

## 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、請求人に対し、令和4年6月1日付けでした別紙「物件目録」記載の土地（以下「本件土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）に係る令和4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。）賦課処分（内容は別紙「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、おおむね以下のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

- 1 処分庁は、本件土地について、その登記簿上の地積に基づき地積を認定した上で、令和4年度の課税処分を行った。

本件土地の現況地積は、平成27年3月25日に東京都〇〇市街地整備事務所が行った測量によれば、登記簿上の地積より大幅に少ない275.06㎡しかない。また、小規模住宅用地地積は約178.48㎡である。

評価基準（後記第6・1・(6)）第1章・第1節・二・1によれば、「登記簿に登録されている土地の登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地

の地積は、現況の地積によるものとする。」とされていることからすれば本件処分を取り消し、現況地積に基づく課税処分をすべきである。

また、処分庁は、住宅用地・非住宅用地地積の認定自体は固定資産の価格の問題ではないとしながら、請求人の主張の中に、本件土地の全体地積を登記地積ではなく現況地積に基づき課税する趣旨が含まれるから、法432条1項に規定する「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の不服」に該当するから、同条3項により審査請求の理由とはできないと主張する。

しかし、固定資産税における住宅用地・非住宅用地の地積の認定は、法上の課税標準の決定に関する問題であり（法349条の3の2、地方税法施行令52条の11）、「固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格」とは直接関係がない。また、法上、請求人の主張に、対象土地の全体地積を登記地積ではなく現況地積に基づき課税する趣旨が含まれる場合には、「固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格」に該当する旨の規定は見当たらない。

2 処分庁は、本件土地の住宅用地・非住宅用地の地積の認定が適法になされたものと主張するが、具体的にどのような方法を採用したのか、また、その方法が適切である理由について明確な主張がなく、その主張は法に従って適法になされたことを根拠づけるものとはなっていない。

#### 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、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5年10月 2日	諮問

令和5年11月24日	審議（第83回第4部会）
令和5年12月18日	審議（第84回第4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条によれば、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日とするとされており、また、法702条の6によれば、都市計画税についても同様とされている。

そして、固定資産税等の納税義務者、課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日現在の状況によって確定されるものである。

#### (2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

法349条2項によれば、基準年度（法341条6号）に係る賦課期日に所在する土地に対して課する第二年度（法341条7号によれば、基準年度の翌年度を第二年度という。令和4年度は第二年度に当たる。）の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度におけ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に登録されたものとされている（法702条により都市計画税についても同様）。

この課税標準につき、法349条の3の2は、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（法349条の3の2第1項）、さらに、住宅用地のうち、当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数で除して得た面積が200㎡までの場合は当該住宅用地（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（同条2項）。

そして、法702条の3は、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（法702条の3第1項）、小規模住宅用地の場合にはこれを3分の1の額とする（同条2項）旨を定めている。

(3) 固定資産税等の税率

法350条は、固定資産税の標準税率は100分の1.4と定め、法702条の4は、都市計画税の税率は100分の0.3を超えることができないと定めており、法の各規定を受けて、東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）122条は、固定資産税の税率を100分の1.4と定め、条例188条の27は、都市計画税の税率を100分の0.3と定めている。

(4) 固定資産課税台帳の備付け及び登録事項

法380条1項によれば、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されている。

また、法381条1項によれば、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（このうち、4号は「地積」である。）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されている。

(5) 住宅用地の申告義務及び認定

条例136条の2によれば、住宅用地の所有者は、当該年度の賦課期日現在における当該住宅用地について、当該年度の初日の属する年の1月31日までに、同条1項各号に掲げる事項を記載した申告書を知事に提出しなければならないとされている。また、東京都においては、「固定資産税及び都市計画税の課税事務の取扱いについて（通達）」（令和3年11月24日付3主資固第220号主税局長通達）により、固定資産税等の課税事務の取扱いについては、「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（以下「事務提要」という。）によるものとされているところ、事務提要第2章・第5節・7・(8)によれば、住宅用地の認定に当たって

は、原則として「固定資産税の住宅用地等申告書」を所有者に交付し、この申告書を認定に資するものであるとされている。

事務提要は、課税事務運営に当たり、法を正しく適用するために解釈の統一を図り、能率的にして統制ある事務処理を期するため、固定資産税等の課税事務の処理要領を示すものである。

#### (6) 評価基準

固定資産の評価及び価格の決定については、法388条1項による固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「評価基準」という。）によるとされているところ（法403条）、各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、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するとして、例外的に、登記簿に登録されている土地の登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする（評価基準第1章・第1節・二）。

これを受けて、都では、〇〇事務所を含む各都税事務所が固定資産の評価事務について齊一的に事務処理を行うことを目的として、「東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領」（昭和38年5月22日付38主課固発第174号。以下「取扱要領」という。）を制定しているところ、その第1節・第3・1によれば、現況の地積が登記簿に登録されている地積より小さいと認められる場合には、現況の地積によるものとする（同・(1)）。そして、現況の地積による場合には、当該土地の納税義務者から不動産登記令に規定する地積測量図が添付された地積等届出書を賦課期日の属する年の1月14日までに申告することとされ、当該届出書に基づき、処分庁は、隣接地との関係について調査等を行い、当該届出書の内容と現地の状況が一致し、現況の地積によるものが適当と認められる場合には、これにより地積を認定するものとする（同・(3)。東京都都税条例施行規則17条）。

