

裁 決 書

審查請求人

処 分 庁 西尾市長 中 村 健

審査請求人が、令和7年5月8日に提起した処分庁による令和7年度固定資産税・都市計画税賦課処分（以下「本件処分」という。）に係る審査請求（固定資産税・都市計画税賦課処分に関する件 令和7年度（税）第1号、以下「本件審査請求」という。）について次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を棄却する。

事案の概要

- 1 審査請求人は、所有する西尾市[REDACTED]の土地（以下「本件土地」という。）について、事業用地として整備するに当たり、南側道路に面する部分について、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づき、いわゆるセットバックをした。
- 2 令和6年10月頃、審査請求人は、処分庁に対し、本件土地のセットバックした部分について道路であるから固定資産税評価に加味するよう検討を依頼したが、実地調査の結果、道路利用と判断されない旨を通知された。
- 3 令和7年4月8日、処分庁は、審査請求人に対し令和7年度固定資産税・都市計画税賦課処分を行った。

- 4 令和7年5月8日、審査請求人は、処分庁に対し、本件土地に係る本件処分の取消しを求める審査請求をした。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、おおむね次のとおり主張し、本件処分を取り消す裁決を求めている。

- (1) 本件土地を事業用地として整備するに当たり、建築基準法の規定に基づきいわゆるセットバックが必要であると、市土木課から指導があったため、それに従った。
- (2) 処分庁に本件土地のセットバック部分について固定資産税評価に加味するよう求めたが、実地調査の結果、道路利用でないと判断された。
- (3) 土木課は道路の幅員を配慮したセットバックが必要と言っているのに、処分庁は道路利用と判断されないと言い、市内部で道路の扱いが異なるのはおかしい。
- (4) 納税相当額のうち、セットバック部分について非課税規定を適用すべきである。

2 処分庁の主張

処分庁は、おおむね次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

- (1) 本件土地がセットバックしていることは事実であるが、それをもって直ちに非課税となるわけではない。
- (2) 現に本件土地の利用状況は、店舗の敷地と一体的に利用されており、評価基準及び取扱要領の規定に基づいて宅地として地目認定することが妥当である。

理 由

1 本件に係る法令等の規定について

- (1) 地目の認定については、固定資産評価基準において「当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする」と規定されている。

- (2) 地方税法（昭和25年法律第226号）第348条第2項は、固定資産税を課することができない固定資産（同項第5号においては公衆用道路）を規定している。例外として、固定資産を有料で借り受けた者が固定資産を非課税事由に該当する用に供している場合は課税できるとされている。
- (3) 西尾市市税条例（昭和43年西尾市条例第17号）第60条は、地方税法第348条第2項に掲げる固定資産を有料で借り受けた者がいる場合は、固定資産の所有者に対して固定資産税を課する旨を規定している。

2 本件処分に違法性又は不当性があるかについて

審査請求人は、本件土地のセットバックした部分について、道路であるから課税をしないように主張している。この点について、非課税とされる余地の有無について検討する。

本件土地は、店舗敷地として利用されており、セットバックした部分について分筆はしていない。

土地の地目の認定については、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異があつたときでも土地全体の状況により認定することとされている。このため、本件土地の課税地目を検討するに当たっては、セットバックしたかどうかにかかわらず、原則、筆又は画地単位で検討することになる。

地方税法第348条第2項及び同項第5号の規定によれば、公共の用に供する道路（公衆用道路）に対しては固定資産税を課することができないとされている。公共の用に供する道路に該当する要件としては、次の3点が挙げられる。まず、「開放性」が必要であり、所有者において何らの制約も設けられていないことが求められる。次に、「公共性」として、広く不特定多数人の利用に供されている状態であることが求められる。最後に、「準道路性」として、道路としての基本的な機能が確保されていることが求められる。

これらの要件に照らし合わせて当該画地の状況を検討すると、全体的にアスファルトで舗装されているものの、セットバックした部分とそれ以外の部分との境界が明確でなく、これらを区別することは困難な状況であり、また、所有者において何らの制約を設けていない一方で、不特定多数人が自由に利用できる状態ではないと認められる。

したがって、セットバックした部分は、公共の用に供する道路としての性質を満たしておらず、また、筆単位で土地全体の状況を確認すると、公共の用に供する道路とは認められず、非課税事由に該当しない。

なお、仮に公衆用道路として認められたことを前提に検討すると、地方税法第348条第2項ただし書によれば、固定資産を有料で借り受けた者がこれを次に掲げる固定資産として使用する場合には、当該固定資産の所有者に課することができる」とされている。また、西尾市市税条例第60条の規定によれば、同法同項に掲げる固定資産を有料で借り受けた者がいる場合は、固定資産の所有者に対して固定資産税を課するとされている。

審査請求人から提出された契約書を見ると、本件土地について事業者と賃貸借契約を締結していることがわかる。先に述べたとおり、地方税法及び西尾市市税条例の規定上、有料で借り受けた者が公衆用道路として使用した場合、その固定資産の所有者に固定資産税を課することとなっていることから、公衆用道路部分を含む土地について賃貸借契約が締結されている以上、固定資産税を課すべきものと解される。

以上のことから、本件処分に、違法性又は不当性は認められない。

3 結論

以上のとおり、本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、主文のとおり裁決する。

令和7年10月1日

審査庁 西尾市長 中 村 健

- 1 この裁決については、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に西尾市を被告として（訴訟において西尾市を代表する者は西尾市長となります。）、裁決の取消しの訴えを提起できます。

ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分が違法であることを理由として裁決の取消しを求めることはできません。

- 2 処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に西尾市を被告として（訴訟において西尾市を代表する者は西尾市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

- 3 上記期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間や、この裁決が

あった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても裁決の取消しの訴えや処分取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。