

諮問番号：平成29年度諮問第18号

答申番号：平成29年度答申第13号

答申書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

第2 審査請求に至る経過

- 1 処分庁大阪市長（以下「処分庁」という。）は、審査請求人に対して、別紙物件目録記載の土地及び家屋について、平成29年度固定資産税及び都市計画税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を行い、平成29年4月3日付けで、審査請求人あて通知した。
- 2 審査請求人は、平成29年4月20日、大阪市長に対し、本件処分に係る税額（以下「本件税額」という。）の減額を求めて、審査請求をした。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 評価に対して申立てができないことに不服がある。
- (2) 本件税額が高すぎる。
- (3) 審査請求人所有の〇〇区〇〇〇所在の家屋と比較して、別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の評価が高い。
- (4) 家屋の評価を再建築価格方式としているのであれば、それにのっとり、比較的容易に、審査請求人が納得できるように説明していただきたい。減価については、家屋の建築年、用途、構造が似通っている審査請求人所有の〇〇区〇〇〇所在の家屋と比較した説明を納得できるようにしていただきたい。

2 処分庁の主張

- (1) 評価に対して申立てができないことについて

固定資産課税台帳に登録された価格（以下「台帳登録価格」という。）に対する不服の申立てについては、地方税法（以下「法」という。）第432条第1項において、納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3月以内のみ審査の申出をすることができるとされている。

ただし、第二年度又は第三年度においては、法第349条第2項、第3項若しくは第5項の規定によって基準年度又は第二年度の価格が据え置かれた価格については審査の申出をすることができないと規定されている。

また、固定資産税の賦課についての審査請求に関しては、法第 432 条第 3 項において、同条第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項（台帳登録価格）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ができないと規定されている。

(2) 税額が高過ぎることについて

別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）又は本件家屋に係る平成 29 年度の価格については、第三年度（据置年度）に当たり地目の変換等、家屋の増改築等がなかったため、平成 27 年度（基準年度）の価格を据え置いている。

本件土地については、平成 29 年度における税負担の調整措置の適用に当たっては、事務所ビルの敷地であるため、住宅用地以外の宅地、すなわち「商業地等」として認定しており、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）について、前年度課税標準額〇〇〇〇〇〇〇〇円、当年度価格〇〇〇〇〇〇〇〇円であることから、負担水準が〇〇.〇〇パーセントであるため、平成 28 年度の課税標準額を据え置いている。

本件家屋については、平成 27 年度の価格を据え置いた平成 29 年度の価格を課税標準としている。

以上のことから、本件土地及び本件家屋の固定資産税等の税額の算定については、平成 29 年度の価格から課税標準額を求め、法に基づき適正に行っている。

(3) 家屋の評価の基準について

固定資産の価格は、法第 388 条第 1 項に基づき総務大臣が告示する固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によって決定しなければならないこととされている（法第 403 条第 1 項）。

さらに、大阪市においては、評価基準に基づき評価を適正に実施するため、その具体的な細部の取扱方法を、固定資産評価実施要領（以下「実施要領」という。）として定めている。

したがって、大阪市における固定資産の価格は、評価基準及び実施要領（以下「評価基準等」という。）によって決定されている。

(4) 家屋の評価が倍近く高い根拠について

評価基準等において、家屋の評価は、再建築費（価格）を基準として評価する方法、いわゆる再建築価格方式が採用されている。再建築価格方式においては、使用資材、建築設備等及びそれらの使用量等により家屋の建築費を個別に算出することとなる。また、時の経過によって生ずる損耗の状況による減価は、家屋の建築年、用途、構造により異なるため、床面積や構造等が類似する家屋であっても、一概に比較することは適当でない。

第 4 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求には理由がないため、行政不服審査法第 45 条第 2 項の規定により、棄却されるべきものと判断する。

2 理由

(1) 本件土地について

本件土地は、事務所ビルの敷地（住宅用地以外の宅地）として利用されていることから商業地等に該当し、本件土地の平成 29 年度の負担水準は〇.〇〇（（平成 28 年度課税標準額）〇〇〇〇〇〇〇〇円÷（平成 29 年度の固定資産税等の課税標準となるべき価格）〇〇〇〇〇〇〇〇円）であることから、平成 28 年度課税標準額である〇〇〇〇〇〇〇〇円を平成 29 年度分の課税標準として固定資産税等の税額を算定している。

