

諮問番号：平成30年度諮問第5号

答申番号：令和元年度川行審答申第1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とする審査庁の判断は、妥当である。

### 第2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張

##### (1) 審査請求の趣旨

平成30年度固定資産税・都市計画税（家屋）課税処分の取消しを求め  
る。

##### (2) 審査請求の理由

ア 平米数や用途の違い等を比較すると、本件家屋よりも横浜市青葉区  
所在のマンションの方が一般的に価値があると考えられるにもかかわらず、なぜ不動産取得税の金額が2倍近く違うのかが意味不明である。  
税金を支払いたくないとかではなく、公正な判断をされた税額をきち  
んと支払いたいので改善を要求する。

イ 審査請求人は、神奈川県に行った不動産取得税の課税処分をきっか  
けに、本件車庫部分の平成30年度の固定資産税等の税額について不  
服であると感じた。審査請求人としては、建物一棟丸ごとの価格を争う  
気はなく、建物一棟丸ごとの価格を単純に部屋ごとの床面積により按  
分して本件車庫部分の課税額が決められていることに不服があり、審  
査請求を求める。

#### 2 審査庁の見解

##### (1) 裁決についての考え方

本件審査請求は棄却されるべきである。

##### (2) 理由

###### ア 審査請求の対象及び争点

地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第43  
2条第1項は、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の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、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすること

ができるとし、同条第3項は、固定資産税の賦課についての審査請求においては、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している。

また、法第434条第2項は、法第432条第1項の規定により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事項について不服がある固定資産税の納税者は、同項の規定による審査の申出及び当該申出に対する固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えによってのみ争うことができるとしている。

そうすると、固定資産税の賦課についての審査請求においては、価格の当否を判断する余地はないのであって、固定資産税の税額が価格から求められるものであるとしても、当該価格は所与の前提として扱うほかないというべきである。

本件において審査請求人は、審査請求書の理由の中で、横浜市青葉区所在のマンションと本件家屋とを、施工主体や用途の種別、面積について比較し、横浜市青葉区所在のマンションの方が一般的に価値があると主張する一方、建物一棟丸ごとの価格を争う気はなく、建物一棟丸ごとの価格を単純に部屋ごとの床面積により按分して本件車庫部分の税額が決められていることに不服がある旨述べている。

審査請求人のこのような主張には、本件審査請求に係る不服の内容には本件家屋の評価、すなわち本件家屋の価格自体が含まれているものと考えられるが、法第432条及び法第434条の規定により、本件審査請求においては当該価格自体を争うことはできないのであるから、これを所与の前提とした上で、審査請求人に対しどのような賦課決定がなされたか、具体的には、審査請求人が納付すべき本件車庫部分に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の税額が本件家屋の価格からどのように求められたかが本件審査請求の争点となる。

#### イ 区分所有家屋における税額の決定

固定資産税の税額は、課税標準に税率を乗じて算出される所、法第352条第1項は、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、各専有部分ごとに、また、各共有部分ごとに評価することが著しく困難であること等に鑑み、区分所有家屋を一棟の建物として評価し、その価格を当該区分所有家屋一棟の課税標準とし、当該課税標準から税額を算定した上で、当該税額

を専有部分の床面積の割合によりそれぞれの区分所有者に按分し、その額を各区分所有者の納付すべき固定資産税の税額としている。

また、各区分所有者の専有部分については、その専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度又は仕上部分の程度等に差異があることもあるので、同項は、これらについて著しい差異がある場合には、その差異に応じて床面積の割合を補正するものとしている。

この点、川崎市においては、評価要領に基づく運用として、区分所有家屋一棟の評価額を求めた後、区分所有者ごとに専有部分の床面積の割合に応じて仮算定評価額を算定し、これを仮算定価格とした上で、ここから各区分所有者ごとの固定資産税の税額を求めることとしている。

また、各区分所有者の専有部分について著しい差異がある場合に行う補正については、川崎市では、仮算定評価額により固定資産税の税額を求めているため、各専有部分の床面積の割合の補正に代えて、1㎡当たり再建築費評点数を修正するという取扱いを行っている。

これらの川崎市の取扱いの理由について、処分庁は、固定資産税の課税標準は、税率を乗ずべき土地、家屋及び償却資産の価格の合計額をいうとされていることから、区分所有家屋における一棟全体の価格を一専有部分ごとの仮算定評価額等に按分する必要性を法はそもそも認めているものと推認されること、納税者の持ち分相当の価格を示すことができること等を挙げているが、当該取扱いに係る処分庁の主張には、一定の合理性が認められる。

