

平成 25 年 11 月 5 日付けで提出を受けた住民監査請求について，地方自治法第 242 条第 4 項の規定により監査を行い，下記のとおり，平成 25 年 12 月 25 日に請求人へ通知しました。

福岡市監査委員	富	永	計	久
同	笠		康	雄
同	齋	田	雅	夫
同	伯	川	志	郎

住民監査請求（福岡市職員措置請求）について（通知）

平成 25 年 11 月 5 日付けで提出を受けた住民監査請求について，地方自治法第 242 条第 4 項の規定により監査を行ったので，同項の規定により，その結果を次のとおり通知します。

第 1 住民監査請求書（福岡市職員措置請求書）の提出について

1 住民監査請求の内容等

(1) 請求人

近藤 正幸 氏
佐藤 大助 氏

(2) 請求書の提出日

平成 25 年 11 月 5 日

(3) 請求の要旨

（「福岡市職員措置請求書」の原文のまま記載）

福岡市長（職員）に関する措置請求の要旨

1 請求の趣旨

福岡市固定資産評価審査委員会は，2013 年 3 月 21 日（財）福岡県学習会館の 2006～2011 年度の審査請求に対し，審査請求対象の天神 5 丁目 17 番が存する天神 5 丁目状況類似地区の標準宅地の土地評価に誤りがあったとして，登録価格を修正した。この決定に基づき中央区役所課税課は福岡市中央区天神 5 丁目 17 番の土地価格を修正し，固定資産課税台帳を訂正の上，税の返還を行う旨通知して

来た。(2013年3月26日付)

標準宅地の土地評価に誤りがあるということは、天神5丁目状況類似地区に於いて17番以外の土地の評価にも誤りがあるということの意味するし、所管する中央区役所課税課もそのことを認めている。

然しながら、請求人の再三にわたる要求にもかかわらず、7ヶ月余を経過した今日までその事実を該当する天神5丁目状況類似地区の納税者に説明しようとも、税の還付も徴収も行おうともしない。添付資料(新聞記事)のように、過去において福岡市は課税の誤りについては謝罪し、税の還付や徴収を行っている。

土地に対する固定資産税の課税は、地方税法第349条の規定により土地課税台帳に登録されたものによるとされる。然るに天神5丁目17番以外の土地については、納税者に課税台帳が修正されたかどうかも説明されていないし、税の還付も行われていない。また課税台帳の修正は税の追加徴収もあり得るがその措置も執られていない。誤りを是正せずに誤ったまま課税台帳を放置し、税の還付や徴収を行わないことは明白な地方税法第349条に違反する不当にして違法な行為である。同時に地方自治法第242条1項に定めた「違法若しくは不当な公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」に該当する。

よって福岡市長(中央区課税課)は天神5丁目状況類似地区に於いて2006年～2011年度の土地評価額が誤っていたことを即刻公表し、課税台帳を訂正し、上記経緯を該当する納税者に通知謝罪するとともに税の返還及び徴収を行うことを求める。

※ 上記文中「状況類似地区」については「状況類似地域」、「審査請求」については「審査申出」が正しく、以降は「状況類似地域」、「審査申出」とします。

(4) 事実証明書

事実証明書として次の書類が添えられていました。

- ① 福岡市固定資産評価審査委員会の決定書(平成18年度分)
- ② 福岡市固定資産評価審査委員会の決定書(平成19年度～平成23年度分の各1頁)
- ③ 福岡市中央区長の固定資産(土地)価格等の修正通知書(平成18年度～平成23年度分)
- ④ 福岡市長の返還金支払通知書
- ⑤ 新聞記事(市税・保険料等の返還に係る記事)

2 請求人に対する証拠の提出及び陳述の機会の付与

平成25年11月27日に、請求人から陳述を受けるとともに、以下の書類の提出を受けました。

- ・ 新聞記事(固定資産税の返還に係る記事)

第2 要件審査

1 請求の対象となる事項について

住民監査請求において監査を求めることができるのは、地方自治法第242条第1項により、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担があると認められるとき（以下「財務会計上の行為」といいます。）、又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「怠る事実」といいます。）があると認められるときです。

本件監査請求（以下「本件請求」といいます。）では、住民監査請求書（「福岡市職員措置請求書」をいいます。以下同じです。）において、「天神5丁目17番以外の土地については、納税者に課税台帳が修正されたかどうか説明されていないし、税の還付も行われていない。また課税台帳の修正は税の追加徴収もあり得るがその措置も執られていない。誤りを是正せずに誤ったまま課税台帳を放置し、税の還付や徴収を行わないことは明白な地方税法第349条に違反する不当にして違法な行為である。同時に地方自治法第242条1項に定めた『違法若しくは不当な公金の賦課若しくは徴収を怠る事実』に該当する。」との記述があることから、「違法又は不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」について請求の対象としているものと認められます。

