

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。）及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）に基づく固定資産税及び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30年6月1日付けで行った別紙1物件目録記載の土地1（以下「本件土地」という。）に係る平成30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、本件処分の違法性又は不当性を主張し、その取消しを求めている。

本件土地及び本件各隣地は各々用途が同一ではないから、別々に評価して課税すべきである。仮に、それらの土地を一体として評価するとしても、計算方法が相当でない。

また、本件土地内の車庫用地については、専ら請求人が運営する幼稚園が業務上使用するものであり、固定資産税等の非課税対象である。

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
令和元年6月28日	諮問
令和元年8月27日	審議（第36回第4部会）
令和元年9月24日	審議（第37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) 課税客体、納税義務者、課税標準及び税率等

ア 固定資産税の課税客体及び納税義務者

固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産のこと。法341条1号）に対し、当該固定資産所在の市町村において、当該固定資産の所有者に課する（法342条1項、法343条1項）。当該所有者とは、土地及び家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう（法343条2項前段）。

イ 固定資産税の課税標準及び税率

基準年度（平成30年度は基準年度に当たる。）に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係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又は家屋課税

台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする（法349条1項）。もっとも、住宅用地でその面積が200㎡以下であるものに対して課する固定資産税の課税標準は、上記規定等にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする（法349条の3の2第2項1号）。

また、固定資産税の税率は、100分の1.4とする（法350条1項、条例122条）。

ウ 都市計画税について

市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法5条の規定により都市計画区域として指定されたもののうち同法7条1項に規定する市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる（法702条1項前段）。ここにいう「価格」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいい、「所有者」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について法343条において所有者とされる者等をいう（法702条2項）。

また、法349条の3の2第2項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、上記規定等にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする（法702条の3第2項）。

また、都市計画税の税率は100分の0.3である（法702条の4、条例188条の27）。

(2) 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（法359条）。都市計画税も同様である（法702条の6）。

(3) 宅地に対する固定資産税の特例

宅地等に係る平成30年度から平成32年度までの各年度分の固定資産税の額は、当該宅地等に係る当該年度分の固定資産税額が、当該宅地等の当該年度分の固定資産税に係る前年度分の固定資産税の課税標準額に、当該宅地等に係る当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格（当該宅地等が当該年度分の固定資産税について法349条の3の2の規定の適用を受ける宅地等であるときは、当該価格に同条に定める率を乗じて得た額）に100分の5を乗じて得た額を加算した額を当該宅地等に係る当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額（以下「宅地等調整固定資産税額」といい、同様の計算で得られる都市計画税額を「宅地等調整都市計画税額」という。）を超える場合には、当該宅地等調整固定資産税額とする（法附則18条1項）。

都市計画税も同様である（法附則25条1項）。

(4) 学校法人等が利用する固定資産

学校法人又は私立学校法64条4項の法人（以下「学校法人等」という。）がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産に対しては、固定資産税を課することができない（法348条2項9号）。都市計画税も同様である（法702条の2第2項）。

そして、「法348条2項9号が、学校法人等がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産に対しては、固定資産税を課することができない旨を定めている趣旨は、学校法人等の有する公益的な性質及び学校教育において果たす重要な役割に鑑み、学校法人等が直接保育又は教育の用に供する固定資産について、政策的な観点から、例外的に固定資産税を非課税とすることにあると解される。このような規定の趣旨に加え、納税義務の公平な分担等の観点も考慮すると、同号の非課税要件は、その文理に即して厳格に解釈されるべきである」とされている（東京地方裁判所平

成 29 年 1 月 24 日判決。判例地方自治 433 号 11 頁参照）。

(5) 取扱要領の定め（数筆の土地に一棟の家屋が存在する場合）

東京都特別区の区域内に存する固定資産（土地）の評価事務については、固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号）に基づいて東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和 38 年 5 月 22 日付 38 主課固発第 174 号。以下「取扱要領」という。）が定められ、評価事務の取扱い等の細目が定められている（法 388 条 1 項参照）。

取扱要領第 1 節・第 6 によれば、「土地の評価は、原則として土地（補充）課税台帳に登録された一筆の土地を単位として行うものとする」が、「隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている宅地」については、それら「二筆以上の土地を合わせて単位とする。」とされ、「課税地と非課税地とが一体的に利用されている場合にも同様とする。」

