

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、亡〇〇（請求人の母。以下「亡母」という。）を名宛人として、令和3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「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3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。

評価基準（後記第6・1・(7)）第1章・第1節・二・1によれ

ば、「登記簿に登記されている土地の登記簿に登記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。

- (2) 処分庁は、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は審査請求の理由とすることはできない旨主張するが、法417条によれば、処分庁は固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならないとされている。処分庁は、平成27年3月25日に本件土地の測量を行ってから間もなくの時点で、本件土地の価格等に重大な錯誤があることを発見したのであるから、これを修正する義務を負っているところ、これを行わないままに行われた本件処分は違法となる。

そして、法417条の義務違反を理由とする課税処分に対する不服申立ては、法432条3項の対象とはならない。

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。

- (3) また、小規模住宅用地地積は約178.48㎡であり、これ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13日	諮問

令和4年11月4日	審議（第72回第4部会）
令和4年12月16日	審議（第73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

基準年度（法341条6号。令和3年度は基準年度に該当する。）に係る賦課期日に所在する土地に対して課する固定資産税等の課税標準は、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349条1項、702条）。

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（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) 相続による納税義務の承継

法 9 条 1 項によれば、相続があった場合には、その相続人は、被相続人に課されるべき、又は被相続人が納付し、若しくは納入すべき地方団体の徴収金を納付し、又は納入しなければならないとされている。

(6) 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）」（平成28年1月29日付27主資固第243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・5・(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。

(7) 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としている（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斉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している（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、現況の地積によること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されている（同・(3)。条例施行規則17条）。

(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とされている。また、同条3項によれば、固定資産評価審査委員会に審査の申出ができる事項は、固定資産税の賦課についての審査請求において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1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 m^2 （更地 37.59 m^2 及び駐車場 58.99 m^2 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 m^2 ）から当該非住宅用地地積 96.58 m^2 を減じた面積 274.97 m^2 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。

また、同年1月14日までに亡母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記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、固定資産課税台帳に登録されたことが認められる。

そして、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亡母に対して本件処分を行ったことが認められる。

したがって、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はいえない。

- (2) また、処分庁作成の本件土地に係る税額計算書（令和3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・(3)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することはできない。

3 請求人の主張についての検討

- (1) 請求人は、本件処分において課税すべき地積は現況地積によるべきであるのに、本件処分は登記地積を基礎とし、現況地積より大きい地積について課税が行われているので誤りである旨主張する（第3・(1)）。

すなわち、現況地積による評価及び課税を求めていることからすると、請求人の不服は、結局のところ、認定された課税地積を前提として評価し算定がなされ、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。

そうすると、上記請求人の主張は、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事項であり、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。

- (2) 請求人は、処分庁が、固定資産課税台帳に登録された固定資産

の価格等に重大な錯誤があることを発見したのであるから、法417条に基づき、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格等を修正する義務があるところ、その修正を行わずに本件処分を行ったことが違法である旨主張する（同・(2)）。

しかし、法417条1項に基づく価格の修正は、市町村長において登録価格等に重大な錯誤があることを発見した場合に登録価格等の修正をすべきことを定めたものであるところ、市町村長が同項に基づく修正をしなかった場合には、納税者としては、固定資産の登録価格の適否の問題として、当該登録価格に対する審査の申出を通じて争われることが予定されているものと解される（法432条1項参照）から、請求人の主張には理由がない。

この点について、請求人は法417条の義務違反を理由とする課税処分に対する不服申立ては、法432条3項の対象とはならない旨主張するが、採用できない（東京地方裁判所令和3年8月26日判決）。

- (3) 請求人は、本件土地の小規模住宅用地地積は約178.48㎡であり、これに基づく課税処分をすべき旨主張する（同・(3)）。

しかし、上記1・(6)のとおり、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って違法・不当であるとは認められない。

また、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3年1月1日）の属する年の1月14日までに申告することとされる地積等届出書は、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)