

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。）の規定に基づく不動産取得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 5 年 7 月 7 日付けで行った、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の持分 5 分の 1 を取得したことによる不動産取得税賦課処分（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、本件処分の違法性・不当性を主張する。

本件土地は建築基準法 4 2 条 2 項に規定される道路であるため。

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 4 5 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 9 月 3 日	諮問

令和 6 年 1 2 月 1 3 日	審議（第 9 5 回第 1 部会）
令和 7 年 1 月 9 日	審議（第 9 6 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) 法 7 3 条の 2 第 1 項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課する旨を定め、用途による不動産取得税の非課税を定める法 7 3 条の 4 第 3 項は、公共の用に供する道路の用に供するために不動産を取得した場合における当該不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない旨を規定する。
- (2) 法 7 3 条の 4 第 3 項の「公共の用に供する道路」とは、所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数人の利用に供するものをいうと解され、原則として、道路法の適用を受ける道路をいうものであるが、林道、農道又は作業道路等であっても、所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数人の利用に供し、道路法にいう道路に準ずるものとして認められるものについては、公共の用に供する道路に包含されるものと解されている（石島弘著「不動産取得税と固定資産税の研究（租税法研究第 3 巻）」199 頁参照）。
- (3) 東京都においては、「不動産取得税の課税事務の取扱いについて」（平成 22 年 4 月 1 日付 21 主資固第 145 号主税局長通達）により、不動産取得税の課税事務の取扱いについては、「不動産取得税課税事務提要」（以下「事務提要」という。）によるものとしている。

ア 「公共の用に供する道路」

事務提要では、法 7 3 条の 4 第 3 項の「公共の用に供する道路」についての非課税制度（以下「道路非課税」という。）の認定要件に関して、原則として道路法にいう道路（高速自動車国道、一般国道、都道、区道）をいうが、その他のものであっても、何等制約を設けず不特定多数人の利用に供されているもので、次の

(ア)から(ウ)までのすべての条件に該当するものについては、道路法にいう道路に準ずるものとして、これに含めるものとする（事務提要第2章第4節第2・46・(3)）。

以下、メートルは「m」と、平方メートルは「㎡」と表記する。

- (ア) 道路の起終点がそれぞれ別の公道に接しているもの
- (イ) 道路全体を通して道路幅員が1.8m程度以上あるもの
- (ウ) 客観的に道路として認定できるもの

そして、(ウ)の「客観的に道路として認定できるもの」とは、道路の形態を有し、道路と宅地等が塀、L形側溝及び縁石等により明確に区分され、道路以外の用に供されていないこと（具体的には、庭や駐車場等として、併用利用をしていないこと、道路部分の上空に建築物が存在しないこと、道路部分が原則として敷地面積に含まれていないものであること。）をいうとする。

イ 公共性が高いとして「公共の用に供する道路」に含めるもの

アのほか、事務提要において、公共性が高いとして「公共の用に供する道路」に含めるものとして列挙する土地のうち、本件に関連するものとして、次のとおり要件が定められている（第2章第4節第2・46・(4)・ア）。

2以上の家屋の用に供され、専ら通行のために使用されている土地（以下「共用私道」という。）のうち次の要件を具備するもの

- (ア) 道路幅員は4m以上あるもの（新たに築造される場合とする。前から存在していた道路の場合は幅員1.8m以上とする。）

- (イ) 客観的に道路として認定できるもの

- (ウ) 特定の関係人のみの通行を許可したり、一定の時間帯のみの通行を認めるなどの表示、門扉等の施設を設置するなど、当該共用私道の公共性を排除する私権の主張をしていないもの

そして、「2以上の家屋の用に供され」ているとは、家屋の利用状況が住宅か非住宅であるかを問わず、この2以上の家屋が当該共用私道に沿接しており、その家屋への通行のため当該道路が使われていることをいい、「専ら通行のために使用されている土地」とは、通行以外の用に利用されていないことをいうものである。

り、「客観的に道路として認定できるもの」とは、上記ア・(ウ)と同様であるとする。

ウ 事務提要は、東京都における不動産取得税の課税事務運営に当たり、税法を正しく適用するために解釈の統一を図り、能率的にして統制ある事務処理を期するため、処理要領を示したもの（事務提要第1章第1節）であって、上記記載の事務提要における道路非課税の認定要件に係る規定は、法73条の4第3項の解釈運用指針として、合理性を認めることができるものである。

2 本件処分についての検討

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。

本件土地は、西側で公道に接するが、東側は行き止まりとなっており、事務提要が定める「公共の用に供する道路」の認定要件（1・(3)・ア）である「道路の起終点がそれぞれ別の公道に接しているもの」（同・(ア)）に該当しないことが明らかである。

また、公共性が高いとして「公共の用に供する道路」に含める共用私道（1・(3)・イ）に該当するかについてみると、本件土地は本件各隣地上の住宅のための共用私道であり、本件土地と本件各隣地との境は、本件隣地1ないし本件隣地3との間はL字溝が設置されていることが認められるが、本件隣地5と接する部分では本件共同住宅周囲のコンクリート敷きが本件土地上にも一体施工されており、本件土地と本件隣地5との境が区分されているとはいえない。そうすると、本件土地は、事務提要が定める「公共の用に供する道路」に含めるものの要件である「客観的に道路として認定できるもの」（1・(3)・イ・(イ)）を満たすとはいえない。

したがって、本件土地は法73条の4第3項に規定する「公共の用に供する道路」に該当せず、処分庁が本件土地について道路非課税を認定することなく、本件処分を行ったことは妥当である。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり本件土地が建築基準法42条2項に規定される道路であるとして、本件処分の取消しを主張する。

建築基準法は、同法42条1項において、道路とは、同項各号のいず

れかに該当する幅員４メートル以上のものをいう旨を定め、同条２項において、幅員４メートル未満の道で特定行政庁の指定したものは、同条１項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす旨を定めているところ、本件土地は、同条２項所定の道路であることが認められる。

しかしながら、本件土地が建築基準法４２条２項の指定を受けていたとしても、法７３条の４第３項の適用を受けないことは上記２のとおりであるから、請求人の主張をもって本件処分を取り消すことはできない。

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）