諮問番号：令和３年度諮問第９号
答申番号：令和３年度答申第12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、令和３年４月１日付けで、別紙１物件目録記載の土地及び家屋に係る令和３年度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（以下「本件処分」という。）を行った。

２　審査請求人は、本件処分を不服として、令和３年６月 29 日、大阪市長に対して、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

評価額の誤り及び住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例措置(以下「住宅用地の特例」という。)の適用漏れの可能性があるため、税額の見直しを求める。

２　処分庁の主張

(1) 評価額の誤りの可能性があるという主張について

評価額の誤りの可能性があるという主張は、土地の価格に対する不服であり、地方税法（以下「法」という。）第 432 条第３項の規定により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。

(2) 住宅用地の特例の適用について

別紙物件目録記載の「土地」の「所在」欄に記載された土地（以下「本件土地」という。)については、全地積のうち、〇〇平方メートルが小規模住宅用地であり、小規模住宅用地相当固定資産税課税標準額は〇〇円（都市計画税課税標準額〇〇円）となる。

審査請求人については、住宅部分を有する者として、その土地の課税標準額は前記の小規模住宅用地相当課税標準額から算出することとなるので、住宅用地の特例を適用している。

区分所有に係る家屋の敷地の用に供される土地（以下「共用土地」という。）の

固定資産税等の課税標準額については、「共用土地に係る固定資産税及び都市計画税の事務取扱要領（昭和 58 年９月２日付け 財第 510 号)」（以下「事務取扱要領」という。）が定められており、本件処分における税額の算定については、これに基づき適正に行っている。

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) 評価額の誤りの可能性があるとの主張について

審査請求人の評価額に誤りの可能性があるとの主張は、固定資産課税台帳に登録された価格に関して固定資産評価審査委員会に審査の申出を行うことができる事項であることから、上記主張を理由に審査請求を行うことはできない。

(2) 住宅用地の特例の適用漏れの可能性について

ア　本件土地は、共同住宅〇棟及び事務所・娯楽場〇棟が建築された併用土地であり、本件土地の課税標準額については、住宅用地部分と非住宅用地部分に分けて算出している。住宅用地の特例が適用されるのは住宅用地部分に限られ、本件土地のうち、住宅用地部分については小規模住宅用地に該当することから、本件土地のうち、住宅用地部分に係る固定資産税の課税標準額は、固定資産税の課税標準となるべき価格〇〇円に 1/6 を乗じた〇〇円（都市計画税の課税標準額は 1/3 を乗じた〇〇円）となる。

また、本件土地は共用土地であり、法第 352 条の２第１項によると、当該共用土地が併用土地である場合においては、当該共用土地の持分割合を補正した割合によって按分し、税額を算定することとされている。この点、住宅用地部分を有する審査請求人の土地に係る固定資産税等の課税標準額は、共用土地の小規模住宅用地相当課税標準額に、持分に応じた地積を共用土地の小規模住宅地積で除して算出した割合を乗じている。

したがって、審査請求人の固定資産税等の税額算定の基礎となる課税標準額には住宅用地の特例措置が適正に適用されている。

イ　以上より、本件処分は適正になされている。

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。

令和３年10月19日　諮問書の受理

令和３年10月26日　調査審議

令和３年11月９日　調査審議
令和３年11月22日　調査審議
令和３年12月８日　調査審議

第６　審査会の判断

１　関係法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日等について

ア　固定資産税等の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の１月１日とする（法第 359 条及び第 702 条の６）。

イ　都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、固定資産税の賦課徴収と併せて行う（法第 702 条の８）。

(2) 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、土地課税台帳等又は家屋課税台帳に登録された価格とする（法第 349 条）。

イ　土地又は家屋に対して課する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とする（法第 702 条第２項）。

(3) 価格に対する不服の申立てについて

ア　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（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）。

(4) 住宅用地の特例について

ア　住宅用地とは、専ら人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものをいい、これに対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の３分の１（法第 349 条の３の２第２項に該当する住宅用地（以下「小規模住宅用地」という。）にあっては６分の１）の額とする（法第 349 条の３の２）。

イ　法第349条の３の２第１項の規定の適用を受ける土地に係る都市計画税の課税標準は、当該住宅用地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の３分の２（小規模住宅用地にあっては３分の１）の額とする（法第702条の３）。

(5) 住宅用地の特例の適用に当たり、小規模住宅用地とは、ア　住宅用地でその敷地面積が200平方メートル以下のもの、イ　敷地面積を当該住宅用地のうえに存する住居の数で除して得た面積が200平方メートル以下であるものをいう（住宅用地関係事務取扱要領（平成29年６月13日改正）第１章第３、５(1)(2)）。

