

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込確保)

佐賀市市民生活部資産税課
藤本 康洋



ごあいさつ

よろしくお願いします！



江藤 新平



副島 種臣



島 義勇



鍋島 直正



佐野 常民



大木 喬任



大隈 重信

ナビゲーター【佐賀の七賢人】

【鍋島 直正】藩の近代化を推し進め、英明で知られた佐賀藩10代藩主

【島 義勇】札幌の礎を築いた北海道開拓の父

【副島 種臣】書家でも知られる人道正義の外務卿

【江藤 新平】維新十傑の1人、初代司法卿

【佐野 常民】博愛の精神を説いた日本赤十字の創設者

【大木 喬任】国民皆学の基礎を築いた「明治6大教育家」の1人

【大隈 重信】2度内閣総理大臣を務めた早稲田大学の創始者

はじめに



まず、佐賀市についてご紹介いたします！

わしが佐賀藩
10代藩主じゃ



鍋島直正



佐賀市の紹介

- 佐賀平野に位置する田園都市
- 人口 約23万人
- 面積 約431Km²
- 九州の県庁所在地で人口最小
- 2017年暮らしやすい都市100都市中、**第1位**！
- 佐賀牛、有明海苔など美味が多い
- 11月に佐賀インターナショナルバルーンフェスタ開催！



佐賀市の紹介



ゆったりとした田園都市で、
食べ物が安くて美味しいです。

ぜひお越しください！

わしの生家も
あるぞ！



大隈
重信



佐賀市の固定資産税概要

土地

約42万筆

税込 固定資産税 42億円

都市計画税 6億円

家屋

約15万棟

税込 固定資産税 63億円

都市計画税 7億円

償却資産

約1万件申告

税込 固定資産税 20億円



佐賀市土地評価業務の変遷

平成21年度	1市6町1村合併（H17～19）後の評価基準統一 市街化調整区域を市街地宅地評価法へ変更
平成25年度	法務局通知電子化・鑑定調書の電子データ納品
平成26年度	評価替え業務の方針変更（データ分析で抜本的改革）
平成27年度	現況地積課税のための調査開始
平成28年度	登記要約書前件・地積測量図データ（未国調地区）取得
平成29年度	法務局14条地区データ取得
平成30年度	H30評価替え（商業地の用途細分化、雑種地見直し）
平成31年度	現況地積課税開始
令和3年度	R3評価替え（住宅地の用途細分化、画地補正率修正）



佐賀市土地評価業務の変遷

方針

あらゆるデータを電子化し、GIS等のツールで分析して、評価精度向上・コスト削減・税込確保を図る。

用途地区	評価精度向上のため56区分に細分化
状類数	平成27年度 1023 ⇒ 令和3年度 815
電子取得	登記済通知、登記要約書、14条地図、地積測量図、 開発許可、道路（国県市道、建築道路）、農振地区、 上下水道、土砂災害、等
適正課税	雑種地の見直し、不要な補正の廃止、 現況地積課税



現況地積課税とは？

登記地積と現況の地積が大きく乖離している場合に、
現況の地積によって課税することにより

納税義務者の**税負担の公平性**を高め、
固定資産税の**税収を確保**する

ことを可能とする施策です。

現況地積課税



現況地積課税について

ここからが
本題ですよ



佐野
常民



説明の順番

今回の発表では、以下の順に説明します。

- 1 現況地積課税に取り組んだ経緯
- 2 現況地積課税の考え方
 - (1) 登記地積より現況の地積が大きい
 - (2) 登記地積課税が著しく不適當である
- 3 現況地積課税事務の手順
- 4 現況地積課税後



