

諮問番号：行政不服審査諮問第 2 1 号

答申番号：川情審査行服答申第 2 3 号

答 申 書

第 1 審査会の結論

川口市長（以下「処分庁」という。）が、令和 5 年 5 月 1 日付けで、審査請求人 有限会社〇〇〇〇 〇〇〇〇氏（以下「請求人」という。）に対して行った令和 5 年度の固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分について、請求人が同年 8 月 2 1 日付けで提起した審査請求（令和 5 年度（審）第 4 号。以下「本件審査請求」という。）は却下するのが妥当である。

第 2 事案の概要

処分庁が請求人に対し、令和 5 年度の固定資産税及び都市計画税賦課の決定処分（以下「本件処分」という。）を行ったところ、請求人は、本件処分に係る各土地の課税地目は宅地であるにもかかわらず宅地と認定されなかったことに納得できないとして、処分庁に対し、当該各土地の課税地目を宅地とすることを求める審査請求を提起したものである。

第 3 請求人の主張

- 1 川口市〇〇 7 0 8 番〇の土地（以下「7 0 8 番〇」という。）及び同 7 1 0 番〇の土地（以下「7 1 0 番〇」という。）の地目は介在田ではなく、宅地であること。
 - （1） 7 0 8 番〇及び 7 1 0 番〇は、以前畑であったが、請求人の前所有者が農地転用許可を受け、宅地造成工事を行った。その後、不動産事業を目的としている法人である請求人が、平成 6 年 5 月 1 0 日に前所有者と売買契約を締結し、7 0 8 番〇及び 7 1 0 番〇を取得した。
 - （2） 本件処分において 7 0 8 番〇及び 7 1 0 番〇の地目は介在田と認定されているが、「介在田」とは、宅地への転用の許可を受けたが、転用しないまま、現況が農地の状態となっている土地のことである。
 - （3） 処分庁は、令和 5 年 8 月 7 日、請求人に対し、国が作成した地目認定基準書に「宅地造成後、長期間にわたり放置され、雑草、かん木類が繁茂す

るなど宅地と認定し得ない土地は、現況に応じて山林、原野又は雑種地と認定します。」との記載があることから、地目は雑種地であると説明した。

しかし、708番〇の面積である〇〇〇㎡のうち雑草が生えている部分は167.58㎡であり、また、32本のかん木が生えている部分は9㎡であることから、708番〇に占める雑草及びかん木類が生えている割合は18.49%に過ぎず、上記地目認定基準書にある「雑草、かん木類が繁茂する土地」に当たらないことから、708番〇は雑種地ではない。

また、毎年8月頃までに2回ほど草刈りを行うことが一般的であるが、708番〇については、本年は一度も草刈りをしていないにもかかわらず、雑草はそれほど生えていない。708番〇が宅地であるため、雑草が生えないのである。

- (4) 上記地目認定基準書は、「現に建物が建築されていない土地であっても、周囲の土地の利用状況やその現況などからみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合（建物新築の基礎工事に着手している場合、土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備等が整備されている場合や分譲宅地のように道路、側溝等で区画されているような場合等）は、宅地として認定しても差し支えありません。」としているところ、708番〇及び710番〇は、周辺に建物があること、令和5年7月18日に、福祉施設を建てるために購入の意思を示すものがいたこと並びに専任媒介契約書及び販売図面の記載内容から、建物の敷地の用に供されるものであることは明らかである。

- (5) 上記地目認定基準書に記載されている要件は、令和4年に全て満たした。

- (6) 次のとおり、造成整地工事が行われていることは、明らかである。

ア 昭和54年10月23日、708番〇の隣地である川口市〇〇713番〇の土地（以下「713番〇」という。）に、2階建ての工場併用住宅が建設されたが、当該土地と708番〇には地面の高低差がない。平成5年まで前の所有者が農業を行っていたので、造成整地工事を行っていなければ、708番〇と713番〇が同じ高さとなることはあり得ない。

