

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した固定資産税及び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、地方税法（以下「法」という。）に基づき平成 28 年 6 月 1 日付けでした平成 28 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。）賦課決定処分のうち、家屋に係る部分（以下「本件処分」という。）の変更を求めるものである。

### 第 3 請求人の主張の要旨

- 1 請求人は、おおむね以下の点から本件処分が違法又は不当であると主張する。

本件駐車場は、建物 1 階部分にあり、躯体はむきだしで、34 箇所の吊下げの蛍光灯と所定のスプリンクラーしかなく、本件家屋の一般住居とは、①天井高に著しい差異はないが、②附帯設備について 50 分の 1 程度（＝0.02）、③仕上げについて 20 分の 1 程度（＝0.05）の差異があると思料されるから、固定資産税等の賦課に際しては、法 352 条 1 項括弧書きによる補正を

適用すべきである。

「著しい差異がない」ことは、本来、課税団体である処分庁が立証すべきであり、処分庁が立証責任を果たそうとしないのであるから、請求人の主張が認められてしかるべきものと思料するが、そうなると限らないので、出来る限り、具体的事実を主張し、関連の書証を提出する。

そして、請求人は、本件審査請求書に本件駐車場の写真、ネット記事等を、反論書に関連書証として本件家屋のパンフレット、本件家屋の発注会社である〇〇株式会社の当時の経理責任者（請求外）〇〇氏作成の「〇〇マンションにかかる報告書」（宛先は請求人代理人。以下「報告書」という。）、平成27年10月30日付株式会社〇〇作成のマンション〇〇改装工事〇〇号室の見積書（以下「見積書」という。）等を添付して、以下のとおり本件駐車場に係る補正率を算出する。

(1) 附帯設備の程度及び仕上げの程度について

ア ネット記事によれば、一棟の建物（共用部分を含む。）に係る附帯設備全体の評価額は建物全体の評価額の25パーセントと、仕上部分全体の評価額は建物全体の評価額の35パーセントと算出される。

イ 添付する報告書によれば、専有部分にかかるコストの建物全体に占める割合は9割が妥当とのことである。

ウ 本件駐車場について、専有部分全体との比較はすぐに出ないが、より直接的な比較となる住居部分との比較をする。

報告書によれば、本件駐車場部分と住居部分では、附帯設備としての電気工事及び仕上工事のうち、床・壁・天井にかかる塗装工事関係と照明器具の取付けだけが共通で、本件駐車場部分はその他の種類の工事が皆無の状態である。

見積書によれば、床・壁・天井にかかる工事費は内装工事全

般の約20パーセントにすぎず、工事の平米単価も駐車場部分の方が居宅部分よりかなり安価であり、居宅部分は〇〇戸の2DKに区切られているから居宅部分の壁面積は本件駐車場部分の10倍以上になっているはずである。

(2) 本件駐車場のマンホールについて

また、本件駐車場は、床にある〇〇個のマンホール（共用施設と思われる。）により実質的に制約されているから、単純に登記面積を専有面積と判断することは許されず、1割の減額要素になるものである。

以上の評価から、本件駐車場に関する補正値を法352条1項括弧書きで定める方法に従い計算すると、次のとおりとなる。

附帯設備の差による補正（建物全体の評価額を100とする。）

$$(25 \times 0.9 \div 100) \times (0.02 - 1) = -0.245$$

仕上部分の差による補正（建物全体の評価額を100とする。）

$$(35 \times 0.9 \div 100) \times (0.05 - 1) = -0.3325$$

両者の計（-0.5775）に1を足し（0.4225）、マンホールの特殊要因を1割減に相当すると判断すると、補正率は0.3225となる。

この補正率を本件処分による課税額に乗じて得た額を超える部分を取り消すとの裁決を求める。

- 2 請求人が提出した上申書で、請求人は、法352条1項括弧書きによる割合補正の適用については、課税庁が自ら調査の上、法を適正に適用して課税処分をするべきであり、固定資産税額の算定が法に従いなされたことについての主張・立証責任は、当然ながら課税庁にあると主張する。

