

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物件目録記載の土地（以下「本件土地」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、本件処分に不服があるとしてその取消しを求めている。

本件土地は平成〇〇年度より始まった〇〇川河川拡張工事に隣接した土地であり、このため「通行止」区域となり、令和3年度の土地評価額は工事前に比べ約1万円/㎡の低下をしている。

さらに工事現場に近接のため騒音、振動、眺望の劣化など文化的生活の破綻も来している。さらに過激なる工事が5年以上に渡り続いたため地盤沈下を来し、家屋の損傷に至っている。

このような劣悪化した土地に対して固定資産税の増加（85,500円）は再考を願うものである。

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11月14日	諮問
令和7年 1月21日	審議（第96回第4部会）
令和7年 2月20日	審議（第97回第4部会）
令和7年 3月13日	審議（第98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。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

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に登録されたものとするとしている（法702条により都市計画税についても同様）。

(3) 固定資産税等の住宅特例

法349条の3の2第1項によれば、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の額とされ、同条2項によれば、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平方メートルま

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、6分の1の額とされている。

また、法702条の3第1項によれば、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の額とされ、同条2項によれば、小規模住宅用地の場合には3分の1の額とされている。

(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、当該土地の基準年度の価格又は比準価格を登録しなければならないとされている。

(5) 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をすることができるとされており、同条3項によれば、同条1項の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 本件処分についての検討

これを本件についてみると、処分庁は、請求人が令和5年度賦課期日（令和5年1月1日）現在、本件土地の持分を有していたことから、登録価格を基に、本件土地に係る同年度分の固定資産税等の賦課処分（本件処分）を行ったことが認められる。

本件処分は、本件土地を小規模住宅用地であると認定して、登録価格に住宅特例（1・(3)）を適用の上、課税標準額及び税額を算出しており、その算出過程において違算等の事実はないことから、本件処分は法令等の規定に従って適正になされたものと認められる（「固定資産税税額計算書（土地）」及び「都市計画税税額計算書（土地）」に

よる。）。

したがって、本件処分に違法又は不当な点はない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のとおり主張するが、つまるところ、令和5年度の本件土地の価格について不服があるものと解される。

しかしながら、固定資産課税台帳に登録された課税標準となる固定資産の価格に関する不服がある場合においては、法432条1項のとおり、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきであり、本件土地の価格、すなわち登録価格についての主張は、同条3項の規定により、固定資産税等の賦課処分に係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（1・(5)）。

また、近隣の工事における騒音や振動等に起因して税額を減額又は減免することができる旨の法令等の定めはなく、本件処分にかかる課税標準及び税額は法令の規定に則って算出され、その過程において違算等の事実がないことは上記2のとおりである。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についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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）

原道子、井上裕明、横田明美

別紙（略）