調査審議

## 第7 審査会の判断の理由

- 1 審査会としては、本件の審査に当たって、2点の論点があるものと考えた。1点目は地籍調査実施後も旧地積に基づき課税処分を行うこと、2点目は所有権移転登記を契機として新地積による課税処分を行うことの適法性・妥当性という点である。
- 2 まず、1点目の論点である地籍調査実施後も旧地積に基づき課税処分を行うことについて検討する。

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、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定められている。ただし、固定資産評価基準第1章第1節二3において、国土調査法による地籍調査

を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積（新地積）が登記簿に登録されている場合には、地籍調査後の地積（新地積）が登記簿に登録されている土地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、地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積（旧地積）によるものと定められている。

- 3 なお、かかる規定が、土地の評価額を求める場合に用いる地積について原則として登記簿上の地積を用いるとしているのは、市町村長が、当該固定資産の实地調査義務を負うものの（法第408条）、管轄内のすべての土地の現況地積を個別に測量して確定することは現実的に不可能ないし困難であるという課税技術上の問題を主な理由とするものである。
- 4 そして、固定資産評価基準第1章第1節23が定める「評価の均衡上特に不相当と認められる場合には旧地積による」との例外規定の趣旨については、納税者有利優先の考え方に基づくものである。一方で、当該規定は、地籍調査によって新地積が判明した後も、市町村が、評価の公平性を保つため、旧地積を課税標準として維持することを裁量として認めていることも意味するものである。
- 5 京田辺市においては、市の一部の地域について地籍調査が完了しており、市の一部の地域において地籍調査後の地積（新地積）が登記簿に登録されている場合に該当するため、地籍調査後の地積（新地積）が地籍調査前の地積（旧地積）よりも大きい場合については、旧地積を用いて評価している。

したがって、京田辺市内において地籍調査完了状況に差がある中で、新地積が旧地積よりも大きい場合には、旧地積に基づいた固定資産評価額を基に課税処分を行う運用は、当該評価基準の例外規定の趣旨に照らして、評価の公平性を担保する上で適法かつ妥当なものである。

- 6 次に、2点目の論点である所有権移転登記を契機として新地積による課税処分を行うことについて検討する。

所有権移転登記は、市町村が土地の所有者情報の更新に併せて、再調査や評価の見直しを行う契機となり得るものである。

そこで、京田辺市においては、評価要領第3-3(2)アに基づき、地籍調査完了状況に差がある中では、地籍調査後の地積が土地登記簿に登記されている土地で地籍調査後の地積(新地積)が、地籍調査前の地積(旧地積)よりも大きい場合については、旧地積を用いて評価するとされ、新地積が土地登記簿に登記された後、所有権移転(持ち分のみ所有権移転を含む)があった場合は、地籍調査後の新地積により評価する運用としている。

- 7 そして、当該運用については、1点目の論点でも述べたとおり当該評価基準の例外規定により、地籍調査によって新地積が判明した後も旧地積を課税標準として維持することが裁量として認められているところ、本件特例的な取扱いを廃止する時期についても、原則として登記簿上の地積による課税を法が要請していることを踏まえると市町村の裁量の範囲内であり、所有権移転登記を契機として原則どおり登記簿上の地積によって課税することも裁量の範囲内であると考えられる。

したがって、所有権移転登記を契機として新地積による課税処分を行うことについては、違法な点はなく、かつ、妥当である。

- 8 以上の理由から、第1の審査会の結論のとおり判断するものである。

#### 京田辺市行政不服審査会

会	長	加	福	雅	和
委	員	岡	本	吉	弘
委	員	富	田	三	智子