

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。）734条1項において準用する法342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法735条1項において準用する法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分に係る各審査請求について、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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対し、別紙1物件目録記載の各土地（以下、記載順に土地1ないし土地7という。）のうち土地1及び土地7について、平成30年6月1日付けで行った平成30年度分の各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（別紙2処分目録参照。以下、処分目録1の納税通知書のうち土地1に係る処分を「本件処分1」と、処分目録2の納税通知書のうち土地7に係る処分を「本件処分2」といい、併せて「本件各処分」という。）について、それぞれ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、おおむね以下の理由から、本件各処分の違法性又は不当性を主張している。

処分庁によって、土地共有者である親族が奥の隣地（請求外〇〇区

〇〇町〇〇番〇〇の土地) に本件新築住宅を建築したことを理由として、今まで請求人らが所有家屋の敷地として一体的に利用し、住宅特例が適用されていた土地 1 及び土地 7 について、いずれも非住宅用地と認定されてしまった。

しかし、土地 1 及び土地 7 については、本件新築住宅の有無にかかわらず、本件宅地と一体となって利用している状態は変わらないのであるから、住宅用地として認定することが妥当である。

第 4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、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 31 年 1 月 17 日	諮問
平成 31 年 2 月 19 日	審議 (第 30 回第 4 部会)
平成 31 年 3 月 20 日	審議 (第 31 回第 4 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㎡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画地の土

地」をいうとされ、また、「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と解せられる。)

- (4) また、法417条1項により、市町村長等（特別区の存する区域においては、東京都知事から委任を受けた都税事務所長）は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した旨を公示した日以後において、登録された固定資産の価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように決定された価格等を修正し、これを固定資産課税台帳に登録し、納税義務者に通知しなければならないとされている。

2 本件各処分について以下検討する。

処分庁は、本件通路部分土地（土地2ないし土地4）については、本件新築住宅の敷地であるとされているところ、本件賦課期日において、本件新築住宅が完成していたことから、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の敷地の用に供されている土地に該当し、住宅特例の対象地（住宅用地）であるとして認定したが、土地1及び土地7については、本件住宅の敷地である本件宅地との間に、本件新築住宅の敷地である本件通路部分土地が介在していることから、両者は当該部分により隔てられているとして、本件宅地と一区画をなす土地ではなく、また、その使用実態からみて、本件新築住宅の敷地としては認められないとして、住宅特例の対象とな

らない土地（非住宅用地）であると認定していることがそれぞれ認められる。

その上で、処分庁は、土地 1 及び土地 7 に係る各固定資産課税台帳の登録価格に基づき、各固定資産税等を賦課したものと認められる。

そうすると、これらの取扱いは、いずれも上記 1 の法令等の規定に基づきなされたものと認められるのであるから、これを、違法、不当とすることはできない。

以上からすれば、土地 1 及び土地 7 に住宅特例を適用せずになされた本件各処分は、上記 1 の法令等の規定に従い適正になされたものといえ、さらに、税額の算出に当たって違算等も認められないから、本件各処分について、これを違法又は不当なものとして評価することはできないものである。

以上のことから、本件各処分を違法、不当とすることはできない。

3 請求人の主張（第 3）は、要するに、土地 1 及び土地 7 は、従前、本件宅地と一体の土地であったところ、本件新築住宅が請求外〇〇区〇〇町〇〇番〇〇の土地に新築されても、土地 1 及び土地 7 の利用状況は従前と変わらないことから、いずれの土地も、住宅特例の対象とすべきであるというものである。

しかし、土地 1 及び土地 7 については、住宅特例の対象地としては認められないのであって、また、本件各処分が違法、不当でないことは上記 2 のとおりであるから、請求人の主張をもって、本件各処分の取消理由とすることはできない。

したがって、処分庁が土地 1 及び土地 7 に住宅特例を適用せずに本件各処分を行ったことは、違法又は不当とは認められず、請求人の上記主張は、理由がないというほかない。

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、本件各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)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1及び別紙2(略)