

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令和5年度分の固定資産税及び都市計画税賦課処分のうち、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る部分（内容は別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

処分庁は、本件土地について、うち小規模住宅用地の面積が217.34m²であるとした上で、登記簿上の地積に基づき地積を認定した上で本件処分を行った。

しかし、旧〇〇番〇〇の土地の現況地積は、東京都〇〇事務所が平成27年3月25日に行った測量によれば、登記簿上の地積より大幅に少ない264.91m²であり、非住宅用地面積144.14m²であることを勘案する、小規模住宅用地の面積は120.77m²と処分庁の認定の半分以下である。

よって、本件処分を取り消し、改めて本件土地の現況地積に基づく課税処分をすることを求める。

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7年 2月18日	諮問
令和7年 5月22日	審議（第100回第3部会）
令和7年 6月25日	審議（第101回第3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) 固定資産税等の納税義務者

法342条1項及び343条1項は、固定資産税は、固定資産の所有者に対し、当該固定資産所在の市町村において課するとしている。なお、法734条1項により、都は、その特別区の存する区域において、固定資産税を課するものとし、都を市とみなして固定資産税に関する法の規定が準用される。

法702条は、市町村は、土地又は家屋に係る固定資産税について法343条において所有者とされる者に都市計画税を課することができるとしている。なお、法735条1項により、都は、その特別区の存する区域において、都市計画税を課することができるとして、都を市とみなして市町村の都市計画税に関する法の規定が準用される。

(2) 固定資産税等の賦課期日

法359条及び法702条の6は、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とするとしている。

(3) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 課税標準

法349条3項は、基準年度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6号の基準年度の翌々年度）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の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）に登録されたものとするとしている。

ている。ただし、基準年度の土地について第3年度の固定資産税の賦課期日において地目の変換その他これらに類する特別の事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であると市町村長が認める場合においては、当該土地に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとするとしている。

法702条1項は、都市計画税の課税標準について、当該土地に係る固定資産税の課税標準となる価格を課税標準とするとしている。

イ 住宅特例

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条の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とするとしている。

法349条の3の2第2項は、住宅用地でその面積が200m²以下であるものの場合は、当該住宅用地（同項1号）、住宅用地でその面積が200m²を超えるものの場合は、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200m²以下であるものにあっては当該住宅用地、当該除して得た面積が200m²を超えるものにあっては200m²に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地（同項2号）（同項各号に定める住宅用地に該当するものを、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、同条1項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とするとしている。

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702条1項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の2の額とするとしている。

法702条の3第2項は、小規模住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、同条1項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とするとして

いる。

(4) 固定資産税等の税率

法350条1項は、固定資産税の標準税率は100分の1.4とするし、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している。

上記各規定を受けて、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。

(5) 固定資産課税台帳の備付け及び登録事項

法380条1項は、市町村は、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（土地課税台帳等）を備えなければならないとしている。

法381条1項は、市町村長は、土地課税台帳に、登記簿に登記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（同項4号は「地積」を規定）に掲げる登記事項、当該土地の基準年度の価格等を登録しなければならないとしている。

法411条1項は、市町村長は、法410条1項の規定によって固定資産の価格等を決定した場合においては、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に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

ア 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（以下「登録価格」という。）について不服がある場合においては、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している。そして、同条3項は、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同条1項の規定により審査を申し出ができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服とすることのできないとしている。

法702条の8第2項は、都市計画税の賦課徴収に関する審査請求については、固定資産税の賦課徴収に関する審査請求の例によるものとするとしている。

イ 固定資産評価審査委員会の審査は、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の賦課に係る行政の適正な運営の確保を図る趣旨

に出るものであり、同委員会が、職権により審査に必要な資料の収集等をすることができるものとされていることをも併せ考えると、同委員会による審査の対象は、登録価格の適否を判断するのに必要な事項全般に及ぶというべきであると解されている（最高裁判所第三小法廷令和元年7月16日判決・最高裁判所民事判例集73巻3号211頁）。

また、地積は、土地の評価の基礎となるものであるから、地積についての不服は、登録価格に関する不服として固定資産評価審査委員会に対する審査の申出の事由となるということができるのであり、固定資産税の賦課についての不服の理由とすることはできないというべきであると解されている（東京高等裁判所令和6年（行コ）第77号同年12月11日判決）。

2 本件処分についての検討

(1) 令和4年分筆前〇〇番〇〇の土地は、令和4年12月20日に本件土地及び同番〇〇の土地に分筆され、令和5年度の固定資産税等の賦課期日（同年1月1日）現在、本件土地の登記簿地積は361.48m²であることが認められる。

処分庁は、上記登記簿地積を本件土地の地積（361.48m²）とし、本件申告書類等に基づき、144.14m²（①駐車場58.99m²+②更地37.59m²+③本件滅失家屋の跡地（更地）47.56m²）を非住宅用地の地積、217.34m²（361.48m²-144.14m²）を小規模住宅用地の地積と認定した上で、法411条1項の規定により、本件土地の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。

そして、処分庁は、令和5年6月1日、固定資産課税台帳の価格等の記載に基づいて、法349条の3の2及び702条の3に規定する固定資産税等の課税標準の特例を適用し、本件土地等に係る令和5年度分の固定資産税等の賦課処分（うち、本件土地に係る賦課処分が本件処分）を行ったことが認められる。

以上によれば、本件処分は、上記1の法令の定めに従って適正になされたものである。

- (2) また、処分庁が作成した本件土地に係る税額計算書（令和5年度）においては、固定資産税等の額の算定に誤りは認められない。
- (3) したがって、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、旧〇〇番〇〇土地の現況地積は、東京都〇〇事務所が平成27年3月25日に行った測量によれば、登記簿上の地積（408.59m²）より大幅に少ない264.91m²であり、本件土地の非住宅用地面積が144.14m²であることを勘案すると、本件土地の小規模住宅用地の面積は120.77m²になることから、現況地積に基づき令和5年度の固定資産税等の賦課処分をすべきであると主張し、本件処分が登記簿上の地積を基礎としてなされたことに対して不服を申し立てているものと解される。

しかし、法432条により、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の登録価格について不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができるものとされ、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同委員会に審査を申し出ることができる事項についての不服を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はできないものとされているところ（1・(6)・ア）、地積は、土地の評価の基礎となるものであるから、地積についての不服は、登録価格に関する不服として同委員会に対する審査の申出の事由となるということができるのであり、固定資産税の賦課についての不服の理由とすることはできないと解されている（同・イ）。

そうすると、請求人の上記主張は、登録価格に関する不服として固定資産評価審査委員会に対する審査の申出の事由に該当するものであって、本件処分についての不服の理由とすることはできないものである。

したがって、請求人の主張は採用することができない。

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）

山田攝子、青木淳一、澄川洋子

別紙（略）