（取扱要領第 1 節・第 6・2）とされている。

(6) 課税部分と非課税部分とが混在する場合の認定

土地及び家屋を非課税とする場合で、課税部分と非課税部分とが、柵垣等や構造等により明確に区分できるときは、当該区分に従って認定するのが原則である（「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（平成 28 年 1 月 29 日付 27 主資固第 243 号主税局長通達。以下「事務提要」という。）第 2 章・第 4 節・第 3・1・(5)・ア）。また、非課税家屋の敷地は、原則として非課税であるが、家屋の一部が非課税となった場合の非課税地積については、次の算式により認定する（同(6)・ア）。

$$\text{非課税地積} = \text{当該家屋の敷地の地積} \times \frac{\text{当該家屋の非課税部分床面積}}{\text{当該家屋の総床面積}}$$

$$\left(\text{課税地積} = \text{当該家屋の敷地の地積} \times \frac{\text{当該家屋の課税部分床面積}}{\text{当該家屋の総床面積}} \right)$$

2 本件処分の検討

(1) 本件土地及び本件各隣地の一体性

本件家屋は、平成29年1月、区分家屋1及び区分家屋2として登記され、各区分家屋は相互に家屋内で直接行き来ができないが、外観上・構造上は物理的に分離していないことが認められる。そして、本件家屋は、分離していない一つの建物として、本件土地及び本件各隣地にまたがって存在しており、その状態は区分所有建物となる以前となんら変動がないことが認められる。また、本件土地及び本件各隣地は、各々が塀や柵等により仕切られておらず、一体として大部分が同じ塀や柵等により囲われていることが認められる。

したがって、本件土地及び本件各隣地は、利用状況からみて、本件家屋敷地として一体的に利用されているといえるのであるから、本件土地の価格を評価するに当たっては、本件土地及び本件各隣地をそれぞれ分離して評価するのではなく、1単位として取り扱うべきと解するのが相当である。

(2) 非課税の認定

非課税の認定に当たっては、課税部分と非課税部分とが明確に区分できるときは、当該区分に従って認定するのが原則とされている（上記1・(6)）。本件土地については、本件園庭部分、本件家屋敷地部分、本件車庫用地部分にそれぞれ明確に区分できることから、それらを分けて非課税認定の可否を検討する。

ア 本件園庭について

平成30年1月1日時点において、請求人は、本件園庭を、〇〇幼稚園の庭及び運動場として利用していることが認められる。とすれば、本件園庭部分は、学校法人の設置する学校において直接教育の用に供する土地であるといえる。

したがって、本件園庭部分については、法348条2項9号及び法702条の2第2項の規定により、固定資産税等を課税することができない固定資産と解すべきである。

イ 本件家屋敷地について

家屋敷地の非課税認定においては、当該家屋の取扱いに準じるとされているのであるから（上記1・(6)）、まずは本件家屋自体の性質を検討する。

平成30年1月1日時点において、区分家屋1（床面積477.72㎡）は、請求人の幼稚園舎として利用されており、区分家屋2（床面積165.78㎡）は、理事長の個人宅として利用されていることが認められる。また、区分家屋2内の本件倉庫（16.43㎡）について、理事長は、請求人に対し、〇〇幼稚園の教育の用に供するものとして使用貸借していることが認められる。したがって、本件家屋の延べ床面積643.50㎡のうち、約76.79%である494.15㎡（=477.72㎡+16.43㎡）については、請求人が幼稚園の用に供しており、法348条2項9号及び法702条の2第2項の規定により、固定資産税等を課税することができない固定資産と解すべきである。

そして、事務提要第2章・第4節・第3・1・(6)・アより、本件家屋の取扱いに準じて、本件家屋敷地のうち約76.79%の地積については、固定資産税等を課税することができない固定資産と解すべきである。

よって、本件土地の本件家屋敷地部分である621.39㎡のうち、477.17㎡（ $\cong 621.39\text{㎡} \times 76.79 / 100$ ）は非課税地積となり、残りの144.22㎡は課税地積となる。

ウ 本件車庫用地について

平成30年1月1日時点において、本件車両の自動車検査証上の使用者名義は請求外〇〇さんの個人名義であったとされている。そして、同時点において、本件車両が専ら〇〇幼稚園の教育の用に供していたと認めるに足る証拠はない。

