

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

本件審査請求については、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11月10日付けの納税通知書により行った令和5年度分の固定資産税及び都市計画税賦課処分のうち、別紙1物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る部分（内容は別紙1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。

請求人は、本件跡地2のうち、本件未登記家屋が存在した部分（旗竿状の土地のうち、竿を除いた旗の部分）のみを「本件対象土地（A部分）」としているため、この部分を以下「A部分」と、北側隣接家屋の敷地を「B部分」といい、A部分とB部分を併せて「本件借地」という。別紙3参照）。

1 A部分と北側隣接家屋の敷地部分の権利関係

A部分と北側隣接家屋の敷地（B部分）は、以前から建物所有目的で一体のものとして賃貸に供されており、借地人がいる。

本件借地のうち、B部分には昭和50年4月〇〇日に共同住宅が建築され、「〇〇」（北側隣接家屋）との名称で賃貸アパートとして運用され、A部分には、昭和52年頃、既存住宅（本件未登記家屋）が

建築され、北側隣接家屋の〇〇号室として運用されてきた。

現在の借地人は、令和２年６月〇〇日相続により、北側隣接家屋、本件未登記家屋及び本件借地の借地権を取得し、本件未登記家屋の入居者死亡をきっかけとして、令和４年７月頃、本件未登記家屋を解体した。

2 A部分の利用状況等

A部分は更地であるが、A部分の西側は他の借地人の借地部分であり、A部分は道路に接していないだけでなく、道路との接面には門扉が設置され、常時閉じられており、出入りができない。また、A部分の東側（近隣駐車場との接面）にはフェンスが設置されており、出入りができない。A部分の南側（他の借地人の土地との接面）には他の借地人の建物が存在している。なお、A部分の北側に建つ北側隣接家屋側からは出入りができる。

3 A部分は「敷地の用に供されている土地」に該当する

法３４９条の３の２第１項の専用住宅の「敷地の用に供されている土地」の該当性については、土地と専用住宅の形状や利用状況等を踏まえ、社会通念に従い、その土地が専用住宅を維持し又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地であるかどうかにより判断すべきである。

本件借地は、以前から一体のものとして借地しており、遅くとも昭和５２年頃には、B部分に存在する北側隣接家屋とA部分に存在する本件未登記家屋が一体の物として賃貸アパートとして運用されてきた。このことは、両建物が本件借地上に存在し近接していること、両建物間にフェンスなど出入りの妨げになる設備が設置されていなかったこと、また、本件未登記家屋が北側隣接家屋の〇〇号室と呼称されていたこと（借地人と請求人代理人間のメール）から明らかである。

その後、令和４年７月に本件未登記家屋は解体されたが、更地のままの状態であり、北側隣接家屋の入居者以外の第三者の駐車場に供されたり、借地人が自用に供したことはない。

現況も前記のとおりであり、A部分は、道路や隣接土地から隔離されており、北側隣接家屋が所在するB部分からのみ出入りが可能である。

さらに、効用面からみても、A部分の存在によって北側隣接家屋の南側に十分な空間が提供され、北側隣接家屋の入居者が眺望や十分な

通風・日照を得る効果を発生させている。

以上から、A部分は、北側隣接家屋という専用住宅の維持及びその効用を果たすために使用されている土地であることは明らかであり、専用住宅の敷地の用に供されている土地に該当する。

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10月 3日	諮問
令和6年12月13日	審議（第95回第1部会）
令和7年 1月 9日	審議（第96回第1部会）
令和7年 1月30日	処分庁へ調査照会
令和7年 2月17日	審議（第97回第1部会）
令和7年 2月27日	処分庁から回答を収受
令和7年 3月21日	審議（第98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

法349条3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に対して課する第3年度（同条7号及び8号によれば、基準年度の翌々年度を第3年度という。令和5年度は第3年度に当たる。）の固定資産税の課税標準は、当該土地に係る基準年度の

固定資産税における課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳に登録されたものとする（法 702 条により都市計画税についても同様）。

(3) 固定資産税等の住宅特例

法 349 条の 3 の 2 第 1 項によれば、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で政令で定めるもの（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 の額とされ、同条 2 項によれば、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 m² 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、6 分の 1 の額とされている。

