

横浜市監査委員公表第5号

住民監査請求に係る監査結果の公表
(緑区の土地に対する課税に関するもの)

地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第4項の規定により、住民監査請求に係る監査を行ったので、監査結果を公表する。

平成17年3月29日

横浜市監査委員	一	杉	哲	也	
同		山	下	光	
同		中	村	達	三
同		松	本	敏	

第1 監査の結果

本件請求については、合議により次のように決定しました。
本件請求には理由がないと認めます。

第2 請求の内容

1 請求人

(略)

2 請求書の提出日

平成17年2月4日(同月9日追補提出)

3 証拠の提出及び陳述の機会

地方自治法第242条第6項の規定に基づく請求人の証拠の提出及び陳述の機会につき、請求人は、陳述に代えて平成17年3月7日に陳述書及び追加証拠を提出しました。

4 請求の要旨

緑区(略)町(甲番1)から(甲番5)まで、(乙番1)から(乙番7)まで及び(丙番4)の評価額は、隣接、周辺地の評価額よりも不自然に著しく低くなっています。

また、（甲番１）は区役所の台帳等に61.27㎡と出ていますが、（甲番１）には建坪152㎡のアパートが２棟も建っています。図面を測り試算してみると、（甲番１）は約446㎡、（乙番１）は584㎡であり、この２箇所の計は、試算では1,030㎡ですが、区役所の台帳では503㎡で半分以下です。

これらを考慮して、どの位の金額が不当に低いかを試算したところ、合計371,000円くらいになります。すなわち、平成15年度だけで371,000円が脱税されており、これまで毎年の累計は大きなものであり、今後もこれが続いたら市や国や納税者全員に大きな不利益を与えるものとなります。真相を調査し適切な処置を取るよう請求します。

（追補の要旨）

- ・ 奥行価格補正率、不整形地に係る蔭地割合、一部がけ地を含むことに関して、９筆の土地が例外的に一画地として評価額が算出されていますが、原則としては一筆ずつの宅地として評価すべきです。
- ・ 路線価について、安い方の価格が適用されていますが、高い方を適用すべきであって安い方は適用できません。かつ、一画地にしたことにより全筆に安い方の路線価が適用されることになり、大きな差を生じます。
- ・ 住宅用地の課税標準の特例に関しても、一画地にしたことと地積の違いで、大きな税の差が生じます。

（陳述書における追加の主張の要旨）

- ・ （甲番２）～（甲番５）は平成14年に新しく分筆登記が行われており、少なくともこれらは別に評価すべきでありできたはずです。
- ・ 問題の土地は角地であり、５％の加算が必要です。
- ・ 問題の土地の所有者は正しい測量値の入った詳細図面を持っており、区役所等で提出依頼をすれば提出可能と思います。

第３ 関係職員の陳述

１ 関係職員の陳述の聴取

平成17年２月28日に緑区職員（財政局職員同席）から陳述を聴取しました。その際、地方自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人が立ち会いました。

2 関係職員の陳述の要旨

(1) 評価の根拠規定

固定資産の価格の評価については、地方税法（昭和25年法律第226号）の規定に基づき、総務大臣が定めて告示した固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）及び当該基準に基づいて本市が作成した横浜市固定資産評価事務取扱要領（以下「評価要領」という。）により行っています。

(2) 本件土地の評価の概要

ア 地目の認定

本件請求書の添付図面にある緑区（略）町（甲番1）外8筆の合計9筆（以下「本件土地」という。）の地目は、当該土地を構成する9筆が各筆界の位置とは無関係に、全体として建物の敷地部分、付属駐車場部分及びそれらを支えるがけ地状部分として利用されており、評価要領に定める「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当することから「宅地」と認定しています。

イ 地積の認定

土地の評価額を求める場合に用いる地積は、評価基準の規定により、原則として、土地登記簿に登記されている土地については当該登記簿に登記された地積（以下「登記地積」という。）によるものとされています。