2 求めることができる必要な措置について

住民監査請求において求めることができる必要な措置については、地方自治法第242条第1項により、当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実によって当該普通地方公共団体のこうむった損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができるとされています。

本件請求においては、住民監査請求書に、「福岡市長（中央区課税課）は、天神5丁目状況類似地域に於いて2006年～2011年度の土地評価額が誤っていたことを即刻公表し、課税台帳を訂正し、上記経緯を該当する納税者に通知謝罪するとともに税の返還及び徴収を行うことを求める。」との記述があることから、「当該怠る事実を改めるために必要な措置」及び「福岡市がこうむった損害を補填するために必要な措置」を求めていると判断されます。

3 請求期間の要件について

住民監査請求において監査請求の対象とされる期間については、地方自治法第242条第2項により「財務会計上の行為」を対象とする場合は、原則として、当該財務会計上の行為のあった日又は終わった日から、1年を経過すると住民監査請求を行うことができません。

ただし、監査請求の対象が怠る事実を対象としている場合は請求期間の制限はありません。

本件請求は、「違法又は不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」を請求の対象としているため請求期間の制限はなく、問題はありません。

4 損害発生の可能性について

住民監査請求は、たとえ違法又は不当な財務会計上の行為などがあっても福岡市に財産的な損害がない場合は行うことができないとされています。

本件請求においては、請求書に「課税台帳の修正は税の追加徴収もあり得るがその措置も執られていない。」との記述があり、天神5丁目17番以外の天神5丁目状況類似地域においても福岡市に課税台帳を修正し、追加徴収を行う義務があるということが認められるならば、それを怠っていることにより損害が発生している可能性があると判断できます。

5 その他の要件について

請求人は福岡市民であること、福岡市の執行機関等が指定されていることなど、住民監査請求に関して必要とされる地方自治法第242条第1項に規定されている要件等は、満たされています。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

本件請求において監査を求められた事項について、要件審査の結果、次の事項を監査対象とします。

- ・ 本件土地以外の天神5丁目状況類似地域における土地評価修正の必要性について

2 事情聴取

(1) 関係職員の陳述

平成25年11月27日に、中央区役所職員から陳述を聴取しました。

住民監査請求（福岡市職員措置請求）に係る関係職員意見陳述書

中央区長
（市民部課税課）

1 固定資産税課税の前提となる宅地の評価について

(1) 市町村長が、固定資産税課税の前提となる固定資産（土地・家屋・償却資産）の評価（＝価格の決定）をするにあたっては、地方税法（以下「法」といいます。）の規定により、総務大臣が定める固定資産評価基準（以下「評価基準」といいます。）によらなければならないこととされており（法403条1項）、宅地の場合は、地価公示価格や不動産鑑定士等が行った鑑定評価価格を基礎とした標準宅地の価格に基づき、その価格を決定することとされています（評価基準第1章第12節）。

(2) 宅地の評価については、街路の状況や家屋の疎密度等が類似する特定の地域ごとに行うこととなりますが、当該地域内の各宅地の評価は、その地域内の宅地の中から選定した「奥行、間口、形状等が標準的な宅地（以下「標準宅地」といいます。）の価格に基づいて行うこととされています（評価基準第1章第3節、二（一））。すなわち、固定資産税課税の前提となる宅地の価格については、標準宅地の価格に基づいて路線価を付設し、評価しようとする宅地の面積、形状等に応じて評価基準等に定められた補正率を乗じ、価格を決定することとなります。

2 固定資産の価格に対する審査の申出について

(1) 固定資産の価格については、市町村長は毎年3月31日までに決定し、直ちにそれを固定資産課税台帳に登録し、その旨を公示することとされており（法

410条1項, 411条), 当該登録した価格については, 4月1日から一定期間(本市では原則として4月30日まで)縦覧に供する(法416条1項)とともに, 当該価格による課税額を記した納税通知書を納税者に送達することとされています(法364条)。

- (2) 固定資産の価格に不服がある納税者は, 納税通知書を受領後60日以内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行うことができることとされています(法432条1項)。

そして, 仮に, 同委員会において価格を修正する旨の決定がなされたときは, 市町村長は, その決定に従い価格を修正して固定資産課税台帳に登録し, その旨を当該納税者に通知することとされています。(法435条)(価格を修正した結果, 過納付となった税額については当該納税者に還付することになります。)

- 3 本件住民監査請求に係る福岡市固定資産評価審査委員会の決定とそれに対する福岡市長の対応について

- (1) 本件住民監査請求に係る福岡市固定資産評価審査委員会(以下「審査委員会」といいます。)の決定は, 財団法人福岡県学習会館が福岡市中央区天神5丁目17番に所有する宅地(以下「本件宅地」といいます。)の価格を修正(減額)するとの決定であり, その要旨は次のとおりです。

