

諮問番号：令和６年度 諮問第１１号

答申番号：令和７年度 答申第２号

答 申 書

第１ 本審査会の結論

裁決についての「本件請求を棄却する」との審査庁の判断（後記第５の１）は、妥当である。

第２ 主張の要旨

１ 審査請求人（以下「請求人」という。）の主張の要旨

請求人は、次の(1)及び(2)の理由から、処分庁（札幌市長）が請求人に対して行った後記第３の１における本件土地２及び本件土地３（以下、それぞれ「本件土地２」及び「本件土地３」という。）に係る令和６年５月１０日付け令和６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。）の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を変更し、これらの土地について住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）を適用することを求めている。

(1) 本件土地２及び本件土地３は、後記第３の１における本件土地１（以下「本件土地１」という。）上の家屋に係る荷物の置き場として、物置（以下「本件物置」という。）を設置するために購入した土地であり、現に本件物置を設置して使用している。

(2) 本件土地２及び本件土地３の登記簿上の地目は「宅地」となっており、隣接している後記第３の１における本件土地４から本件土地６までの土地（以下、それぞれ「本件土地４」、「本件土地５」及び「本件土地６」という。）とは違って有料駐車場としては使用していない（そもそも自動車を停めるスペースはない。）。

２ 処分庁の主張の要旨

本件処分は、法令等に基づき適正に行われたものであり、違法又は不当な点はない。

第3 本件処分に係る経緯

- 1 本件処分に係る土地及び当該土地に隣接する請求人が所有する土地（所在：札幌市〇区〇）

	地番	地目	地積
本 件 土 地 1	〇	宅地	〇平方メートル
本 件 土 地 2	〇	宅地	〇平方メートル
本 件 土 地 3	〇	宅地	〇平方メートル
本 件 土 地 4	〇	宅地	〇平方メートル
本 件 土 地 5	〇	宅地	〇平方メートル
本 件 土 地 6	〇	宅地	〇平方メートル

なお、本件土地1から本件土地6までの土地及び本件物置の配置は、別添のとおりである。

2 事案の概要

- (1) 平成〇年〇月〇日、請求人は、本件土地2及び本件土地3を取得し、遅くとも同年〇月までに、本件土地2上に本件物置を設置した。
- (2) 平成〇年から令和5年までの間、処分庁は、請求人に対し、本件土地1から本件土地3までの土地について固定資産税等の賦課決定処分を行った。なお、この間、本件土地1については住宅用地特例を適用し、本件土地2及び本件土地3については住宅用地特例を適用していなかった。
- (3) 令和5年9月19日、処分庁は、同月11日付けでなされた地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第382条第2項の規定により準用する同条第1項の規定に基づく登記所からの通知により、本件土地4から本件土地6までの土地について、令和5年9月7日付けで相続による移転登記があり、請求人外〇名の共有名義に変更されていることを確認した。
- (4) 令和5年11月13日、処分庁は、本件土地1に係る実地調査を行い、本件土地1の一部が有料駐車場に利用されていることを確認した。
- (5) 令和6年4月12日、処分庁は、請求人に対し、令和6年度分の固定資産税等の賦課決定処分（以下「当初処分」という。）を行った。なお、当初処分において、処分庁は、本件土地1については前記(4)のとおり、その一部を有料駐車場の敷地の用に供されているものと認定して当該一部には住宅用地特例を適用せ

ず、また、本件土地 2 及び本件土地 3 についてはこれらの土地を共有名義の土地として課税した。

- (6) その後、請求人が、本件土地 1 の全部について住宅用地特例を適用すべきこと並びに本件土地 2 及び本件土地 3 は請求人の単独名義の土地であることを申し立てたため、処分庁は、改めて本件土地 1 に係る実地調査を行うなどした。
- (7) 令和 6 年 5 月 10 日、処分庁は、請求人の申立てに理由があることを認め、当初処分の一部を変更し、及び取り消した上で、本件土地 1 の全部について住宅用地特例を適用するとともに、本件土地 2 及び本件土地 3 を請求人の単独名義に変更して、本件処分を行った。
- (8) これに対し、請求人は、本件土地 2 及び本件土地 3 についても住宅用地特例を適用すべきことを申し立てたため、処分庁は、改めてこれらの土地に係る実地調査を行った。
- (9) 令和 6 年 7 月 22 日、処分庁は、請求人に対し、本件土地 2 及び本件土地 3 について住宅用地特例を適用することはできない旨の文書を送付した。
- (10) 令和 6 年 8 月 15 日、請求人は、札幌市長に対し、本件処分の取消しを求めて、本件請求を行った。

第 4 審理員意見書の要旨及び審理員審理の経過

1 審理員意見書における判断の要旨

本件土地 2 及び本件土地 3 の固定資産税等について、これらの土地は法令等に定める住宅用地であるとはいえず、住宅用地特例を適用することはできない。また、税額にも誤りはないため、本件処分に違法又は不当な点があるとは認められない。