1 現況地積課税に取り組んだ経緯

あれはたしか
数年前・・・



副島
種臣

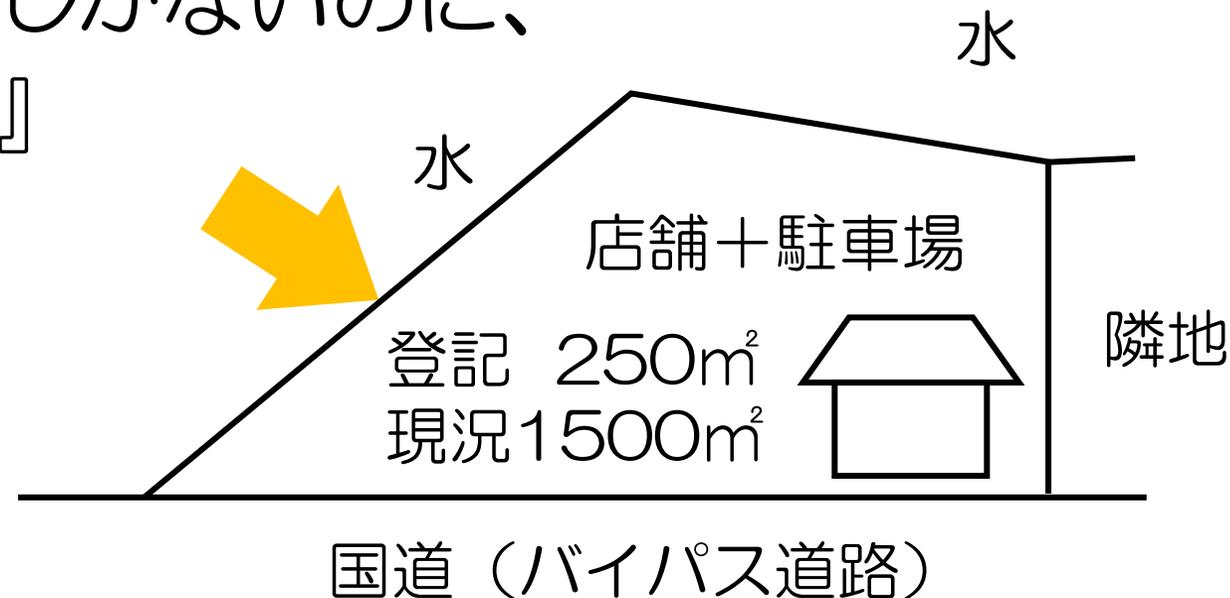


きっかけとなる物件

ある時、課税業務を行っているときに、
ものすごい違和感がある土地を見つけました。

『あれ？この土地250m²しかないのに、
店舗面積300m²????』

試しに図上で面積を測ると
地積 約1500m²????





地積乖離の理由

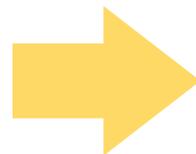
なぜこんなことになるのか？

調べてみたところ、残地測量という制度が原因でした。

計算式

$$\begin{array}{rclcl} \text{登記地積} & - & \text{買収地積} & = & \text{残地面積} \\ 3750\text{m}^2 & - & 3500\text{m}^2 & = & \underline{250\text{m}^2} \end{array}$$

田 実測5000m²
(登記は3750m²)



残地 1500m³
(登記は250m²)

しわ寄せが一部に集中！



なんとかできないか？

固定資産課税の原理原則は公平な税負担のはずなのに、
付近の同様の土地に比べ、税負担が6分の1しかない！

これは明らかに **不公平！！**

では、適正に課税するためにはどうすればいいのか？

正しい面積で課税できればいいのに・・・

現況地積で課税できる？



そんな方法がありました！！

やったな！



島
義
勇



評価基準

固定資産評価基準（土地）第1章第1節

二 地積の認定（抄）

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

2 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、**現況の地積によることができる**ものとする。

ここからスタート



固定資産評価基準さすかです！

ということで、
現況地積課税を行うための研究が
スタートしました。



2 現況地積課税の考え方

ここは
重要です



大木
喬任



本当にできるのか？

評価基準に書いてあるなら簡単でしょ？！

・・・と思うかもしれませんが、

実は結構たいへんだったんです！！



2つの条件

＜現況地積課税の2つの条件＞

- 1 土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められる
- 2 登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる

登記地積で課税すると不公平となることが
客観的に認められなければならない！

登記地積と現況の地積



2 現況地積課税の考え方

(1) 登記地積より現況の地積が大きい

客観的にな



江藤
新平



現況の地積とは？

そもそも地積とは何でしょう？

それは、土地の面積ですね。

では、土地の面積はどうやって測りますか？

境界を確定（確認）して、測量しますね。

境界の確認はどうするか？

過去の図面から復元するか、本人が立ち会って確認する。



やっぱり無理か

しかし、今回の場合は・・・

14条地図 ⇒ 未国調なんで無い

地積測量図 ⇒ あるわけない

境界立ち合い ⇒ 本人の協力は期待できない

境界がわからないと地積はわからない！！

やっぱり無理かと諦めかけた時に、ふと気づきました。

ひらめいた！



固定資産税って境界を確定させなくても
課税していいのでは???



