

「佐賀市における現況地積による課税について (固定資産税の公平課税と税収確保)」

佐賀市市民生活部資産税課主査 藤本 康洋

1 現況地積課税のきっかけ

数年前、通常の課税業務を行っている際に、登記面積が250㎡の土地に床面積が300㎡の平屋の店舗と数十台分の駐車場が存在している土地を見つけた。GIS上の計測によると、土地の面積は約1,500㎡であった。

地積が大きく異なる原因は、道路用地の買収の際に残地測量を行ったことであり、他にも同様の土地があることが分かった。

公平公正な課税のためには、現況地積で課税するしかないと考えた。

2 現況地積課税の条件

固定資産評価基準による現況の地積で課税する場合の条件は以下の2つ。

- ① 「現況の地積」が登記地積よりも大きいと認められること
- ② 登記簿に登記されている地積で課税することが、「著しく不相当」とであると認められること

(1) 当市の「現況の地積」の求め方

課税調査では筆界の確認はできないが、固定資産税の調査は、現況主義、外観調査が基本であり、筆界がわからなくても、土地があれば評価しなければならず、必然的に現況の境界で調査する以外に方法はない。当市では面積の正確性よりも評価の正確性を重視して現況地積を認定することとした。

現況地積の求め方は、最初に当該土地の筆界確定資料を調査する。次に筆界未確定の部分は公的資料や航空写真地図等を基に現況の境界に沿って線を引き、可能な限り正確に土地の形状を推定する。最後に課税で使用している地番現況図（GIS）上で地積を計測する。

(2) 当市の「著しく不相当」の判断基準

当該土地の登記地積と現況地積の面積差が、その土地が存在する状況類似地域内全て

の土地の面積差平均の2倍以上である場合を著しく不適當な状態と定義した。

3 現況地積課税事務の手順

(1) 候補地の選定

登記地積と地番現況図の図上面積を比較し、登記地積より図上地積が大きく、かつ、その乖離が大きいものをリスト化する。

(2) 地番現況図の修正（公的資料調査）

公的資料等（地積測量図、官民境界確定図、航空写真、建築計画概要書添付図、家屋平面図等）をくまなく調べ、対象地の地図をできる限り正しい形状に修正する。

(3) 本人調査と地番現況図の最終確認

公的資料調査だけに頼ることなく、所有者本人への文書による調査（地方税法第353条の質問検査権）を行い、新たな資料が提出された場合には、再度地図の修正を行う。調査を通じて、本人に土地の状況や現況地積課税の制度について理解してもらえよう努めている。

(4) 現況地積の認定と本人への通知

現況地積の計測は、原則としてGIS上で行う。GISで計測した地積から、測量で生じる面積計測誤差相当分を差し引くなど、現況地積の認定の際に現況よりも大きくならないよう注意している。

また、納税通知書に先立って、現況地積課税の決定通知を送付する。

4 結果と反応

現況地積課税による課税の適正化により、開始以降の3年間で新たに累計約1,600万円（単年度約800万円）の税収を確保できた。

また、開始前の予想に反して大きなトラブルもなく、不承不承の場合もあるが、これまでのところ納税義務者全員が納得されている。当市の適正課税の取組と「税は公平であるべき」という考え方に賛同していただいているからだと思う。