#### ウ 本件車庫部分の税額の決定

本件車庫部分の仮算定価格から最終的な税額を求めた過程については、法、評価要領等に基づき、適正に行われているものと認めることができる。

この点、審査請求人は、建物一棟丸ごとの価格を単純に部屋ごとの床面積により按分して本件車庫部分の税額が決められていることに不服がある旨述べている。

しかし、審査請求人からは、各区分所有者の専有部分について著しい差異がある場合に行う補正に関し、当該差異の有無についての具体的な主張はなされず、また、当該差異はなかったものと判断して1㎡当たり再建築費評点数の修正を行わなかったとする処分庁の主張に対する反論の提出もないことから、当該補正については、その必要性を認めることができない。

したがって、当該補正を適用せず、原則どおり、専有部分の床面積の

割合に基づいて行った平成30年度の固定資産税等の賦課決定について、取消しを行うべき理由は認められない。

エ 上記以外の本件処分の違法性又は不当性について

その他上記で検討した事項以外に、本件処分に違法又は不当の理由となる点は認められない。

### 第3 審理員意見書の要旨

#### 1 裁決についての考え方

本件審査請求は棄却されるべきである。

#### 2 理由

上記第2 2 (2)と同様

### 第4 調査審議の経過

平成31年 2月 4日 諮問の受付

同年 3月12日 第1回審議

同年 4月25日 第2回審議

### 第5 審査会の判断の理由

#### 1 審理手続の適正性について

本件審査請求の審理手続は、適正であると認められる。

#### 2 審査会の判断について

次の理由により、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

##### (1) 審査請求の対象及び争点

法第432条第1項は、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は、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とし、同条第3項は、審査請求においては、当該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している。

また、法第434条第2項は、上記価格について不服がある固定資産税の納税者は、審査の申出及び当該申出に対する固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えによってのみ争うことができるとしていることから、審査請求においては、価格の当否を判断する余地はなく、当該価格は所与の前提として扱うほかないというべきである。

本件において審査請求人は、建物一棟丸ごとの価格を単純に部屋ごとの床面積により按分して本件車庫部分の税額が決められていることに不服がある旨述べており、不服の内容に本件家屋の価格自体が含まれるものと考えられるが、本件審査請求においては当該価格自体を争うことはできないため、審査請求人が納付すべき本件車庫部分に係る固定資産税等の税額が本件家屋の価格からどのように求められたかが本件審査請求の争点となる。

## (2) 区分所有家屋における税額の決定

区分所有家屋に対して課する固定資産税は、法第352条第1項は、区分所有家屋を一棟の建物として評価し、税額を算定した上で、床面積の割合により按分した額を各区分所有者の納付すべき固定資産税の税額とするとともに、専有部分の天井の高さ等に著しい差異がある場合には、その差異に応じて床面積の割合を補正するものとしている。

この点、川崎市においては、運用として、区分所有家屋一棟の評価額を床面積の割合に応じて按分した上で、各区分所有者ごとの固定資産税の税額を求めることとし、専有部分に著しい差異がある場合には、床面積の割合の補正に代えて、1㎡当たり再建築費評点数を修正するという取扱いを行っている。

これらの川崎市の取扱いの理由について、処分庁は、区分所有における一棟全体の価格を按分する必要性を法はそもそも認めているものと推認されること、納税者へ持ち分相当の価格を示すことができること等を挙げているが、この主張は、不合理であるとはいえない。

## (3) 本件車庫部分の税額の決定

本件車庫部分の税額を求める過程については、法等に基づき適正に行われているものと認めることができる。

この点、審査請求人は、建物一棟丸ごとの価格を単純に部屋ごとの床面積により按分して税額が決められていることに不服があるとしているが、専有部分について著しい差異がある場合に行う補正についての具体的な主張はなされず、当該差異はなかったものとする処分庁の主張に対する反論もないことから、当該補正については、その必要性を認めることができない。

したがって、当該補正を適用せず、原則どおり、専有部分の床面積の割合に基づいて行った平成30年度の固定資産税等の賦課決定について、取消しを行うべきとする理由は認められない。

## (4) その他

上記で検討した事項以外に、本件処分に違法又は不当の理由となる点は認められない。

川崎市行政不服審査会

委員（部会長）	安	富	潔
委員	高	岡	香
委員	葭	葉	裕子