イ 地積測量図によると、境界標としてコンクリート杭を打ち込んでいるが、

造成整地工事を行っていないならばこれを打ち込むことができない。

ウ 令和5年11月3日、請求人代理人が約50cm掘ったところ、田の基礎となる粘土質を確認した。これは、約50cm程度の造成整地工事が行われたからである。

エ 上記ウの調査で地中に多数のビニールひもを確認した。田にビニールひもを用いることはあり得ない。

オ 平成7年5月24日の航空写真から、造成整地工事が行われたことが確認できる。

(7) 水道については、50mmの本管が道路に埋設されており、また、下水道については、708番〇から約1m離れた位置に汚水雑排水用のマンホールが設置されていることから、宅地として利用するための整備が済んでいる。

このことについて、処分庁は、水道等が708番〇及び710番〇に引き込まれていないことをもって、建物の敷地の用に供されていないとしている。

しかし、水道等が、宅地に引き込まれていることを意味する場合は、「完備」という言葉を用いるのであり、「整備」ではない。

そして、上記地目認定基準書が、客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合として「土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備等が整備されている場合」を挙げているとおり、宅地の認定の際に求められるのは、あくまで「整備」であり、宅地に引き込むことを求める「完備」ではない。

2 川口市〇〇711番〇の土地（以下「711番〇」という。）の地目は、道路ではなく、宅地であること

(1) 処分庁は、711番〇の地目を道路と認定したが、711番〇の約2分の1の部分は、以前工場の敷地の一部であったところ、平成8年1月18日に、請求人が前所有者と交換契約を締結し、取得した土地である。

(2) また、708番〇に建物を建てるためには、建築基準法第43条第2項のとおり、幅員4m以上の道と接していなければならない。この要件を満たすためには、711番〇の西側の2分の1を道路とする必要がある。

(3) さらに、711番〇の西側と東側でアスファルトの舗装の有無の違いが明確である。

(4) このことから、711番〇の西側の2分の1は道路であるが、東側の2分の1は建物の敷地であり、宅地である。

3 実地調査について

処分庁は、地方税法（以下「法」という。）第408条の実地調査を行わず、708番〇、710番〇及び711番〇（以下「本件各土地」という。）の地目を虚偽表示していたことから、同条に違反している。

なお、処分庁が提出した本件各土地の航空写真は、平成21年以降のものであるが、それ以前の平成7年から平成20年までの14年間については、調査したことが確認できない。

4 固定資産税課長の不法行為について

(1) 令和5年10月10日、川口市固定資産税課長は、本件処分について、建物が建たないと宅地と地目認定しない旨の説明をしたが、処分庁の弁明書では、その説明と異なり、「宅地造成が行われておらず、道路や上下水道等完備もしていないことから、建物の敷地の用に供されていると認定できない。」と、建物が建っていないくとも宅地として認定できる旨主張している。

これは、民法第1条第3項の権利の濫用に当たり、不法行為であることから、本件処分により損害が発生した場合、処分庁は、責任を負わなければならない。

また、処分庁の弁明書は公文書に当たることから、その内容に事実と反する虚偽があった場合は、刑法上の虚偽公文書作成罪及び同行使罪に当たるところ、処分庁の弁明書には、事実と反する虚偽が記載されているから、固定資産税課長の行為はそれらの罪に当たる。

(2) 請求人が建物を建設すると、川口市の税収が増加するにもかかわらず、固定資産税課長は、それを故意に妨害している。

第4 処分庁の主張

1 708番〇及び710番〇の地目について

(1) 地目が介在田であることについて

介在田は、固定資産評価基準における宅地等介在農地であり、宅地等介在農地とは、次のアからウのいずれかに当たるものである。

ア 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等に転用することについて許可を受けた田・畑

イ 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田、畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑

ウ その他の田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑

上記の要件を708番〇及び710番〇の土地に当てはめると、農地法第5条第1項の転用届出を行った土地であること、農地のまま放置されていること及び登記地目が田であることから、地目の認定に違法又は不当な点はない。