<決定要旨>

宅地の価格は, その宅地に建築可能な建物の容積率の規制に影響されるものであるところ, 本件宅地の価格については,

- ① その評価の基となった標準宅地(以下「本件標準宅地」といいます。)の容積率が, 449%と認定されるべきところ, 360%と認定されている。
- ② また, 本件宅地の容積率が, 400%と認定されるべきところ, 360%と認定されている。
- ③ ①, ②のことから, 本件宅地の価格は, 本件標準宅地に対して「容積率に係る格差」分として4%減額されるべきところ, 減額されていない。
- ④ なお, 本件標準宅地については, ①のとおり容積率の認定を修正するものではあるが, それにより本件標準宅地の価格(当初の価格)の修正を要するものではない(なお, 容積率が緩和されたにも拘わらず本件標準宅地の価格を修正(増額)しないこと理由は述べられていません。)

以上のことから, 本件宅地の価格を, 福岡市長が決定した価格から4%減額した価格と決定する。

- (2) 上記審査委員会決定を受けて, 福岡市長は, 本件宅地の価格を当該決定どおりに修正して固定資産課税台帳に登録したうえで, その旨を, 本件宅地の納税者である財団法人福岡県学習会館の代表者に通知しました。また, 当該修正の結果過納付となった税額については, 還付金(法17条)及び返還金(固定資産税・都市計画税に係る返還金の支払要綱)として処理し, その旨を併せて通知しました。

なお, 本件標準宅地の価格に基づき決定した, 本件宅地以外の宅地(以下単に「本件宅地以外の宅地」といいます。)の価格については修正していません

が、それを修正すべきという本件住民監査請求人(以下「請求人」といいます。)の主張が正当でないことは、次の4に述べるとおりです。

4 本件宅地以外の宅地の価格を修正すべきとの請求人の主張が正当ではないことについて(課税庁・中央区長の主張)

(1) 請求人は、審査委員会は本件宅地と本件標準宅地との容積率に係る格差をもって本件宅地の価格を修正決定したものであるところ、当該格差は本件宅地以外の宅地についても認められるものであるはずであるから、市長が本件宅地以外の宅地の価格を修正しないことは不当ないし違法であると主張しています。

しかし、請求人の当該主張は以下のとおり正当ではありません。

(2) まず、法第3章第2節第6款(法423条ないし436条)に定められた「固定資産の価格に係る不服審査」の制度については、法の規定を一見しただけで、それが、特定の固定資産の価格に対する特定の納税者からの不服の申出を審査する制度であり、かつ、その申出に対する審査委員会の決定は当該特定の固定資産の価格に対する個別具体的な決定であって、その決定の効果が不服の申出がなされていない固定資産にまで及ぶものでないことは明らかです。

したがって、請求人の主張が、本件宅地の価格が修正決定されたことの直接の効果として、不服の申出のない宅地の価格まで修正されるべきであるというものであれば、それは法の解釈を誤ったものと言わざるを得ず、前提において正当ではありません。

(3) 次に、請求人の主張が、審査委員会が本件宅地の価格を修正決定するに際して本件標準宅地の容積率を修正したことを捉えて、本件標準宅地の価格を基に決定されたすべての宅地の価格について、法417条1項規定の「重大な錯誤」があるから修正されるべきであるというものであったとしてもまた、以下に述べるとおり正当ではありません。

(4) 本件標準宅地の価格を基に決定された宅地の価格について、法417条1項規定の「重大な錯誤」があるとはいえないことについて

ア 本件宅地及び本件宅地以外の宅地の評価については、評価基準及び同基準に基づき本市が定めた「税務事務取扱要領 固定資産税編 土地」(以下「取扱要領」といいます。)により適正に評価を行っています。このことについては、審査委員会の平成25年3月21日付決定書、3、(3)(4～5頁)に明確に述べられているとおりです。