このことは、主として課税技術上の理由によるものとされ、固定資産評価基準解説（平成16年刊）によると、「市町村内の土地全筆について実測を行うことは時間的、技術的にも相当の困難を伴い、かといって一部の土地について実測した結果によることは、かえって税負担の不均衡をもたらすことが予想されるため」とされています。

本件土地の評価額を求める場合に用いる地積は、当該9筆すべてが土地登記簿に登記されていることから、評価基準の規定に基づき、登記地積のとおり認定しています。

ウ 画地計算法の適用

(ア) 本件土地の画地の認定は、その利用状況が前アのとおりであるとともに、当該土地上に存する建物及び付属駐車場が一部筆界をまたいで一体的に利用されていることから、9筆全体を一画地としています（以下、一画地と認定

した土地を「本件画地」という。)。

(イ) 正面路線

本件画地は、北東側と南西側の二方向で街路に接面しています。このうち、路線価が高いのは南西側の街路です。しかし、当該街路と本件画地との接面部分には、一部段差があるなど利用が困難な状況にあることに加え、北東側の街路に接面する部分はほぼ等高で現に利用されています。

したがって、本件画地を評価するに際しては、利用困難な南西側の街路に付設された路線価にはより難いと判断されることから、利用上最も影響を受けている北東側の街路を正面路線としています。

(ウ) 画地計算補正率の適用（奥行価格補正率）

普通住宅地区内に所在する評価対象宅地の奥行が24m以上となる画地については、奥行価格補正率が適用されます。本件画地は、その奥行を評価図（不動産登記法（明治32年法律第24号）第17条に規定する地図又は同第24条ノ3第1項に規定する地図に準ずる図面に基づいて作成したもの）によって測定すると24m以上となることから、当該補正率が適用されるものです。

(イ) 画地計算補正率の適用（不整形地補正率）

普通住宅地区内に所在する評価対象宅地の形状が不整形で、その陰地割合が10%以上となる画地については、不整形地補正率が適用されます。本件画地は、三角形の不整形地であり、評価図によって陰地割合を計算すると10%以上となることから、当該補正率が適用されるものです。

(オ) 画地計算補正率の適用（がけ地補正率）

普通住宅地区内に所在する評価対象宅地の総地積に対するがけ地部分の地積割合が10%以上となる画地については、がけ地補正率が適用されます。本件画地は、その地積割合が10%以上となることから、当該補正率が適用されるものです。

(カ) 評価額の算定

本件土地の評価額は、評価基準及び評価要領の定めに基づき、前（イ）によって選定した正面路線に付設された路線価に、前（ウ）～（オ）によって適用される画地計算補正率を乗じて求めています。

エ 住宅用地の課税標準の特例

住宅用地として利用されている土地の固定資産税及び都市計画税については、地方税法第349条の3の2の規定により、課税標準となるべき価格の一定の割合により減額されることとされています。

本件土地に関する当該特例の適用については、現況に基づいて適正な課税を実施しています。

(3) 結論

以上のとおり、本件土地は、法並びに評価基準及び評価要領の定めに従って適法かつ適正に評価及び課税を行っているものです。

第4 監査対象事項の決定

本件土地（緑区（略）町（甲番1）～（甲番5）、（乙番1）、（乙番6）、（乙番7）及び（丙番4））に関し、違法又は不当に平成15年度の固定資産税の賦課徴収を怠る事実があるかを監査対象としました。

なお、（乙番2）～（乙番5）に関しては、違法又は不当な事由の疎明がないため、監査の対象から除外しました。

第5 事実関係の確認

監査対象事項に関し、次のような事実関係を認めました。

1 登記地積について

本件土地については、登記地積を用いて評価がなされていました。

2 画地の認定について

航空写真と評価図との照合により、本件土地については、図面上の筆界をまたいで一体的な利用がなされていたと認めました。

3 正面路線について

本件土地について、利用状況から、一画地として利用上最も影響を受けているのは、北東側の街路であったと認めました。

4 画地計算補正率の確認

奥行価格補正率、不整形地補正率、がけ地補正率等に関して、評価状況を調査し、本件土地については、評価図に基づいて適正な補正率が適用されていたと認めまし

た。

第6 監査委員の判断

以上を踏まえ、次のように判断しました。

1 本件土地の地積について

請求人は、本件土地に関して、登記地積よりも実際の地積の方が大きいとし、その理由として、(甲番1)はアパートが2棟建っており、登記地積と矛盾すること等を述べています。

