

## 固定資産税（土地）評価における地方税法第417条の「重大な錯誤」について

大和不動産鑑定株式会社  
奈良支社システム評価部課長 河南 直  
奈良支社システム評価部次席研究員 高垣 直記

### I 固定資産税（土地）評価における錯誤

- 錯誤の発見  
納税義務者からの再調査の申出、課税事務チェック、外勤調査による発見、各種異動通知等（建築審査課からの道路相談結果他）を端緒に、評価内容の見直しを行う必要が出てくることもある。
- 固定資産税（土地）における「錯誤」の例
  1. 客観的に明瞭な誤認による誤り「虚偽の申告又は申請による誤算、課税台帳に登録する際の誤記、課税客体の誤認（地目認定、滅失家屋等）、納税義務者の誤認（所有権移転漏れ、同姓同名等）、都市計画税の税率の誤認、住宅用地認定の誤認」
  2. 価格算定上の誤認による誤り「路線価計算、画地認定又は画地計算法、地目別評価法の適用誤り」
  3. 計算誤り・入力誤り等「土地評価調書、課税台帳又は同明細書における計算・入力誤り、地積認定」
  4. 審査申出等により価格修正を要する場合
  5. 税法上の誤り「非課税認定、課税標準の特例、固定資産税の減額（法附則第16条）の適用誤り、土地に対する税負担の調整措置の適用誤り」

### II 「重大性」の判断

- 地方税法上の「重大な錯誤」とは  
地方税法第417条第1項に「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。」と規定されており、類似の固定資産の価格との均衡を失しない場合や、納税者にとって不利益とならないような単なる誤りの場合（漢字の誤りなど）は、「軽微な誤り」と考えられることから価格修正や過誤納金の返還には該当しないものとする。

### III 裁判判例からの検証

- 地方税法第417条に関連する裁判における争点と結論に関する考察
  - 判例 I（大阪地裁平成12年（行ウ）第35号・平成14年（ワ）第5571号）
    1. 概要  
不整形地として評価していた土地が無道路地であったことが判明したとして、据え置き年度（平成11年度）に基準年度（平成9年度）の登録価格を修正した場合に、当該修正及び時点修正に係る事項のみを違法事由として主張できるものとし、修正後の価格は、当該土地の適正な時価を超えるものではないとされた事例。
    2. 争点とその判断
      - ① 主張し得る実態上の違法事由の範囲は、無道路地に係る修正後における平成11年度価格の修

正及び平成11年度の時点修正に係る事項のみに限定される。

- ② 平成9年度価格の決定が無効となれば、上記①以外の事項も争える。無効であるというためには、その瑕疵が重大かつ明白であると認められることが必要であるところ、重大性は認められるが、明白な瑕疵とまでは言えない。
- ③ 本件無道路地に係る修正は評価基準に従っており、修正後の価格は適正な価格と言える。
- ④ 当該課税処分が無効でなければ国家賠償請求はなしえない。

### ■判例 II（横浜地裁平成16年（ウ）第570号・東京高裁平成18年（ネ）第3165号）

1. 概要  
（相続税）財産評価基本通達において、いわゆる倍率方式が採用されている土地について、固定資産評価基準及び固定資産評価事務取扱要領に定める各種補正を行わず、同土地の固定資産価格を過大に決定した結果、固定資産価格を基に適正相続税額より過大に相続税を納付したとして、被告の市長の過失及び違法性を認めた上で、過納付相続税相当額を相当因果関係のある損害として認定し、原告らの国家賠償法第1条第1項に基づく請求を認容した事例。
2. 争点とその判断
  - ① 固定資産価格決定の誤り及びこれに対する被告の過失を認め、当該過失に基づく本件土地に係る固定資産価格の決定に国家賠償法上の違法性を認めた。
  - ② 相続税の過納付分を損害額とした。
  - ③ 被告の過失と相続税の過納付の損害との間には相当因果関係が認められるとした。
  - ④ 損害賠償請求権の消滅時効の援用を認めなかった。

### IV まとめ

重大な錯誤による価格修正を発端として、裁判となった場合、重大性・明白性が認められれば、国家賠償請求にまで至ってしまう可能性がある。前記判例 I においても、少なくとも20%程度の価格修正については、重大性を認めている。

また、昨今の判例においても、適用した評価方法が「適正な時価」を算定する方法として一般的な合理性を有するものではない場合は違法であること、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別な事情が存する場合で、当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回る場合は違法であることという見解も示されており、土地の評価においては、より高度で精度の高い評価が要請されている。

不動産は、個別性が強く、不動産価格に影響を及ぼす要因は刻一刻と変動するため、「価格算定上の誤認による誤り」という重大な錯誤を招きやすい傾向がある。

- このような重大な錯誤を未然に防ぐためには、
- ① 固定資産評価基準の運用の徹底とチェック体制の充実
  - ② 体系的な土地評価要領の整備と適切な運用
  - ③ 必要に応じて事務処理マニュアルの整備と適切な運用
- 等により、評価の精度を高める必要があるものとする。