

令和 7 年行審第 2 号

令和 7 年（不）第 2 号 令和 7 年度市民税・県民税・森林環境税税額変更決定処分取消請求事件

答 申 書

第 1 審査会の結論

処分庁（四日市市長）が令和 7 年 9 月 4 日付けで行った令和 7 年度市民税・県民税・森林環境税税額変更決定処分（以下「本件処分」という。）に対し、審査請求人が、令和 7 年 1 月 6 日付けで提起した審査請求について、これを棄却すべきであるとする審査庁（四日市市長）の諮問に係る判断は妥当である。

第 2 事案の概要

四日市市の道路拡幅工事のため、審査請求人は親族と共有する土地を同市に売却をしたが、その売却時の譲渡所得に関する租税特別措置法の適用につき、審査請求人は四日市税務署から指摘を受け、四日市税務署に令和 5 年分所得税の修正申告（以下「本件修正申告」という。）を行った。本件修正申告により所得金額が変更されたため、処分庁は令和 7 年 9 月 4 日付けで本件処分を行ったところ、審査請求人は四日市市の用地担当部署が不適切な対応をしたため、本件修正申告が必要となり、本件賦課決定に至ったと主張し、本件賦課決定の取り消しを求めるものである。

第 3 審査関係人及び処分庁の主張の要旨

1 審査請求人の主張

（1）審査請求の趣旨

本件処分を取り消す。

（2）審査請求の理由

審査請求人が主張する審査請求の理由の要旨は以下のとおりである。

- ① 道路拡幅工事に伴い、四日市市に売却する土地（以下「本件土地」という。）の代わりに土地を取得するにあたり、同市の用地担当部署に事前相談に行ったが、その際、同部署からは租税特別措置法第 33 条の収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例について何ら教示を受けないことがなかった。

審査請求人が移転先の土地を取得後、四日市市は土地の取得から 1

年以内に立退補償等の契約を締結する努力をするとのことであったが、契約に至らなかったことにより、税務署が租税特別措置法第33条（課税繰延べ特例）の適用を認めず、本件修正申告に至った。

- ② 四日市市の測量、境界立会、家屋等調査及び用地交渉が遅れた原因は、一点目はコロナ禍対応であり、二点目は市に売却する本件土地が親族と共有名義であることである。

本件土地は、母の遺産分割協議書により土地の分筆を審査請求人と共有者で合意をしたが、その手続が未了であった。四日市市が補償契約の際に分筆を認めていれば、用地交渉で共有者の同意を得る必要もなく、今回のように契約までに長時間を要することもなかったと考える。審査請求人は、四日市市の用地交渉の当初から立退きに同意をしていることから、令和3年12月までには契約が締結できたと考えている。補償契約が遅れた原因は市側にあり、市の収用事業に積極的に取り組んできた審査請求人には責任が全くない。市側の行政手続の遅延が原因で所得税の修正申告になり、それに基づく市民税等の更正決定に納得がいかない。

2 処分庁の主張

（1）審査請求の趣旨に対する主張

本件審査請求を棄却するとの裁決を求める。

（2）処分庁の主張する課税処分が適法であることの理由

処分庁が主張する課税処分が適法であることの理由の要旨は以下のとおりである。

① 補償契約の時期についての回答について

審査請求人から補償契約の時期について質問があったが、その質問に対しては、用地取得に向けて、境界立会を行うところから始め、事業対象地の面積確定後に土地価格、建物移転補償額については現地調査後に決定する手続きをすることになる。それぞれの作業に時間を要することから、市としては、事業を進めるための努力はするものの、審査請求人の希望するスケジュールは困難であり、確約はできない、と回答をした。

② 本件土地の購入について

本件土地の所有者は、〇〇〇〇と〇〇〇（審査請求人）であり、持分はそれぞれ4分の1、4分の3である。

事業用地の購入は、共有物の処分に該当し、共有者全員の同意が必要である（民法251条1項）。そのため、市は本件土地の所有者である、審査請求人及び申立外〇〇氏に対し、売買の意向を確認し、両者の同意

を得た段階で売買契約を締結している。

審査請求人は、他の共有者の同意がなくとも売買契約ができる旨を主張するが、上記のとおり、共有者の同意がなければ処分はできない。

また、共有物の分割を行うにしても、共有者間での合意か共有物分割訴訟による解決を図る方法しかない。

③ 本件土地購入に時間を要した原因について

上記のとおり、本件土地は共有されているため、その共有者が本件土地を売却することの調整に時間を要したのであり、市の事情により時間を要したわけではない。

④ 審査請求人による令和5年分の所得税及び復興特別所得税の修正申告について

審査請求人は、租税特別措置法第33条の4の特例を用いて修正申告をしたものと思われるが、所得税及び復興特別所得税の申告については、国税庁の管轄であり、審査請求人と国税庁がどのような経緯にて修正申告に至ったかは、処分庁として知る余地はない。

⑤ 確定申告書等に基づく市民税・県民税・森林環境税の課税について

ア 市民税・県民税・森林環境税の所得金額は、前年の所得について算定した総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額であり、その計算の仕組みは、所得税の場合とほとんど同じで、これらの金額は、法令に特別の定めがある場合を除くほか、所得税の関係法令におけるこれらの金額の計算の例によって算定されることとされている（住民税所得割の所得税準拠主義）。

