

土地の使用収益の開始日を令和6年4月1日と定めた旨通知した。

- 5 処分庁は、令和6年4月1日、本件土地の減免事由が消失したため、審査請求人に対し、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び条例の規定に基づき、同日付け区[]通知書番号[]号令和6年度固定資産税・都市計画税納税通知書（以下「本件納税通知書」という。）により、本件土地に係る令和6年度の固定資産税等の賦課処分（以下「本件処分」という。）をした。
- 6 審査請求人は、令和6年4月12日、本件処分を取り消す、との裁決を求める審査請求をした。

第3 審査関係人の主張等の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 本件納税通知書により賦課された本件土地は、令和4年2月25日、[]専用の駐車場用地として、売買代金18,249,220円で神戸市と土地売買契約を締結し、同年3月15日引き渡しを完了したものであるが、神戸市が実施していた「神戸市[]
[]沿道整備街路事業」により使用収益を開始することができないことから、同5年1月13日付け「令和5年度固定資産税・都市計画税減免申請書」を提出し、同6年3月31日まで固定資産税・都市計画税の減免を受けていたところ、同年3月18日付け神[]第[]号「仮換地の使用収益開始の日について（通知）」をもって、本件土地に接続する道路の工事が同年4月1日までに完了予定のため、同日付けをもって本件土地の使用収益を開始する旨の通知を受けた。
- (2) しかしながら、本件土地については、民家住宅地境界線側から延びる法面が駐車場の半分程度を占め、出入口の見通しが悪く危険である等の状況から、令和5年7月5日付け神戸市長あて要望書を提出し、「民家住宅地と接する法面を民家住宅地との境界線上に移動すること」、「施工できない場合は換地を希望する」旨の要望を行ったところ、同

月27日付け神戸市都市局長の回答は、「すでに貴法人の土地であり、民間住宅地と接する法面の境界線上への移動及び他の土地との交換を行うことはできません。」とする拒否回答の内容であった。

(3) その後、令和5年12月14日付け神戸市長あて「防災工事に関する緊急の要望書」を提出し、本件土地について「長期間の防災に耐えうるコンクリート擁壁をするなどの工事を緊急に行っていただけるよう要望します。」との要望を行ったものの、同月20日付け神戸市都市局長の回答は、「造成地については宅地造成許可完了検査を取得しており、傾斜地部分についても擁壁構造と同等の安全性を有している」とする拒否回答の内容であった。

(4) その後、令和6年2月21日付け神戸市長あて「売買契約解除通知書」をもって、本件土地について、安全に駐車場として利用することが不可能であり契約の目的を達成できないことが明らかになったとの理由から、契約解除の意思表示を行ったところ、同年3月6日付け神戸市長の回答は、「売買契約の解除は致しかねます」とする拒否回答であった。

(5) 以上のとおり、本件土地については、当施設において安全に駐車場用地として利用することができない状況が継続しており、未だ使用収益開始が不可能であることから、本件納税通知書（年額21,900円）については不服がありますので審査の請求並びに固定資産税・都市計画税の減免をお願いします。

(6) 処分庁の弁明に対する反論

ア 処分庁は、本件土地の評価額を類似する宅地の固定資産税の課税標準価格を参考に算出している。

しかし、現場の写真でわかるとおり、宅地として安心して使用できないことは明らかであり、使用可能面積も半分程度に過ぎない。

このような土地を通常の宅地として評価するのは誤りである。

イ 処分庁は、本件土地の税法上評価方法についてあれこれ述べてい

るが、それが問題なのではない。

全てが安全に駐車場として使用できるということで審査請求人は18,240,000円余りを支払ったが、神戸市が擁壁工事を行わないので、現状では使用できないことを審査請求人は主張しているのである。

2 審査庁の見解

本件審査請求は、理由がないため行政不服審査法第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件処分は、違法又は不当であるとはいえないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

(1) 前提事実等

ア 審査請求人は、本件土地を令和4年3月8日付け売買により神戸市から取得した。審査請求人は、本件土地の所有者として不動産登記簿に登録されており（令和4年3月8日付け売買により所有権取得）、本件土地にかかる固定資産税・都市計画税の納税義務者である。

イ 審査請求人は、本件土地につき、令和5年1月13日付け「令和5年度固定資産税・都市計画税減免申請書」を提出し、処分庁は、本件土地が神戸市都市局の沿道整備街路事業により使用収益ができない旨を確認し、同年4月1日、令和5年度固定資産税・都市計画税を、条例第53条第1項第2号に規定する「賦課期日現在において所有する土地又は家屋を神戸市その他規則で定める者が実施する公共事業のため使用し、又は収益することができないとき」に該当すると認定し、減免した。

ウ 令和6年3月31日まで固定資産税・都市計画税の減免を受けていたところ、令和6年3月18日付け神 第 号「仮換地の使用収益

開始の日について（通知）」をもって、本件土地に接続する道路の工事が令和6年4月1日までに完了予定のため、令和6年4月1日付けをもって同土地の使用収益を開始する旨の通知があり、これにより本件土地の減免事由が消失したため、処分庁は、令和6年4月1日付けをもって、本件処分を行ったものである。

