

諮問番号：令和5年度諮問第10号

答申番号：令和5年度答申第12号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

本件審査請求は、理由がないため行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により棄却されるべきである、との審査庁の見解は妥当である。

### 第2 審査請求に至る経過

- 1 処分庁は、審査請求人が所有する神戸市  の土地（以下「本件土地1」という。）のうち、物置、バイク及び自転車を置いている敷地（以下「本件物置等敷地」という。）を、審査請求人の居住する住宅敷地である神戸市  の土地（以下「本件土地2」という。）と一体として利用しているものとして、本件物置等敷地及び本件土地2を1画地と認定して地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2及び第702条の3並びに神戸市税条例（昭和25年8月条例第199号。以下「条例」という。）第36条の3及び第178条の3の規定に基づく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。）に対する固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」という。）を適用していたが、現地調査の結果、本件土地1及び本件土地2（以下「本件各土地」という。）の筆界がコンクリートブロック及び柵で区切られていることを理由として、平成30年度の本件各土地に係る固定資産税等の賦課決定

において、本件物置等敷地と本件土地2とを別画地として認定し、本件物置等敷地に住宅用地の特例を適用しないものとした。そして、平成30年度から令和5年度までの間、本件物置等敷地について、住宅用地の特例は適用されていない。

- 2 処分庁は、令和5年4月3日、法及び条例の規定に基づき、同日付け区□通知書番号□号令和5年度固定資産税・都市計画税納税通知書により、本件各土地に係る令和5年度の固定資産税等の賦課処分（以下「本件処分」という。）をした。
- 3 審査請求人は、令和5年6月13日、本件処分を変更する、との裁決を求める審査請求をした。

### 第3 審査関係人の主張等の要旨

#### 1 審査請求人の主張

本件物置等敷地は物置とバイクと自転車置場として自身で使用している。

処分庁の説明では、本件土地2上にある審査請求人の自宅の玄関を出て門扉を開けて公道に出て、本件土地1のうち駐車場部分の敷地（以下「本件駐車場敷地」という。）に入って本件物置等敷地まで歩行することは非住宅扱いになると説明された。

駐車場とは云え、自己所有地であるので、歩行しなければ本件物置等敷地に行けないことを強調された上で、非住宅扱いになることは容認できない。

#### 2 審査庁の見解

本件審査請求は、理由がないため行政不服審査法第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

### 第4 審理員意見書の要旨

#### 1 審理員意見書の結論

本件審査請求は、理由がないため行政不服審査法第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

## 2 審理員意見書の理由

### (1) 本件の争点について

本件の争点は、本件物置等敷地に住宅用地の特例が適用されるか否かという点である。

### (2) 法、令和3年度の神戸市住宅用地認定要領（以下「本件認定要領」という。）、及び令和3年度神戸市固定資産（土地）評価事務取扱要領（以下「本件取扱要領」という。）の定めについて

#### ア 法の定めについて

(7) 法第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（…以下この条…において「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、第349条及び前条第11項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。」と定める。

(イ) また、法第702条の3第1項は、「第349条の3の2第1項又は第349条の3の3第1項（同条第2項において準用する場合及び同条第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第702条第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。」と定める。

#### イ 本件認定要領の定めについて

本件認定要領Ⅱ3では、法第349条の3の2第1項に定める住宅

の「敷地の用に供される土地」の解釈を下記のように定めている。

#### 記

#### (1) 敷地の意義

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、又はその効用を果たすために使用されている一団の土地をいう。

#### ① 「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土地」の意義

「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土地」とは、現に住宅を載せ、支えている「住宅の底地」及び「住宅の底地」に付随して使用される庭園、物置場、門、塀等の「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」並びに、「住宅の底地」及び「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」（以下「住宅の底地等」という。）の維持のために使用される擁壁、排水溝等の「住宅の底地等の維持のために必要な土地」をいう。

#### ② 別画地である「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」等の取扱い

「住宅の底地」と別の画地とされる「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」及びその維持のために必要な土地については、「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土地」には該当しない。