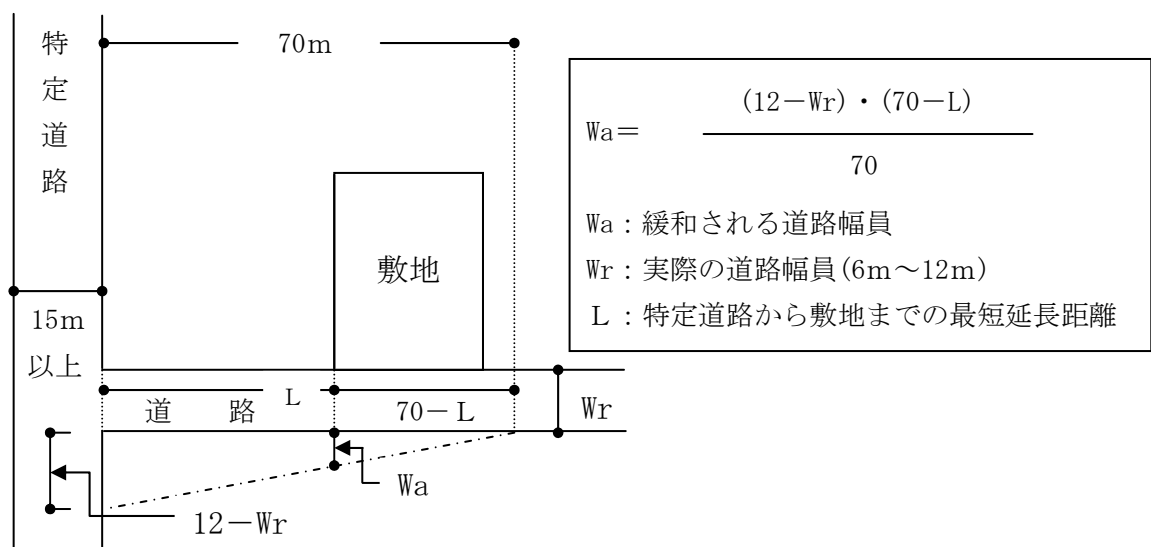
イ 次に、審査委員会が本件宅地の価格を修正する理由とした「容積率の認定」(本書面3(1))の件は、建築基準法52条に規定された「容積率の緩和」のことであり、それは、宅地が容積率の異なる2以上の地域(都市計画法にいう地域のことである。)にまたがる場合(同条7項)や特定道路(幅員が15m以上の道路)から一定の距離(70m以内)にある場合(同条9項、※参照)等においては、当該宅地の容積率を緩和するというものですが、このことは、評価基準にも取扱要領にも一切定められていません。

上記「容積率の緩和」が評価基準等に定められていない理由については、固定資産税課税における土地の評価が短期間に大量の物件の評価を要するもの(大量一括評価)であるところ、仮に、当該評価に上記「容積率の緩和」

を反映させるとした場合には、評価しようとする画地ごとに最も近い特定道路（幅員が 15m以上）からの距離（70m以内）を測定し、当該距離を基に緩和される道路幅員を算定、前面道路の幅員（6 m以上から 12m未満）に当該緩和による幅員を加算し、容積率を算定するという細かな作業を必要としますので、これを全市的に実施することは実務上困難と言わざるを得ず、大量一括評価である固定資産税課税における土地評価にはなじまないからだと合理的に考えられます。

なお、本市においては、固定資産税課税における宅地の評価において容積率を一切考慮しないというものではなく、用途地域ごと都市計画で定められた法定容積率や宅地が面する道路の幅員による容積率の制限については、価格に適正に反映させているものであります。（建築基準法 52 条 1 項，2 項）

※ 特定道路から 70m以内の緩和措置（建築基準法 52 条 9 項）について敷地が特定道路（幅員 15m以上）から延長が 70m以内であって、その前面道路の幅員が 6 m以上 12m未満の場合、下記によって計算した数値（W a）だけ、前面道路の幅員が広いものとみなされます。



ウ 固定資産税課税における土地評価において、本件宅地について審査委員会が認定したような個別の事情を考慮しなくても違法と判断されるものではないことについては、次のとおり裁判例があります。

(ア) 平成 13 年 4 月 25 日横浜地裁判決（裁判所トップページ裁判例情報検索結果）

固定資産税課税における土地の価格（客観的な交換価値）は、「本来、個々の土地について鑑定評価理論に従い、個別に鑑定評価されるべきものであるが、課税対象となる土地は全国に大量に存在することから、これを短期間のうちに行うことは困難である。また、評価に関与する者の個人差のために、市町村間の偏差が生じるおそれもある。そこで、地方税法は、自治大臣が土地の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続、すなわち評価基準を定めてこれを告示することとした上で、市町村長は、原則として、土地の価格の決定は評価基準によらなければならないものとしてい

る。そして、評価基準においては、標準的な土地について鑑定評価を行って価格を求め、他の土地については、標準的な土地と諸条件を比較した結果に照らして標準的な土地の価格を補正して評価を行うという手法が採用されている。このような評価基準の性格から明らかなおり、評価基準に従って決定された土地の価格は、個別的な鑑定評価による『客観的時価』とかい離する可能性を本質的に内在するものであるから、このかい離があることから直ちに当該評価を違法とすることはできない。そして、適正時価を地価公示価格の一定割合としている点は、評価基準による大量評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有する手法といえることができる。」