したがって、請求人は、本件車庫用地を直接教育の用に供して

いたとまでは認められないのであるから、請求人の本件車庫用地（本件土地のうち15.40㎡）は、固定資産税等の課税対象となると解すべきである。

エ 小括

以上より、本件土地の総地積1240.79㎡のうち、課税地積は159.62㎡（＝144.22㎡＋15.40㎡）であることが認められる。この結果は、本件土地に係る平成30年度土地課税台帳の記載と一致しており、本件処分における非課税認定について、違法又は不当な点はないといえる。

(3) 課税標準額

基準年度である平成30年度における本件土地の土地課税台帳に登録された価格（課税部分）は47,196,440円であることが認められる。

そして、上記(2)・エのとおり、本件土地の課税地積は159.62㎡であり、区分家屋2に理事長が居住していると認められ、その面積は200㎡以下であるから、その全部について、法349条の3の2第2項1号及び法702条の3第2項の課税標準の特例の適用がある。

以上の事実から、本件土地の固定資産税等の課税標準額を算出すると、次のようになる。

<固定資産税>

$$\text{課税標準額} = 47,196,440\text{円} \times \frac{1}{6} \div 7,866,000\text{円}$$

<都市計画税>

$$\text{課税標準額} = 47,196,440\text{円} \times \frac{1}{3} \div 15,732,000\text{円}$$

(4) 税 額

固定資産税の標準税率は100分の1.4、都市計画税の標準税率は100分の0.3であるから、通常の計算における本件土地の

固定資産税額及び都市計画税額は次のとおりである。

< 固定資産税 >

$$\text{税額} = 7,866,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} \doteq 110,100\text{円}$$

< 都市計画税 >

$$\text{税額} = 15,732,000\text{円} \times \frac{0.3}{100} \doteq 47,100\text{円}$$

他方、宅地等調整固定資産税額及び宅地等調整都市計画税額は、次のとおりである。

< 固定資産税 >

$$\begin{aligned} \text{宅地等調整固定資産税額} &= \left(7,278,000\text{円} + 7,866,000\text{円} \times \frac{5}{100} \right) \times \frac{1.4}{100} \\ &\doteq 107,300\text{円} \end{aligned}$$

< 都市計画税 >

$$\begin{aligned} \text{宅地等調整都市計画税額} &= \left(14,557,000\text{円} + 15,732,000\text{円} \times \frac{5}{100} \right) \times \frac{0.3}{100} \\ &\doteq 46,000\text{円} \end{aligned}$$

とすると、通常の計算上の税額は、宅地等調整固定資産税額及び宅地等調整都市計画税額を超えることが認められる。

したがって、平成30年度の固定資産税額は、宅地等調整固定資産税額（107,300円）となる。

平成30年度の都市計画税については、さらに、条例附則20条1号の適用があるため、上記宅地等調整都市計画税額（46,000円）から、下記計算により得られる額を控除した額を最終的な税額とする。

$$\text{控除額} = \left(14,557,000\text{円} + 15,732,000\text{円} \times \frac{5}{100} \right) \times \frac{0.3}{100} \times \frac{1}{2} \doteq 23,016\text{円}$$

したがって、本件土地の最終的な都市計画税額は、22,900円（ $\doteq 46,000\text{円} - 23,016\text{円}$ 。百円未満切捨て）となる。

(5) 結 論

本件土地に係る非課税認定、課税標準額・税額の算出過程及び結果は上記(1)ないし(4)のとおりであり、上記1の法令等の定めと照らし合わせると、本件処分は、法令及び評価基準等に則った適正なものであるといえ、違算等も認められない。

したがって、本件処分に、違法又は不当な点はない。

3 その他の請求人の主張

請求人は、本件車庫用地は固定資産税等の非課税対象である旨を主張し、反論書において、本件車両の自動車検査証を提出している。

しかしながら、上記検査証によれば、本件車両の所有者は請求人とされているところ、同検査証における登録年月日、交付年月日及び発行年月日は、いずれも平成30年9月14日であることから、その主張の根拠とはならないものであって、平成30年1月1日時点において、本件車庫用地が課税対象となることは、上記2・(2)・ウのとおりである。

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)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1及び別紙2(略)