

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

本件審査請求のうち、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、令和4年1月7日付けの固定資産税・都市計画税賦課決定書により減免された部分に係る審査請求は却下し、その余の部分に係る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、処分庁が、請求人に対して令和3年6月1日付けで行った別紙1「物件目録」記載の土地186.24㎡（以下「本件土地」という。）に係る令和3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「処分目録」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というものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、次のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

新家屋を新築する際、本件土地の北側に隣接する土地を有する〇〇局が建て直すことになったものの、新家屋の工事が始まって〇〇

○局からの連絡はなく、防犯上、本件土地の東西に別の塀を造らざるを得なかった。

処分庁は、本件土地の一部（本件非住宅認定部分）を非住宅地と言っているが、請求人は、本件非住宅認定部分はいくまで庭であるという考え方であるため、本件処分の取消しを求める。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和4年3月8日	諮問
令和4年6月20日	審議（第67回第3部会）
令和4年7月25日	審議（第68回第3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 本件減免処分により減免された部分に係る審査請求について

処分庁は、本件申請に対し、条例134条1項4号及び188条の30の規定並びに本件要綱に基づき、令和4年1月7日付けで、本件減免処分を行ったことが認められる。

そうすると、このことは審理員意見書の作成日より後に判明した事実ではあるが、請求人は、その減免された限度において、本件処分の取消しを求める法律上の利益を失ったものというべきであるから、本件減免処分により減免された部分の取消しを求める審査請求は、その限度において、不服申立ての利益を欠いた不適法なもの

として却下を免れない。

2 法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法359条によれば、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、また、法702条の6によれば、都市計画税についても同様とされている。

そして、固定資産税等の納税義務者、課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日現在の状況によって確定されるものである。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 土地に対して課する固定資産税等の課税標準は、基準年度（法341条6号）に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又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、702条）。

イ この課税標準につき、法349条の3の2は、その1項で、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349条により課税標準となるべき価格の3分の1の額とし、その2項で、このうち、住宅1戸について200㎡までの土地（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。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に定められている（以下これらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

ウ 住宅特例の対象となる住宅用地について、法349条の3の2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」としている。

その具体的な認定について、平成9年4月1日自治固第13号自治省税務局固定資産税課長通知「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（以下「課長通知」という。）は、住宅の「敷地の用に供されている土地」とは、当該住宅を維持し又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいうとしている（課長通知・三「敷地の認定」・(1)）。また、一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定するとし、この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部分である場合は、当該部分のみをもって一区画とし、数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等数筆の土地が一体となって利用されている場合には、数筆にわたって一画地を認定するとしている（同・(2)）。

住宅特例が、主として住宅政策上の見地から住宅用地及び小規模住宅用地についての税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例を定めていることからすれば、課長通知は、課税庁が固定資産税等に係る法の趣旨に沿う解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準となるものである。

エ また、上記イの「敷地の用に供されている土地」（住宅用地）について、最高裁判所平成23年3月25日判決（最高裁判所裁判集民事236号311頁）は、住宅特例は、居住用家屋の「敷地の用に供されている土地」（法349条の3の2第1項）に対して適用されるものであるところ、ある土地が上記「敷地の用に供されている土地」に当たるかどうかは、当該年度の固定資産税の賦課期日における当該土地の現況によって決すべきであると判示している。

(3) 固定資産税等の税率

法350条は、固定資産税の標準税率は100分の1.4と定め、法702条の4は、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定めており、法の各規定を受けて、条例122条は、固定資産税の税率を100分の1.4と定め、条例188条の27は、都市計画税の税率を100分の0.3と定めている。

(4) 道路等に係る固定資産税等の非課税

法348条2項及び702条の2第2項は、固定資産税等は、次に掲げる固定資産に対しては課することができずとし、法348条2項5号で、「公共の用に供する道路、運河用地及び水道用地」を掲げている。

また、同規定により非課税となる「公共の用に供する道路」とは、所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数人の利用に供するものをいうものであり、原則として道路法の適用を受ける道路をいうものであるとされる（行実昭26・9・14知財委税第456号、昭42・4・5自治固第34号。固定資産税務研究会編『固定資産税逐条解説』（財団法人地方財務協会、平成22年）85頁）。

(5) 非課税要件・減免要件の厳格性

租税法の非課税要件を定める規定については、租税負担公平の原則から、不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が強く要請されており（最高裁判所平成元年11月30日判決・税務訴訟資料174号823頁、その原審大阪高等裁判所昭和63年10月26日判決・税務訴訟資料166号358頁）、このことは、課税標準の特例により税負担の軽減を図る住宅特例に係る規定の適用に当たっても同様と解される。

3 本件処分についての検討

これを本件についてみると、次の各事実が認められる。

(1) 請求人は、本件土地上にあった旧家屋を取り壊し、本件土地の

本件住宅認定部分の上に新家屋を新築した。その際、本件土地の一部(本件道路部分)はセットバックされた。

(2) そして、令和3年度に係る固定資産税等の本件賦課期日において、本件住宅認定部分と本件非住宅認定部分とは、ブロック塀及びフェンスにより明確に仕切られており、公道を介しないと両所の行き来はできない。

(3) そのため、処分庁は、本件土地について、①本件住宅認定部分を住宅用地として認定し、②本件非住宅認定部分を非住宅用地として認定した上で、本件非住宅認定部分は住宅特例適用の対象とならないとし、③本件道路部分は公共の用に供する道路として非課税とした。

(4) その上で、処分庁は、本件土地に係る令和3年度の固定資産課税台帳の登録価格等に基づき、本件処分を行った。

そうすると、住宅特例の対象となる住宅用地とは、住宅を維持し又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいい、一画地の土地とは、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとされているところ(2・(2)・ウ)、本件賦課期日において、本件非住宅認定部分と本件住宅認定部分とはブロック塀及びフェンスにより明確に仕切られているのであるから(上記(2))、本件非住宅認定部分を非住宅用地として認定した上で、本件土地に係る令和3年度の固定資産税課税台帳の価格等に基づき行われた本件処分は、上記2の法令等の定めに基づいてなされたものと認められる。

そして、本件処分における固定資産税等の税額の算定について、違算も認められないから、本件処分に、違法又は不当な点は認められない。

4 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のことから、本件非住宅認定部分はいくまでも庭であると主張する。しかし、住宅特例が適用されるための要件

は上記 2・(2)のとおりであるから、請求人の主張には理由がない。

5 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)

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙 1 及び別紙 2 (略)