(イ) 昭和 62 年 6 月 29 日東京地裁判決（判例タイムズ 660 号 111 頁）

「宅地評価法は、いわゆる路線価式評価法であり、画一的な基準により、大量の土地を評価するものであって、その性質上、土地の価格に影響を及ぼす全ての事項を考慮に入れることは技術上不可能に近いものであるうえ、大量の土地を短時日の内に評価しなければならないという課税技術上の制約からも、評価上考慮すべき事項は制限されざるをえず、各筆の土地の評価にある程度の不均衡が生じることは避けられないというべきであるが、限られた職員数で、大量の宅地を短時日の内に評価しなければならないという固定資産税の課税技術上の制約を考慮すれば、宅地の評価上、価格に影響を及ぼす事項のうち、重要なもののみを取り上げて、価格に及ぼす影響の少ないものを取り上げないこととしても、制度上やむをえないものというべきであって、その結果著しい不均衡が生じない限り、その評価は正当なものと解すべきである。」

エ ちなみに、本件宅地について審査委員会が、アに述べたとおり、本件宅地の評価が適正に行われたものであることを認定しておきながら、評価基準及び取扱要領に定めのない「容積率の緩和」を認定して本件宅地の価格を修正したことについては、固定資産の価格に係る審査委員会の決定が、不服申出に係る特定の固定資産に対する個別具体的な決定であることから、大量一括評価である固定資産税課税における土地評価とは異なる判断がなされたものと理解するほかありません。そして、審査委員会の決定については、それに市町村長は従わなければならないものとされているため、法 435 条の規定に基づき価格の修正を行ったものです。

(5) 以上のとおりであるから、審査委員会が本件標準宅地の容積率を修正したことをもって、本件標準宅地の価格を基に決定されたすべての宅地の価格について、修正されるべきであるという請求人の主張は正当ではありません。

よって、本件において職員の違法又は不当な公金の賦課若しくは徴収を怠る事実は存在せず、本件請求は速やかに棄却されるべきものと考えます。

以 上

(2) 関係職員聴取

- ① 平成 25 年 11 月 8 日，財政局税務部税制課職員から，福岡市固定資産評価審査委員会の設置趣旨・根拠・構成及び同委員会の決定内容・決定の効力等について事情を聴取し，その後も適宜追加聴取しました。
- ② 平成 25 年 11 月 11 日，中央区市民部課税課職員から福岡市固定資産評価審査委員会の決定内容等について事情を聴取し，その後も適宜追加聴取しました。
- ③ 平成 25 年 11 月 11 日，財政局税務部課税企画課職員から，福岡市固定資産評価審査委員会の決定内容，天神 5 丁目状況類似地域との関係及び特定道路からの距離等による容積率の緩和措置に係る政令指定都市の状況等について，聴取し，その後も適宜追加聴取しました。

(3) 政令指定都市調査

政令指定都市の固定資産税所管課に対し，特定道路からの距離等による容積率の緩和措置の取扱いについて，文書照会を行いました。

第4 監査の結果

1 事実関係の確認

監査対象事項に関する事実関係については、関係職員等からの事情聴取及び関係書類等に基づき、次のとおり確認しました。

(1) 固定資産税に係る宅地の評価方法について

- ① 固定資産税に係る宅地の評価については、地方税法（以下「法」といいます。）第403条第1項の規定により、法第388条第1項に基づき総務大臣が定める固定資産評価基準（以下「評価基準」といいます。）によらなければならないとされており、福岡市においては、評価基準及び同基準に基づいて定めた「税務事務取扱要領 固定資産税編 土地」（以下「取扱要領」といいます。）等によって行うこととされています。

これは、「全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨」（平成15年6月26日最高裁判決）です。

- ② 評価基準によれば、宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点1点あたりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとされています（評価基準第1章第3節一）。

そして、各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によることとされ、その付設の順序は次のとおりとなっています（評価基準第1章第3節二）。

ア 用途地区の区分

市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分する。



イ 状況類似地域の区分

アで区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域（「状況類似地域」という。以下同じ。）ごとに区分する。



ウ 標準宅地の選定

状況類似地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定する。



エ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求める。

その場合、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士等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。



オ 主要な街路（標準宅地が面する街路）の路線価の付設

主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の適正な時価に基づいて付設する。



カ その他の街路の路線価の付設

その他の街路について付設する路線価は、土地価格比準表に基づき、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況（街路条件）、公共施設等の接近の状況（接近条件）、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等（環境条件、行政条件）の相違を総合的に考慮して付設する。



キ 各筆の宅地（1㎡）の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、各筆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」を適用して求めた評点数によって付設する。

(ア) 奥行価格補正割合法 (イ) 側方路線影響加算法 (ウ) 二方路線影響加算法 (エ) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、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。



ク 各筆の宅地の評価額の算出

各筆の評価額は、各筆の宅地の1㎡あたり評点数に、地積及び評点1点あたりの価額（福岡市の場合1円）を乗じて算出する。

また、市町村長は、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日から（各年度の）前年7月1日までの間に、標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、宅地の価格に修正を加えることができる。

