

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人を名宛人として、令和3年6月1日付けでした別紙1「物件目録」記載の各土地（以下それぞれ「本件土地1」「本件土地2」といい、併せて「本件各土地」という。別紙2「土地概況図」参照）に係る令和3年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）賦課決定処分（内容は別紙1「処分目録」記載のとおり。以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、次の3つの疑問が解消されないため、処分庁が約20年間継続してきた「本件特例対応の算出方法」を、2021年（令和3年）以降も継続すべきであると主張して、本件処分の取消しを求めている。

- 1 本件各土地は、東京都による用地買収時以降も更地状態が継続していたにもかかわらず、なぜ、課税標準の算出方法について、用地買収時の最初から「本件特例対応の算出方法」を採用したのか。
- 2 しかも、このような「本件特例対応の算出方法」の運用について、なぜ、東京都の用地買収以降昨年度（令和2年度）まで約20年以上継続してきたのか。

- 3 一方、令和3年度の固定資産税等の課税標準の算出方法について、本件各土地の敷地内の状況は更地という状態が何ら変わっていないのに、なぜ、「本件特例対応の算出方法」の運用を令和3年度から中止するに至ったのか。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

| 年 月 日 | 審 議 経 過 |
|-------------|--------------|
| 令和 4年10月 6日 | 諮問 |
| 令和 4年11月25日 | 審議（第72回第2部会） |
| 令和 4年12月23日 | 審議（第73回第2部会） |

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法359条は、固定資産税の賦課期日は当該年度の初日の属する年の1月1日とするとしており、また、法702条の6は、都市計画税についても同様としている。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 法349条1項は、基準年度（法341条6号によれば、昭和33年度（1958年度）から起算して3の倍数の年度を経過した毎の年度をいうとされる。令和3年度（2021年度）は基準年度に当たる。）に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする

している。

法702条は、都市計画税の課税標準は、当該土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいうとしている（以下、固定資産税及び都市計画税ともに、これらの課税標準を総称して「本則課税標準」という。）。

イ 本則課税標準には特例が設けられている。法349条の3の2は、その1項で、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地（以下「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、法349条により課税標準となるべき価格の3分の1の額とし、その2項で、このうち、住宅1戸について200㎡までの土地（以下「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、上記3分の1の額のところを6分の1の額とする旨定めている。また、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、法349条により課税標準となるべき価格の3分の2の額とし、小規模住宅用地の場合にはこれを3分の1の額とする旨、法702条の3に定められている（以下これらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

ウ 「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」（平成22年4月1日付総税市第16号総務大臣通知。以下「取扱通知」という。）によれば、住宅特例に関し、「敷地の用に供されている土地」とは、「特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」をいうとされている（取扱通知第3章・第2節・第1・20・(1)）。

(3) 令和3年度分の固定資産税等の特例に関する用語の意義（比準課税標準額（法附則17条7号））

土地について、当該土地に係る当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格に、当該土地に類似する土地で当該年度の前年度に係る賦課期日に所在するもの（以下「類似土地」という。）

の前年度課税標準額（固定資産税にあつては、類似土地に係る固定資産税に係る前年度課税標準額とし、都市計画税にあつては、類似土地に係る都市計画税に係る前年度課税標準額とする。）を類似土地の当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格で除して得た数値を乗じて得た額をいう。

(4) 宅地等に対して課する令和3年度分の固定資産税の特例

法附則18条1項は、宅地等に係る令和3年度分の固定資産税の額は、当該宅地等に係る当該年度分の固定資産税額が、「前年度分の固定資産税の課税標準額」を当該宅地等に係る当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額を超える場合には、当該固定資産税額とするとしている。

また、法附則18条6項により、同条1項の「前年度分の固定資産税の課税標準額」とは、令和3年度において新たに固定資産税を課することとなる宅地等又は同年度に係る賦課期日において地目の変換等がある宅地等で、令和3年度の場合、当該宅地等の同年度の比準課税標準額をいう。

なお、本項の上記各規定は、法附則25条1項及び6項により、都市計画税についても同様に適用される。

(5) 固定資産税台帳の備付け及び登録事項

法380条1項は、市町村（法734条1項により、特別区の存する区域においては都）は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならないとしている。

また、法381条1項は、市町村長（法734条1項により、特別区の存する区域においては都知事）は、土地課税台帳に、登記簿に登録されている土地について不動産登記法27条3号及び34条1項各号に掲げる登記事項、当該土地の基準年度の価格を登録しなければならないとしている。

(6) 固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出

法432条1項は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合、所定の期間内に固定資

産評価審査委員会に審査の申出（以下、単に「審査の申出」という。）をすることができるとしており、同条3項は、審査の申出ができる事項については、当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないとし、このことは、法702条の8第2項により都市計画税についても同様としている。

2 本件処分についての検討

請求人も認識しているとおり、土地の画地の認定等の土地の価格についての不服は審査の申出の事項であり、審査請求の対象ではないため（1・(6)）、検討しない。以下、それ以外の部分についてみる。

