

令和5年度答申第3号
令和5年 8月 3日

松戸市長 本郷谷 健次 様

松戸市行政不服審査会
会長 後藤 仁哉 印

答申書の交付について（通知）

行政不服審査法（平成26年法律第68号）第43条第1項の規定に基づ
く下記の諮問について、別紙答申書を交付します。

記

諮問番号 : 令和5年度諮問第1号
事 件 名 : 固定資産税・都市計画税の賦課決定（更正）に対する審査請
求に係る諮問

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、棄却することが相当である。

第2 事案の概要

本件審査請求は、松戸市長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人〇〇〇〇及び〇〇〇〇（以下併せて「請求人ら」という。）に対し、令和4年4月28日付けで、平成29年度固定資産税・都市計画税賦課決定（更正）（通知書番号〇〇〇〇）、同年5月2日付けで平成30年度固定資産税・都市計画税賦課決定（更正）（通知書番号〇〇〇〇）、同日付けで平成31年度固定資産税・都市計画税賦課決定（更正）（通知書番号〇〇〇〇）、令和2年度固定資産税・都市計画税賦課決定（更正）（通知書番号〇〇〇〇）、令和3年度固定資産税・都市計画税賦課決定（更正）（通知書番号〇〇〇〇）（以下併せて「本件各処分」という。）を行ったところ、本件各処分の一部取消しを求めた事案である。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 請求人らの主張

請求人らは、おおむね次のとおり主張し、本件各処分の一部取消しを求めている。

ア 課税対象となっている松戸市〇〇〇〇の土地約〇〇平方メートル（以下第3「審理関係人の主張の要旨」において「本件土地」という。）につき、本件土地上の主たる建物（床面積〇〇平方メートル）が住宅であるとして（以下第3「審理関係人の主張の要旨」において「本件住宅」という。）、その敷地の〇〇平方メートルについては小規模住宅用地として、それを超える〇〇平方メートルについては一般住宅用地として、固定資産税及び都市計画税がそれぞれ減額されているが、残る〇〇平方メートルについては一般の土地として減額されていない。

イ その理由として、上記〇〇平方メートルの土地上の建物（〇〇〇〇居住。以下第3「審理関係人の主張の要旨」において「本件建物」という。）にはトイレと浴室が設備されていないためという説明を松戸市職員から受けているが、本件建物は本件住宅と同じ高架式のデッキ上に存在

し、本件建物はデッキによって接続する本件住宅と一体不可分になっている。

そのため本件建物にトイレと浴室を設備する必要はなく、本件住宅のトイレと浴室を共用する構造になっている。いわば本件建物は本件住宅の離れ（離れ家、離れ座敷）という位置づけになっている。

ウ したがって本件建物の存在する〇〇平方メートルについても、本件住宅の敷地、即ち一般住宅用地として減額されるべきである。

よって本件各処分の一部取消しを求める。

エ 課税対象になっている松戸市〇〇〇〇の本件土地約〇〇平方メートルにつき、小規模住宅用地として認定した土地を除く土地全部を住宅用地として認定しなかった処分庁の賦課決定の取消し（本件各処分の一部取消し）を求めている。

処分庁の説明によると、本件土地上には住宅一戸、非住宅一戸が存在しているので、按分のうえ、〇〇パーセント（〇〇平方メートル）に小規模住宅適用、〇〇パーセント（〇〇平方メートル）に一般住宅適用、〇〇パーセント（〇〇平方メートル）を一般の土地として、固定資産税・都市計画税の賦課決定（更正）をしたということであった。

その際、「非住宅」と説明されたのは、審査請求書に記載した「離れ」であったが、その後の説明では、「離れ」は住居として認定し、その「一階の部分」（〇〇平方メートル）を非住居と認定したということであった。

しかしこの「一階の部分」は、審査請求人〇〇〇〇の夫〇〇が〇〇〇〇の事務所として一時使用していたが、昭和〇〇年の〇〇にともない廃止され、現在はその一部に申立人家族が生活用の冷蔵庫を置いて、飲料、野菜、食品などの保管場所として日常的に継続使用している。