#### (2) 敷地の認定

敷地の認定は、原則として画地の認定と同様に行う。（神戸市固定資産（土地）評価事務取扱要領第2章第3節 別表1画地計算法 2画地の認定 参照）

#### ウ 本件取扱要領の定めについて

本件取扱要領2では、画地の認定を下記のとおり定める。

#### 記

各筆の宅地の評点数は、1画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、1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1筆の宅地による。ただし、1筆の宅地又は隣接する2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1画地とする。

この具体的認定は、おおむね次により行う。

(1)、(2) [略]

(3) 隣接する2筆以上の宅地について、建物の有無又は所在位置にかかわらず一体として利用されている場合は、当該各筆をあわせて1画地とする。(例 駐車場、資材置場)

(4)～(7) [略]

(2) 本件認定要領及び本件取扱要領の合理性・適切性について

本件認定要領及び本件取扱要領は、神戸市が、法の目的及び理念に則り、専門的知識と長年にわたる実務経験に基づき作成したものであり、その内容において、特段不合理・不適切な点は見当たらない。また、現在のところ、一般的に、本件認定要領及び本件取扱要領の内容の不合理性・不適切性が指摘されているわけでもない。さらに、審査請求人からも、本件認定要領及び本件取扱要領の内容の不合理性・不適切性について、具体的な主張がなされていない。そうである以上、本件認定要領及び本件取扱要領の内容は、合理的かつ適切なものとみるのが相当である。

(3) 本件物置等敷地に住宅用地の特例が適用されるか否かについて

ア 審査請求人は、本件土地2上に自宅(住宅)を所有し、本件土地1の一部分である本件物置等敷地には、本件土地2の上自宅(住宅)に居住する審査請求人にとって生活上必要なバイクや自

転車等を駐輪している。その意味で、本件土地2と本件物置等敷地は、生活上の一体性が認められる。

本件認定要領によれば、住宅の「敷地の用に供される土地」とは、「当該住宅…の効用を果たすために使用されている一団の土地」をいい（本件認定要領Ⅱ3(1)柱書）、これには、「住宅の底地」のほか、「『住宅の底地』に付随して使用される庭園、物置場、門、塀等の『住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地』」を含むものとされている（本件認定要領Ⅱ3(1)①）。ここだけを見れば、本件物置等敷地は、本件土地2の「利用上の効用を高めるために使用されている土地」にあたる可能性もあろう。

しかしながら、本件認定要領は、続けて、「別画地である『住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地』等の取扱い」について、「『住宅の底地』と別の画地とされる『住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地』…については、『住宅…の効用を果たすために使用されている土地』には該当しない。」と明記している（本件認定要領Ⅱ3(1)②）。審査請求人の自宅（住宅）が建っているのは、本件土地2上である。本件土地2は「住宅の底地」である。他方で、本件土地1上には審査請求人の自宅（住宅）は建っていない。そして、本件物置等敷地は、本件土地1の一部分であって、本件土地1と本件土地2は、両者、明らかに別区画の土地を構成する。

したがって、本件認定要領に照らせば、本件物置等敷地は、法第349条の3の2第1項の定める「敷地の用に供される土地」には該当しない。

イ 本件取扱要領2では、「1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1筆の宅地による。」としつつも、「ただし、1筆の宅地又は隣接する2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1画地とする。」とし（本件取扱要領2柱書）、その具体例として、「隣接する2筆以上の宅地について、建物の有無又は所在位置にかかわらず一体として利用されている場合は、当該各筆をあわせて1画地とする。（例 駐車場、資材置場）」としている（本件取扱要領2(3)）。

本件において、上記本件取扱要領を一見すると、本件土地2と本件物置等敷地は、別画地であるものの、利用上の一体性があるものとして、1画地とみることができるとも考えられる。しかしながら、本件では、本件土地2と本件物置等敷地の境界上には、コンクリートブロック及び柵が設けられており、そこに出入口は存在しない。そのため、審査請求人は、本件土地2上に建っている自宅（住居）から本件物置等敷地に行くには、自宅（住居）の玄関を出て、門扉を開けて、一旦公道に出た上で、本件土地1の一部である本件駐車場敷地に入り、そこを横切った上で、本件物置等敷地まで歩く必要がある。このような本件土地2と本件物置等敷地の物理的な形状や審査請求人の利用状況に照らすと、本件土地2と本件物置等敷地は、上記本件取扱要領の定める「これを一体をなしていると認められる部分」、又は「これらを合わせる必要がある場合」には該当しないと考えざるを得ない。