#### 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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成28年12月 2日	諮問
平成28年12月 8日	請求人から主張書面の提出
平成29年 1月17日	審議（第5回第2部会）
平成29年 2月10日	審議（第6回第2部会）
平成29年 3月 6日	請求人から口頭意見陳述申立書の提出
平成29年 3月16日	審議（第7回第2部会）
平成29年 3月24日	請求人へ口頭意見陳述を実施しないことの通知を发出
平成29年 4月21日	審議（第8回第2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) 法352条1項

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該家屋の専有部分に係る建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）2条2項の区分所有者は、法10条の2第1項の規定にかかわらず、当該家屋に係る固定資産税額を当該区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る区分所有法14条1項から3項までの規定による割合（専有部分の天井の高さ、

附帯設備の程度等について著しい差違がある場合においては、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合)によつてあん分した額を、当該各区分所有者の当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う(法702条の8第1項により都市計画税についても同様)。

(2) 法施行規則(法352条1項括弧書きに規定する総務省令)7条の3第1項

法73条の2第4項の規定による区分所有法14条1項から3項までに規定する計算の例によつて算定して得られる専有部分の床面積の割合の補正は、当該割合に、次の各号の算式により計算した数値(当該各号の2以上に該当する場合には、それぞれの数値を加えた数値)に1を加えた数値を乗じて行うものとする。

一 専有部分の天井の高さに差違がある場合  
(算式略)

二 専有部分の附帯設備の程度に差違がある場合  
専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額

家屋の評価額

$$\times \left( \frac{\text{当該専有部分に係る附帯設備の単位床面積当りの評価額相当額}}{\text{専有部分に係る附帯設備の単位床面積当りの評価額相当額}} - 1 \right)$$

三 専有部分の仕上部分の程度に差違がある場合  
専有部分に係る仕上部分の評価額相当額の合計額

家屋の評価額

$$\times \left( \frac{\text{当該専有部分に係る仕上部分の単位床面積当りの評価額相当額}}{\text{専有部分に係る仕上げ部分の単位床面積当りの評価額相当額}} - 1 \right)$$

(法施行規則15条の3第1項により、同規則7条の3第1項の規定は、法352条1項の規定による割合の補正について準

用される。)

(3) 区分所有法 14 条 1 項

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 本件家屋（建物全体）の登録価格について

基準年度（法 341 条 6 号）における家屋の登録価格については、「固定資産評価基準が定める家屋の評価方法は、（・・・）家屋の評価方法として一般的な合理性を有するということができ、これに従って決定された家屋の価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価（法 341 条 1 号）であると推認するのが相当である（・・・最高裁判所平成 15 年 7 月 18 日第二小法廷判決。裁判集民事 210 号 283 頁）。」とされている（平成 25 年 4 月 16 日東京高等裁判所判決。裁判所ウェブサイト掲載判例）。

平成 28 年度は法 341 条 7 号に規定する第二年度に当たり、平成 28 年度分の固定資産税の課税標準は、基準年度である平成 27 年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で家屋課税台帳に登録されたもの（法 349 条 2 項本文）である。

本件家屋の登録価格については、請求人も当該事情について特段の主張をしていないことから、上記最高裁判所判決にいう各特別な事情が存すると認めることはできず、同価格は適正な時価であると推認される。

3 本件家屋に係る固定資産税を各区分所有者に賦課する際の法 352 条 1 項の適用について

(1) 法 352 条 1 項及び同項括弧書きにいう総務省令は上記 1 (1) 及び (2) のとおりであるが、法施行規則 7 条の 3 第 1 項で割合補正の

算式を定める附帯設備（同項2号）、仕上部分（同項3号）の適用については、著しい差異がある場合の基準は示されておらず、著しい差異についての判断は処分庁の裁量に委ねられているものと解するのが相当である。

- (2) 本件家屋については、処分庁職員が本件家屋新築後の昭和〇〇年〇〇月に固定資産税等に係る調査を行い、その際、本件駐車場部分と住宅専有部分との間に割合補正を行わなければならないほどの著しい差異はないと判断した。

これに基づいて、処分庁は、本件家屋に係る固定資産税等の賦課に当たり、法352条1項括弧書きの割合補正をすることなく、各区分所有者の専有部分の床面積の割合によってあん分している。