2 審理員審理の経過（日付は、令和 6 年又は令和 7 年）

9 月 9 日	審査庁（札幌市長）が、請求人が行った審査請求に係る審理員 2 名を指名し、その旨を審理関係人に通知
10 月 2 日	処分庁が、審理員宛てに弁明書を提出
11 月 14 日	請求人の申立てにより、口頭意見陳述を実施
11 月 27 日	請求人が、審理員宛てに反論書を提出
2 月 17 日	審理手続の終結（審理関係人に対し、審理手続を終結した旨及び審理員意見書等を審査庁に提出する予定時期を通知）

2月21日	審理員意見書を事件記録等と共に審査庁に提出
-------	-----------------------

第5 諮問説明書の要旨

1 裁決についての審査庁の考え

本件請求を棄却する。

2 争点及びこれについての審査庁の考え

(1) 争点

本件土地2及び本件土地3への住宅用地特例の適用について

(2) 争点についての審査庁の考え

前記第4の1と同旨である。

第6 本審査会調査審議の経過（日付は、令和7年）

3月19日	審査庁が、本審査会に諮問
5月23日	請求人が、審査会宛てに主張書面を提出
7月15日	第1回調査審議・口頭意見陳述の実施（令和7年度第2回札幌市行政不服審査会）

第7 本審査会の判断の理由

1 本件処分に関係する法令の規定及び通知について

審理員意見書第3の1並びに2(3)アの第1段落及び第2段落中1行目から12行目まで（4ページから10ページまで）の記載のとおりである。

2 本件処分について

(1) 税額について

本件土地2及び本件土地3の令和6年度の固定資産税等に係る税額については、次表のとおり（本件処分における税額と同額）である。なお、当該税額に至る計算過程については、審理員意見書第3の2(3)イ及びウ並びに(4)（11ページから13ページまで）の記載のとおりである。

	固定資産税額	都市計画税額
本 件 土 地 2	〇円	〇円

本 件 土 地 3	〇円	〇円
-----------	----	----

(2) 請求人の主張について

ア 第2の1(1)の主張（本件物置の設置）について

(ア) 固定資産税に係る住宅用地特例の適用の対象となる住宅用地について、法及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号）では、専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋をいう。以下同じ。）の敷地の用に供されている土地（なお、当該家屋が別荘の用に供する部分を有する場合の特則がある。）又は併用住宅（その一部を人の居住の用に供する家屋をいう。以下同じ。）のうち人の居住の用に供する部分の床面積の割合が当該併用住宅の床面積の4分の1以上である家屋の敷地の用に供されている土地とされている（法第349条の3の2第1項及び地方税法施行令第52条の11第2項）。

(イ) また、国の通知では、当該土地が専用住宅又は併用住宅を維持し、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必要があるとされ、当該一画地の土地の認定は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して行うこととされている（平成9年4月1日付け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」3(1)及び(2)）。

(ウ) ところで、前記(イ)の「一画地の土地」については、総務省の見解によると「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日自治省告示第158号）第1章別表第3の2の基準と同義とされている（令和7年度第2回札幌市行政不服審査会における審査庁職員の供述）。すなわち、同基準において「一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする」とあるとおり、一画地の土地と認定するには、対象となる土地が少なくとも一筆の土地かこれと隣接する土地である必要がある。

(エ) そして、都市計画税においても、住宅用地特例の適用の対象となる土地の定義については、固定資産税の場合と同様である（条例第128条の2、法

第702条の3)。

(オ) 以上を、本件についてみると、専用住宅の敷地の用に供されている一筆の土地である本件土地1の四方のうち、三方は道路及び塀で区分されており、また、残りの一方については、有料駐車場である本件土地6が存在し、本件土地2及び本件土地3と隣接していないことは明らかである（別添参照）。

したがって、本件土地2及び本件土地3を本件土地1と合わせて一画地の土地であると認める余地はない。

(カ) よって、請求人が本件土地2及び本件土地3を本件物置を設置するために購入し、現にこれらの土地に本件物置が設置されていたとしても、これらの土地は住宅用地特例の適用の対象にはならず、請求人の第2の1(1)の主張は認められない。

イ 第2の1(2)の主張（登記簿上の地目等）について

住宅用地特例の適用の対象となる土地の定義は前記ア(ア)から(ウ)までのとおりであるところ、登記簿における地目の「宅地」（不動産登記規則（平成17年外務省令第18号）第99条）は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号法務省民事局長通達）第68条第3号において、「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地」とのみ定義されており、これらは同義ではない。また、有料駐車場として使用されていないことのみをもって、住宅用地特例の適用の対象となるわけでもない。

よって、本件土地2及び本件土地3について、登記簿上の地目が「宅地」であり、有料駐車場として使用していないからといって、当然に住宅用地特例が適用されるわけではないから、請求人の第2の1(2)の主張も認められない。

3 結論

以上のとおり、本件処分は法令に基づき適正に行われたものであり、請求人の主張はいずれも理由がない。その他、本件処分にこれを取り消すべき違法又は不当な点は認められない。また、審理員の審理手続についても、適正なものと認められる。

よって、本審査会としては、前記第1のとおり結論付ける。

令和7年（2025年）7月24日

札幌市行政不服審査会

委 員（会 長） 片 桐 由 喜

委 員 中 島 正 博

委 員 津 田 智 成