(6) 区分所有に係る家屋の敷地の用に供される土地について

共用土地の固定資産税額は、原則として当該土地の各共有者に、土地の持分の割合によって按分した額を各共有者の税額として納付する義務を負う。ただし、税額の算定上、住宅用地である部分と非住宅用地部分を併せ有する土地である場合等においては、当該共用土地の持分割合を補正した割合によって按分することとする（法第 352 条の２第１項）。

(7) 共用土地の課税標準額の算出方法について

特定共用土地（併用土地で、住宅部分を有する者で、持分相当地積が 200 平方メートルを超えるものがあるものを除く。）納税義務者の課税標準は、次により算出することとする。

ア　各共用土地納税義務者の持分に応じた地積

共用土地の地積×持分の割合（端数は小数点以下第５位切捨）

イ　各共用土地納税者の課税標準額

共用土地の小規模住宅用地相当課税標準額×持分に応じた地積（アで求めた地積）／共用土地の小規模住宅用地相当地積（端数は千円未満切捨）

（事務取扱要領第１、８）

２　争点等について

(1) 審査請求人は、評価額の誤りの可能性があるため、税額の見直しを求める旨主張している。

しかしながら、前記１(3)のとおり、固定資産課税台帳に登録された価格についての不服は、固定資産評価審査委員会に審査申出ができる事項である（本件処分に関する申出期限は、既に徒過している。）ため、固定資産税の賦課についての審査請求の理由とすることができないとされている。

評価額の誤りに係る不服は、固定資産課税台帳に登録された価格についての不服であることから、固定資産税等の賦課についての審査請求である本件審査請求の理由とすることができず、審査請求人の主張は採用することができない。

(2) 審査請求人は、住宅用地の特例の適用漏れの可能性があるとも主張している。

住宅用地の特例の適用に当たっては、前記１(5)のとおり、当該住宅用地の敷地面積が 200 平方メートルを超える場合、その敷地面積を当該住宅用地の上に存する住居の数で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものを小規模住宅用地というとされている。

これを本件においてみると、本件土地は、住宅用地部分である共同住宅〇棟及び非住宅用地部分である事務所・娯楽場〇棟が建築された併用土地であり、処分庁から提出された別紙２資料「令和３年度　住宅用地の内訳」によると、本件土地の固定資産税等の課税標準額となるべき価格は〇〇円であり、住宅用地部分に係る固定資産税等の課税標準額となるべき価格は、前記価格を本件土地の住宅用

地部分の地積（○○平方メートル）と非住宅用地部分の地積（○○平方メートル）により按分して算出した○○円であることが認められる。

また、当該住宅用地部分の地積（○○平方メートル）を当該住宅用地の上に存する住居の数（○○戸）で除して得た面積が200平方メートル以下であるため、当該住宅用地部分は全て小規模住宅用地となることから、本件土地のうち、住宅用地部分に係る固定資産税の課税標準額は、前記○○円に1/6を乗じた○○円（都市計画税の課税標準額は1/3を乗じた○○円）となり、住宅用地の特例を適正に適用して算出されている。

なお、本件土地のうち、非住宅用地部分に係る固定資産税等の課税標準額は○○円であることが認められることから、住宅用地部分と非住宅用地部分を合算した本件土地に係る固定資産税の課税標準額は、○○円（都市計画税の課税標準額は○○円）となる。

さらに、特定共用土地に係る固定資産税額等の課税標準額の算出については、前記１(7)のとおりであり、本件処分における土地に係る固定資産税等の課税標準額は、共用土地の小規模住宅用地相当課税標準額（○○円）に、審査請求人の持分割合に応じた地積（○○×○○/○○）を共用土地の小規模住宅用地相当地積（○○平方メートル）で除して算出した割合を乗じて算出した額（○○円）であり、都市計画税の課税標準額は、共用土地の小規模住宅用地相当課税標準額（○○円）に、審査請求人の持分割合に応じた地積（○○×○○/○○）を共用土地の小規模住宅用地相当地積（○○平方メートル）で除して算出した割合を乗じて算出した額（○○円）であることが認められる。

以上のことから、本件処分における土地に係る固定資産税等の税額算定の基礎となる課税標準額も適正に算出されていることが認められ、本件処分は適正になされている。

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、本件審査請求には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）　吉岡奈美、委員　平松亜矢子、委員　森本勝志

別紙省略