

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、令和4年10月7日付けの納税通知書により行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る令和4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。）賦課決定処分（内容は別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）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、本件処分が違法又は不当であると主張する。

本件土地は、小規模住宅用地（29.51㎡）という狭小地に対し、隣接する一般住宅用地（〇〇ビル）の居住部分の割合を適用している。その結果、固定資産税が過大に評価されている。隣接併用住宅の所有者と請求人とは、まったくの別人格である。また、現時点においては併用住宅の居住者と土地に関しての賃貸借は発生していない。

以上のとおり、当該土地を小規模住宅用地と認定せずに一般住宅用地と認定したことは承服できず、修正通知書の取消しを求める。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年 2月 5日	諮問
令和6年 6月 14日	審議（第89回第1部会）
令和6年 7月 25日	審議（第90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。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例等

法349条2項によれば、基準年度（法341条6号）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第2年度（同条7号によれば、基準年度の翌年度を第2年度という。令和4年度は第2年度に当たる。）の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳又は家屋課税台帳に登録されたものとするとしている（法702条により都市計画税についても同様）。

この課税標準につき、法349条の3の2第1項は、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（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、同条2項は、住宅用地のうち、当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数で除して得た面積が200㎡以下であるものについて

は、当該住宅用地（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、法 702 条の 3 第 1 項は、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、法 702 条の 3 第 2 項は、小規模住宅用地の場合にはこれを 3 分の 1 の額とする旨を定めている。

そして、法施行令 52 条の 11 第 1 項は、法 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する家屋で政令で定めるものは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合（以下「居住部分の割合」という。）が 4 分の 1 以上である家屋（以下「併用住宅」という。）とすると規定し、法施行令 52 条の 11 第 2 項は、併用住宅の敷地の用に供されている土地については、当該土地の面積に、居住部分の割合によって定める率を乗じて得た面積を住宅用地の面積とする旨を規定している。同項のうち、本件土地に関して隣接家屋が該当する部分を抜粋すると、次の表のとおりである。

家 屋	居住部分の割合	率
地上階数 5 以上を有する耐火建築物である家屋	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0. 5
	2 分の 1 以上 4 分の 3 未満	0. 75
	4 分の 3 以上	1. 0

(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、東京都都税条例（昭和 25 年東京都条例第 56 号）122 条は、固定資産税の税率を 100 分の 1. 4 と定め、同条例 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。

2 本件処分について

上記 1 の法令等の定めを前提として、本件処分に違法又は不当な点がないか、以下検討する。

処分庁は、隣接家屋の一部が新たに区分されたこと等の登記の通知

を受け、現地調査により本件土地の利用状況を確認して隣接各土地と一体利用されているとの認定を継続し、隣接家屋の利用状況調査により居住部分の割合が2分の1以上4分の3未満であると判明したことから、隣接家屋に係る住宅特例の適用率を1.0から0.75に変更し、従前は全部小規模住宅用地としていた本件土地29.51㎡の認定を、小規模住宅用地22.13㎡及び非住宅用地7.38㎡に認定変更して、固定資産税等が増額となる本件処分を行ったことが認められる。

本件土地を隣接各土地と一体利用するものとする従前からの認定を継続したことは、現地調査により、この3筆が塀で囲われていることが確認されており、妥当なものと認められる。

また、隣接家屋の居住部分の割合を2分の1以上4分の3未満に変更したことは、各区分所有者への調査照会によるものであり、隣接家屋の敷地の用に供される土地について乗じる率を0.75として、本件土地の地積29.51㎡のうち、小規模住宅用地地積を22.13㎡と決定したことは、上記1・(2)に掲げる法令の定めに従ったものと認められる。

そうすると、本件処分は上記1の法令等により適切になされたものといえ、違算等は認められないから、本件処分に違法又は不当な点はない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり、隣接家屋の所有者と請求人とは、別人であり、隣接家屋の居住者と本件土地の賃貸借をしていない旨を主張する。

しかし、土地の利用状況の認定は、固定資産税の賦課期日における土地の現況によってなされるものであるところ、本件土地については、当該賦課期日である令和4年1月1日時点で隣接各土地と一体利用されており、この場合においては隣接家屋の居住部分の割合に応じて住宅特例が適用されるものであるから、隣接家屋又はその敷地の所有者が本件土地の所有者と異なることや本件土地の貸借関係は、本件土地の利用状況の認定に影響するものとはいえず、請求人の主張は採用することができない。

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）

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙（略）