(2) 地目が宅地ではないことについて

固定資産評価基準解説（土地篇）（固定資産税務研究会編集。以下「評価基準解説」という。）第1章第3節地目Ⅳ地目別認定基準は、「宅地」とは、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（不動産登記事務取扱手続準則第68条第3号）としている。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、周囲の土地の利用状況やその現状などからみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合（建物新築の基礎工事に着手している場合、土地が整備され道路、電気、水道、排水設備等が整備されている場合や分譲宅地のように道路、側溝等で区画されているような場合）は、宅地として認定しても差し支えないとしている。

708番〇及び710番〇の周囲に建物があるが、708番〇及び710番〇は、それらの土地と一体として利用されておらず、また、宅地造成が行われておらず、道路や上下水道等の完備もなされていない。

以上のことから、708番〇及び710番〇は、建物の敷地の用に供されていると判断できず、宅地と認定することはできない。

2 711番〇の地目について

7 1 1 番〇の地目は、以前宅地であったが、平成8年3月に現況の調査を行い、公衆用道路と認定したものであり、平成21年以降の航空写真においても、公衆用道路の用に供されていることから、地目の認定に違法又は不当な点はない。

3 実地調査について

法第408条は、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査させなければならないとし、法第410条は、固定資産の評価等は、毎年3月31日までに決定しなければならないとしているところ、固定資産税逐条解説（財団法人地方財務協会刊。以下「逐条解説」という。）は、期間的な制約を考慮すれば、実地調査は、必ずしも全部の資産について、細部の一々にわたってまで行われなくとも、現況の変化があった場合にそのことを確認する程度の調査を行うことで法の要請は満たされているものといえとし、また、実地調査に基づかないで固定資産の評価が行われた場合であっても、単に実地調査に基づかない評価であるということが、その価格の効力に直ちに影響するものではないとしている。

また、実務上、市内の全筆について毎年実地調査を行うことは困難であることから、平成5年6月22日付自治評第26号自治省税務局資産評価室長通知「航空写真を活用した固定資産の現況調査の推進について」の趣旨に沿って、外部の事業者に委託し、毎年1月1日に、上空からの写真の撮影を行い、その後、AIを活用し、その写真と前年の写真の比較をすることにより、地目の調査を行っている。

さらに、本件各土地については、令和5年8月3日に、現地を訪問している。以上のことから、実地調査について、違法又は不当な点は認められない。

第5 審理員意見書の理由

1 認定される事実について

前記第2「事案の概要」によるもののほか、認定される事実は次のとおりである。

- (1) 請求人は、不動産事業等を目的とする法人である。
- (2) 昭和54年10月23日、708番〇の隣地である川口市〇〇713番〇の土地の所有者が当該土地の上に鉄骨・木造スレート葺2階建の工場居宅を建設した。
- (3) 平成6年3月29日、川口市〇〇708番及び710番の土地について、請求人及び当該土地の前の所有者が川口市農業委員会に対し、農地法に係る農地転用届出書を提出した。なお、同届出書の「4 転用計画」内の「転用の目的」に「駐車場」、「工事着工時期」に「平成6年4月20日」、「工事完了時期」に「平成6年4月30日」と、それぞれ記載されている。
- (4) 平成6年5月10日、請求人は、売買により708番〇及び710番〇の所有権を取得した。なお、登記事項証明書における地目は田であり、令和5年8月17日時点において、その地目に変更はない。
- (5) 平成8年1月5日付けで、川口市〇〇710番の土地を710番〇と710番〇に分筆する登記がなされた。
- (6) また、同日付けで、川口市〇〇711番〇の土地から711番〇を分筆する登記がなされた。
- (7) 平成8年1月18日、請求人は、交換により711番〇の所有権を取得した。なお、登記事項証明書における地目は田であり、令和5年8月17日時点において、その地目に変更はない。
- (8) 平成8年3月13日、処分庁は、711番〇の現況調査を行い、課税地目を公衆用道路とした。
- (9) 平成8年3月18日付けで、川口市〇〇708番の土地を708番〇、708番〇及び708番〇に分筆する登記がなされた。
- (10) 令和5年1月1日、処分庁と空中写真作成業務委託契約を締結した業者（以下「委託業者」という。）が、本市の土地の状況を確認するため、本市の上空から写真の撮影を行った。