従って「非住宅」の認定は誤っている。

なお処分庁の説明によると、全体の面積比により按分計算になっているので、場所の所在地の指定はしないということであった。

2 処分庁の弁明

処分庁は、おおむね次の弁明をしている。

(1) 本件各処分について

請求人らの所有する土地及び家屋の小規模住宅用地、住宅用地及び非住宅用地を計算する。

ア 土地の地積及び家屋の床面積・投影床面積について

請求人らの所有する土地及び家屋は、以下のとおりである。

(ア) 土地について

- ① 松戸市〇〇〇〇…面積〇〇㎡

- ② 松戸市〇〇〇〇…面積〇〇m²
- ③ 松戸市〇〇〇〇…面積 〇〇m²
- ④ 松戸市〇〇〇〇…面積〇〇m²
- ⑤ 松戸市〇〇〇〇…面積〇〇m²
画地地積〇〇m²

(イ)家屋について

- ① 物件番号〇〇〇〇…投影床面積〇〇m²、投影床面積以外の床面積〇〇m²、住居床面積〇〇m²
- ② 物件番号〇〇〇〇…投影床面積〇〇m²、住居床面積〇〇m²、住宅戸数〇〇
- ③ 物件番号〇〇〇〇…投影床面積〇〇m²、住居床面積〇〇m²
- ④ 物件番号〇〇〇〇…投影床面積〇〇m²、住居床面積〇〇m²
- ⑤ 物件番号〇〇〇〇…投影床面積〇〇m²、住居床面積〇〇m²

請求人らの所有する画地内には、住宅と非住宅部分を含む建物が混在しているため、この場合、松戸市においては、住宅用地率（面積率）は、総床面積による方法と投影面積による方法の2通り算出して、その率がより大きい方を採用する。

イ 総床面積による算出方法について
（省略）

ウ 投影面積による算出方法について
（省略）

エ 請求人らの所有する土地及び家屋の小規模住宅用地、住宅用地及び非住宅用地の地積について
（省略）

オ 税額について
（省略）

(2) 審査請求の理由について

審査請求人は、補正書別紙1に記載のとおり、課税対象となっている本件土地のうち、小規模住宅用地として認定された土地を除く部分の全てについて、住宅用地として認定するよう主張していると解される。

しかし、令和4年〇〇月〇〇日に審査請求人立会いの下、現地調査を行った結果、処分庁は、本件土地に、住宅と非住宅部分を含む家屋が混在していることを確認したため、上記の通り住宅用地特例について、一画地上に存在する家屋の住居床面積と非住居床面積の割合に応じて適用したものである。

また、請求人らは、補正書別紙1において、審査請求人の居住する住居と一体不可分となっている建物（以下「離れ」という。）の1階部分を非住宅として認定したことは誤っていると主張する。

家屋の評価は、地方税法（以下「法」という。）第403条第1項において、市町村長は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とされている。

固定資産税評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）第2章第1節一及び二において家屋の評価は、木造家屋及び木造以外の家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を基礎とすることが定められている。

この評価方法は、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をもとめるもので、当該家屋について木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）又は非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）を適用して再建築費評点数を算出する。再建築費評点基準表には、家屋の構造及び用途によって、各部分ごとに一般的に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって点数が付設されているため、現地調査での確認が必須である。

本件各処分にて、非住居床面積に該当している家屋は、審査請求人が補正書に添付した③非住居部分と題する図の右下に記載されている〇〇〇〇所有の「旧事ム所（2階建）」であり、建築後に家屋を評価するため実施された現地調査において、家屋の種類及び用途を確認し非住居家屋とされ、弁明書の2（1）にて実施された現地調査においても非住居家屋であることを確認した。

したがって、本件土地〇〇平方メートル全てに対して住宅用地認定を行うことはできず、本件各処分が適正に行われていることは明らかである。

なお、処分庁より請求人らに非住居床面積に該当している家屋として説明しているのは、一貫して「旧事ム所（2階建）」であり、請求人らが非住居として認定されたと主張する離れ及びその1階の部分ではない。

(3) 結論

以上のとおりであって、本件各処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は理由がないから、棄却されるべきである。

