

## 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、令和3年6月1日付けで請求人に対して行った別紙1「物件目録」記載の土地（以下「本件土地」という。）及び本件土地上の建物（以下「本件建物」という。）に係る令和3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。）の賦課処分（別紙2「処分目録」。以下「本件処分」という。）のうち、家屋番号〇〇番〇〇の〇〇の家屋（以下「本件附属家屋」という。）についての課税を不服として、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、おおむね次のことから本件処分が違法、不当であると主張している。

請求人保有の〇〇附属棟の課税状況について、〇〇附属棟（本件附属建物）は地下通路及びバリアフリーE Vからなり、〇〇（本件建物）と完全に分離しており、専ら駐車場入口として利用している。

対象建物等について、その利用につき、東京都、〇〇、公益財団法人東京都〇〇公社（以下「都公社」という。）で協定を締結しており、協定では各者の費用負担についても定めている。そして、本件附属家屋の部分の課税関係については、一度照会したが、区分所有建物の規約共用部として登記されており、非課税には該当しない旨の回答を得た。

帰宅困難用備蓄倉庫は固定資産税の減免（都税条例134条）の対象

となっているが、他の部分について、減免等はなく課税されている。しかしながら、本件附属家屋部分については、次のとおり、固定資産税・都市計画税の非課税・減免のいずれの要件も充足するものとする。

## 1 非課税要件の整理

非課税要件の充足

- (1) 本件地下通路・バリアフリー箇所・エレベーターは、公共目的事業である本件地下駐車場施設の一部に該当する。
- (2) 固定資産税等の非課税規定である地方税法348条2項1号については、以下のとおり要件を充足し、該当する。
  - ・無償であること
  - ・本件地下駐車場は東京都が主体となって利用を推進する駐車場であること
  - ・公共目的の事業として本件地下駐車場の貸付が位置づけられていること

以上より、本件地下駐車場の一部として利用されている本件附属家屋は固定資産税等が非課税となるべきである。

## 2 減免要件の整理

減免要件の充足

固定資産税等減免規定である都税条例134条2号については、以下のとおり要件を充足し、該当する。

- ・公益のために直接専用する固定資産（公益目的事業として位置づけられている地下駐車場にかかる施設）であること
- ・無償であること

以上より、本件地下駐車場の一部として利用されている本件附属家屋は固定資産税等が減免されるべきである。

なお、処分庁は、対象建物等が都市計画決定による容積率の緩和を受けた物件であることを理由に、真に公益性があるとは認められないとして減免できないと主張するが、請求人は、都市計画提案による容積率の緩和に対する対価として設置費用を既に負担しており、容積率の緩和とその後の利用は切り離して判断されるべきである。そもそも真に公益性が求められるのは借り手の東京都側であること、本件処分及び都税条例とは直接関係ない公開空地における容積率の判例を用いて、請求人に公益性があるとは認められないとする処分庁の主張は失当である。

#### 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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和7年 4月25日	諮問
令和7年 8月 5日	審議（第103回第1部会）
令和7年 9月29日	審議（第104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) 租税条例主義について

憲法30条の規定により、納税義務には法律の根拠が求められ、法2条の規定によって地方団体の課税権が認められており、法3条の規定によれば、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について条例で定めることとしていることから、地方税である固定資産税の賦課処分については厳密な租税条例主義が妥当する。

##### (2) 固定資産税について

法343条1項によると、固定資産税は、固定資産の所有者に課する旨を定めており、同条2項は、ここにいう所有者とは、土地又は家屋については、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（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る区分所有法2条2項の区分所有者）として登記又は登録がされている者をいう旨が規定されている。

法352条1項によると、区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該区分所有に係る家屋の区分所有法2条3項に規定する専有部分に係る同法2条2項に規定する区分所有者は、法10条の2第1項の規定にかかわらず、当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税額を区分所有法14条1項から3項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合により按分した額を、当該各区分所

有者の当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う旨が定められている。

法359条は、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日とする旨を定めている。

(3) 区分所有について

区分所有法1条によれば、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができるようにされている。そして、同条に規定する建物の部分（同法4条2項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権を区分所有権といい、専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分を（1条3項）、共用部分とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び同法4条2項の規定により共用部分とされた附属の建物を（1条4項）という旨が、それぞれ規定されている。

区分所有法4条1項によれば、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする旨を、同条2項は、同法1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる旨を定めており、この場合、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができないとされている。

区分所有法30条1項によれば、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる旨を定められている。

(4) 都市計画税について

法702条の2第2項は、市町村は、法348条2項から5項まで、7項若しくは9項又は351条の規定により固定資産税を課することができない土地又は家屋に対しては、都市計画税を課することができない旨を定めている。