土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、土地登記簿に登録されている土地については登記地積とされており、本件土地の評価に際しても、原則に従い登記地積が用いられていますが、関係資料から勘案して、仮に本件土地を実測したならば、登記地積との間には差違が出ることが推察できます。

ここで、評価基準をみると、「土地登記簿に登録されている土地の現況の地積が土地登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、土地登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。」とされています。

しかし、本件土地についてみると、一部の筆を除き、「現況の地積」といえるような正確な地積測量図等は提出されていませんし、接している街路との境界が一部確定していない状況も見受けられます。また、どのような場合が「著しく不相当」といえるかについては、行政事例に乏しく、全国の状況をみながら慎重に判断していく必要があります。

ところで、このような事情にある土地は、決してまれではないと推察されます。現況に即して課税されている納税者との公平に鑑みれば、今後、このような事情にある土地についても、所有者の協力を得ながら、現況を反映した評価の実現を進めていくことが望まれます。

しかし、少なくとも現状において、本件土地につき登記地積によって評価していることを、不適正ということはできないと判断します。

2 本件土地の評価額について

(1) 一画地の認定及び路線価の適用について

請求人は、本件土地は複数の筆が一画地と認定されているため、諸補正率の適

用が本件土地全体に及ぶこと、また、本件土地に接する二つの街路にそれぞれ付設された路線価のうち、低い方の価格が適用されていること等を不適正としています。

しかし、本件土地に関しては、隣接する二筆以上の宅地について、筆界をまたいで一体として利用されていると認められ、また、一画地とした本件土地に対する正面路線の認定に関しては、利用上最も影響を受けている路線は北東側の街路であったことが認められます。

結局、本件土地に関する画地認定や正面路線の認定は、法令や評価基準、評価要領に従った通常の評価であり、これらを不適正ということはできないと判断します。

(2) 分筆登記について

請求人は、(甲番2)～(甲番5)は平成14年に新しく分筆登記が行われており、少なくともこれらは別に評価すべきでありできたはずとしています。たしかに、主にがけ地であった(甲番2)～(甲番5)の部分(以下「がけ地部分」という。)は、平成14年12月に分筆登記されたものであり、地積測量図が登記所に提出されています。

しかし、平成15年度固定資産税の評価基準日である平成15年1月1日の時点では、がけ地部分の分筆登記はされたものの、緑区役所の調査では、本件土地の利用状況は従来と変わらなかったとされており、これに反する事実も見受けられませんので、本件土地につき、がけ地部分とその他部分とを個別に評価すべきであったということはいけません。なお、仮に、この時点で、がけ地部分とその他部分を個別に評価したとしても、その他部分は不整形の度合いがさらに高まり、より高い不整形地補正率が適用されることとなりますので、本件土地の評価額が高くなったとは必ずしもいきれません。