第4 審査会の判断

審査会における諮問に係る判断は、審理員の意見とおおむね同旨であり、その要旨は、以下のとおりである。

1 認定事実

- (1) 請求人らは、昭和〇〇年〇〇月〇〇日、別紙物件目録記載の土地（以下、併せて「本件各土地」という。）を相続した。
- (2) 本件各土地の平成29年度価格、平成30年度価格、平成31年度価格、令和2年度価格及び令和3年度価格は次のとおりであった。
（省略）
- (3) 本件各土地には、別紙航空写真のとおり次の家屋がある。
（省略）
- (4) 家屋②、家屋③、家屋④及び家屋⑤の平成29年度価格、平成30年度価格、平成31年度価格、令和2年度価格及び令和3年度価格は次のとおりであった。
（省略）
- (5) 処分庁は、令和4年〇〇月〇〇日、本件各土地にある家屋の現地調査を実施した。
- (6) 処分庁は、請求人らに対し、次のとおり、令和4年〇〇月〇〇日付けで平成29年度固定資産税及び都市計画税の賦課決定（更正）を行った。
 - ア 固定資産税
（省略）
 - イ 都市計画税
（省略）
- (7) 処分庁は、請求人らに対し、次のとおり、令和4年〇〇月〇〇日付けで平成30年度賦課決定（更正）、同日付で平成31年度賦課決定（更正）、令和2年度賦課決定（更正）及び令和3年度賦課決定（更正）を行った。
 - ア 固定資産税
（省略）
 - イ 都市計画税
（省略）

2 法の仕組み

- (1) 固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）を課税客体、その価格を課税標準として、当該固定資産所在の市町村において、固定資産の所有者に対して課される地方税である（法342条1項、34

3条1項)。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日であり、その税額は、市町村長の賦課決定により確定され、その徴収については普通徴収の方法によることとされている(法359条、364条)。

- (2) 法350条1項の規定により、固定資産税の標準税率は百分の一・四とされている。松戸市市税条例78条の規定により、固定資産税の税率は、100分の1.4となる。
- (3) 都市計画税は、都市計画区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋を課税客体、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所在する市町村において、当該土地又は家屋の所有者に対して課される地方税である(法702条1項)。都市計画税の課税標準、納税義務者、賦課期日等は固定資産税と同様であり(同条2項、702条の6)、その賦課徴収は、固定資産税の例により、原則として固定資産税と併せて行われる(法702条の8第1項)。

- (4) 法702条の4の規定により、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。松戸市市税条例153条の規定により、都市計画税の税率は、100分の0.23となる。

- (5) 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(以下「住宅用地」という。)については、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(法349条の3の2第1項)。

また、地方税法349条の3の2第1項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、当該土地課税標準となるべき価格の3分の2の額とする(法702条の3第1項)。

さらに、住宅用地のうち次のアからウまでの用地(以下「小規模住宅用地」という。)については、その課税標準を固定資産税にあつては課税標準となるべき価格の6分の1、都市計画税にあつては課税標準となるべき価格の3分の1とする特例措置(以下「小規模住宅用地特例」という。)が講じられている(法349条の3の2第2項及び第702条の3第2項)。

ア その面積が200㎡以下の住宅用地

イ 200㎡を超える住宅用地のうち、その面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数で除した面積が200㎡以下であるもの

ウ 上記イで除して得た面積が200㎡を超えるものにあつては200㎡に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

- (6) 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当

該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区別することが困難なときは、当該土地に存する家屋の総床面積に応じてあん分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。ただし、総床面積に応じてあん分することが不適当な場合は、建築面積に応じてあん分しても差し支えない（平成9年4月1日自治固第13号「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（通知）」（自治省税務局固定資産税課長）三（3））。

3 あてはめ

- (1) 前記第3の1のとおり、請求人らは、本件各処分のうち、本件各土地及び家屋②から⑤に係る税額について不服であるから、当該税額を中心に検討することとする。

（省略）

4 補足

当審査会において、家屋①を調査の結果、非住居と認定したことについて、処分庁に説明を求め確認したところ、不合理な点は、認められなかった。

第5 結論

以上のとおり、本件各処分は法令等に従い、適正になされており、本件各処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求には理由がないことから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却することが相当である。

第6 調査審議の経過

審査会による調査審議の経過は、以下のとおりである。

令和5年6月20日 審査庁からの諮問

令和5年7月19日 審議

令和5年8月 3日 審議

別紙物件目録

(省略)