法702条の6は、都市計画税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする旨を定めている。

(5) 非課税規定について

地方税は地方団体の財政の基礎を形成するものであるから、賦課処

分を前提とし、法により一定の範囲のものに対して課税を行わないこととする非課税とは課税上の特例措置であって、これにより生じた地方団体の課税権を制限するものである。

固定資産税の非課税の範囲として、法348条2項は、「固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。ただし、固定資産を有料で借り受けた者がこれを次に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に課することができる。」とし、各号で用途非課税（固定資産自体の性格、用途に根拠を求めるもの）を規定している。

そして、本件非課税規定にあたる同項1号は、「国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産」と規定しており、用途非課税に該当する。このことは、法702条の2第2項の都市計画税についても同様である。

#### (6) 減免処分について

地方税の賦課処分により生じた地方債権を放棄することで徴収を行わないこととする減免処分については、減免の要件を満たさない場合に減免を許すべきではなく、減免の要件に課税主体の裁量の余地がある場合でも、その判断は厳格に行うべきであるという意味で租税条例主義の趣旨が及ぶものと解されている（東京高等裁判所平成20年4月23日判決・裁判所ウェブサイト掲載参照）。

#### (7) 東京都における非課税規定及び減免規定

##### ア 非課税規定

東京都においては、「固定資産税及び都市計画税の課税事務の取扱いについて（通達）」（平成28年1月29日付27主資固第243号主税局長通達）により、固定資産税等の課税事務の取扱いについては、「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（以下「事務提要」という。）によるものとされているところ、「国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産」とは国等が予算措置その他の手段に基づき維持管理することにより公用又は公共の用に供される固定資産としている（事務提要第2章・第4節・第2・2・(1)）。

##### イ 減免規定

法367条の規定によれば、知事は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とすると認める者、貧困に

困り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができるとしている。

都税条例134条1項の規定（以下「本件減免規定」という。）によれば、「次の各号のいずれかに該当する固定資産であつては、知事において必要があると認めるものに対する固定資産税の納税者に対しては、当該固定資産税を減免する」とし、同項2号で「公益のために直接専用する固定資産（固定資産の所有者に課する固定資産税にあつては、当該所有者が有料で使用させるものを除く。）」を挙げている。そして、同項4号では、1号から3号（生活扶助、公益、防災）のほか、規則で定める固定資産を挙げている。

また、法702条の8第7項及び都税条例188条の30の規定により、都市計画税においても同様とされている。

#### ウ 公益のために直接専用する固定資産

事務提要は、都税条例134条1項2号が定める公益のために直接専用する固定資産について、減免対象となる固定資産を17の類型に分け、具体的に掲げるとともに、減免対象資産として、その他公益のため直接専用する固定資産とは、減免対象となる17の固定資産の類型のうち、他の16類型以外の固定資産で、不特定多数人の使用又は利用等のために現に供され、その利益を増進するようなものをいい、現に行う事業の実施並びに固定資産の使用状況が真に公益性顕著であると認められるものについてのみ減免するものとしている（事務提要第2章・第11節・第3・2・(17)）。

事務提要は、東京都都税条例施行規則（昭和25年東京都規則第126号）31条2項が定める、生活扶助以外の扶助を受けるものが所有する固定資産、物納された固定資産、その他特別の事情があると知事が認める固定資産のうち、帰宅困難者のための備蓄倉庫について、当該家屋に係る税額を減免するとしている。（同4・(3)・ツ）。

なお、都税の減免は、天災その他特別の事情がある場合において必要と認められる者その他特別の事情がある者等に対し、条例の定めるところにより行うことができるものであり、その適用に当たっては、みだりに流れ、負担の公平を失することがないようにすべきものであるとされている。

事務提要は、固定資産税等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るためのものとして、一定の合理性を有するものと認められる。

(8) 都市再生特別地区における容積率の緩和

都市再生特別措置法36条は、都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、都市再生特別地区を定めることができるとしている。そして、同条2項は、都市再生特別地区に関する都市計画には、都市計画法8条3項1号及び3号に掲げる事項のほか、建築物その他の工作物の誘導すべき用途、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定めるものとするとしている。

都市再生特別措置法36条3項は、同条2項の建築物の容積率の最高限度は、10分の40以上の数値でなければならないとするが、当該地区の区域を区分して同項の建築物の容積率の最高限度を定める場合にあっては、当該地区の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を当該地区の全体の面積で除して得た数値が10分の40以上であることをもって足りるとしている。

そして、裁判例は、公開空地部分の固定資産税等の減免の適否について、「本件公開空地は、原判決も説示するとおり、歩道及び公園に供されるもので、公的な性格を有するといえるものの、そもそも私的な利益（建築物の高さの緩和）を実現したいという私的な目的を達成することとの引き替えに、建物の存続する限り公的な性格を帯びたものにすぎないものであり、したがって、これが「公益上その他の事由により特に減免を必要とする固定資産」には該当しない」としている（東京高等裁判所平成13年10月30日判決・裁判所ウェブサイト掲載参照。以下「本件判決」という。）。