しかし、処分庁から、割合補正をしなければならないほどの著しい差異はないと判断したことが相当であると証明する資料の提出がないことから（昭和〇〇年〇月〇日新築の本件家屋に関する評価資料は、当時の文書管理基準により廃棄したものと推測され、処分庁には現存しない。なお、その後、平成9年度以降作成の家屋計算書については、文書管理基準が建物滅失後7年保存となっている。）、法352条1項括弧書きの割合補正をせずになした本件処分が不適法になされたものであると認めることはできない。

#### 4 請求人の主張第3・1及び2について

請求人は、「著しい差異がない」ことは、本来、課税団体である処分庁が立証すべきであるとするが、そもそも主張・立証責任は、基本的に民事訴訟の段階で論ずべき事項であり、本件審査請求において当審査会が取り上げるべき問題ではない。したがって、以下、「著しい差異」があるかどうかについて検討する。

##### (1) 請求人の主張第3・1(1)について

請求人は、本件駐車場が簡素なものであることを、報告書や、本件家屋とは異なる建物の居宅一室の改装工事に係る見積書にお

ける仕上部分の費用が総額に占める割合や、ネット情報による建物の本体工事費の内訳から、本件家屋の居宅部分と比較して、本件駐車場の附帯設備の程度及び仕上げの程度について、著しい差異があると主張する。

しかし、法352条1項括弧書きの割合補正は、法施行規則の定める算式（上記1(2)）により行うもので、附帯設備、仕上部分それぞれについて、本件家屋の新築時の専有部分に係る評価額相当額（最初の分数の分子）、その単位床面積当りの評価額相当額（二つ目の分数の分母）及び当該専有部分に係る単位床面積当りの評価額相当額（二つ目の分数の分子）の算出が必要となる。

これらの評価額相当額は、各専有部分の部分別の評点項目ごとに、固定資産評価基準に基づいて、標準評点数に使用量を乗じ、実地調査をふまえた補正をして得られるものであり、請求人が資料として添付する本件家屋とは別のマンションの1室に係る内装工事費の割合を根拠に、本件家屋に係る各専有部分の評価額相当額の差異を判断することは相当とはいえず、本件駐車場と本件家屋全体との間に割合補正をすべき著しい差異があるとは認められない。

(2) 請求人の主張第3・1(2)について

請求人は、本件駐車場は、床にある〇〇個のマンホール（共用施設と思われる。）により実質的に制約されているから、単純に登記面積を専有面積と判断することは許されず、1割の減額要素になると主張する。

しかし、そもそも法381条3項は、市町村長は家屋課税台帳に登記簿に登記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等を登録しなければならないとし、同法により登記された床面積が区分所有法14条1項の専有部分の面積（上記1(3)）となると解されるから、請求人の主



張は理由がない。

また、法 3 5 2 条 1 項及びこれに基づく法施行規則 7 条の 3 は、著しい差異がある場合に補正を行う場合を、専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度、仕上部分の程度に限定している（上記 1 (1)）のであるから、これらに該当しない本件駐車場のマンホールを法 3 5 2 条 1 項括弧書きの割合補正の減額要素とすべきであるとの請求人の主張は、この点からも採用することはできない。

#### 5 例外規定の適用には厳格性が要請されること

租税法律主義の見地から、一般に租税法の規定はみだりに拡張適用すべきではないが、中でも特則・例外規定については、租税負担公平の原則から不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が要請されるものと解されている（非課税要件規定について同旨。最高裁判所平成元年 1 1 月 3 0 日判決。税務訴訟資料 1 7 4 号 8 2 3 頁）。

そして、区分所有家屋に係る固定資産税の税額の各区分所有者へのあん分は、基本的には、法 3 5 2 条 1 項の区分所有者の専有部分の床面積の割合によって行うものであって、同項括弧書きは、専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合の補正を例外として定めるものであるから、その適用には厳格性が求められると解されるところ、請求人の本件審査請求における主張によって、本件駐車場の設備の程度及び仕上の程度の差異が著しいことが明らかであるとまではいえないから、本件処分の変更を求める請求人の主張は、理由がない。

#### 6 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。

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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)