(11) 委託業者が令和5年1月1日に撮影した写真と前年の写真を比較して土地の変化を判定し、処分庁に対し、変化があった土地のリストを提供した。そのリストの中に本件各土地は含まれていなかった。

(12) 処分庁は、請求人に対し、令和5年5月1日付けで令和5年度固定資産税・都市計画税納付通知書を送付し、本件処分を行った。同通知書に含まれている課税明細書には708番〇及び710番〇の課税地目として介在田と記載されていた。

なお、同課税明細書には711番〇についての記載はないが、土地課税（補充）台帳兼面地計算書・評定調査票に、課税地目として公衆用道路と記載されている。

(13) 令和5年7月31日、請求人代理人が来庁し、固定資産税課の職員に対し、本件各土地の地目に対する虚偽表示を止めて地目を宅地に更正することを求め、併せて、申出書を提出した。

(14) 令和5年8月3日、処分庁は、本件各土地を訪れ、調査を行った。

(15) 令和5年8月7日、請求人代理人が来庁し、固定資産税課田口主任から、本件各土地の地目等についての説明を受けた。

2 本件審査請求が不適法であるか否かについての検討

(1) 裁決で却下となる審査請求について

行政不服審査法第45条第1項は、処分についての審査請求が法定の期間経過後にされたものである場合その他不適法である場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を却下するとしている。

(2) 本件審査請求が不適法であるか否かについて

ア 審査請求期間について

行政不服審査法第18条第1項は、処分についての審査請求は、正当な理由があるときを除き、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にしなければならないとしている。

本件について検討すると、まず、審査請求書の「処分があったことを知った日」の欄に「5年6月26日」との記載があるが、これは、令和5年6月26日を指していると考えられる。そして、令和5年度固定資産税・都市計画税納税通知書（甲6）は、令和5年5月1日付けであることから、

当該納税通知書は、遅くとも令和5年5月上旬までに請求人の住所の郵便受箱に投入されたと考えるのが自然である。

次に、最高裁判所昭和27年11月20日判決は、「処分があったことを知った日」について、処分を記載した書類が当事者の住所に送達される等のことがあって、社会通念上、処分のあったことが当事者の知り得べき状態に置かれたときは、反証のない限り、知ったものと推定することができるとしていることから、請求人が処分があったことを知った日は、反証のない限り、令和5年5月上旬までのいずれかの日であると推定される。

この場合、行政不服審査法第18条第1項所定の審査請求期間は、令和5年5月上旬のいずれかの日の3か月後に当たる同年8月上旬のいずれの日までであるとする、請求人の審査請求年月日である令和5年8月21日は、審査請求期間を徒過していることとなる。

しかし、請求人は、令和5年7月31日に処分庁に対し申出書を提出しており、この申出書には、「令和5年分について、宅地並み課税をかけていただきたく申出いたします。」と記載されていることから、請求人は、当該申出書の提出により、審査請求期間内に処分庁に対し、地目の認定について審査請求をすることの意思を表示していると認めることができる。

以上のことから、本件審査請求については、審査請求期間内に審査請求書の提出がなされたと認めることができる。

イ 本件審査請求の理由が、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができ、審査請求の理由とすることができないものに当たるか否かについて

法第432条第1項は、固定資産税の納税者は、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固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができるとしており、同条第3項は、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同委員会に審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないとしている。請求人は、本件審査請求において、処分庁の地目の認定に不服がある旨を審査請求の理由としていることから、その

理由が同委員会に審査を申し出ることができる「固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合」に当たるか否かについて検討する。

逐条解説は、「登記簿に登録された事項（地目、地積等）が実際と異なり、これを基礎として評価されたことを理由として固定資産の価格に不服があるとする場合には、審査の申出をすることができる」としている。

