

## 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6年6月3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1（以下「本件土地1」という。）及び土地2（以下「本件土地2」といい、本件土地1と併せて「本件各土地」という。）に係る令和6年度分の固定資産税及び都市計画税賦課処分（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

- 1 本件土地1については、本件賦課期日現在、外構工事のみを残し完成された本件新築家屋が同土地上に存在していた。外構工事も全て完成していなければ非住宅用地とする判断は、社会通念上の常識を逸しており、かつ、法的根拠に基づかない誤った行政の判断である。住宅特例の対象とし、小規模住宅用地の軽減措置がとられるべきものである。
- 2 本件土地2については、〇〇区からセットバックの指導を受け、令和5年に登記地目を「公衆用道路」として分筆登記を行い、境界杭により明確に区分されており、いつでも道路整備に着工できる状態が整っている。そして、本件新築家屋は、本件土地2を差し引いて建蔽率等を計算し、建築確認済証を受け、建築している。したがって、本件土地2の固定資産税を請求人が支払う義務については、法的根拠がない。東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領は誤った行政の判断に

よるものであり、何ら法律に基づかない運用である。

塀、L形側溝又は縁石等により区分するのは〇〇区の仕事であり、請求人が感知するところではない。客観的に道路として認定できないとすれば、それは〇〇区の仕事（工事）がなされていないことが原因であり、本件土地2が現状、道路になっていないのは、請求人の責任ではなく、セットバックを指導した〇〇区の責任であり、〇〇区に課税すべきである。道路ができていないからといって、請求人に課税するという運用は不当であるといわざるを得ない。

令和6年7月6日に新聞報道のあった他市の道路拡幅工事の件で、市側の固定資産税の誤った不当な課税事件に酷似しており、本件処分の取消しを求める。

#### 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7年 8月 7日	諮問
令和7年10月29日	審議（第105回第3部会）
令和7年11月25日	審議（第106回第3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) 固定資産税等の納税義務者

法342条1項及び343条1項は、固定資産税は、固定資産の所有者に対し、当該固定資産所在の市町村において課するとしている（法734条1項により、都は、その特別区の存する区域において、固定資産税を課するものとし、都を市とみなして固定資産税に関する法の規定が準用される。）。

法702条は、市町村は、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に都市計画税を課することができるとしている（法735条1項により、都は、その特別区の存する区域において、都市計画税を課することができるとし、都を市とみなして市町村の都市計画税に関する法の規定が準用される。）。

(2) 固定資産税等の賦課期日

法359条及び法702条の6は、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とするとしている。

(3) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 課税標準

法349条1項は、基準年度に係る賦課期日に所在する土地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又は土地補充課税台帳に登録されたものとするとしている。

法702条1項は、都市計画税の課税標準について、当該土地に係る固定資産税の課税標準となる価格を課税標準とするとしている。

イ 住宅特例

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条の規定にかかわらず、当該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3分の1の額とするとしている。

法349条の3の2第2項は、住宅用地でその面積が200㎡以下であるもの場合は、当該住宅用地（同項1号）（同号に定める住宅用地に該当するものを、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、同条1項の規定にかかわらず、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の額とするとしている。

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702条1項の規定にかかわらず、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2の額とするとして

いる。

法702条の3第2項は、小規模住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、同条1項の規定にかかわらず、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の額とするとしている（以下、固定資産税等に係るこれらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

#### ウ 取扱通知等

(ア) 「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」

（平成22年4月1日付総務市第16号総務大臣通知。以下「取扱通知」という。）第3章・第2節・第1・20・(1)は、法349条の3の2第1項の「敷地の用に供されている土地」とは、「特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいうものであること。」としている。

(イ) また、「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日付自治固第17号自治省税務局固定資産税課長通達及び同通達内かん。以下「課長通達」という。）1は、法349条の3の2第1項の「住宅用地」として取り扱って差し支えない土地について、「既存の住宅に代えて住宅を建設している土地」で、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。」（同・(4)）、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。」（同・(5)）等の要件を満たすものとしている。