2 本件処分における固定資産税等の賦課、減免の妥当性

本件処分のうち、本件非課税規定及び本件減免規定の適用について争いがあるので、まずはそれについて検討する。

(1) 本件非課税規定についての検討

本件附属家屋は、本件建物と本件地下駐車場に接続する地下通路及びバリアフリーエレベータからなる、本件建物とは完全に分離している建物であり、専ら駐車場入口として利用していることが確認できる。

本件附属家屋の利用については、東京都、請求人及び本件地下駐車場の指定管理者である都公社の三者で協定書を締結している。

事務提要は、非課税の対象となる固定資産を、国等が予算措置その他の手段に基づき維持管理することにより公用又は公共の用に供される固定資産とするところ（1・(3)・ア）、協定書では、三者間の費用負担について定めており、本件附属家屋は、規約により共用部分とされ、課税関係について、区分所有建物の規約共用部分として登記されており、その区分所有権を有するのは請求人であることが認められる。そして、協定書7条では、本件附属家屋を含む、請求人が所有している固定資産の維持管理等を行うのは、請求人である株式会社〇〇となっている。よって、本件附属家屋は、国等が予算措置その他の手段に基づき維持管理しているとは認められない。

また、本件地下駐車場の部分については、設置主体が東京都であり、管理担当等を行うのは都公社であるが、本件附属家屋の維持管理等については、その管理者はあくまで請求人であることから、国等が予算措置その他の手段に基づき維持管理しているとは認められない。

したがって、本件附属家屋は、「国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産」に該当しないから、本件非課税規定の適用がないことが認められる。

## (2) 本件減免規定についての検討

本件附属家屋が、本件減免規定の「公益のために直接専用する固定資産」（2号）に該当するとして、令和3年度分の固定資産税等の減免の対象となり得るためには、当該年度において、本件附属家屋が不特定多数人の使用又は利用等のために現に供され、その利益を増進するようなものであり、現に行う事業の実施並びに固定資産の使用状況が真に公益性顕著であると認められるもの（1・(7)・ウ）であることが必要である。

そこで、請求人の事業の実態や本件土地の使用又は利用状況に基づき、処分庁が、本件附属家屋を、本件減免規定の定める要件である「公益のために直接専用する固定資産」（2号）に該当しないものと判断したことに違法又は不当な点がないか検討する。

ア 本件附属家屋は、専ら本件地下駐車場の利用者及び車椅子などのバリアフリーの配慮を必要とする本件地下駐車場利用者のために、協定書に基づき、管理者である請求人が無償で東京都に提供している施設であり、同事業に一定の公益性があることは認められるところである。

イ しかしながら、税負担の公平性の観点から、減免の適用に当たっては、減免の要件に課税主体の裁量の余地がある場合であっても、その判断は厳格に行うべきものである。そもそも本件附属家屋は、本件建物の建設に当たり、都市再生特別措置法37条に基づく都市再生特別地区の都市計画提案に基づき建設されており、本件附属家屋がなければ、本件建物の容積率の緩和による利益を享受できなかったものであり、専ら本件駐車場の利用者のための施設としての利用に用途指定され、加えて、本件附属家屋の使用に関しては、請求人から東京都及び都公社への通知により、その使用を終了することが可能であることなどを考慮すると、本件附属家屋の使用状況が真に公益性顕著であるとまで認めることは困難である。

そうすると、本件附属家屋は、「公益のために直接専用する固定資産」という上記要件に該当しないから、本件減免規定の適用を認めることはできない。

(3) 以上、本件附属家屋は、本件非課税規定及び本件減免規定に定める要件のいずれにも該当せず、法が定める他の非課税規定の要件に該当する事情及び減免規定の要件に該当する事情も見当たらない。

そして、税額の算定にも誤りがあることは認められないから、処分庁が行った、本件附属家屋の部分を含めた本件建物の課税対象の部分に対して固定資産税等を賦課した本件処分に違法又は不当があるとは認められない。

### 3 請求人の主張について

請求人は、上記第3のとおり、本件附属家屋の管理は都公社であるが、あくまで都営駐車場であるため主体は東京都である旨主張し、本件処分て賦課した固定資産税等の非課税及び減免を行うことを求めている。

しかしながら、上記2・(2)のとおり、都公社が維持管理するのは本件地下駐車場の部分であり、本件附属家屋の維持管理等については、上記2のとおり協定書で請求人等が行うこととなっている以上、請求人の主張は認められない。

また、請求人は、本件附属家屋が、固定資産税等の非課税・減免のいずれの要件も充足するから、本件処分を取り消し、本件建物のうち、本件附属家屋に相当する部分について、固定資産税等の非課税及び減免を行うことを求めている。

しかしながら、上記2・(2)及び(3)のとおり、本件附属家屋は、その管理者は請求人であり、国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産ではないこと、そして、容積率緩和の利益を目的とした都市計画提案に基づき建設され、専ら駐車場利用者のための施設として利用されている本件附属家屋の使用状況が真に公益性顕著であるとまでは認められないと判断したことについて、違法又は不当な点があるということはできないから、請求人の主張は採用できない。

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1及び別紙2 (略)