また、法 702 条の 3 第 1 項によれば、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 の額とされ、同条 2 項によれば、小規模住宅用地の場合には 3 分の 1 の額とされている（以下、法 349 条の 3 の 2 及び法 702 条の 3 に規定する住宅用地に対する課税標準の特例を「住宅特例」という。）。

(4) 「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」としている。

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たすために使用されている一画地の土地」というとされ、また、「一画地の土地は、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分である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、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ような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。」とされている（課長通知・三「敷地の認定」・(1)及び(2)）。

住宅特例が、主として住宅政策上の見地から住宅用地及び小規模住宅用地についての税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例を定めていることからすれば、課長通知は、課税庁が固定資産税等に係る法の趣旨に沿う解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準として、妥当なものと考えられる。

また、「敷地の用に供されている土地」について、最高裁判所平成23年3月25日判決（裁判所ウェブサイト掲載判例）は、住宅特例は、「居住用家屋の『敷地の用に供されている土地』（地方税法第349条の3の2第1項）に対して適用されるものであるところ、ある土地が上記『敷地の用に供されている土地』に当たるかどうかは、当該年度の固定資産税の賦課期日における当該土地の現況によって決すべきものである。」としている。

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、本件土地のうち、本件滅失家屋に係る登記の通知を受け、現地調査により本件土地の利用状況を確認した際に、本件土地上にあっては、本件滅失家屋のほかに本件未登記家屋も滅失したことを把握し、本件賦課期日において、本件各滅失家屋の利用の用に供していたと認定していた本件各跡地を住宅用地として認定することはできないと判断して、本件各跡地（計78㎡）を小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更し、本件処分を行ったことが認められる。

本件跡地2について、上記現地調査における現地写真（令和5年8月30日に撮影されたもの）によれば、北側隣接家屋の敷地との間は、コンクリートブロック塀及びその上の波板状の目隠しにより明確に区分されていることが認められる。具体的には、当該波板状の目隠しの西端は、北側隣接家屋西側の区道沿いのコンクリートブロック塀に沿って設置されており、東端は、本件土地東側の月極駐車場と本件跡地2及び北側隣接家屋の敷地との間に存在する蔦が繁茂した仕切りに隣接していることが認められ、少なくとも、当該波板状の目隠しの東西の両端にて、人が前を向いて本件跡地2と北側隣接家屋の敷地の間を

通れるような通路の存在を確認することはできず、両土地間を行き来する場合には、一旦本件土地西側の区道に出る必要があるように、外形上見受けられる。そして、この状況は、本件賦課期日においても同じであったことが認められる。

以上を踏まえると、一画地の土地は、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であるから（１・(4)課長通知参照）、処分庁が本件跡地２を北側隣接家屋の敷地とは別の一画地として認定したことは妥当といえる。

そうすると、本件各跡地を非住宅用地と認定して行った本件処分は上記１の法令等に則り適切になされたものといえ、税額にも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、（北側隣接家屋と本件未登記家屋の）両建物間にフェンスなど出入りの妨げになる設備は設置されておらず、本件跡地２のうち本件未登記家屋が存在した部分（Ａ部分）は、道路や隣接土地から隔離されており、北側隣接家屋が所在するＢ部分からのみ出入りが可能であり、北側隣接家屋という専用住宅の敷地の用に供されている土地である旨を主張する。

しかし、敷地の用に供されている土地に当たるかどうかの認定は、当該年度の賦課期日における当該土地の現況によってなされるものであり（１・(4)の最高裁判所判決参照）、本件賦課期日において、本件跡地２と北側隣接家屋の敷地との間は、コンクリートブロック塀等により区分されていたと認められることは上記２のとおりであるから、この点に係る請求人の主張は理由がない。

また、請求人は、Ａ部分は北側隣接家屋の敷地とともに賃貸借契約を締結し、借地人は北側隣接家屋とその〇〇号室の敷地として一体利用してきた経緯がある、本件未登記家屋を解体した後も更地のままであって北側隣接家屋の入居者以外の用に供したことはない、Ａ部分から公道までの部分は、Ａ部分の借地人とは別の借地人に貸している旨を主張する。

しかし、本件跡地２の周囲の土地の貸借関係は、本件跡地２の利用状況の認定に影響しないから、この点に係る請求人の主張も理由がない。

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1 ないし別紙3（略）