#### (7) 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項によれば、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「審査の申出」という。）をすることができることされており、同条3項によれば、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されており、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されている。

そして、固定資産課税台帳に登録された事項のうち、価格以外の登記簿に登録された事項は、審査申出事項に当たらないとされるが、登記簿に記載された事項（地目、地積等）が実際と異なり、これを基礎として評価されたことを理由として固定資産の価格に不服があるとする場合には、審査の申出をすることができることと解されている（財団法人地方財務協会刊・固定資産税務研究会編「固定資産税逐条解説」517～518頁）。

## 2 本件処分についての検討

- (1) これを本件についてみると、処分庁は、令和3年3月10日に提出された申告書添付図面により本件土地の非住宅部分の利用面積96.58㎡（更地37.59㎡及び駐車場58.99㎡の和）を非住宅用地地積とし、本件土地の登記簿上の地積（371.55㎡）から当該非住宅用地地積96.58㎡を減じた面積274.97㎡を小規模住宅用地として認定地積を確定したことが認められる。

その後、令和3年12月27日に担当職員が現地調査を実施し、本件土地の利用状況については変更がないことを確認していることが認められる

そして、請求人から地積等届出書の提出がなかったことから、本件土地の評価額を求める際の地積を登記簿に登録されている地積である371.55㎡として、本件土地の価格が決定され、令和4年4月1日に固定資産課税台帳に登録されたことが認められる。

その上で、処分庁は、同年6月1日、固定資産課税台帳の記載に基づいて請求人に対して本件処分を行ったことが認められる。

以上によれば、処分庁が行った本件処分は上記1の法令等の定

めに則ったもので、違法又は不当であるということとはできない。

- (2) また、処分庁作成の本件土地に係る税額計算書（令和４年度）を確認したところ、本件処分においては、処分庁が固定資産税等の課税標準を定めるに当たり、上記１・(2)及び同・(4)の法の各規定を正しく適用してこれを算出したものであることが認められる。

そして、処分庁が、上記課税標準を基に固定資産税等の額を算出した過程についても、法及び条例の各規定に違反する点及び違算等がないことが確認できることから、この点においても、本件処分を違法又は不当なものということとはできない。

### 3 請求人の主張についての検討

- (1) 請求人は、第３・１のとおり、本件測量図によれば、本件土地の現況地積は、登記簿上の地積より大幅に少ない $275.06\text{ m}^2$ しかなく、また、小規模住宅用地地積は約 $178.48\text{ m}^2$ であること、評価基準により、登記簿上の地積が現況の地積より大きいと認められる場合は、現況の地積によるとされていることからすれば、登記簿上の地積に基づき地積を認定した本件処分は、取り消されるべき旨を主張する。

しかし、請求人の主張は、結局のところ、認定された課税地積を前提として算定がなされ、土地課税台帳に登録された土地の価格に対する不服を理由としているものと解されるものである。

そうすると、上記請求人の主張は、法４３２条３項の規定により、固定資産税等の賦課処分である本件処分の取消しを求める本件審査請求における不服の理由とすることはできないことから、同主張の当否については本件審査請求の対象とはなり得ないものというほかはない。

また、請求人は、固定資産税における住宅用地・非住宅用地の地積の認定は、地方税法上の課税標準の決定に関する問題であり、「固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格」とは直接関係がないとも主張する。

しかし、請求人の住宅用地地積に対する主張は、本件土地を登記地積ではなく、現況地積に基づき課税することを前提とする主張といえるから、その限りにおいては、上記で述べたとおり、登

記簿上の地積に基づき認定された課税地積により決定された土地の価格に対する不服に含まれると解されるものである。

なお、本件で問題となった点については、東京地方裁判所令和3年8月26日判決（確定）が、「原告が本件賦課決定の取消原因として主張する事由は、固定資産評価審査委員会に対する審査申出をすることができる事項についての不服をいうものであり、法434条2項により、これを本件賦課決定の取消しの訴えにおいてその不服の理由とすることは許されないから、原告の請求は理由がなく、棄却すべきもの」と判示している。

- (2) 請求人は、第3・2のとおり、本件土地の住宅用地・非住宅用地の地積の認定が適法になされたものと処分庁は主張するが、法に従って適法になされたことを根拠づけるものとはなっていないと主張する。

しかし、上記1・(5)のとおり、事務提要によれば、住宅用地の認定に当たっては固定資産税の住宅用地等申告書を認定に資すべきものとされているところ、申告書添付図面を基に住宅用地を274.97㎡、非住宅用地を96.58㎡として認定した処分庁の判断は当該取扱いに沿ったものである。

そして、このような事務提要の定めは、税法を正しく適用し解釈の統一を図るためのものとして合理性を有するものと認められるから、事務提要の取扱いに沿った住宅用地・非住宅用地の地積の認定が、違法・不当であるとは認められない。

なお、取扱要領によれば、土地評価を現況地積に基づき行うためには賦課期日（本件では令和4年1月1日）の属する年の1月14日までに地積等届出書を申告することとされているところ、本件において地積等届出書は、処分庁に対して提出されておらず、現況地積に基づき本件土地の評価額を求めることはできない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

- 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)

松井多美雄、大橋真由美、山田攝子

別紙（略）