

諮問番号：令和2年度 諮問第10号

答申番号：令和2年度 答申第10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

処分庁が令和2年4月10日付けで行った令和2年度分の固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分の課税客体となった土地に2棟の居住用賃貸家屋（以下「本件家屋」という。）があるところ、当該処分のうち時間貸し駐車場（以下「本件駐車場」という。）が設置された土地（以下「本件土地」という。）に係るもの（以下「本件処分」という。）について、本件駐車場は、本件家屋の敷地内にあり、営利目的で運営しているのではなく、本件家屋の来客用駐車場として設置したものであることから、本件駐車場の設置前と同じく、本件土地について住宅用地（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地をいう。以下同じ。）に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）を適用すべきであり、本件処分を変更することを求める。

2 処分庁（札幌市長）の主張の要旨

本件駐車場には、利用者を制限する表示がないなど、誰でも自由に出入りが可能となっている。したがって、このような状況から、本件駐車場が非営利目的の時間貸し駐車場であったとしても、本件土地は専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地とは認められず、住宅用地特例を適用することはできない。

よって、本件処分は適法かつ適正なものである。

第3 審理員意見書の要旨及び審理員審理の経過

1 審理員意見書の要旨

(1) 事案の概要

ア 請求人は平成 27 年度から本件土地に係る納税義務者となっており、本件土地は平成 31 年度において、本件家屋の敷地の用に供されるものとして、住宅用地特例の適用を受けていた。

イ 令和元年 9 月 4 日、処分庁は、土地の实地調査時に、本件土地に本件駐車場が設置され、不特定多数の者が利用できる状況となっていることを確認した。

このため、同年 10 月、請求人に対して、本件土地について令和 2 年度は住宅用地特例の適用対象外となる旨及び本件土地を計測するため立入許可を求める旨を連絡した。

ウ 令和元年 10 月 31 日、請求人から立入りについては了承を得たが、住宅用地特例の適用対象外になることは納得し難いとの申出があった。

エ 令和元年 11 月 8 日、処分庁は本件土地を計測した。

オ 令和元年 11 月 12 日、処分庁は本件土地が住宅用地特例の適用の対象となるか否かを改めて検討したが、対象外になるとの結論に至り、請求人に対し住宅用地特例の適用対象外になる旨を再度説明し、月刊税 2013 年 9 月号（株式会社ぎょうせい発行）の「駐車場に対する住宅用地の認定」の記事を抜粋して送付した。

カ 令和 2 年 4 月 10 日、処分庁は請求人に対し本件処分を行い、令和 2 年度固定資産税及び都市計画税納税通知書を送付した。

キ 令和 2 年 6 月 3 日、請求人は、本件処分に係る審査請求（以下「本件請求」という。）を行った。

(2) 判断

ア 本件土地は、次のように認定される。

(ア) 公道に面しており、公道から直接本件駐車場に出入りすることができる。

(イ) 公道から見えやすい部分に時間貸し駐車場として利用料金等を記載した看板を設置し、また、本件駐車場の空き状況をリアルタイムで表示する LED 情報板も設置していることから、本件駐車場は、外部からは時間貸し駐車場として、来客者に限らず不特定多数の者に対してその利用を誘引しているものと認められる。

(ウ) 本件駐車場においては、来客者以外の者の利用を制限する旨の表示や障

害物等がないことから、外部からは料金を支払えば誰でも利用できる」と認識され得るものと認められる。

(イ) 本件家屋の敷地と本件土地は、芝生やブロック等で明確に区切られており、外見上、一画地とは認め難いものと考えられる。

イ 以上のことから、本件土地を「専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地」として認定しなかった処分庁の判断は社会通念上妥当と認められ、本件処分に違法又は不当な点はない。

2 審理員審理の経過（日付は、令和2年）

6月10日	審査庁（札幌市長）が、本件請求に係る審理員2名を指名し、その旨を審理関係人に通知
7月10日	処分庁が、審理員宛てに弁明書を提出
8月18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）
8月25日	審理員意見書を事件記録等と共に審査庁に提出

