

## 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、平成29年6月1日付けで行った固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）賦課処分のうち、別紙1物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る部分（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ものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、以下のように、本件処分の違法性・不当性を主張している。

本件土地は、請求人宅の敷地である本件隣地と地続きであり、来訪者用の駐車場として使用している。本件土地と本件隣地との境界上には以前から本件ブロック塀があるが、その上にあった金属製の仕切りを、平成28年10月に7メートルにわたり切断撤去して、双方の土地を行き来ができるようにしたので、本件土地には住宅特

例を適用すべきであり、非住宅用地として課税した本件処分には誤りがある。

#### 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項により棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成29年12月6日	諮問
平成30年1月19日	審議（第17回第1部会）
平成30年2月21日	審議（第18回第1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 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日とするとされており、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り、課税標準に係る特例の適用対象となるためにも、賦課期日現在において適用のための要件を具備していることを必要とするものである。

##### (2) 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)。

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(住宅用地)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平方メートルまでの土地(小規模住宅用地)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、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の規定が定めている(住宅特例)。

(3) 「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」とする。

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すために使用されている一面地の土地」をいうとされ、また、「一面地の土地とは、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、数筆にわたって一区画を認定する。」とされている（課長通知・三「敷地の認定」・(1)及び(2)。なお、課長通知は、法の解釈・適用に関して、地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言として発出されたものである。）。

2 これを本件についてみると、

(1) 平成28年12月26日に担当職員が本件土地の現地調査を行った際の資料によれば、本件土地と本件隣地との間には、本件ブロック塀が存在し、本件ブロック塀は、建築用のコンクリート製ブロックが3段にわたって積み上げられたもので、両土地の境界全体にわたって設けられていることが認められる。また、本件ブロック塀の上には、部分的に金属製の柵状の仕切りが設置されているが、本件ブロック塀の中央部分に当たる部分は、同調査時にはこれがない状態であることが認められる。

このことに関し、請求人の主張によれば、もともとあった仕切りのうち、幅7メートル分を同年10月に切断し撤去したとのことであり、この主張と上記調査時の状況とには特に矛盾するところはない。そして、請求人は、柵の一部撤去によって双方から行き来が問題なくできる状態であるから両土地が一画地である旨、したがって本件土地は本件隣地と一体として請求人宅の敷地の用に供されている土地、すなわち住宅用地に該当する土地である旨を主張している。

しかしながら、本件ブロック塀がコンクリートブロック3段積みであるとする、約50ないし60センチメートルの高さの塀が境界全体に設置されている状態である（弁明書添付の写真）。このような状況を客観的に見ると、両土地は、本件ブロック塀によって明確に区画を分かっているものと認められ、これら両土地

を一画地とすることはできない。このことは、課長通知が、「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する。」としており、ある土地を他の土地と区分する認定を行う際には、物理的に区画を明示するものが現地に存在し、事実上区分が明確であれば、別々の画地とすることが基本であり、土地と土地とを行き来することが、全く不可能な状態となっていることまでは必要としていないとされることから、適切・妥当な判断であるということが出来る。そうすると、本件土地は、請求人宅の敷地の用に供されているものとは認められない。

(2) したがって、賦課期日現在の現地の状況に基づき、本件土地を非住宅用地として、固定資産税等を賦課することについては、違法・不当とすべき点はなく、本件処分は、法令等に従ってなされた適正なものである。

### 3 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

また、本件処分において、処分庁が固定資産税等の額を算出した過程について、本件土地に係る固定資産税税額計算書及び都市計画税税額計算書を確認したところ、違算等も認められないことから、この点においても、本件処分を違法又は不当なものとすることはできない。

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)

高橋滋、窪木登志子、川合敏樹

別紙 1 及び 2 (略)