

横浜市行政不服審査会答申
(第157号)

令和7年6月10日

横浜市行政不服審査会

1 審査会の結論

「固定資産税・都市計画税賦課決定処分」に係る審査請求は棄却するべきであるとの審査庁の判断は妥当である。

2 事案の概要

本件は、審査請求人が所有する土地（保土ケ谷区●●▲丁目▲番▲及び▲番▲。以下両土地を合わせて「本件各土地」という。）及び審査請求人代理人が所有する本件各土地の隣地（保土ケ谷区●●▲丁目▲番▲及び▲番▲。以下両土地を合わせて「本件各隣地」という。）のうち、月極駐車場として使用されている本件各土地を非住宅用地として、保土ケ谷区長（以下「処分庁」という。）が令和6年4月1日付け固定資産税・都市計画税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を行ったところ、審査請求人がこれを不服として、本件各土地に住宅用地の特例を適用するよう本件処分の変更を求めて審査請求を行った事案である。

3 審査請求人の主張の要旨

- (1) 本件各土地は本件各隣地と一体として住宅用地として使用しており、平成16年に二世帯住宅を建築の際に建ぺい率の基準を満たすため両各土地併せて建築確認を受けていることから、両各土地の一体使用が認められたものとする。
- (2) 本件各隣地上の建物（以下「本件建物」という。）の玄関ポーチやひさしは本件各土地に数センチメートル入り込んでいる。
- (3) 本件各隣地の雨水の排水管は本件各土地の地下を通っている。
- (4) 本件各土地は本件隣地に存する住宅の居住者の日常生活通路として使用している。
- (5) 本件各土地購入以降、50年以上小規模住宅用地として課税されている。
- (6) 本件建物の住宅ローン債務について、本件各土地及び本件各隣地の双方に抵当権が設定されている。
- (7) よって、本件各土地は本件各隣地と一体の土地として住宅用地の特例の対象となることから、本件処分は違法又は不当である。

4 処分庁の主張の要旨

- (1) 令和5年12月4日に現地調査を実施したところ、本件各土地が月極駐車場として使用されていること、本件各隣地は住宅の敷地として利用されており本件各土地と利用状況が異なる上、沿接する道路に接道しており道路側に門扉が設置されていることから本件各土地を経由しなくとも利用に支障がないこと、本件建物の玄関ポーチ及びひさが本件各土地に越境していることを示す確かな根拠はないことを確認している。
- (2) 上記本件各土地及び本件各隣地の外形的状況から、概ね本件各土地と本件各隣地との筆界を境にその利用状況が明らかに異なっており、画地認定にあたり本件各土地と本件各隣地とを一体的に利用されているものと認定することはできない。
- (3) 建築確認において本件各土地が本件各隣地とともに建築物の敷地とされていること及び本件各土地が日常生活通路とされていること、地下に配管が敷設されていることは、外形的状況に関わるものではなく、一体として画地認定することはできない。
- (4) 建築確認図面上越境がうかがえるとしても、竣工図面ではないこと、現況から越境が断言できないことから画地認定に不合理な点はない。
- (5) したがって、本件処分に違法不当はなく、本件各土地について住宅用地の特例を適用せず本件処分を行ったことは適法かつ正当である。

5 審査庁の裁決についての判断

本件審査請求は、棄却するべきとし、その理由を審理員意見書の「6 判断理由」に記載のとおりとしている。

6 審査会の判断

当審査会の判断理由は、審理員意見書の「6 判断理由」と同旨であり、次のとおりである。

(1) 法令の規定

ア 地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条第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旨を定め、同項にいう価格について、法第341条第5号は、適正な時価をい

う旨を定めている。

イ 法第 403 条第 1 項は、市町村長は、法第 388 条第 1 項の固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない旨を定め、同項に基づき固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）が告示されている。

ウ 横浜市においては、これを評価するための評価事務の実施の要領について、評価基準に基づいて横浜市固定資産評価事務取扱要領が定められている。

エ 評価基準 別表第 3「画地計算法」・「2 画地の認定」は、「各筆の宅地の評点数は、一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、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。」と定める。

オ 住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、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（小規模住宅用地にあっては 6 分の 1）の額とするとされている（法第 349 条の 3 の 2）。

また、同条第 1 項の規定の適用を受ける土地に係る都市計画税の課税標準は、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（小規模住宅用地にあっては 3 分の 1）の額とするとされている（法第 702 条の 3）。

カ 「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 日付け自治固第 13 号 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて自治省税務局固定資産税課長通知。以下「通知」という。）の「三 敷地の認定」は、「(1)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、また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をいう。」「(2)一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して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。この場合、住宅の敷地の用に供されている土地が一筆の土地の一部分である場合は、当該部分のみ

をもって一画地とし、数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。」と定める。

(2) 認められる事実

審査請求人は本件各土地の所有者であり、審査請求人代理人は本件各隣地の所有者であるところ、処分庁は、平成 26 年度分から令和 5 年度分までの固定資産税・都市計画税の賦課決定処分において、本件各土地と本件各隣地を合わせて一つの画地として認定し、小規模住宅用地の特例を適用していた。

処分庁は、令和 5 年 12 月 4 日、現地調査を実施し、本件各土地が月極駐車場として使用されていること、本件各隣地は住宅の敷地として利用されていること及び沿接する道路に接道しており道路側に門扉が設置されていること並びに本件各土地と本件各隣地との間に境界杭がないことを確認した。

