

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、別紙1物件目録1及び2記載の各土地（以下、併せて「本件各土地」という。）及び同目録3記載の家屋（以下「本件家屋」といい、本件各土地と併せて「本件各不動産」という。）について、平成30年6月1日付けで行った平成30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。）賦課処分（内容は、別紙2賦課処分目録1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

本件各土地は、東京都が課税の前提としている土地の形状及び地積が真実と全く異なる。

現地において、法務局も立ち合せて真実の土地形状及び地積をつまびらかにし、しかるのちはじめて課税を行うべきものであり、それを行わないで誤った形状地積によって課税を強行することは、憲

法で保障された私の財産権を侵害し無効である。

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
平成31年 2月 5日	諮問
平成31年 3月 15日	審議（第31回第2部会）
平成31年 4月 19日	審議（第32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 法令の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法359条の規定によれば、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日とされており、法702条の6の規定により、都市計画税においても同様とされている。

(2) 固定資産課税台帳

法380条1項によれば、市町村（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。なお、「固定資産課税台帳」とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称するものである（法341条9号）。

(3) 土地課税台帳への登記地積の登録

法 3 8 1 条 1 項の規定によれば、市町村長（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、総務省令で定めるところにより、登記簿に登録されている土地について不動産登記法 2 7 条 3 号及び 3 4 条 1 項各号に掲げる登記事項等及び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。不動産登記法 3 4 条 1 項 4 号には、土地に係る登記事項として地積を掲げているから、土地課税台帳には、登記簿に登録されている当該土地の地積が登録されるべきこととなる。

(4) 固定資産税等の課税標準

基準年度（法 3 4 1 条 6 号。平成 3 0 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又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税等の課税標準は、当該土地又は家屋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若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとされている（法 3 4 9 条 1 項、7 0 2 条）。

(5) 住宅用地に係る課税標準の特例

上記(4)の課税標準のうち、土地に関するものにつき、法 3 4 9 条の 3 の 2 の規定は、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 3 4 9 条により課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とし（1 項）、このうち、住宅 1 戸について 2 0 0 平方メートルまでの土地（住宅用地でその面積が 2 0 0 平方メートルを超えるものについて当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居の数で除した面積が 2 0 0 平方メートル以下のものにあつては、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（2 項）。ま

た、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、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、法702条の3の規定が定めている（この住宅用地の課税標準に係る特例措置を、以下「住宅特例」という。）。

(6) 固定資産税等の税率

法350条の規定によれば、固定資産税の標準税率は100分の1.4とされ、法702条の4の規定によれば、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されている。

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。）は、固定資産税の税率を100分の1.4、都市計画税の税率を100分の0.3と定めている（122条及び188条の27）。

(7) 固定資産税等の徴収の方法

法364条1項によれば、固定資産税の徴収については、普通徴収（徴税吏員が納税通知書を当該納税者に交付することによって地方税を徴収すること。法1条1項7号）の方法によるものとされている。

また、法702条の8第1項の規定によれば、都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の例によるものとし、原則として固定資産税の賦課徴収とあわせて行うものとされ、この場合、同条5項によれば、納税通知書は、固定資産税及び都市計画税を併せて作成されるものとされる。

2 これを本件についてみると、処分庁作成の本件各土地に係る固定資産税税額計算書及び同都市計画税税額計算書を確認したところ、本件処分においては、処分庁が本件各土地に係る固定資産税等の各課税標準を定めるに当たり、いずれも、本件各土地に係る台帳登録価格を基礎とした上、その全部の面積を小規模住宅用地と認めて、上記1・(4)及び(5)の法の各規定を適用し、そのほか、平成30年

度の課税において適用される特例措置を定めた法の各規定（附則 18 条 1 項及び附則 25 条 1 項）による軽減措置を行うなどして、法令を正しく適用してこれを算出したものであることが明らかである。また、処分庁が、上記各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（なお、都市計画税のうち本件各土地に係る部分については、平成 30 年度の課税において適用される特例措置を定めた条例の規定（法 6 条 2 項に基づき定められた条例附則 20 条）による税額の控除もなされている。）。