(3) 側方路線の影響加算について

請求人は、本件土地は角地であり5%の加算が必要としています。

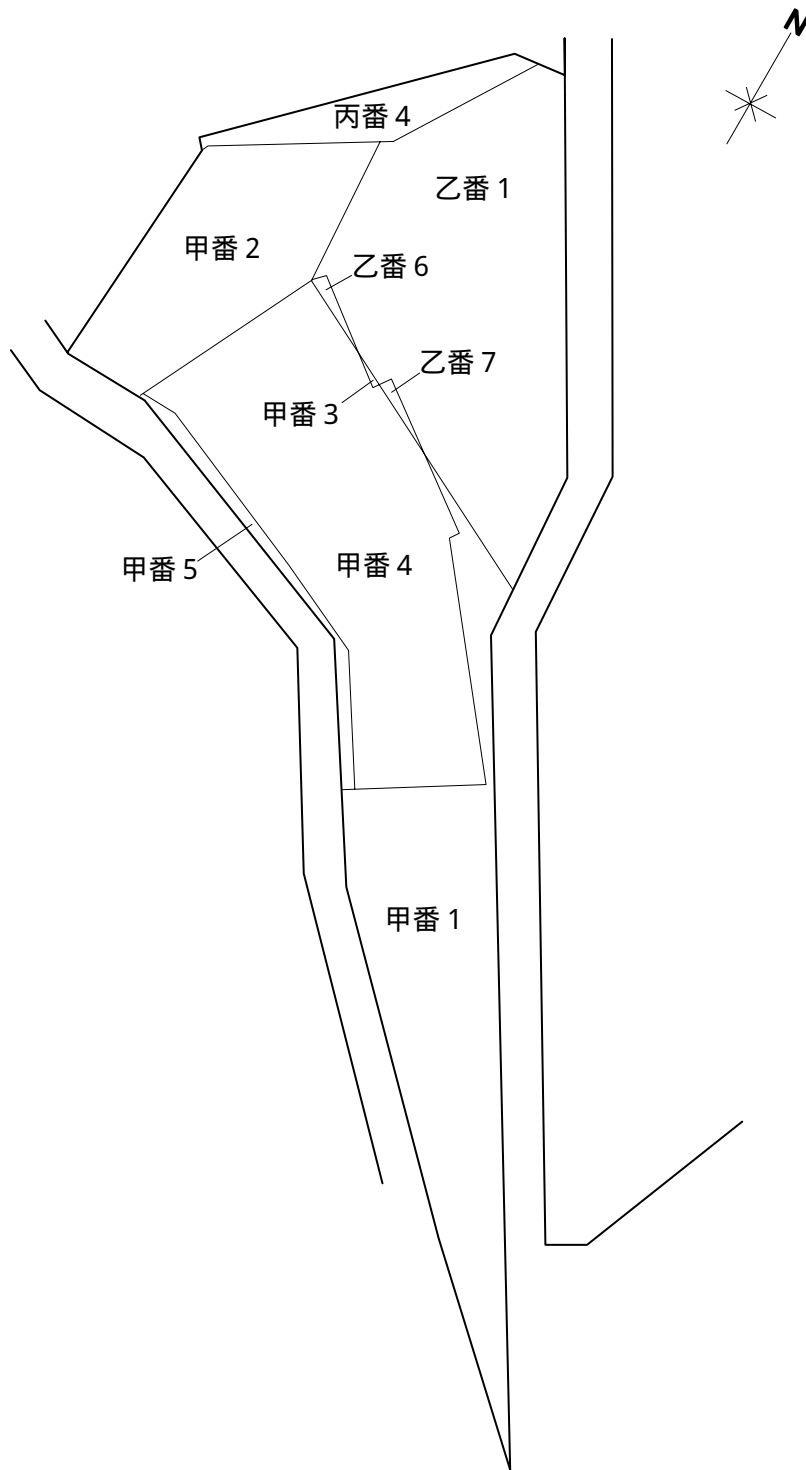
しかし、本件土地は正面と側方に路線がある角地であるものの、評価要領では、幅員が4m未満である等の事由に該当する街路は側方路線の影響加算を適用しないとされており、本件土地の南西側に所在する側方路線もこの事由に該当することが認められますので、評価基準の側方路線影響加算は適用されないといえます。

3 結論

以上のとおり、本件土地の評価に関し、請求人が述べるような法令その他の基準違反は見当たらず、違法又は不当に公金の賦課徴収を怠る事実が認められないので、請求人の主張には理由がないと判断しました。

本文中、具体的な土地所在地及び行政事務上の秘密に該当すると思われる事項等について適宜略しました。

概略図



この図は本件土地に係る評価図の概略を示すものであり、実際の評価図と一致しない場合があります。

参 考

(監査請求書)

固定資産税課税について

課税は公平で適正であることが最も重要な根本的要素です、そして脱税は知能犯罪です。

平成15年は固定資産税の評価替えの年で、土地・家屋価格の縦覧制度が変更になり、他の人が所有する固定資産の評価額が縦覧出来る様になりました。それで私は早速平成15年4月半ばに緑区役所に行って自分の固定資産の評価額と数ヶ所の他の人の評価額を比較して驚きました。