なお、課長通達は、上記の「原則として同一であること」とは、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合」や「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合」は、同一として取り扱って差し支えないという趣旨であるとしている。

(ウ) さらに、東京都においては、「住宅建替え中の土地に係る住宅

用地の認定について（通達）」（平成28年3月25日付27主  
資評第516号主税局資産税部庁通達。以下「建替特例通達」  
という。）を定め、住宅建替え中の土地で同通達2の適用基準を  
全て満たすものは、住宅が完成するまでに通常必要と認められ  
る工事期間について、住宅用地として取り扱う（ただし、従前  
の住宅用地の認定を継続する。）とし、上記適用基準の一つに  
「(4) 住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日にお  
ける建替え前の住宅の所有者と同一の者により行われているこ  
と。」を掲げている（建替特例通達1及び2）。また、建替特例  
通達2・(4)は、以下のaからeまでに該当する場合は、「同一の  
者により行われている」ものとして取り扱うとしている。

- a 建替え前の住宅の所有者の親族（民法725条）が住宅の  
建替えを行っている場合
  - b 建替え前の住宅の所有者が法人であり、当該法人を合併し  
た法人が住宅の建替えを行っている場合
  - c 建替え前の住宅の所有者の持分を含む共有者が住宅の建替  
えを行っている場合
  - d 建替え前の住宅の所有者が当該年度に係る賦課期日におけ  
る建築主との等価交換方式等によって住宅完成後直ちに住宅  
を取得する場合
  - e 建替え前の家屋（補充）課税台帳登録者以外の実質の住宅  
の所有者が住宅の建替えを行っている場合
- (エ) 取扱通知は、法の規定全般の解釈・適用に関する地方自治法  
245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言である。

そして、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  
長通達及び建替特例通達は、いずれも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、合理性を有するものと認められる。

#### (4) 公共の用に供する道路の非課税規定

- ア 法348条2項は、固定資産税は、「公共の用に供する道路」  
（同項5号）に対しては課すことができないとし、法702条の2  
第2項は、法348条2項の規定により固定資産税を課することが

できない土地に対しては、都市計画税を課することができないとしている（以下これらの規定を「非課税規定」という。）。

イ 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）」（令和3年11月24日付3主資固第220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「課税事務提要」という。）によることとしている。

課税事務提要第2章・第4節・第2・12・(1)は、法348条2項5号の「公共の用に供する道路」とは、原則として道路法にいう道路をいうが、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、「道路の起終点がそれぞれ別の公道に接しているもの」、「道路全体を通して道路幅員が1.8m程度以上あるもの」及び「客観的に道路として認定できるもの」の全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、これに含めるとしている。

なお、上記の「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。）をいうとしている。

また、同・(2)・イは、特別区が整備した細街路等の拡幅部分で、同・(1)と一体となって道路の効用を果たしているもの（当該拡幅部分と敷地が塀、L形側溝、縁石及び目地等により明確に区分され、かつ、当該部分を庭等に積極的に利用していない場合に限り、舗装等の道路整備が未了であってもこれに含める。）についても、「公共の用に供する道路」に含めるとしている。

ウ 課税事務提要は、東京都における固定資産税等の課税事務運営に当たり、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、固定資産税等の課税事務の処理要領を示すものであり（課税事務提要第1章・第1節・1）、上記イの規定は、公共の用に供する道路の非課税規定の適用に当たり参考とすべき基準として、合理性を有するものと認められる。

(5) 固定資産税等の税率

法350条1項は、固定資産税の標準税率は100分の1.4とするとし、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している。

上記各規定を受けて、東京都都税条例（以下「条例」という。）122条は、固定資産税の税率を100分の1.4と定め、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 本件処分についての検討

