

(R5分権提案) 不動産価格決定時の県市間の情報共有について

<提案事項>

道府県知事が不動産の価格を決定し市町村長に通知した場合における固定資産税の納税義務者への説明責任主体の明確化

<支障事例>

税理士法人や弁護士等を代理人とした家屋評価調書等の開示請求や価格の修正を求められることがあるが、そのような家屋は大規模かつ非木造のものが多数で、それらは県と市の役割分担上、県で評価計算したものが大半を占めているため、市において説明責任を果たすことが困難である。

<回答>

固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない等の不動産について、道府県知事が価格を決定した場合に、当該不動産の所在地の市町村長に通知する「当該価格その他必要な事項」(73条の21第3項)については、市町村が納税義務者に、より適切に説明を行えるように、道府県と市町村の間で必要な資料を共有し、相互に十分な意思疎通を図るよう、地方公共団体に令和5年度中に周知する。

<解説> (第2次回答要約)

- 納税者義務者への説明責任は課税庁が負わざるを得ないため、課税庁である市町村が説明責任を負わないことを明確することはできない。
- このことは、市町村長が不動産の価格を決定し、地方税法第73条の22の規定により道府県知事に価格等の通知をした場合における、当該不動産に係る不動産取得税についての説明責任を、課税庁である道府県が負うこととなるのと同様である。
- 課税庁が納税義務者への説明責任を尽くすためには、いずれの場合も道府県と市町村の間で十分なコミュニケーションが図られ、必要な資料の共有がされることが重要であると考える。
- 令和6年1月に予定している全国都道府県税務主管課長・市町村税担当課長合同会議において、都道府県の実務担当者にその旨の周知を行いたい。

（R5分権提案）不動産価格決定時の県市間の情報共有について

- 不動産（固定資産）の価格決定について、道府県又は市町村が不動産取得税又は固定資産税の納税義務者への説明責任を尽くすためにどういった資料が必要か、しっかりと道府県と市町村の間で十分なコミュニケーションを図っていただくようよろしくお願いいたします。
- 「道府県から市町村」又は「市町村から道府県」へ、必要な共有資料の例は以下のとおり。

資 料		説明
仕上表	外部仕上表	外部に露出した部分の仕上の状態（屋根、外壁等）を示す一覧表
	内部仕上表	内部空間の仕上の状態（部屋ごとの床、巾木、壁等）を示す一覧表
各種図面	平面図	各階ごとにある高さで水平に切断して床面を見た場合の水平面を示す図面
	立面図	建物の外観を示し、少なくとも4面の立面図となる、直立面を示す図面
	断面図	各階相互の関係、軒高、天井高等、垂直方向の寸法関係を表示した、建物を垂直に切った断面を示す図面
	矩計図	軒先を含む代表的な外壁・内壁部分の断面を示す図面
建具表		建具の寸法と形状、枠見込、仕上材、ガラス等の詳細の表
設備関係資料	電気設備図	電気工事に関する設計図
	給排水衛生設備図	給排水衛生設備に関する設計図
	空調・換気設備図	空調・換気設備に関する設計図
	昇降設備図	エレベーター、エスカレーターに係る機器の型式、速度、積載量等に関する設計図
見積書		工事別見積書（鉄筋工事、コンクリート工事、防水工事、石工事等、工事の種類別に積算した内訳書）、部分別見積書（躯体工事、外部仕上工事、設備工事等、建物の部分別に工事内容を積算した内訳書）等

※ その他、「現場写真」や、「補正係数や所要の補正の根拠や考え方等が分かる資料」なども考えられる。

- 都道府県、市町村間で相互に十分な意思疎通を図るため、以下のような取組みも参考にしていきたい。
 - ・ 都道府県が家屋評価を行う場合には、市町村も価格決定の基礎資料の確認を行い、価格の算出過程の共有に努めるとともに、家屋評価に関する都道府県と市町村の意見交換の場を必要に応じて設ける。
 - ・ 都道府県の現地調査に市町村も同行し、不動産の現況等を十分に把握する。
 - ・ 都道府県は、文書の保存期間が満了したこと等により、価格決定の基礎資料を廃棄するに当たっては、市町村と適切に情報共有を図る。