(2) 本件家屋について

本件家屋については、家屋課税台帳に登録された価格を平成 29 年度分の課税標準として固定資産税等の税額を算定している。

(3) 以上より、本件処分は適正になされている。

3 家屋の評価について

審査請求人は、所有する本件家屋と近隣の家屋を比較して、本件家屋の評価が倍近く高いと主張しているが、当該主張は、台帳登録価格に対するものと解することが妥当であるところ、当該価格についての不服は審査請求の理由とならないため、審査請求人の主張を採用することはできない。

4 その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、評価に対して不服の申立てができないことに対する不服や、処分庁に対して家屋に係る評価の基準及び根拠等についての説明を求める旨の主張をしているが、当該主張は、本件処分への違法性又は不当性に対する主張ではないため、採用することはできない。

5 上記以外の違法性又は不当性について

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第 5 調査審議の経過

当審査会は、本件審査請求について、次のとおり調査審議を行った。

平成 29 年 12 月 7 日 諮問書の受理

平成 29 年 12 月 8 日 審議

平成 29 年 12 月 21 日 審議

第 6 審査会の判断

1 関係法令の定め

- (1) 固定資産税等の課税標準について
 - ア 土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録された価格とされる（法第 349 条）。
 - イ 都市計画税の課税標準は、当該土地又は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（法第 702 条）。
- (2) 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
区分所有に係る家屋（以下「区分所有家屋」という。）に対して課する固定資産税については、当該区分所有家屋の専有部分に係る区分所有者は、法第 10 条の 2 第 1 項の規定にかかわらず、原則として、当該区分所有家屋に係る固定資産税額を専有部分の床面積の割合により按分した額を、当該各区分所有者の当該区分所有家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う（法第 352 条第 1 項）。
- (3) 区分所有家屋の敷地の用に供されている土地に対して課する固定資産税について
区分所有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。）で、当該共用土地に係る区分所有家屋の区分所有者全員により共有されているものであり、かつ、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が、その者の当該共用土地に係る区分所有家屋の区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る建物の区分所有等に関する法律第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定による割合と一致するものであるものに対して課する固定資産税については、当該共用土地納税義務者は、法第 10 条の 2 第 1 項の規定にかかわらず、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、当該各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る固定資産税として納付する義務を負う（法第 352 条の 2 第 1 項）。
- (4) 土地の固定資産税等に係る税負担の調整措置について
土地に係る平成 27 年度から平成 29 年度までの各年度分の固定資産税等については、前年度課税標準額を当該年度分の課税標準となるべき価格で除して得た数値（以下「負担水準」という。）に応じた税負担の調整措置が設けられており、商業地等のうち当該年度の負担水準が 0.6 以上 0.7 以下のものに係る平成 27 年度から平成 29 年度までの各年度分の固定資産税等の額は、前年度分の課税標準額を当該年度分の課税標準となるべき額とした場合における固定資産税等の額とする（法附則第 18 条及び第 25 条）。
- (5) 価格に対する不服の申立てについて
 - ア 台帳登録価格について不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた日後 3 月を経過する日までの間において、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。ただし、当該固定資産のうち法第 411 条第 3 項の規定によって土地

課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとみなされる土地又は家屋の価格については、当該土地又は家屋について法第 349 条第 2 項第 1 号に掲げる事情があるため同条同項ただし書、第 3 項ただし書又は第 5 項ただし書の規定の適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない（法第 432 条第 1 項）。

イ 固定資産税の賦課についての審査請求においては、法第 432 条第 1 項の規定により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ができない（同条第 3 項）。

2 審査請求人の主張について

(1) 審査請求人は、本件税額が高いと主張する。

しかしながら、その理由とするところは、専ら本件家屋の評価額に端を発するものであることから、法第 432 条第 3 項により、本件審査請求における審理の対象とすることができない。

なお、本件税額の算定については、特段違法な点は認められない。

(2) 審査請求人は、評価に対して申立てができないことについて不服を申し立てるとともに、審査請求人が所有する本件家屋と近隣の家屋を比較して、本件家屋の評価が倍近く高いと主張する。

しかしながら、前記 1 (5)イのとおり、固定資産税の賦課についての審査請求においては、台帳登録価格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ができないことから、審査請求人の上記主張は、本件審査請求における審理の対象とすることができない。

3 審査請求に係る審理手続について

本件審査請求に係る審理手続について、違法又は不当な点は認められない。

4 結論

よって、本件審査請求に理由がないものと認められるので、当審査会は、第 1 記載のとおり答申する。

(答申を行った部会名称及び委員の氏名)

大阪市行政不服審査会税務第 1 部会

委員（部会長） 佐藤善恵、委員 津留真弓、委員 下尾裕

別紙物件目録 省略