- (1) 本件土地1は、従前所有者の従前家屋が取り壊され、本件賦課期日現在、本件新築家屋が建設中（躯体工事中）であったことが認められる。

住宅特例が適用される土地は、①賦課期日現在において当該家屋の存するもの、又は②その上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものが、その要件とされているところ（1・(3)・ウ・(ア)）、本件土地1は、上記のとおり、本件賦課期日現在、本件新築家屋が建設中であったことから、上記①の「賦課期日現在において当該家屋の存するもの」の要件には該当しない。また、本件賦課期日現在、本件土地1上には従前家屋に代えて本件新築家屋が建設中であったものの、従前所有者と請求人とは親族関係になく、課長通達及び建替特例通達（1・(3)・ウ・(イ)及び(ウ)）が定める建替え前の家屋の所有者と建替え後の家屋の所有者が同一であることのいずれの要件にも当てはまらないため、上記②の「既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」の要件にも該当しない。

そうすると、本件土地1については、住宅特例を適用する余地はなく、同土地を非住宅用地として令和6年度の固定資産税等の賦課決定を行った処分庁の判断に不合理な点は認められない。

- (2) 本件土地2は、本件賦課期日現在、登記簿上は「公衆用道路」とされているものの、本件新築家屋が建設中であった本件土地1との境が区分されておらず、本件各土地は一体として工事が行われている状態であったことが認められる。

非課税規定が適用される土地について、課税事務提要は、何等制約を設けず不特定多数人の利用に供されている道路で、「道路の起終点がそれぞれ別の公道に接しているもの」、「道路全体を通して道路幅員が1.8m程度以上あるもの」、並びに道路部分と宅地部分が塀、L形側溝及び縁石等により明確に区分されており「客観的に道路として

認定できるもの」の全てに該当するものについては、道路法に準ずるものとして非課税規定が適用される道路に含まれるとするほか、道路の拡幅部分については、当該拡幅部分と敷地が塀、L形側溝、縁石及び目地等により明確に区分され、かつ、当該部分を庭等に積極的に利用していない場合に限り、舗装等の道路整備が未了であっても非課税規定が適用される道路に含めるとするところ（1・(4)・イ）、本件土地2は、上記のとおり、本件賦課期日現在、本件土地1との境が明確に区分されておらず、本件土地1と一体として工事が行われている状態であったため、「客観的に道路として認定」することができず、法348条2項5号の「公共の用に供する道路」には該当しない。

そうすると、本件土地2については、非課税規定を適用せず、令和6年度の固定資産税等の賦課決定を行った処分庁の判断に不合理な点は認められない。

- (3) 以上のことから、本件処分は、上記1の法令等の定めにより適正に行われたものということができる。
- (4) また、処分庁が作成した本件各土地に係る税額計算書（令和6年度）を確認したところ、固定資産税等の額に違算等は認められない。
- (5) したがって、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

### 3 請求人の主張についての検討

- (1) 請求人は、第3・1のとおり、本件土地1は、本件賦課期日現在、外構工事のみを残して本件新築家屋が当該土地上に存在していたのだから、住宅特例を適用すべきである旨主張する。

しかし、本件各調査によれば、本件賦課期日現在、本件新築家屋は建設中であり、居住の用に供する家屋が存在している土地ではなかったことが認められる。そして、本件土地1について住宅特例を適用することができないことは、上記2・(1)記載のとおりである。

- (2) また、請求人は、第3・2のとおり、本件土地2は、本件賦課期日現在、〇〇区からセットバックの指導を受け、登記地目を「公衆用道路」として分筆登記を行っていること等から、現況にかかわらず、非課税規定を適用すべきである旨主張する。

しかし、本件各調査によれば、本件賦課期日現在、本件各土地は、塀、L形側溝及び縁石等により明確に区分されておらず、同日時点において、本件土地2が法348条2項5号の「公共の用に供する道路」に該当しないことは、上記2・(2)記載のとおりである。

なお、本件処分後の令和6年6月17日に処分庁職員が現地調査した際には、本件各土地の境はコンクリートの目地により明確に区分されており、本件賦課期日時点の現況と明らかに異なっていることが認められる。

(3) したがって、請求人の主張はいずれも採用することができない。

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)

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別紙 (略)