筆界と境界

実は、土地の境界には2種類あります。

筆界 = 登記地図の境界、原始境界 ⇒ 不変

境界 = 所有権（現況）の境界 ⇒ 流動的

固定資産税の地積は登記簿の地積を採用するのだから、
現況地積も筆界の確認が必要だと思い込んでいました。

しかし、固定資産税は現況主義、筆界がわからない土地
があれば、現況の境界で評価する以外にありません！



固定資産税の地積とは

< 不動産登記と固定資産税調査の比較（土地） >

	不動産登記	固定資産税
目的	不動産（権利等）の明示	固定資産税の評価
地目	所有者が現況で申請	課税庁が現況で認定
地積	所有者が申請（測量）	登記簿又は現況で認定
土地境界	筆界（原始境界）	現況境界（所有権境界）
地図精度	地図毎に精度管理	精度の規定なし

地積の認定とは



つまり、固定資産税の地積の認定については、

面積の正確性 よりも **評価額の正確性**

が重視されるべきと考えます。

そう考えると、一気に道が開けました！



現況地積の求め方

現況地積の求め方

- ① 筆界が確定しているのであれば、筆界を優先。
- ② 筆界不明の場合は、その他の資料から境界を探す。
- ③ 残りは現況（航空写真地図）等から境界を判定。
- ④ ①～③の調査により土地の形状を求め、地積を計測。

筆界がわからなくても、現況やその他の資料から**可能な限り正確に土地の形状を推定**し、現況の地積を求める。



当市では原則として

**G I S計測面積を基に現況地積を認定
しています！**

- ※ 現況地積が現地の面積を超えないように航空写真地図及び地番現況図の精度向上等、様々な工夫をしています。



現地測量は不要？

本当に現地測量しないでいいの？

所有者の希望など、必要があれば現地測量も行いますが、現況の境界を忠実に地番現況図上に反映させ、GISで計測する方法で、固定資産税の課税が可能となる程度の、地積の認定が可能となると考えています。

当市ではGIS上で計測した面積を本人に通知し、疑義が無ければ現地測量は行っていません。

著しく不適當



2 現況地積課税の考え方

(2) 登記地積による課税が著しく不適當

もう一つの
条件です



佐野 常民



著しく不適當とは？

さて、現況の地積で課税するためには、もう一つの条件がありました。

「登記簿に登記されている地積によることが著しく不適當であると認められる」ことです。

著しく不適當 → 相対的な条件



不適當の意味

では、どのような状態であれば相対的に“不適當”と認定できるのでしょうか？

不適當 = 適當ではない

不適當を定義するために、固定資産評価における適當がどのような状態であるか考えていきます。



適当な状態

固定資産評価では、標準地から価格を比準させていく。

宅地評価（市街地宅地評価法）の場合、**同じ状況類似地域内の宅地**については同じ価格から比準しており、**価額の均衡が保たれる**よう設計されています。

状況類似地域内で不均衡⇒不適當

<価格比準の流れ>

※市街地宅地評価法

標準宅地の価格

主路線価

その他の路線価

宅地評価額



著しく

次に“著しく”の認定について考えていきます。

固定資産評価制度の考え方では、7割評価という指標がありますが、評価の均衡の目安とは言えません。

$$\begin{array}{ccc} \text{適正な時価} & < & \text{客観的交換価値} \\ \text{(7割評価)} & \equiv & \text{(10割評価)} \end{array}$$

色々考えてみましたが、結局、“著しく” “不適當かどうかは明確な基準が無いため、当市の課税実態の中で相対的な基準を設けることにしました。



著しく不適當のまとめ

〈当市の基準〉

著しく不適當な場合とは

当該土地の登記地積と現況地積の面積差が、状況類似地域内の面積差の平均の2倍以上ある場合

この基準については、固定資産税は市町村税であり、市町村によって状況が異なるため、市長の裁量権の中にあると考えています。



2つの条件まとめ

＜現況地積課税の2つの条件＞

- 1 土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められる
⇒ 土地の形状を現況から把握して地積を計測
- 2 登記簿に登録されている地積によることが著しく不適當であると認められる
⇒ 状況類似地域内で比較して判定



3 現況地積課税事務の手順

慎重に
行います



大木
喬任



事務手順一覧

現況地積課税を行う際の事務の手順

- 1 候補地の選定
- 2 地番現況図の修正（公的資料調査）
- 3 本人調査（資料等の提出依頼）
- 4 地番現況図の最終確認（再修正）
- 5 現況地積の認定
- 6 本人通知
- 7 課税入力