地目の認定は、価格を決定する上で不可欠の判断要素であることから、価格の決定と切り離して、審査請求において争う必要性は認め難い。

一方で、本件審査請求の理由において価格に対する不服の主張が見当たらないところ、固定資産税実務提要（株式会社ぎょうせい刊。以下「実務提要」という。）は、「『地目』のみを変更すべきとの不服は、一般的には考え難いが、仮にそのような不服が出された場合は、行政不服審査法に基づく異議申立ての対象となる余地はある。」としている。

この実務提要の記載では、「地目」のみを変更すべきとの不服があった場合において、その不服の理由がどのようなものであったときに審査請求の理由とすることができるのかは明確ではない。

本件審査請求について検討すると、本件審査請求の理由は、「地目」のみを変更すべきとの不服であることから、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出をすることができる事項に当たり、審査請求の理由とすることができないと断定することはできない。

よって、審査請求の対象とせずに却下した場合、行政不服審査法の目的のひとつである国民の権利利益の救済を図ることに反し、また、請求人の審査請求をする権利の侵害となるおそれがある。

以上のことから、行政不服審査法の目的に鑑み、請求人の権利を尊重する観点から、本件審査請求の理由について、審査請求の理由とすることができるものと認める。

（３） 小括

以上のことから、本件審査請求は、不適法なものと認められず、却下とするものには当たらない。

3 本件処分についての検討

(1) 地目の認定について

ア 関係法令等について

法第388条第1項は、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を定め、これを告示しなければならないとしており、それを受けて、総務大臣は、評価基準を定めている。

また、法第403条第1項は、市町村長は、評価基準によって固定資産の評価を決定しなければならないとしている。

地目の認定について、評価基準第1章第1節の「一 土地の評価の基本」は、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するとしている。

イ 708番〇及び710番〇について

(ア) 地目が宅地であるか否かについて

評価基準解説は、「宅地」とは、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をいうもの（不動産登記事務取扱手続準則第68条第3号）としている。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合、例えば、建物新築の基礎工事に着手している、土地が整地され道路、電気、水道、排水設備などが整備されている、また、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合はこれを宅地と認定にて差し支えないとしている。

さらに、実務提要は、地目の認定は、あくまで現況によって行うものであり、隣接地の状況に関わらず、当該土地の現況から宅地とすべきか否かを判断すべきものとしている。

これらの点を踏まえ、708番〇及び710番〇について検討する。

まず、建物は建築されておらず、また、建物新築の基礎工事の着手、土地の整地及び道路、電気、水道、排水設備などの整備並びに分譲宅地のような道路、側溝などによる区画が行われている様子を窺うこと

はできない。

なお、請求人は、土地の整地、水道及び下水道の整備が済んでいる旨主張するが、これらの資料から、708番〇及び710番〇が客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかと判断できる程度の土地の整地や水道等の整備が済んでいるとは認められない。

また、仮に、請求人の主張のとおり造成工事がなされていたとしても、その工事が建物を建設するためのものであるとの証拠はなく、農地法に係る農地転用届出書では、転用の目的として、「建物の建設」ではなく「駐車場」と記載されている。

さらに、請求人が宅地造成工事が行われたと主張する平成6年から令和5年に至るまで、建物が建設された様子はない。

加えて、請求人は、708番〇及び710番〇の地目が宅地であることの理由として、708番〇のうち雑草及びかん木類が生育している割合が18.49%であること並びに708番〇及び710番〇の周囲に建物が建っていることを主張するが、それが「土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らか」と判断する事由とはならない。

以上のことから、708番〇及び710番〇の地目について、「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」と評価することはできないから、宅地とは認められない。

(イ) 地目が介在田であるか否かについて

708番〇及び710番〇の地目について、令和5年度固定資産税・都市計画税納税通知書及び土地課税（補充）台帳兼画地計算書評点調査表には、介在田と記載されているが、この介在田とは、宅地等介在農地として評価する田を意味していると考えられる。

そして、宅地等介在農地として一般農地と異なる評価法を適用する田、畑の範囲について、評価基準解説は、「（１）農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用に係る許可を受けた田、畑 （２）宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない

田、畑で宅地等への転用が確実と認められる田、畑（３）その他の田、畑で宅地等への転用が確実と認められる田、畑」とし、「外見上農地としての形態を留めている」土地としている。