第4 裁決書案の要旨

前記第3の1(2)と同旨である。

第5 本審査会調査審議の経過（日付は、令和2年）

12月1日	審査庁が、本審査会に諮問
12月22日	第1回調査審議（令和2年度第9回札幌市行政不服審査会）

第6 本審査会の判断の理由

土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、基準年度（法第341条第6号の基準年度をいう。以下同じ。）にあっては、当該土地又は家屋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等（法第349条第1項に規定する土地課税台帳等をいう。以下同じ。）又は家屋課税台帳等（同項に規定する家屋課税台帳等をいう。以下同じ。）に登録されたものとされており（同項及び札幌市税条例（昭和25年条例第44号。以下「市税条例」という。）第41条第1項）、基準年度の翌々年度に当たる第三年度（法第341条第8号の第三年度をいう。以下同じ。）にあっては、地目の変

換等法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適當であるか又は固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合以外には、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で、土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとされている（同条第 3 項本文）。また、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 日とするとされている（法第 359 条）。

この固定資産税の課税標準については特例措置の規定があり、法第 349 条の 3 から法第 349 条の 3 の 4 まで及び法附則第 15 条から第 15 条の 3 の 2 までの規定の適用を受ける場合には、前記にかかわらず、それぞれ当該各条に定めるところにより求めた額を固定資産税の課税標準とすることとされている（市税条例第 42 条及び附則第 10 条）。この特例については、法第 349 条の 3 の 2 において住宅用地特例が定められており、住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は法第 349 条及び市税条例第 41 条第 1 項の規定により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 とし、住宅用地のうち小規模住宅用地（法第 349 条の 3 の 2 第 2 項に規定する小規模住宅用地をいう。以下同じ。）に対して課する固定資産税の課税標準は法第 349 条及び市税条例第 41 条第 1 項の規定により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 とすると定められている。この住宅用地については、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とされ、これらの政令で定めるものについては地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号）第 52 条の 11 において規定されている。

加えて、固定資産税には負担調整措置が設けられており、商業地等（法附則第 17 条第 4 号の商業地等をいう。以下同じ。）については、平成 31 年度分の固定資産税の課税標準の基礎となった価格又は課税標準となるべき額を令和 2 年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格で除して得た割合が、0.6 以上 0.7 以下のものに係る令和 2 年度分の固定資産税の額は、平成 31 年度分の固定資産税の課税標準額を当該商業地等に係る令和 2 年度分の固定資産税の課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額とするとされている（法附則第 18 条第 4 項及び市税条例附則第 7 条第 4 項）。

なお、令和 2 年 1 月 1 日において非住宅用宅地等（住宅用地以外の法附則第 17 条

第2号に規定する宅地等をいう。以下同じ。)に該当するものであって、平成31年1月1日において住宅用地に該当したものに係る令和2年度分の固定資産税については、同日において非住宅用宅地等であったものとみなして、前記の負担調整措置を適用するとされている(地方税法等の一部を改正する法律(平成30年法律第3号。以下「平成30年改正法」という。)附則第22条第1項及び第2項並びに市税条例附則第7条の3第1項及び第2項)。

これらの固定資産税の課税標準により固定資産税を算出するに当たっては、固定資産税の課税標準に税率1.4%(法第350条及び市税条例第43条)を乗じて算出することとされている。

一方、都市計画税は、都市計画法(昭和43年法律100号)第5条の規定により指定された都市計画区域のうち同法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として課するとされている(法第702条第1項及び市税条例第127条第1項)。この都市計画税の課税標準となる価格とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいうとされている(法第702条第2項及び市税条例第127条第2項)。

また、都市計画税の課税標準にも住宅用地特例の規定があり、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は法第702条及び市税条例第127条の規定により当該住宅用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とし(法第702条の3第1項)、住宅用地のうち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法第702条及び市税条例第127条の規定により当該小規模住宅用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とするとされている(法第702条の3第2項)。