(1) 非住宅用地の認定について

本件各土地については、その隣接地である隣接土地1上に建物（隣接滅失家屋）が存していたことから、隣接各土地と一体的に利用されているものであるとして住宅用地として認定されていたところ、処分庁は、隣接土地1の所有者から、隣接滅失家屋が令和2年中に滅失したとの連絡を受け、令和3年4月20日、本件各土地がいずれも更地であることを確認したことから、本件各土地は、本件賦課期日現在、更地であったと認定し、本件各土地について、これまで小規模住宅用地及び非住宅用地としていた認定を非住宅用地のみに変更した上で令和3年度の固定資産税等を賦課する決定をしたことが認められる（本件処分）。

そうすると、住宅用地であるために「敷地の用に供される土地」であるとの要件が、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で①賦課期日現在において当該家屋の存するもの又は②その上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものの2つの条件のいずれかを満たすことであるところ（1・(2)・ウ）、本件各土地については、本件賦課期日現在、①家屋は存せず、かつ、②家屋が建設中でもないため、本件各土地はいずれも「敷地の用に供されている土地」とはいえないから（1・(2)・イ及びウ）、住宅用地であるとは認められない。

よって、処分庁が、本件賦課期日現在、本件各土地は非住宅用

地であると認定したことに、違法又は不当は認められない。

(2) 課税標準額及び税額の算定について

本件各土地のように、令和3年度において地目の変換等がある宅地等の固定資産税等については、①当該土地の令和3年度の比準課税標準額を算出し、②本則課税標準額に基づく令和3年度の固定資産税等が、当該比準課税標準額に基づく令和3年度の固定資産税等を超える場合には、当該比準課税標準額に基づく固定資産税額とすることとなる（1・(4)）。

ア そこで、まず、本件各土地の令和3年度の比準課税標準額についてみる。

比準課税標準額を求めるためには、類似土地の選定を適切に行う必要があるが、東京都主税局資産税部は、その適正な処理のため、各都税事務所に対して、平成15年12月17日付事務連絡「『類似する土地の選定等について』の参考資料の送付について」を発出している。

それによれば、東京都特別区内における比準課税標準額の算出方法は、次の算出式となる。

比準課税標準額＝当該土地の当該年度の修正前価格

$$\times \frac{\text{類似土地の基準前年度課税標準額}}{\text{類似土地の基準年度の修正前価格}}$$

（本算出式で乗算記号の後の分数で示された部分を、以下「達成率」という。）

また、類似土地の選定は、当該年度の前年度にかかる賦課期日に所在する土地の中から選定することとされ、当該土地の正面路線と同じ路線を適用しているもので、①画地内容が類似していること、②画地係数が類似していることの条件を満たしたもののの中から標準的な達成率を保持する土地を評価図及び類似土地達成率一覧表を活用して算定するとされている。

これを本件についてみると、処分庁は、①本件各土地と同様の狭小の土地かつ本件各土地と同じ正面路線に沿って縦長に存する土地であり、②本件土地1の画地係数が0.80、本件土地2の画地係数が0.56であり、本件各土地の近傍で当該

正面路線に面する各土地の各画地係数が0.80～1.02に分布しているところ、画地係数が0.80である土地を類似土地として選定しており、当該類似土地を基として算定された比準課税標準額は適切なものと認められる。

本件各土地の各比準課税標準額は、それぞれ、

比準課税標準額1＝本件土地1の修正前単価×地積×達成率
＝1,552,000×14.71×0.45723701
＝22,829,920（10円未満切捨て）

×0.45723701

＝10,438,684（小数点以下切捨て）であり、

比準課税標準額2＝本件土地2の修正前単価×地積×達成率
＝1,086,400×0.34×0.45723701
＝369,370（10円未満切捨て）

×0.45723701

＝168,889（小数点以下切捨て）となる。

イ 次に、本則課税標準額と比準課税標準額を比較してみる。

本件各土地の各本則課税標準額は、令和3年度の賦課期日における価格であるところ（1・(2)・ア）、本則課税標準額は、それぞれ21,711,250円及び351,270円となる。本則課税標準額及び比準課税標準額に基づき算出される固定資産税等を比較するには、税率が同じであることからそれぞれの課税標準額を比較すれば足り、比較すると、本件各土地については本則課税標準額＞比準課税標準額であるから、比準課税標準額をもって、本件各土地の各課税標準額としたことは、適切であると認められる。

そして、課税標準額及び税額の算定に違算も認められない。

したがって、本件各土地に係る令和3年度の課税標準額及び税額の算定に、違法又は不当な点は認められない。

(3) 総括

以上のとおり、本件各土地はいずれも非住宅用地であるとして行った令和3年度の固定資産税等の賦課処分（本件処分）に違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり、3つの疑問が解消されないことを理由に、処分庁が約20年間継続してきた対応を継続すべきであると主張し、本件処分の取消しを求めているものと解される。

しかし、請求人が解消を求める3つの疑問点は、処分庁が過去に行った本件各土地についての住宅用地の認定に係る疑問であり、そのことは、本件各土地に係る令和3年度の固定資産税等の賦課期日（本件賦課期日）時点における本件各土地の状況を踏まえて行われた賦課処分に影響を与えるものではない。また、請求人が疑問に思う点について解消されないからといって、それが本件処分の取消理由となるわけでもない。

したがって、請求人の主張には理由がないというほかはない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性の検討

その他、本件処分に違法又は不当な点はない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

（答申を行った委員の氏名）

後藤眞理子、山口卓男、山本未来

別紙1及び別紙2（略）