また、田とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地であり、耕地の形態が、たん水設備及びこれに用水を提供し得る設備を有し、かつ、当該設備がかんがいし得る常態にあること及び耕地の利用状態が、たん水を必要とする作物を栽培することを常態とする耕地をいうものとしている。

さらに、「休耕している農地の地目は、一時休耕のような場合を除き、まったく耕作がなされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し、農地に復元し得ないような状態にある場合には、雑種地とすべきである。」としている。

これらのことを踏まえて検討すると、７０８番〇及び７１０番〇は、都市計画法第７条第１項の市街化区域にあることから、農地法に係る許可を受けることを必要とせず、農地法に係る農地転用届出書が提出されていることから、農地以外の用途に利用することが確実な土地であったと認めることができる。

しかし、たん水設備及びこれに用水を提供し得る設備が見当たらず、たん水を必要とする作物を栽培している様子がないことから、「農耕地で用水を利用して耕作する土地」といえず、また、「外見上農地としての形態を留めている」とは認められない。

さらに、「まったく耕作がなされず長期にわたって放置され」ており、「農地に復元し得ないような状態にある場合」に当たると認められる。

以上のことから、７０８番〇及び７１０番〇の地目は、宅地等介在農地ではない。

そして、評価基準解説は、農地、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野に当たらない土地の地目は、雑種地と認定するとしているところ、７０８番〇及び７１０番〇は、農地から原野までの土地に当たらないことから、その地目は雑種地と認定されるべきである。

(ウ) 地目を宅地等介在農地から雑種地とした場合の固定資産税及び都市計画税の税額について

行政不服審査法第48条は、処分についての審査請求に理由がある場合であっても、審査庁は、裁決で、審査請求人の不利益に当該処分を変更することはできないとしている。

708番〇及び710番〇について検討すると、処分庁が裁決により708番〇及び710番〇の地目を宅地等介在農地から雑種地に変更した場合、708番〇及び710番〇の固定資産税及び都市計画税の税額が増加することから、行政不服審査法第48条が禁止する不利益変更に当たることになる。

以上のことから、708番〇及び710番〇に係る審査庁の裁決は、棄却とすべきである。

ウ 711番〇について

(ア) 土地を細分して地目を認定することについて

請求人は、711番〇のうち約2分の1の部分の地目が宅地であると主張する。仮に、請求人の主張のとおりに地目を認定する場合、711番〇を細分して地目を認定することとなる。

評価基準第1章第1節一土地の評価の基本は、「土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。」としている。

また、評価基準解説は、「地目の認定は、原則として一筆で行うものである。」とし、「地目の認定に当たっては、土地全体としての状況いかに着眼し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目を付することが必要である。したがって、部分的僅少の差異を論じて、いたずらに地目を細分して認定するようなことは適当ではない。しかし、一筆の土地が、相当の規模で二以上の全く別個の用途（例えば、1000平方メートルの土地で700平方メートルを畑に、残り300平方メートルは住宅地）に利用されているときには、これらの利用状況に応じ区分し、それぞれに地目を定めることになる。」としている。

このことを踏まえ、本件について検討する。

まず、7 1 1 番〇は、一筆である。

次に、7 1 1 番〇の中で、利用状況が異なる部分は認められない。

さらに、7 1 1 番〇の地積は、1 9 m²にすぎない。

以上のことから、評価基準解説の「相当の規模で二以上の全く別個の用途に利用されている」状況とは認められず、7 1 1 番〇を細分して地目を認定することは適当ではない。

(イ) 地目が宅地であるか否かについて

7 1 1 番〇は、人や車が通る道として利用されていると評価することが自然であり、「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」とは認められないことから、宅地と認定することはできない。

(ウ) 地目が道路であるか否かについて

土地課税（補充）台帳兼画地計算書・評定調査票（処分庁の証拠書類 3）によると、課税地目は公衆用道路とされているが、この公衆用道路とは、法第 3 4 8 条第 2 項第 5 号の「公共の用に供する道路」を指している。また、固定資産税逐条解説は、「公共の用に供する道路」とは、原則、道路法の適用を受ける道路としている。

