

裁 決 書

審査請求人

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

処 分 庁 西尾市長 中 村 健

審査請求人が、令和 6 年 6 月 2 0 日に提起した処分庁による令和 6 年度固定資産税賦課処分（以下「本件処分」という。）に係る審査請求（固定資産税賦課処分に関する件 令和 6 年度（税）第 1 号、以下「本件審査請求」という。）について次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を棄却する。

事案の概要

- 1 令和 6 年 4 月 2 6 日、処分庁は、審査請求人に対し、本件処分を行った。
- 2 令和 6 年 6 月 1 7 日、審査請求人は、西尾市長に対し、本件処分の取消しを求める審査請求をした。

審理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、本件処分を取り消す裁決を求めている。

(1) 土地について

(2) 家屋について

洗面台や電気温水器等は、どのように課税されるのか。また、償却期間が過ぎたものは、考慮されるのか。

(1) 土地について

(2) 家屋について

固定資産評価基準には、ユニットバスや洗面化粧台、給湯器など家屋に取り付けられ、構造上一体となって家屋の効用を高める設備は、家屋に含

めて一体として評価する旨が規定されている。また、経過年数に応じた経年減点補正率は、設備を含めた家屋一体として定められており、木造家屋経年減点補正率基準表の補正率の最下限は「0. 2」であるため「0」になることはない。

理 由

1 本件に係る法令等の規定について

- (1) 地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第2項では、「住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする」とされている。また、法第349条の3の2第3項では、「前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める」とされている。
- (2) 法第364条第3項では、「市町村は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合には、総務省令で定めるところにより、次の各号に掲げる固定資産税の区分に応じ、当該各号に定める事項を記載した文書（以下「課税明細書」という。）を当該納税者に交付しなければならない」とされている。また、同条第9項では、「第2項若しくは第7項の納税通知書又は第3項の課税明細書は、遅くとも、納期限前10日までに納税者に交付しなければならない」とされている。
- (3) 法第388条第1項では、「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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事が定めなければならない旨を定めることができる」とされている。
- (4) 法第403条第1項では、「市町村長は、第389条又は第743条の規定によって道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、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」とされている。
- (5) 法第417条第1項では、「市町村長は、第411条第2項の規定による公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登

録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない。この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない」とされている。

- (6) 固定資産評価基準 第1章土地 第3節宅地 二評点数の付設 (一) 市街地宅地評価法 1「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設(3)では、「路線価を基礎とし、「画地計算法」(別表第3)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする」とされている。

4各筆の宅地の評点数の付設では、「各筆の宅地の評点数は、「路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は宅地の状況に応じて、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする」とされている。

別表第3の1画地計算法では、「各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法(不整形地評点算出法等)を適用して求めた評点数によって付設するものとする」とされている。また、同表第3の7不整形地等評点算出法の(1)不整形地の評点算出法①では、「不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする」とされ、②イでは、不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める」とされている。

- (7) 固定資産評価基準 第2章家屋 第1節通則 七建築設備の評価では、「家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする」とされている。

- (8) 平成12年1月28日付け自治評第5号通知では、家屋の建築設備の評価上の取扱いについて、「家屋の効用を高めるもの」とは、当該建築設備を備えることによって、家屋自体の利便性が高まるものをいうものである」とされている。

- (9) 固定資産評価基準 第2章家屋 第2節木造家屋 五損耗の状況による減

点補正率の算出方法 1 (1)では、「経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであって、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積 1. 0 m²当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第 9）に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする」とされている。

2 本件処分に違法又は不当な点があるかについて

(1) 土地について

ア 審査請求人は、当該土地に対する住宅用地認定申告に合わせて、処分庁が当該土地の評価を見直したことに對し、税の公平性に欠けるのではないかといった疑念を抱いている。

イ 土地の評価の見直しについて、法第 4 1 7 条第 1 項では「登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均等を失ないように価格等を決定し、登録しなければならない」と規定されており、『地方税法総則逐条解説』（地方税務研究会編 一般財団法人地方財務協会）によれば、「価格等を決定する際の計算単位の誤り」は、同項の「重大な錯誤」に該当するとされている。

ウ 本件では、審査請求人から住宅用地認定申告がなされ当該土地の形状や面積を確認した際に、当該土地の評価の算定に用いられている奥行距離が、本来の奥行距離よりも長いことが分かり、奥行距離を比較しなかったことを原因とする計算単位の誤りがあったことが判明した。そのため、処分庁は、上記規定に基づき、当該土地の評価の見直しを行ったものであるから、違法又は不当な点は認められない。

エ また、土地の評価を見直した場合には、法第 3 6 4 条第 9 項において納税通知書又は課税明細書は、遅くとも、納期限前 1 0 日までに納税者に交付しなければならないと規定されているところ、処分庁は、審査請求人に対して、令和 6 年度分の課税明細書を送付しており、この通知においても、違法又は不当な点は認められない。

(2) 家屋について

ア 審査請求人は、令和 4 年に増築された風呂の面積は、平成 9 年に建築された居宅の面積の 1 0 分の 1 程度であり、評価額にあまり違いが無いと主

張している。

この点について、固定資産評価基準 第2章家屋 第2節木造家屋 五 損耗の状況による減点補正率の算出方法において、「経過年数に応ずる減点補正率は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであって、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評価点数の区分に従い、木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする」とされており、平成9年に建築された居宅と令和4年に増築された風呂では、建築後の経過年数が大幅に異なり、適用される補正率が異なることから、評価額にあまり違いが生じなかったと考えられる。

イ また、電気設備等の減価償却については、固定資産評価基準 第2章家屋 第1節 通則七 建築設備の評価において、「家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価する」と規定されていることから、建物以外の各種設備については、建物と一体として評価すべきであり、この規定に基づく処分庁の評価額は、適正なものと考えられる。

以上のことから、本件処分に、違法性又は不当性は認められない。

3 結論

以上のとおり、本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、主文のとおり裁決する。

令和7年5月23日

審査庁 西尾市長 中 村 健

- 1 この裁決については、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に西尾市を被告として（訴訟において西尾市を代表する者は西尾市長となります。）、裁決の取消しの訴えを提起できます。

ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分

が違法であることを理由として裁決の取消しを求めることはできません。

2 処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に西尾市を被告として（訴訟において西尾市を代表する者は西尾市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

3 上記期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間や、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。