

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、令和3年9月10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、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3年6月1日付けで行った別紙1物件目録記載の各土地（以下、同目録の土地1を「本件土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）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1記載のとおり。以下「全体処分」という。）のうち本件土地に係る部分（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね次のことから、本件処分の違法性・不当性を主張している。

令和2年、東京都の収用のため、居宅を取り壊し、その土地の一部を売りました。隣接する土地との境に仕切りもなく、更地のままなので非住宅用地として評価しましたとのことでした。この件に関して、隣接する土地は東京都が収用し、今後は都の用地として活用するので、都がフェンスを建てますとのことでした。私達はフェンスを建てない状態で本件隣接地の自宅の庭として、洗たく物を干したりして使用していました。

居宅の取り壊しが令和2年12月中旬であったなど、収用に関する一連の業務が令和2年の年末に行われたことなどから12月31日の視察で非住宅用地であるとの決定に異議申し立てます。

2020年（令和2年）11月30日にテラスを設置して以来、本件土地を本件隣接地の庭として使用していたことは間違いありませんので更地として課税されるのは誤りです。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和3年9月10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不適法であるから行政不服審査法45条1項の規定を適用して却下し、その余の部分に係る審査請求は理由がないから、同条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8月2日	諮問
令和4年9月26日	審議（第70回第3部会）
令和4年11月7日	審議（第71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、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3年9月10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、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 本件減免処分により減免された部分を除く部分に係る審査請求について

(1) 法令等の定め

ア 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。

イ 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

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）におけ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、702条）。

この課税標準につき、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で政令で定めるもの（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（1項）、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（2項）。また、法702条の3は、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準について、法349条の3の2第1項の適用を受けるものについては法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（1項）、法349条の3の2第2項の適用を受けるものについてはこれを3分の1の額とする旨、定めている（2項）（以下、これらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

ウ 「敷地の用に供されている土地」について

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。）によれば、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、また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」とされ、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。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である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、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ような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。」とされている（課長通知・三「敷地の認定」・(1)及び(2)）。

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として住宅特例が定められ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である。

また、「敷地の用に供されている土地」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第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』（地方税法第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ものである。」とし、東京地方裁判所平成28年11月30日判決（判例時報2342号33頁）は、「土地と専用住宅又は併用住宅の形状や利用状況等を踏まえ、社会通念に従い、その土地が専用住宅又は併用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であるかどうかによって判断すべきものと解するのが相当である。」旨、判示している。

(2) 本件についての検討

これを本件についてみると、次の各事実が認められる。

ア 令和2年11月19日に本件分筆前土地は、本件土地及び売却土地に分筆されたこと。

イ 処分庁は、令和2年12月22日に職員が現地調査により本

件土地全体の土壌がさらされ、未整備の状態であることを確認したこと及び令和3年2月4日に請求人から提出された家屋異動届書により本件家屋が令和2年11月1日付けで滅失したことを確認したことから、本件土地は本件賦課期日現在において更地であったと判断し、令和3年度における本件土地を非住宅用地として認定したこと。

ウ 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、全体処分を行ったこと。

そうすると、本件賦課期日において、本件土地を非住宅用地と認定した上で、本件土地に係る令和3年度の固定資産課税台帳の価格等に基づき行われた本件処分を含む全体処分は、上記1の法令等の規定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、違算等も認められない（本件土地に係る各税額計算書）。

したがって、本件処分に違法、不当な点は認められない。

(3) 請求人の主張についての検討

ア 請求人は、第3のとおり、本件土地を隣接家屋の庭として洗濯物を干す等して利用していること、また、令和2年11月30日以降、本件土地上にテラスを設置して、本件土地を隣接家屋の庭として使用していることから、本件土地につき住宅用地として認定しないことは誤りである旨主張する。

イ 法349条の3の2の規定及び課長通知によれば、本件土地が住宅用地として認定されるためには、本件土地が隣接家屋の「敷地の用に供されている土地」であって、「当該住宅を維持し、また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」である必要がある。そして、その判断に際して、塀等の明確な境界がない場合は、土地の使用の実態によって認定することとなる（(1)・ウ）。

ウ(ア) これを本件についてみるに、本件土地と本件隣接地との間には塀等の明確な境界がないことから、本件土地の使用の実態によって、本件土地の住宅用地認定の可否を判断すべきところ、本件家屋の滅失日（令和2年11月1日）以前、本件土地は本件土地上の本件家屋の敷地の用に供されていたことが認められる。

そして、本件土地は、本件家屋の滅失により更地となった後、令和2年12月22日の現地調査に至るまで、その全体が未整備の状態であり、本件土地の利用状況に変動があったと認められるような客観的な事情は見当たらない。また、本件土地を整備し、新たに隣接家屋の庭としての利用を開始したといえる等、本件土地を本件隣接地と一体として本件家屋の敷地の用に供するに至ったと認められるような客観的な事情も見当たらない。さらに、本件審査請求の各資料をみるに、令和2年12月22日の現地調査後、本件賦課期日（令和3年1月1日）に至るまで、本件土地の利用実態に変化があったと認められるような特段の事情も見当たらない。

このことからすると、本件賦課期日において、本件土地について、その利用実態からして、本件隣接地と一画地を構成するとはいえないと考えられる。

(イ) もっとも、請求人が令和2年11月30日に設置した本件テラス屋根は、その一部が本件土地上有ることが、同年12月22日の現地調査の写真でも確認できる。このことから、本件テラス屋根のうち本件土地上有り突き出た部分の直下にあたる本件土地の部分（以下「本件テラス屋根直下部分」という。）について、本件隣接地と一画地を構成するものとして、住宅用地として認定することも考えられる。

しかし、本件テラス屋根直下部分と本件土地のそのほかの

部分との間に塀等の明確な境界はなく、令和2年12月22日の現地調査において、同年11月1日付けで本件家屋が取り壊しにより滅失し、本件土地が更地となった時点と特段の変化なく土壌がさらされている状況であることが認められる。仮に、請求人が主張するように、本件土地を「自宅の庭として、洗たく物を干したりして使用」しているのであれば、本件土地上に砂利や芝生を敷く等して整備したり、洗濯物を干すための物干し台等の工作物を置いたりする等、本件テラス屋根を設置した上で、本件土地の一部を隣接家屋の敷地として利用していると認めるに足りる利用状況の変化がみられるべきところ、このような利用実態を裏付けるような事情は見当たらない。

したがって、本件賦課期日においては、本件テラス屋根直下部分が本件隣接地と一画地を構成するものとは認められないことから、同部分を住宅用地として認定することはできない。

エ 以上より、本件土地について、本件賦課期日現在において、本件隣接地と一体となって隣接家屋の敷地の用に供されている土地とは認めず、住宅用地と認定しなかった処分庁の判断に不合理な点があるとは認められないことから、請求人の主張は理由がないものというほかはない。

(4) 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)