7 1 1 番〇について検討すると、7 1 1 番〇と接している道路は、道路法第 3 条第 4 号の市町村道に当たり、7 1 1 番〇は、その道路と一体で利用していると認められる。

以上のことから、公衆用道路との認定に違法又は不当な点は認められない。

(2) 実施調査について

ア 関係法令等について

法第 4 0 8 条は、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも 1 回実地に調査させなければならないとしている。

また、平成 5 年 6 月 2 2 日付自治評第 2 6 号資産評価室長通知「航空写真を活用した固定資産の現況調査の推進について」は、「固定資産税の課

税の適正化を推進するという観点から、限られた期間で課税客体を正確かつ効率的に把握する必要があるが、現行では航空写真を活用することが最も優れた方法であると考えられる。」とし、航空写真の活用を推進しており、東京地方裁判所平成29年3月27日判決は、「課税客体としての固定資産の現況を調査する方法として、航空写真による方法を採用することは、合理的なものであると認められる。」としている。

さらに、前橋地方裁判所平成8年9月10日判決及び東京高等裁判所平成10年1月27日判決は、「法408条は、年1回の实地調査を要求しているものの、それを固定資産の価格が決定されるまでに実施することは要求しておらず、また、そもそも右規定の趣旨は、固定資産の実情を的確に把握して適正な価格の評価を可能にするための一つの手段として規定されたものであって、右調査は、結局適正な評価に寄与することを目的として規定されているものであり、それ自体が目的ではないから、右規定の趣旨にかなう程度の調査が行われていれば足りる。」とし、土地家屋現況図による調査及び審査申出後の現地調査等を実施していれば、法第408条に違反しない旨の判断をしており、その上告審である最高裁判所平成15年7月15日判決は、上告を棄却している。

イ 処分庁が、实地調査を実施したと評価できるか否かについて

処分庁は、国が活用を推進している航空写真による調査を行っている。

また、令和5年8月に現地の調査を実施していることから、上記前橋地方裁判所平成8年9月10日判決及び東京高等裁判所平成10年1月27日判決が判示する、法第408条の規定の趣旨にかなう程度の調査が行われていると認めることができる。

以上のことから、処分庁の調査に違法又は不当な点は認められない。

(3) 請求人が主張する処分庁の不法行為について

請求人は、反論書及び再反論書の中で、処分庁の弁明書の主張が過去の説明と異なることから、請求人に損害が発生した場合、処分庁は民法上の不法行為に伴う責任を負うとし、また、虚偽があることから、刑法上の虚偽公文書作成罪及び同行使罪に当たると主張している。

しかし、審査請求は、行政不服審査法第1条第1項が、行政庁の違法又は不当な処分その他公権力の行使に当たる行為に関し、国民が簡易迅速かつ公正な手続の下で広く行政庁に対する不服申立てをすることができるための制度を定めるとしているとおり、行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為に対する不服申立てであるところ、処分庁の弁明書の提出は、処分その他公権力の行使に当たる行為に当たらない。

また、行政不服審査法において、処分庁の行為が刑法上の刑罰に当たることの是非について裁決する旨の定めはない。

以上のことから、請求人が主張する処分庁の不法行為については、審理しない。

4 結論

本件審査請求のうち、708番〇及び710番〇の地目の認定に係る部分については、地目を雑種地とした場合、固定資産税及び都市計画税が増額となることから、行政不服審査法第48条に定める不利益変更にあたる。

また、711番〇の地目の認定及び本件各土地の実地調査に係る部分については、理由がない。

以上のことから、本件審査請求は棄却されるべきである。

第6 審査審理の経過

当審査会は、本件審査請求について、次のとおり審査審理を行った。

令和6年2月7日	審査
同年4月3日	審査庁、処分庁及び関係機関から意見聴取
同年6月17日	口頭意見陳述
同年7月22日	審査
同年9月30日	審査
同年10月28日	審査
同年12月3日	審査
令和7年1月27日	審査
同年3月6日	審査
同年4月28日	審査
同年6月16日	審査