そのため、住民税・県民税・森林環境税の課税計算の際は、税務署から提供された所得税の確定申告書及び修正申告書の所得金額を課税計算の基礎としている。

イ さらに四日市市税条例第35条と附則第17条第3項においても、所得税に係る申告書を提出し、又は政府が総所得金額、山林所得金額若しくは（租税特別措置法第31条第1項に規定する）長期譲渡所得金額を更正し、若しくは決定した場合においては、当該申告書に記載され、又は当該更正し、若しくは決定した金額を基準として算出するとしている。よって所得税の確定申告書の提出、そして修正申告書の提出もされている本件においては、市民税・県民税・森林環境税の課税処分について所得税で決定された金額を基準として算出するほかなく、市民税・県民税・森林環境税のみ、審査請求人が主張している租税特別措置法第33条の特例を適用する裁量の余地はない。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

審査請求人の請求を棄却すべきである。

2 審理員意見書の理由

審理員意見書の理由は、以下のとおりである。

(1) 本件審査請求の争点について

審査請求人の主張は、道路拡幅工事に伴う土地の売却に伴い審査請求人が行った令和５年分の所得税の確定申告につき、四日市税務署から指摘を受け、修正申告に至り、本件修正申告により令和７年度市民税・県民税・森林環境税の税額を増額変更する処分について不服があるというものである。

本件修正申告を所管するのは、四日市税務署であり、その内容については、市のあずかり知らないところであり、本審査請求の審理の対象外とする。また、本件修正申告により、所得金額が変更されたため、その所得金額に基づき算出された市民税等については、審査請求人よりその算出方法や法令の適用関係につき違法、不当な点についての具体的な主張はなく、審理員で市民税等の算出について確認をしたが、特段誤りはなかった。

そのため、本件の争点としては、市が用地取得に至る手続において、違法、不当な行為の有無となる。

(2) 争点についての判断

ア 争いのない事実

- ① 本件土地は、その一部が市の道路拡幅工事の対象地とされ、買収対象地であった。
- ② 本件土地の所有者は、共有であり、審査請求人が持分4分の3、申立外〇〇〇〇が持分4分の1である。
- ③ 本件土地を相続する際の遺産分割協議書には、「道路拡張に伴う土地収用の可能性があるため、甲から松本街道沿いの四日市市〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の宅地を分筆して取得したい申し出があり、松本街道側に道路と並行して分筆することとする。ただし、甲の分筆取得した所有権は、土地収用の交渉時のためのものであり、乙の従前からの自宅敷地としての使用は無償で認めることとし、乙が建物の新築あるいは増改築をする場合においても同意することとする。また、分筆に係る手続きは甲が行い、その測量費及び司法書士報酬、登記等の諸経費は甲の負担とする。」(甲は申立外〇〇〇〇を指し、乙は審査請求人を指す)、と記載されているが、市が本件土地を買収する際には、甲乙間

で本件土地の分筆登記はされていない。

イ 共有不動産の売却について

本件土地は、相続により審査請求人と申立外〇〇〇〇と共有であるため、本件土地を市に売却をすることは、共有物の変更（民法第251条第1項）に該当するため、共有者全員の同意が必要である。

そのため、市の用地担当部署の職員が本件土地の所有者である審査請求人と申立外〇〇〇〇の両者から売却の承諾を得て本件土地を購入したことに違法、不当な点はない。

ウ 共有不動産の分筆について

審査請求人は、遺産分割協議書の記載内容から、本件土地は登記上共有であるが、実態として本件土地は分筆されているため、市は実態に則して分筆後の土地を購入すべき旨を主張しているものと思われる。

しかしながら、不動産の分筆登記は所有権の登記名義人しか申請することができない（不動産登記法第39条第1項）とされていることを踏まえると、市が本件土地の分筆登記をすることはできない。

そのため、市が本件土地の所有者を不動産登記簿に表示されている共有者であることを前提に対応し、上記イ記載のとおり経緯で本件土地を購入したことは、何ら違法、不当な点はない。

エ 小括

市が本件土地を購入する際の手続について、違法、不当な点はない

第5 調査審議の経過

令和8年3月23日付けで審査庁である四日市市長から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、同年7月13日及び8月18日の審査会において、調査審議を行った。

第6 審査庁の考え

1 裁決の考え

本件審査請求を棄却する。

2 理由

審理員意見書の「第4 理由」記載のとおり。

第7 審査会の判断の理由

当審査会の判断理由は、次のとおりである。

1 本件処分 of 違法・不当性について

市民税・県民税・森林環境税の税額は、税務署から提供された所得税の

確定申告書及び修正申告書の所得金額を課税計算の基礎として算出するほ
かなく、市民税・県民税・森林環境税のみ、審査請求人が主張している租
税特別措置法第33条の特例を適用する裁量の余地はない。加えて、審査
請求人も、所得税の修正申告については争っていない。

したがって、本件処分については、違法又は不当な点はないものといえ
る。

なお、審査請求人が本件土地の売却の手續の遅延について主張している
ことから、審理員意見書の理由で、共有名義の土地の売買手續について違
法、不当な点がないことを挙げているが、本件処分には関係のない事情で
ある。

2 結論

よって、当審査会は「第1 審査会の結論」記載の意見を答申する。

四日市市行政不服審査会

委員（会長） 小林明夫

委員 北見宏介

委員 澁谷郁子