

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、令和元年6月3日付けでした別紙物件目録記載の土地及び家屋（以下、それぞれ「本件土地」、「本件家屋」といい、併せて「本件土地家屋」という。）に係る平成31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

請求人の主張は、おおむね以下のとおりであり、本件処分は取り消されるべきと主張している。

マンションの土地の持分は10万分の2501と非常に僅かであるにも関わらず、平成31年度の固定資産税等が142,400円と高すぎる。

3年に一度の評価額の見直しではなく、毎年上がり続けている。家屋の減価償却費が考慮されていないのはなぜか。

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
令和元年11月11日	諮問
令和元年12月24日	審議（第40回第4部会）
令和2年1月28日	審議（第41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) 土地に対して課する固定資産税について

ア 固定資産税の課税標準

土地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係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に登録されたものとされている（法349条1項）。

なお、住宅用地に対しては、課税標準の特例がある（一般の住宅用地にあっては、課税標準額の3分の1、小規模住宅用地にあっては、課税標準額の6分の1。法349条の3の2参照）。

イ 固定資産税の税額

固定資産税の課税税率は、100分の1.4とする（法350条1項、条例122条）。

このほか、地価の高騰により、税額が急激に上昇すること

のないよう、法附則 17 条 8 号イに基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるような措置が定められている（以下「負担軽減措置」という。法附則 18 条参照）。

なお、区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地（以下「共用土地」という。）については、当該共用土地に係る固定資産税額を当該共用土地に係る各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合により按分した額を、固定資産税とする（法 352 条の 2）。

(2) 土地に対して課する都市計画税について

ア 都市計画税の課税標準

都市計画税の課税標準は、当該土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいう（法 702 条 2 項）。

なお、住宅用地に対しては、課税標準の特例がある（一般の住宅用地にあつては、課税標準額の 3 分の 2、小規模住宅用地にあつては、課税標準額の 3 分の 1。法 702 条の 3 参照）。

イ 都市計画税の税額

都市計画税の税率は、100 分の 0.3 とする（法 702 条の 4、条例 188 条の 27）。

このほか、固定資産税と同様に地価の高騰により、税額が急激に上昇することのないよう、法附則 17 条 8 号ロに基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるような措置が定められている（負担軽減措置。法附則 25 条参照）。

また、平成 31 年度分の小規模住宅用地に対する都市計画税の賦課に当たっては、条例附則 20 条に基づき税額の一定割合が軽減される。

なお、当該共用土地に対して課する都市計画税については、

法 7 0 2 条の 8 の規定により、前記の固定資産税の例と同様の割合によって按分した額とする。

(3) 家屋に対して課する固定資産税について

ア 固定資産税の課税標準

家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で、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）。

イ 固定資産税の税額

固定資産税の課税税率は、1 0 0 分の 1 . 4 とする（法 3 5 0 条 1 項、条例 1 2 2 条）。

なお、区分所有家屋に対して課する固定資産税については、法 3 5 2 条の規定及び同条に規定される建物の区分所有等に関する法律（昭和 3 7 年法律第 6 9 号）により、当該家屋（一棟）に係る固定資産税額を、各区分所有者の有する専有部分の床面積の割合によって按分した額とする。

(4) 家屋に対して課する都市計画税について

ア 都市計画税の課税標準

都市計画税の課税標準は、当該家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいう（法 7 0 2 条 2 項）。

イ 都市計画税の税額

都市計画税の税率は、1 0 0 分の 0 . 3 とする（法 7 0 2 条の 4、条例 1 8 8 条の 2 7）。

なお、区分所有家屋に対して課する都市計画税については、法 7 0 2 条の 8 の規定により、前記の固定資産税の例と同様の割合によって按分した額とする。

(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 4 3 2 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されており、同条3項によれば、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いる。

そして、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

- (1) これを本件についてみると、固定資産税については、地価の高騰により税額が急激に上昇することのないよう、法附則17条1項8号イに基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるような措置が定められている（負担軽減措置）。また、都市計画税についても固定資産税と同様に、地価の高騰により税額が急激に上昇することのないよう、法附則17条8号ロに基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるような措置が定められている（負担軽減措置）。

したがって、本件処分は、負担軽減措置も含め法令等の規定に従い、本件土地及び本件家屋に係る各課税台帳の価格等に基づき算出された税額によりなされたものと認められ、また税額の算出過程において違算等の事実は認められない。

よって、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

- (2) 請求人は、固定資産税等が3年に一度の見直しではなく、毎年上がり続けていることについて、不服を述べているものと解されるが、負担軽減措置を含め、本件処分に係る税額が適正に算出されていることは、上記(1)のとおりである。

なお、請求人の主張には、平成31年度の本件土地家屋の登録価格についての不服が含まれているとも解されるが、前記1

・(5)記載のとおり、本件審理の対象とはならない。

- 3 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)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙（略）