(2) 固定資産評価審査委員会に対する審査申出について

① 固定資産の価格については、市町村長は毎年3月31日までに決定し、直ちにそれを固定資産課税台帳に登録し、その旨を公示しなければならないこととされており（法第410条第1項及び第411条）、当該登録価格については、毎年4月1日から、福岡市にあっては原則として4月30日まで、納税者の縦覧に供する（法第416条第1項）とともに、当該登録価格による課税額を記載した納税通知書を納税者に交付しなければならないこととされています（法第364条）。

② 固定資産の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について、登録価格について不服がある場合においては、公示の日から納税通知書の交付を

受けた日後 60 日以内に、固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）に審査の申出をすることができることとされています（法第 432 条）。

審査委員会は、審査の決定をした場合は、当該決定を審査申出人及び市町村長に通知しなければならず（法第 433 条第 12 項）、審査委員会から修正すべき価格の決定通知（認容決定の通知）を受けた市町村長は、価格を修正して固定資産課税台帳に登録し、その旨を当該納税者に通知するとともに、その修正した価格に基づいて既に決定した賦課額を更正しなければならないこととされています（法第 435 条）。

③ なお、審査委員会の決定には次の効力があるとされています。

ア 公定力

審査の決定は、無効の場合を除き、それが取り消されるまでは適法の推定を受ける。

イ 拘束力

審査の申出を認容する決定があったときは、市町村長は、必ず、その価格等の修正をしなければならない。

ウ 不可変更力

審査委員会は、いったん決定を行ったら、原則としてその取消しを行うことができない。

エ 不可争力

審査決定に不服がある審査申出人は、決定があったことを知った日から 6 か月以内に取消しの訴えを裁判所に提起することができるが、これ以外に争う方法はない（法第 434 条及び行政事件訴訟法第 14 条第 1 項）。

(3) 監査対象事項に係る審査委員会の決定及び福岡市の対応について

監査対象事項に係る審査委員会の決定及び福岡市の対応について、関係職員等からの事情聴取及び関係書類等に基づき、次のとおり確認しました。

① 平成 25 年 3 月 21 日、審査委員会は、平成 18 年度から平成 23 年度の天神 5 丁目に所在する（財）福岡県学習会館の土地（以下「本件土地」という。）の固定資産課税台帳の登録価格を減額修正すべきとの趣旨の同法人からの審査申出に対し、以下（ア及びイ）の内容の決定をした。

ア 福岡市の評価手続きに関し、「評価基準に加え、より具体的な価格の算定方法として、取扱要領や土地価格比準表を定め統一的な取扱いを行っており、その一般的な合理性を認める」との判断をした。

イ 他方、本件土地が面する街路の路線価の付設において、建築基準法第 52 条第 7 項に規定する敷地が容積率の異なる 2 以上の地域にまたがる場合や同条第 9 項に規定する特定道路（幅員が 15m 以上の道路をいう。以下同じ。）から一定の距離（70m 以内の距離をいう。）にある場合の容積率の緩和措置を適用し、本件土地の

評価の基となった標準宅地（以下「本件標準宅地」という。）の基準容積率（建築基準法に基づき個別の土地により決まる容積率をいう。以下同じ。）及び本件土地の基準容積率を修正した。

その後、本件標準宅地と本件土地の基準容積率の格差により本件土地が面する街路の路線価を修正の上、画地計算法を適用し、さらに価額下落を加味した上で本件土地の固定資産課税台帳の登録価格を減額修正すべきとの決定を行った（別添参考資料 2 - (1) 及び 2 - (2)）。

なお、当該容積率の緩和措置は、評価基準や取扱要領等に定めのないものであった。

- ② 上記審査委員会の決定を受けて、福岡市は、本件土地の価格を当該決定どおりに固定資産課税台帳に登録し、平成 25 年 3 月 26 日付け「固定資産（土地）価格等の修正通知書」（平成 18 年度から平成 23 年度までの 5 年分の修正通知書）を審査申出人である（財）福岡県学習会館に交付した。

さらに、その後平成 25 年 6 月 13 日に、当該修正の結果、過納付となった税額について、審査申出人に対し、法第 17 条に基づく還付金等の通知を行った。

2 請求人の主張の検証

(1) 本件土地以外の天神5丁目状況類似地域における土地評価修正の必要性について

① 請求人の主張

請求人は、「審査委員会は、(財)福岡県学習会館の審査申出に対し、本件土地が存する天神5丁目状況類似地域の標準宅地の土地評価に誤りがあったとして、登録価格を修正した。この決定に基づき中央区役所課税課は本件土地の土地価格を修正し、固定資産課税台帳を訂正の上、税の返還を行う旨通知して来た。標準宅地の土地評価に誤りがあるということは、天神5丁目状況類似地域の本件土地以外の土地の評価にも誤りがあるということの意味する。然るに本件土地以外の土地については、納税者に課税台帳が修正されたかどうか説明されていないし、税の還付も行われていない。また課税台帳の修正は税の追加徴収もあり得るがその措置も執られていない。誤りを是正せずに誤ったまま課税台帳を放置し、税の還付や徴収を行わないことは明白な地方税法第349条に違反する不当にして違法な行為であり、同時に地方自治法第242条1項に定めた『違法若しくは不当な公金の賦課若しくは徴収を怠る事実』に該当する。」と主張しています。