したがって、本件取扱要領に照らしても、本件物置等敷地は、法第349条の3の2第1項に定める「敷地の用に供される土地」には該当しない。

ウ 以上の次第であるから、本件物置等敷地には、住宅用地の特例が適用されない。

#### (4) 結論

以上のとおり、本件審査請求は、理由がないため、行政不服審査法第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

## 第5 調査審議の経過

令和5年11月22日 第1回審議

令和5年12月21日 第2回審議

令和6年1月29日 第3回審議

令和6年2月14日 第4回審議

## 第6 審査会の判断

### 1 処分庁の適用した規範等

#### (1) 法令の定めについて

ア 法第349条の3の2第1項は、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条及び第349条の3第11項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（法第349条の3の2第2項1号の規定により、住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの（以下「小規模住宅用地」という。）にあっては、6分の1）の額とすることを定めている。

イ 法第702条の3第1項は、第349条の3の2第1項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第702条第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（法第702条の3第2項の規定により、小規模住宅用地にあっては、3分の1）の額とすることを定めている。

ウ 条例第36条の3第1項は、法第349条の3の2の規定の適用を受ける固定資産に対して課する固定資産税の課税標準は、条例第36条及び第36条の2の規定にかかわらず、法第349条の3の2に定める額とすることを定めている。

エ 条例第178条の3は、法第702条の3の規定の適用を受ける土地



又は家屋に対して課する都市計画税の課税標準は、法702条の3に定める額とすることを定めている。

(2) 本件認定要領の定めについて

本件認定要領Ⅱ3では、法第349条の3の2第1項に定める住宅の「敷地の用に供される土地」について、「当該住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一団の土地」をいい、「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土地」とは、現に住宅を載せ、支えている「住宅の底地」のほか、「住宅の底地」に付随して使用される庭園、物置場、門、塀等の「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」を含むものとしている。

ただし、別画地である「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」等の取扱いについては、「住宅の底地」と別の画地とされる「住宅の利用上の効用を高めるために使用されている土地」については、「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土地」には該当しないとしている。

(3) 本件取扱要領の定めについて

本件取扱要領2では、画地の認定について、1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1筆の宅地によるとしつつも、1筆の宅地又は隣接する2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1画地とするとし、具体例として、「隣接する2筆以上の宅地について、建物の有無又は所在位置にかかわらず一体として利用されている場合は、当該各筆をあわせて1画地とする。(例 駐車場、資材置場)」とされている。

2 本件認定要領及び本件取扱要領の合理性・適切性について

本件認定要領及び本件取扱要領は、神戸市が、法の目的及び理念に則

り、専門的知識と長年にわたる実務経験に基づき作成したものであり、その内容において、特段不合理又は不適切な点は見当たらない。また、現在のところ、一般的に、本件認定要領及び本件取扱要領の内容の不合理性又は不適切性が指摘されているわけでもない。さらに、審査請求人からも、本件認定要領及び本件取扱要領の内容の不合理性又は不適切性について、具体的な主張がなされていない。そうである以上、本件認定要領及び本件取扱要領の内容は、合理的かつ適切なものとみるのが相当である。

### 3 本件処分の適法性等

本件物置等敷地に住宅用地の特例が適用されるか否かにつき、本件認定要領及び本件取扱要領に照らして判断するところ、当審査会としても、本件物置等敷地に住宅用地の特例が適用されないとした処分庁の判断は違法又は不当とはいえない、と判断した。理由については、第4-2(3)記載の審理員の意見と同旨であるから、これを引用する。

### 4 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

### 5 結論

よって、本件処分は違法又は不当であるとはいえないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

神戸市行政不服審査会

会 長 水 谷 恭 子

委 員 興 津 征 雄

委 員 大 原 雅 之

委員 西 上 治