さらに、都市計画税にも負担調整措置が設けられており、商業地等については、平成31年度分の固定資産税の課税標準の基礎となった価格又は都市計画税の課税標準となるべき額を令和2年度分の都市計画税の課税標準となるべき価格で除して得た割合が、0.6以上0.7以下のものに係る令和2年度分の都市計画税の額は、平成31年度分の都市計画税の課税標準額を当該商業地等に係る令和2年度分の都市計画税の課税標準となるべき額とした場合における都市計画税額とされているとともに(法附則第25条第4項及び市税条例附則第12条第4項)、令和2年1月1日において非住宅用宅地等に該当するものであって、平成31年1月1日において住宅用地に該当したものに係る令和2年度分の都市計画税については、同日において非住宅用宅地等で

あったものとみなして、前記の負担調整措置を適用するとされている（平成 30 年改正法附則第 22 条第 1 項及び同条第 5 項の規定により読み替えて準用する同条第 2 項並びに市税条例附則第 12 条の 3 第 1 項及び同条第 2 項の規定により読み替えて準用する市税条例附則第 7 条の 3 第 2 項）。

これらの都市計画税の課税標準により都市計画税を算出するに当たっては、都市計画税の課税標準に税率 0.3%（法第 702 条の 4 及び市税条例第 129 条）を乗じて算出することとされている。

ところで、住宅用地特例の適用対象となる住宅用地に該当するには、前記のとおり、専ら人の居住の用に供する家屋等の敷地の用に供されている土地であることを要するところ、裁判例においては、「敷地の用に供されている土地」であるかどうかについては、土地と当該家屋等の形状や利用状況等を踏まえ、社会通念に従い、その土地が当該家屋等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って判断すべきものと解するのが相当と判示されている（平成 28 年 11 月 30 日東京地方裁判所判決）。そして、一画地の土地については、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分し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ものとされている（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（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） 3 (2)）。

そこで、本件について見ると、本件土地については、平成 31 年度までは本件家屋の敷地として住宅用地特例が適用されていたところ、処分庁が令和元年 9 月に不特定多数の者が利用できる状況となっている本件駐車場が設置されていることを確認し、本件駐車場の用に供されている本件土地が「専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地」とは認められないとして、住宅用地特例を適用しないこととする本件処分を行ったことが認められる。

一方、請求人は、本件駐車場は本件家屋の敷地内にあり、本件家屋の来客用駐車場として設置したものであることから、本件土地についても住宅用地特例を適用すべきである旨の主張をしていることが認められる。

この点、前記裁判例に照らすと、本件駐車場が設置されている本件土地について住宅用地特例を適用できるかどうかは、本件家屋を維持し、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を、社会通念に従い判断することとな

るものと考えられる。

本件駐車場については、事件記録に含まれる本件土地の写真等から判断すると、本件家屋の来客用駐車場であることや来客者以外の利用を制限する旨の表示は見当たらず、公道から直接出入りが可能で、不特定の者が利用できる一般的な時間貸し駐車場と何ら変わらない外形を備えており、また、実際にそのように利用することが可能な状態にあることが認められる。また、本件家屋と本件駐車場の間には柵等が設置されており、双方を行き来するには公道を介する必要があることが認められる。

したがって、請求人の主張のとおり、本件駐車場が本件家屋の来客用駐車場を確保する目的を有していたとしても、それは本件駐車場が一般的な時間貸し駐車場と何ら変わらない形態で供用されていることによって生じる効果の一部に過ぎないのであって、そのように供用されている本件駐車場の敷地である本件土地が本件家屋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と認めることは社会通念上困難であるというべきであり、本件土地について住宅用地特例を適用せずに本件処分を行った処分庁の判断に、違法又は不当な点は見当たらない。

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ず、また、審理員の審理手続についても、適正なものと考えられる。

よって、本審査会としては、前記第1のとおり結論付ける。

札幌市行政不服審査会

委員(会長)	岸本太樹
委員	林賢一
委員	片桐由喜