候補地の選定

- (1) 登記地積と図上地積（GIS地番現況図）の比較
当市では委託業者さんに依頼してデータを作成
- (2) 登記地積<図上地積の差が大きいものをリスト化

調査の過程でデータのアンマッチ（地図とデータが結びつかないもの）や登記地積の方が大きいもの等が抽出されました。

そちらもきちんと対応していかないと、公平な課税とならないため、当市では順次適正課税に修正しました。



地番現況図の修正

地番現況図（GIS）を公的資料などで検証し、正しいと思われる形状に修正する作業です。

＜資料の一覧＞

地積測量図（周辺含む）、官民境界等の確定図、建築計画概要書添付図、家屋平面図、航空写真地図、等

地積測量図や境界確定図などの資料が無い箇所は、現地
の状況や航空写真地図などから総合的に判断して境界線
を推定している

精度は1 / 1000だが、市街地は精度UP！



本人調査

公的資料による地番現況図修正が終わると、所有者本人宛に文書による調査（地方税法第353条の質問検査権）を行います。

公的資料調査では、本人が隣地の所有者と交わした境界確定図面などがあってもわかりません。

また、外観上は1筆の土地に見えても、隣地と借地契約を結んでいる場合も考えられるため、地積認定の前にできる限り本人の意見をきくようにしています。



本人調査の重要性

所有者本人に接触すると反発があるのでは？と思われるかもしれませんが、あまり揉めることはありません。

むしろ、ここで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っていると、この後の事務が楽になるので、所有者や代理人の質問等に丁寧に応えることが重要だと考えています。

固定資産税は賦課課税 ⇒ 納税義務者と意思疎通が重要

再修正



本人からの資料が提出されたら、地番現況図の再修正を行うことがあります。

ただ、当市では公的資料は事前に網羅しているため、新たな資料が得られることはあまり多くありません。

大手企業が隣地との境界確定測量を行っていたにも関わらず、登記をしていなかった事例（節税対策でしょうか？）もありましたが・・・



現況地積の認定

地番現況図の再修正が終われば、いよいよ現況地積の認定になります。

現況地積の計測は説明したとおり、原則としてGIS上で行います。

ここで1件ごとに、現況地積を認定してよいか、決裁文書を回議することになるので、起案の前に再度複数人で図面等をチェックし、地積認定に誤りが無いか確認を行います。



G I S計測の誤差

図上で面積を計測すると現地との誤差が発生します。

※ 通常の測量でも発生。特に昔の測量は誤差が大きい場合も。

G I S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いて地積の認定を行う等の工夫をして、現況よりも大きな地積で課税しないようにしています。

<現況地積の計算式>

図上の地積 $-$ 公差相当面積※ $=$ 現況地積

※ 国土調査法施行令別表第4の乙3区分で計算



セーフティマージン

航空写真地図に沿って境界線を引く際は、写真地図の敷地のほんの少しだけ内側を計測します。

さらに公差分を差し引いているため、現況地積で認定する面積は、実際面積よりも少し小さい面積となります。

その結果、現況地積で課税した後に確定測量が行われても、課税していた現況地積が、実際面積を超えていたことはありません。



本人通知

現況地積の認定が完了したら、課税の前に納税義務者への通知文を発送します。

通知文の内容

現況地積課税の想定税額等（前年度換算）

課税は来年度予定

反応があれば、資料を見せながら丁寧に対応します！

課税へ



最期はシステムに入力して、次年度の課税を行います。

なお、当市ではまだ事例がないのですが、課税後に新たな資料（測量図等）を提出されることも考えられます。

その場合は、提出された資料をよく吟味し、必要があれば速やかに賦課更正を行うなど、課税後も納税義務者からの質問などには真摯に対応することとしています。

現況地積課税後



3 現況地積課税後

あと少しじゃ



成果



当市が現況地積課税を開始して以降の実績は以下のとおりです。

年度	件数	面積増	税額増
平成31	9	8,723.83m ²	2,172,161円
令和2	15	12,365.62m ²	3,769,469円
令和3	11	7,739.62m ²	2,287,656円

課税は毎年続くため、累計では約1600万円

反応



納税義務者からの反応は、概ね以下のとおりです。

- 現況地積がこんなにあるとは知らなかった。
- 面積は概ねその通りなので課税は仕方ない。
- 過年度分が追徴課税されないのであれば受け入れる。
- ほかの土地についても公平に課税してほしい。

現況地積課税を実施する前には、相当の反発があるのではないかと予想していましたが、これまでの3年間ではハードクレームになった案件は全くありません。



課税の公平性

当市の地籍整備率96%以上でほとんどの全ての土地が現地測量後の地積で課税されているという好条件はあります。

しかし、それで納得してもらえるのは、納税義務者の方も「**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います。



おわりに

当市の現況地積課税の取り組みは以上です。

つたない発表でしたが、最後まで視聴いただきありがとうございます。

当市の取り組みが、みなさまの業務の参考になれば幸いです。

役に立てば
よいな



鍋島直正

感謝



現況地積課税は、構想から実現まで5年以上かかりました。まだまだ改善点も多いと思いますが、なんとか形にすることができたのは、たくさんの方に助けていただいたお陰です。

特に、私がやりたい仕事に集中できるよういつも助けてくれる職場の仲間たち、起案を力強く後押ししてくれた当時のS課長、無理な地図修正を依頼しても嫌な顔一つせずに手伝ってくれるP社のHさんの協力無くして、現況地積課税は実現できませんでした。この場を借りて感謝を伝えたいと思います。

本当にありがとうございました！！