

## 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5年6月1日付けの納税通知書により行った別紙1物件目録記載の区分所有家屋（以下「本件家屋」という。）及びその敷地の用に供される土地（以下、敷地権の目的である土地4筆をまとめて「本件土地」といい、本件家屋と併せて「本件不動産」という。）に係る令和5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2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。

なお、本件不動産の資産価値、すなわち登録価格についての主張は、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とされている（後記第6・1・(8)）が、登録価格以外の課税の内容（非課税、減免、住宅用地の認定に関すること等）については東京都知事を不服申立先とするとされているところ、請求人は登録価格についての不服だけでなく、税額についての不服も主張していることから、当審査会における審査の対象とした。

### 第3 請求人の主張の要旨

上空を飛行機が飛び危険であり、このことにより本件不動産の資産価値が落ちているため、また、税額が高いため、軽減してもらいたい。

#### 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項により、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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年 3月12日	諮問
令和6年 6月14日	審議（第89回第1部会）
令和6年 7月25日	審議（第90回第1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。

##### (2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例等

法349条3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又は家屋に対して課する第3年度（法341条7号及び8号によれば、基準年度の翌々年度を第3年度という。令和5年度は第3年度に当たる。）の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳又は家屋課税台帳に登録されたものとする（法702条により都市計画税についても同様とされている）。

この課税標準につき、法349条の3の2第1項は、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で政令で定めるもの（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の額とする旨を定めている。また、法349条の3の2第2項は、住宅用地のうち、同項各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するも

の（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の額とするとし、1号に「住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの当該住宅用地」と、2号に「住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 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（略）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該徐して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住宅の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地」と定めている。

そして、法702条の3第1項は、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、同条2項は、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) 区分所有建物に対して課する固定資産税等

区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地（以下「共用土地」という。）で法352条の2第1項各号に掲げる要件を満たすものに対して課する固定資産税については、当該共用土地に係る固定資産税額を当該共用土地に係る各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合により按分した額を、当該各共用土地納税義務者が納付する義務を負うとされ（法352条の2第1項）、都市計画税についても同様の割合によって按分した額とされる（法702条の8第1項）。

区分所有家屋に対して課する固定資産税については、当該家屋（一棟）に係る固定資産税額を、各区分所有者の有する専有部分（建物の区分所有等に関する法律2条3項参照）の床面積の割合によって按分した額を、各区分所有者が納付する義務を負うとされ（法352条1項）、都市計画税についても同様の割合によって按分した額とされる

(法702条の8第1項)。

(5) 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、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並びに当該土地の基準年度の価格又は比準価格を(法381条1項)、家屋課税台帳に、登記簿に登録されている家屋について不動産登記法27条3号及び44条1項各号に掲げる登記事項並びに当該家屋の基準年度の価格又は比準価格を(法381条3項)登録しなければならないとされている。

(6) 負担軽減措置

地価の高騰により、税額が急激に上昇することのないよう、宅地に係る固定資産税については法附則17条8号イ(都市計画税については同号ロ)に基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるような措置が定められている(以下「負担軽減措置」という。固定資産税について法附則18条、都市計画税について同25条参照)。

(7) 新築住宅に対する固定資産税の減額

法附則15条の6第2項により、新築された中高層耐火建築物である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税は、新築後新たに課税される年度から5年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額の2分の1に相当する額を減額するとされている。

(8) 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(以下「登録価格」という。)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。

## 2 本件処分について

- (1) これを本件についてみると、本件処分は、本件不動産に係る令和5年度分の固定資産税等の課税である。令和5年度は基準年度の翌々年度（第3年度）であり、第3年度の固定資産税の課税標準は、（当該土地又は家屋に係る）基準年度の固定資産税における課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳又は家屋課税台帳に登録されたものとされている（1・(2)及び(5)）ところ、処分庁は、本件不動産の令和5年度価格等を固定資産課税台帳に登録したことが認められる。

処分庁が作成した「固定資産税 税額計算書（土地）」、「都市計画税 税額計算書（土地）」及び「固定資産税・都市計画税 税額計算書（家屋）」によれば、処分庁は、土地課税台帳に登録した価格を基に、負担軽減措置（1・(6)参照）を検討し、本件土地を小規模住宅用地であると認定して、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6分の1の額、都市計画税の課税標準は3分の1の額とし（同・(2)）、区分所有建物の敷地権割合により按分して（同・(4)）、定められた税率（固定資産税の税率は100分の1.4、都市計画税の税率は100分の0.3。同・(3)）を乗じ、本件土地に係る税額を算出した。

本件家屋については、家屋課税台帳に登録された価格を基に、専有部分の床面積の割合によって按分し（1・(4)）、定められた税率を乗じ、本件家屋に係る税額を算出した。なお、新築された中高層耐火建築物について、固定資産税額の2分の1に相当する額が減額されるのは、新築後新たに課税される年度から5年度分に限られ（同・(7)）、本件家屋（平成29年1月9日新築）に係る令和5年度の固定資産税は減額されない（平成30年度から令和4年度までの5年度分は減額された。）。

以上のとおり、本件処分は、上記1の法令等の規定に則り、本件不動産に係る各課税台帳の価格等を基に算出された税額によるものと認められる。

また、税額の算出過程において違算等の事実は認められない。

したがって、本件処分に違法又は不当な点はない。

- (2) 請求人は、本件処分の取消理由を、第3のとおり、上空を飛行機

が飛び危険であり、本件不動産の資産価値が下落しているため、及び税額が高いためと主張する。

しかし、本件不動産について、飛行機の危険性や騒音に起因して税額を減額又は減免することができる法令等の根拠があるとは認められず、税額は法令に従ったものであり、違算もないことは上記(1)で述べたとおりであるから、請求人の主張を採用することはできない。

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)

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙1及び別紙2 (略)