なお、本件処分のうち、本件家屋に係る部分の固定資産税等の税額算定については、請求人は特に争っていないものであるが、本件家屋に係る台帳登録価格に基づき課税標準を定め、法令の規定を適用して正しく税額が算定されていることが確認できる。

これらのことから、本件処分には各課税標準及び各税額を定めるに当たっての違法又は不当な点はない。

3 請求人の主張について

(1) 請求人は、本件各土地は、東京都が課税の前提としている土地の形状及び地積が真実と全く異なるにもかかわらず、法務局も立ち合せて真実の土地形状及び地積をつまびらかにすることなく、誤った形状地積によって課税を強行しているとして、本件処分、特にそのうち本件各土地に係る賦課の部分は、違法・不当であると主張しているものと解せられる。

しかしながら、前記 1・(3)及び(4)によれば、土地課税台帳には、登記簿に登記されている当該土地の地積が登録されるべきものであり、かつ、土地課税台帳に登録された価格が、当該土地の固定資産税等の課税標準となるべき価格であるとされているのである。このことを前提とすると、土地について固定資産税等の課税を行う場合、賦課期日現在の当該土地の登記地積に基づいて賦課処分をすることをもって原則とすべきものであると解せられる

から、現地で立会を行って土地の面積を確認しないからといって、当該土地に係る固定資産税等の賦課処分が違法・不当となるものということとはできない。

- (2) ただし、東京都においては、東京都都税条例施行規則（昭和25年東京都規則第126号）17条の規定が、「土地又は家屋に対する固定資産税の納税義務者は、賦課期日現在において、登記簿に登記されている当該土地又は家屋の地目及び地積又は種類、構造及び床面積が事実と相違する場合においては、その旨を1月14日までに知事に申告しなければならない。」と定めているものであって、土地については、登記地積と現況面積とがある程度相違している場合があることは否定できないことから、土地に係る固定資産税等の納税義務者から、上記規則の規定に基づいて、不動産登記令に規定する地積測量図が添付された「土地地積等現認届出書」の提出があり、当該届出書と現地の状況が一致し、現況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している（東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和38年主課固発第174号。ただし平成30年度の固定資産税からは、29主資評第528号による改正後のものを適用。）・第一節・第3・1・(3)）。

請求人からは、上記規則の規定及び取扱要領の定めに沿った届出はなされてはならず、また、本件各土地に関して過去に請求人から処分庁に提出された届出はあるものの、登記地積と異なった地積を認定するに足る資料となるものはないものと認められる。なお、本件各土地の形状について、登記所備付けの図面によるものと現況とでは相違していることを証明するに足る資料も提出されていない。

- (3) また、本件各土地の地積及び形状は、本件各土地の台帳登録価格を算定するに当たっての要素となるべきものであるから、請求人の主張は、つまるところこれらを基礎に算出された本件各土地

の台帳登録価格の数値に異を唱えるものであるとも解せられる。

法４３２条１項の規定によれば、固定資産税の納税者は、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においては、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができる。ところ、請求人の上記主張は、固定資産課税台帳に登録された価格についての不服に該当し、審査の申出をすることができるものであると考えられる。

そして、法４３２条３項及び法７０２条の８第２項の規定によれば、固定資産税等の賦課処分についての審査請求においては、審査の申出をすることができる事項についての不服を、当該固定資産税等の賦課についての不服の理由とすることはできないとされているから、当該不服は、賦課処分である本件処分に係る審査請求における不服の理由として取り扱うことはできないものであるといわざるを得ない。

(4) 以上のとおり、請求人の主張は、いずれも理由がないものであることは明らかである。

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

また、本件処分について、その他の点においても、違法又は不当があるとは認められない。

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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙１及び別紙２（略）