エ 本件土地の評価額について

本件土地に係る令和6年度の固定資産税・都市計画税課税明細書によれば、本件土地の地目は雑種地、価格（評価額）は1,857,000円である。

本件土地の評価額は、固定資産評価基準及び評価要領に基づき、雑種地かつ「宅地と同等の形状を有するとは認められない土地」として、宅地等介在山林の評価方法に準じて価格が求められており、「規模等による宅地化が見込みがたい土地」として、状況が類似する付近の標準的な宅地の価格に、比準割合である20%を乗じて算出されている。

オ 本件処分に係る課税標準額、税率、税額について

本件土地の評価額は上記エのとおり算出されているため、法附則第17条第4号における宅地比準土地に該当し、商業地等として課税標準額が計算されることとなる。

処分庁は、法附則第18条及び第25条に基づき、本件土地の「前年度分の…課税標準額」と「当該年度分の…課税標準となるべき額」から負担水準を計算したところ、負担水準が70%を超えたため、本件土地の評価額に70%を乗じ、本件土地の固定資産税及び都市計画税の課税標準額を1,299,900円とした。

処分庁は、当該課税標準額に法第350条及び第702条の4並びに条例第36条の4及び第179条に定められた税率を乗じ、法第20条の4の2第3項及び条例第16条第3項に基づき、100円未満の端数を切り捨て、本件処分における税額を21,900円とした。

(2) 判断

ア (1)の前提事実等によれば、本件処分は、法令等に従って固定資産税等の賦課処分を行うものであり、課税標準、税率及び税額について、違法ないし不当な点は、認められない。

イ なお、審査請求人は、法人であるところ、法第348条第2項第号のの適用の有無について検討するに、本件土地は、事業の用に供されているとは認められず、審査請求人から条例第35条の2第3項が定める非課税申告も行われていないことから、法第348条第2項第号のを適用することなく本件処分を行ったことにも問題はない。

(3) 審査請求人の主張について

ア 審査請求人は、本件土地の法面の状況等から安全に駐車場用地として利用することのできない状態が継続しており、神戸市に法面の移動や擁壁工事の実施等を要望しているが拒否されている旨主張している。しかしながら、これらの事情は、固定資産税等の賦課処分の適法性や当否の判断に影響するものではない。

イ また、審査請求人は、令和6年2月21日付けにて神戸市長宛てに「売買契約解除通知」を送付したと主張する。しかしながら、令和6年度の固定資産税等の賦課期日は令和6年1月1日であり（法第359条）、賦課期日後の権利変動により納税義務者が変動することはない。よって、解除の有効無効に関係なく、審査請求人が本件処分における納税義務者となることに変わりない。

ウ さらに、審査請求人は、神戸市は、本件土地の評価額を類似する宅地の固定資産税の課税標準価格を参考にして算出していると主張し、宅地として使用できない本件土地を、通常の宅地として評価するのは誤りであると主張する。当該主張は、本件土地の価格（評価額）の誤りを主張するものと解されるが、評価額（固定資産課税台帳登録価格）に対する不服は、固定資産評価審査委員会に審査申出

すべきものであり（法第432条第1項）、本件審査請求においては、評価額に対する不服を賦課処分についての不服の理由とすることはできない（同条第3項）。また、本件土地は雑種地であり、通常の宅地として評価されたものとも認められない。

エ 以上、審査請求人の主張は、いずれも本件処分の違法性ないし不当性を根拠づけるものではない。

第5 調査審議の経過

令和6年11月18日 第1回審議

令和6年12月23日 第2回審議

令和7年1月24日 第3回審議

第6 審査会の判断

1 処分庁の適用した法律等の定め

法附則第17条第4号は、宅地比準土地を商業地等として扱う旨を規定している。また、法附則第18条及び第25条は、土地の「前年度分の…課税標準額」と「当該年度分の…課税標準となるべき額」から負担水準を計算し、負担水準が70%を超える場合は、当該土地の課税標準となるべき額に70%を乗じて得た額を、当該土地の固定資産税及び都市計画税の課税標準額とする旨を定めている。

さらに、当該課税標準額に法第350条及び第702条の4並びに条例第36条の4及び第179条に定められた税率を乗じ、法第20条の4の2第3項及び条例第16条第3項に基づき、100円未満の端数を切り捨てた額が、固定資産税等賦課処分における税額となる。

2 本件処分の適法性

上記1において示した法律等に照らして判断するところ、当審査会としても、本件申請を却下した処分庁の決定は不合理であるとは言えない、と判断した。理由については、第4-2(1)エ及びオ並びに(2)記載の

審理員の意見と同旨であるから、これを引用する。

3. 審査請求人の主張について

審査請求人は、神戸市が本件土地の法面に関する工事等を実施しない旨、本件土地に関する売買契約を解除した旨及び本件土地の評価方法に誤りがある旨を主張する。

しかし、審査請求人の主張は、いずれも本件処分の違法性又は不当性を基礎づけるものであるとは認められない。理由については、第4-2(3)記載の審理員の意見と同旨であるから、これを引用する。

4. 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

5. 結論

よって、本件処分は違法又は不当であるとはいえないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

神戸市行政不服審査会

会 長 水 谷 恭 子

委 員 興 津 征 雄

委 員 大 原 雅 之

委 員 西 上 治