(イ)緑区(略)町(甲番1)から(甲番5)までと(乙番1)から(乙番7)までと(丙番4)が不自然に著しく隣接、周辺地の評価額より低くなっていました。同封図面A(公図)を御覧下さい。一見して判然と不自然さが分ると思います。

(ロ)次に図面B-1とB-2を御覧下さい。B-1は緑区役所から送られて来たもので、B-2は法務局より入手しました。B-3の航空写真は緑区役所より送られて来たものです。

B-1の図面をB-3の上に重ねるとピタット合致し、B-2の距離(寸法)とB-1の寸法を物指しで測って250倍(500倍)したのもピタット合致します。又市道に面する部分を実測し、B-1の寸法(500倍)と比較をしても合致します。つまりB-1の図面は測量したものを図面にした正確なものです。

図面B-1を見て下さい、筆番号(甲番4)は434.03㎡(B-2に記載されています)ですが(甲番1)は区役所の台帳とB-2にも61.27㎡と出ており又(乙番1)は区役所の台帳には442㎡と出ております。(甲番1)が61.27㎡に見えますか?(甲番1)には152㎡(建坪)(区役所の台帳に依る)4世帯用アパートが2棟も建っており、航空写真にもはっきりと写っています、僅か61.27㎡の土地に2棟もアパートが建ちますか?1棟すら建ちません。区役所の担当者は現地を見ているので直ぐに分るはずですが。又(乙番1)が(甲番4)と殆んど同面積に見えますか?私はB-1図面を物指しで測り500倍して試算してみました。(甲番1)は約446㎡で、(乙番1)は584㎡もあります。この2ヶ所の計は試算では1,030㎡で、区役所の台帳では僅か503㎡で半分以下です。

不自然に著しく低い評価額と地積の大きな差を考慮して、どの位の金額が不当に低いかを試算しましたところ：

a 評価額によるものは¥142,000(評価額は㎡当り¥95,000位が隣接、周辺地と比較して適正と見ました)。

b 地積の著しい差を正しいと思われる地積で試算しましたら¥229,000。

c 合計¥371,000位になります。(税の知識に基づき計算)

即ち、平成15年度だけで¥371,000が脱税された訳です。今迄何十年もこの位の額が毎年脱税されており、その累計は大きなものであり、このまま今後もこれが若し続いたら市や国(相続/贈与税で)や納税者全員に大きな不利益を与えるものとなります。

この問題は、縦覧制度が平成15年に変更になった為に発見されたもので、もしも変更にならなかつたら永遠に発見出来なかつたと思いますし、この様な評価額と地積と両方共不自然に著しく低く出来たのは区役所内に協力者が居なければ絶対に出来ないことです。ちなみに、(甲番1)~(甲番5)と(乙番1)~(乙番7)の土地の所有者は1名で元緑区役所の職員だった人です。固定資産税に関する条例や制度上の盲点、穴を知った上で計画的に協力し合って悪用したものと考えられます。

市と国と納税者全員の利益の為に、真相を調査し適切な処置を取って頂き度い。なお、これによる私個人の利益は1銭もありません、ただ愛国心と正義感の為にこのアクションを取りました。

(監査請求書の本文を、町名・地番を略したほか、原文のまま掲載しました)

(事実証明書一覧)

- 1 図A (評価図に㎡当たり評価額を記入したもの)
- 2 図B - 1 (地積測量図 - 所在図)
- 3 図B - 2 (地積測量図 - 求積表)
- 4 図B - 3 (航空写真図)
- 5 審査申出に対する弁明書
- 6 画地計算法による補正率一覧表
- 7 緑区役所課税課名の文書

(追加証拠一覧)

- 1 建築計画概要書
- 2 図面イ (付近見取図及び配置図)
- 3 図面口 (地積測量図 - 求積表)
- 4 側方路線影響加算率表等