② 調査の結果

ア 天神5丁目状況類似地域

天神5丁目状況類似地域とは、天神5丁目の地域のうち、幹線道路（天神那の津線、千鳥橋唐人町線及び県道後野福岡線）及び河川（那珂川）から内側の地域（当該幹線道路に面した画地を除く）（別添参考資料1）をいい、同地域には、都市計画法による指定容積率が500%の地域と400%の地域が存在します。

イ 本件標準宅地の土地評価

請求人は、「審査委員会は、標準宅地の土地評価に誤りがあったとした」と主張していますが、別添参考資料2-(1)の表中に記載のとおり、審査委員会は、「本件標準宅地の価格」及び「本件標準宅地が面する街路の路線価」は修正していません。

修正しているのは「本件土地が面する街路の路線価」及び「本件土地の価格」であり、当該修正にあたって、建築基準法第52条第7項及び第9項の特定道路からの距離等による容積率の緩和措置を新たに適用することにより、本件標準宅地及び本件土地の基準容積率をそれぞれ修正し、ひいては行政条件の格差率を修正しています。

したがって、審査委員会は、請求人が主張するように「標準宅地の土地評価に誤りがあったとした」わけではありません。

そこで、以降は、審査委員会が、本件土地の評価にあたって、特定道路からの距離等による容積率の緩和措置を適用していることから、土地評価の均衡を考慮し、同様の緩和措置を本件土地以外の天神5丁目状況類似地域に反映させる必要があるのかを検討します。

ウ 本件土地以外の天神5丁目状況類似地域に本件土地と同様の容積率に係る緩和措置を反映させる必要性の有無

(7) 審査委員会の決定の第三者への効力

審査委員会の決定の効力には、前述のとおり、公定力、拘束力、不可変更力及び不可争力があるとされていますが、審査委員会が、固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査するために設置されている機関であり（法第423条第1項）、その決定は、当該不服に係る特定の固定資産の価格に対する個別具体的な決定であることから、確定判決の効力が訴訟関係者にしか及ばない（民事訴訟法第115条第1項参照）のと同様、審査申出がなされていない第三者の固定資産には及ばないのが原則です。

(イ) 本件土地の価格の修正に係る「重大な錯誤」の有無

しかしながら、法第417条第1項においては、「市町村長は、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。」とされていることから、本件土地以外の天神5丁目状況類似地域の宅地において、特定道路からの距離等による容積率の緩和措置を適用しないことが、法第417条第1項に規定する「重大な錯誤」に該当しないかが問題となります。

ここで、価格等を修正する場合の「重大な錯誤」とは、「虚偽の申告又は申請による誤算、固定資産課税台帳に登録する際の誤記、価格等を決定する際の計算単位の取り違い、評価調書における課税客体の明瞭な誤記又はその認定の誤り等、客観的にみて価格等自体の決定に重大な誤りがあると認められるような錯誤のある場合をいうものであって、軽微な誤り程度のものは含まれない。重大な誤りとは認められない程度のものまで、市町村長が随時に修正し得るということでは縦覧制度の趣旨からしても不適當であり、修正の場合について特にこれを重大な錯誤がある場合のみに限定しているものである。」と解釈されています。

a 固定資産税制度の特性

固定資産税における土地の評価は、短期間に大量の物件の評価を行う「大量一括評価」であり、一般的に、特定の固定資産に対する「個別評価」である鑑定評価の考え方をそのまま適用することは困難であるとされており、平成13年4月25日横浜地裁判決も、「本来、個々の土地について鑑定評価理論に従い、個別的に鑑定評価されるべきものであるが、課税対象となる土地は全国に大量に存在することから、これを短期間のうちに行うことは困難である。また、評価に関与する者の個人差のために、市町村間の偏差が生じるおそれもある。そこで、地方税法は、自治大臣が土地の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続、すなわち、評価基準を定めてこれを告示することとした上で、市町村長は、原則として、土地の価格の決定は評価基準によらなければならないものとしている。」と判示しています。