第7 審査会の判断

1 処分庁による課税地目の認定は、審査請求の対象となるか。

- (1) 行政不服審査法第2条は、行政庁の処分に不服がある者は、審査請求をすることができる旨規定している。この「行政庁の処分」とは、行政事件訴訟法第3条第2項の規定する「処分」と同義と解される。

行政事件訴訟法第3条第2項の規定する「処分」とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいう（最高裁判所昭和30年2月24日第一小法廷判決、同昭和39年10月29日第一小法廷判決）。

- (2) 請求人は、本件審査請求において、処分庁に対し、本件各土地（708番〇、710番〇及び711番〇）の課税地目をいずれも宅地とすることを求めている。

前記（1）のとおり、行政不服審査請求をすることができるのは「行政庁の処分（以下「処分」という。）」であり、この「処分」とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいう。

本件審査請求では、この「処分」に該当するかどうかは、処分庁が行う本件各土地の課税地目の認定によって、請求人の権利義務が形成され、又はその範囲が確定されるかどうかによって判断されるべきである。そして、この判断は、川口市における土地の課税地目の認定が、川口市の行政実務においてどのような法律効果を有するものとして取り扱われているかを考慮してなされるべきであろう。

- (3) 上記の点について考慮すると、当審査会が職権で調査したところによれば、川口市においては、川口市開発許可審査基準を定め、その中で「開発行為」を「主として、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画形質の変更をいう。ただし、市街化区域においては500㎡以上の規模のものに限る。」と定義した上、「質の変更」として、「宅地以外の土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土

地利用を行う場合をいい、土地利用上の造成行為、区画変更の有無を問わず規制の対象とする。なお、宅地とは次に該当する土地（法に違反して、次に該当することとなった土地を除く。）をいう。

ア 土地登記事項証明書の地目が、1年以上前から宅地である土地

イ 固定資産課税台帳の課税地目が、1年以上前から宅地である土地（以下、省略）」と定義していることが認められる。

(4) これによれば、川口市においては、「固定資産課税台帳の課税地目が、1年以上前から宅地である土地」は、開発許可審査において宅地として取り扱われ、規制の対象から除かれることになる。

(5) 以上によれば、川口市においては、固定資産課税台帳の課税地目が宅地であることは、（1年以上前からという条件が付されているが）開発許可に係る権利や地位に影響する事実であり、課税地目の認定は、「処分」に該当すると考えられる。

(6) よって、処分庁による課税地目の認定は、審査請求の対象となると考えられる。

2 本件各土地の課税地目の変更を求める審査請求をすることはできるか。

(1) 本件各土地の課税地目は、介在田（708番〇及び710番〇）又は公衆用道路（711番〇）とされている。これに対し、請求人は、本件審査請求において、上記課税地目の認定の取消しではなく、本件各土地の課税地目をいずれも宅地とすることを求めている。

これは、処分庁である審査庁に対し、本件各土地の課税地目をいずれも宅地とすることを義務付ける裁決を求める請求であるので、義務付け請求に当たる。

(2) 行政不服審査法第46条第2項第2号は、法令に基づく申請を却下し、又は棄却する処分の全部又は一部を取り消す場合において、処分庁である審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる旨規定している。これは、処分庁である審査庁による義務付け裁決について規定したものである。

(3) しかし、上記義務付け裁決は、審査請求人が法令に基づく申請をしたのに、これを却下し、又は棄却する処分がなされた場合において、その処分

を取り消す場合にすることができるものである。これに対し、本件では、請求人は、そもそも法令に基づく申請をしていないので、行政不服審査法第46条第2項第2号の規定が適用される余地はない。また、その他にも本件審査請求のような義務付け請求を認める法令の規定はない。

- (4) よって、本件審査請求は、不適法な請求であるので、これを却下するのが妥当である。

3 結論

本件審査請求は、これを却下するのが妥当である。

令和7年 6月16日

川口市情報公開・個人情報保護等審査会

委員（会長） 馬 橋 隆 紀

委員 飯 塚 肇

委員 田 村 泰 俊