処分庁は、令和 6 年 4 月 1 日、審査請求人に対し、本件処分を行った。

なお、平成 16 年 8 月 27 日付けで、本件各土地及び本件各隣地を敷地とし、主要用途を一戸建ての住宅とする建築物について、指定確認検査機関による建築確認（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条の 2 第 1 項）がなされている。

(3) 争点に対する判断

ア 画地認定及び住宅用地の特例の適用について

評価基準 別表第 3「画地計算法」・「2 画地の認定」によれば、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され、隣接する二筆以上の宅地がその形状、利用状況等から見て、これらを合わせる必要がある場合には、例外的に一画地と認定することとされている。

これは、固定資産税が一種の財産税であり、固定資産の所有という事実には担税力を認めて、その所有者に課税するのを本来とする租税であって、画地計算法が宅地の立地条件に基づき適用されるものであることを踏まえ、かかる立地条件を適切に反映させるため、不動産登記簿上の筆ごとの画地認定を原則としつつも、宅地の形状、利用状況等の外形的状況に応じてこれと異なる画地認定をすべきものとした趣旨のものと解され、合理

性を有するというべきである（東京地方裁判所平成 26 年（行ウ）635 号同平成 27 年 6 月 23 日判決参照）。

また、法第 349 条の 3 の 2 は、住宅用地の特例を定めており、住宅用地の認定については通知において、「住宅の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、また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」をいい、「一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して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」と規定しているが、当該規定も上記画地認定と同様の趣旨によるものであると解される。

このような趣旨に照らすならば、複数の筆の土地をまとめて住宅用地として認定するか否かの判断は、宅地の形状や利用状況等の外形的状況に基づき行われるべきものと解するのが相当である。

イ 本件各土地及び本件各隣地に関する判断について

本件各土地と本件各隣地は隣接する宅地であるところ、処分庁が令和 5 年 12 月 4 日に現地調査により確認した外形的状況によれば、本件各土地については月極駐車場として利用されており、居住用家屋の敷地である本件各隣地とは利用状況が異なっている。また、本件各隣地は公道に接続しており、その接続部には門扉が設置されていることから、本件各土地を通行することなく本件各隣地を利用することが可能であり、本件各隣地上の住宅の居住者が本件各土地を日常的に通行しているとしても、必ずしもその必要性があるものではない。

これらの宅地の形状、利用状況等を踏まえると、本件各土地と本件各隣地を合わせて一つの住宅用地とする必要性は認められない。

審査請求人は、本件建物の住宅ローンについて本件各土地と本件各隣地が共同担保として抵当権設定されていること及び雨水管が本件各土地に埋設されていること並びに本件建物が本件各土地及び本件各隣地を合わせた敷地設定で建築確認を受けていることを主張する。

しかしながら、固定資産税が、個々の固定資産の収益性の有無にかかわらず、立地等の客観的状況に基づく資産価値に基づいて評価されることからすれば、住宅用地の特例の適用判断においても土地に設定されている用益権等の存在は考慮すべきでなく、本件建物に関する抵当権の設定及び雨水管理設の事実が住宅用地の認定に影響を与えることはない。ま

た、建築確認は、建築物を建築しようとする場合にその計画が建築基準関係規定に適合しているかを確認する手続であり、敷地が実際にどのように利用されているかを確認させるものではないから、たとえ本件建物の建築確認において本件各土地及び本件各隣地を合わせた敷地設定がなされていたとしても、本件各土地の現在の利用状況が月極駐車場であることが明らかである以上、本件各土地を住宅用地として評価することはできない。

さらに、審査請求人は、本件建物の玄関ポーチ及びひさしが数センチメートル本件各土地に入り込んでいるとも主張するが、本件建物の玄関ポーチ及びひさしが本件各土地に越境していることを認めるに足りる証拠はない。

したがって、処分庁が本件各土地及び本件各隣地を一画地として認定せず、かつ、本件各土地に住宅用地の特例規定を適用しなかったことに違法又は不当はない。

(4) 結論

以上のとおりであるから、本件各土地について、法第 349 条の 3 の 2 に該当せず住宅用地の特例の適用がないとした処分庁の判断、その他本件処分について違法又は不当な点は見当たらない。

よって、本件審査請求は棄却されるべきである。

(5) 審理員の審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

(6) 結論

以上のとおりであるから、5 の審査庁の裁決についての判断は、妥当である。

《 参 考 1 》

審理員の審理手続の経過

年 月 日	審 理 手 続 の 経 過
令和6年5月23日	・ 審査請求書（副本）の送付及び弁明書等の提出 等 依頼
令和6年7月1日	・ 弁明書等の受理
令和6年7月3日	・ 弁明書（副本）の送付及び反論書等の提出等依頼
令和6年7月19日	・ 反論書の受理
令和6年8月22日	・ 反論書（副本）の送付及び弁明書2の提出等依頼
令和6年9月12日	・ 弁明書2の受理
令和6年9月18日	・ 弁明書2（副本）の送付及び反論書2の提出等依頼
令和6年9月24日	・ 反論書2の受理
令和6年9月27日	・ 反論書2（副本）の送付
令和7年4月24日	・ 審理手続の終結
令和7年5月1日	・ 審理員意見書の提出

《 参 考 2 》

審査会の調査審議の経過

年 月 日	調 査 審 議 の 経 過
令和7年5月13日	・ 審査庁から諮問書及び事件記録等の写し受理 ・ 調査審議
令和7年6月10日	・ 調査審議