したがって、固定資産税における土地の評価にあたって、市町村長が、評価基準に則った運用を行っていない場合には、「重大な錯誤」が認められる可能性があります。個別の鑑定評価では考慮すべき事項であっても評価基準に定められていないことを考慮しなかったという場合は、原則として、「重大な錯誤」となるものではないと考えます。

b 昭和62年6月29日東京地裁判決

昭和62年6月29日東京地裁判決は、「宅地評価法は、いわゆる路線価式評価法であり、画一的な基準により、大量の土地を評価するものであって、その性質上、土地の価格に影響を及ぼす全ての事項を考慮に入れることは技術上不可能に近いものであるうえ、大量の土地を短時日の内に評価しなければならないという課税技術上の制約からも、評価上考慮すべき事項は制限されざるをえず、各筆の土地の評価にある程度の不均衡が生じることは避けられないというべきであるが、限られた職員数で、大量の宅地を短時日の内に評価しなければならないという固定資産税の課税技術上の制約を考慮すれば、宅地の評価上、価格に影響を及ぼす事項のうち、重要なもののみを取り上げて、価格に及ぼす影響の少ないものを取り上げないこととしても、制度上やむをえないものというべきであって、その結果著しい不均衡が生じない限り、その評価は正当なものとして解すべきである。」と判示しています。

また、同判決では、土地の価格に影響を及ぼす事項であっても、その割合が数%程度であれば「重要なもの」といえず、考慮しないとしても評価方法として著しく妥当性を欠き違法となるものではないとしています。

本件事案においても、本件土地以外の天神5丁目状況類似地域に本件土地と同様の容積率に係る緩和措置を反映させた場合の同地域の宅地の価格に与える影響を試算してみたところ、数%程度であることから(別添参考資料2-(3))、当該緩和措置は「重要なもの」とはいえず、考慮しないとしても「重大な錯誤」となるものではないと考えます。

c 他政令指定都市の状況

なお、平成 25 年 12 月上旬に、政令指定都市に対し、通常の固定資産税における土地の評価（大量一括評価）にあたって、建築基準法第 52 条第 7 項及び第 9 項の特定道路からの距離等による容積率の緩和措置を適用しているか調査したところ、現在のところ、適用している都市はありませんでした。

(ウ) 結論

上記固定資産税制度の特性及び東京地裁判決の趣旨等から、本件土地以外の天神 5 丁目状況類似地域において、容積率の緩和措置を適用しないことは、法第 417 条第 1 項に規定する「重大な錯誤」に該当せず、同地域に当該緩和措置を反映させる必要性は認められませんでした。

3 監査委員の判断

請求人が主張するように、本件土地以外の天神5丁目状況類似地域において、固定資産課税台帳を修正せず、税の還付や徴収を行わないことが、「違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」にあたるかどうか、また、そのことによって福岡市に損害が生じているか、請求人から求められた措置を行う必要があるかについて判断します。

(1) 福岡市の違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実について

請求人は、本件標準宅地の土地評価に誤りがあり、その誤りにより、本件土地以外の天神5丁目状況類似地域の宅地の評価にも修正の必要性が生じていると主張していますが、審査委員会が修正しているのは、「本件土地が面する街路の路線価」及び「本件土地の価格」であり、「本件標準宅地の価格」や「本件標準宅地が面する街路の路線価」については修正を行っていません。

ただし、審査委員会は、本件土地の価格修正にあたって、新たに建築基準法第52条第7項及び第9項の特定道路からの距離等による容積率の緩和措置を適用しているため、土地評価の均衡の観点から、当該容積率の緩和措置を本件土地以外の天神5丁目状況類似地域にも同様に適用する必要がないのか検討しました。

その結果、審査委員会の決定は個別的効力しかないため、原則として審査対象となった土地以外には効力は及ばないこと、また、当該土地の評価に「重大な錯誤」（法第417条第1項）がある場合には、例外的に他の宅地の価格も修正が義務付けられることがありうるものの、「大量一括評価」制度の下、当該緩和措置は評価基準に定めがなく、土地の価格にも大きな影響は与えないことから、「重大な錯誤」があるとはいえ、適用の必要性はないと判断します。

よって、福岡市が土地評価の修正を行う必要性はなく、「違法・不当に公金の賦課・徴収を怠る事実」も認められませんでした。

(2) 上記(1)の結果を踏まえ、福岡市に損害が発生しているか。

上記(1)で述べたとおり、本件請求の対象となっている事項について、「違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」は認められませんでしたので、福岡市に上記を理由とする損害が発生しているとはいえませんでした。

(3) 以上の結果を踏まえ、求められた措置を行う必要があるか。

本件請求の対象となっている事項について、上記(1)及び(2)で述べたとおり、「違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収を怠る事実」はなく、このことにより、福岡市に損害が発生しているとは認められませんでしたので、請求人が求めている措置を行うよう勧告する必要は認められませんでした。

4 結論

以上のことから、請求人の主張は理由がないものと認め棄却します。