



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料
介護付有料老人ホームの附属駐車場の「住宅用地」該当性
～「住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例」適用の有無～

土地の固定資産税及び都市計画税は、固定資産課税台帳に登録された土地の価額を課税標準として課されますが、専用住宅又は併用住宅（居住部分の割合が4分の1以上である家屋）の敷地の用に供されている土地（住宅用地）の場合は、課税標準の特例により固定資産税等が軽減されます（地方税法349条の3の2、702条の3）。今回は、介護付有料老人ホーム等の附属駐車場について、住宅用地に該当するか否かが争われた判決をご紹介します。

（平成28年11月30日東京地裁・認容・控訴・TAINSコード：Z999-8376）

<事案の概要>

原告は、所有する各土地上に建物（本件家屋）を新築し、介護付有料老人ホーム・小規模多機能型居宅介護施設及びその駐車場として、A社に賃貸しました。練馬都税事務所長は、本件家屋が併用住宅に該当することを前提とした上、各土地のうち駐車場として使用されている各部分（本件各駐車場）については固定資産税等の課税標準の特例（本件特例）の適用される住宅用地に該当せず、その余の部分に限り住宅用地に該当するものとして、平成26年度分の固定資産税等の各賦課決定をしました。この事案は、原告が本件各駐車場も住宅用地に該当する旨を主張して、各賦課決定処分の一部の取消しを求めたものです。

<裁判所の判断>

東京地裁では、次のとおり判断し、本件各駐車場についても本件特例の適用を認めました。

1 「住宅用地」該当性

- ① 地方税法349条の3の2第1項によれば、住宅用地に該当するには、専用住宅又は併用住宅の「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、「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、その規定の文言の文理並びに本件特例が主として住宅政策上の見地から住宅用地の固定資産税及び都市計画税負担の軽減を図るため課税標準の特例措置を設けたものであることに照らせば、土地と専用住宅又は併用住宅の形状や利用状況等を踏まえ、社会通念に従い、その土地が専用住宅又は併用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である。
- ② 本件各駐車場は、各土地等の他の部分（本件各駐車場を除く部分）及び家屋と形状上一体のものとして利用されていることが否定されるものではない。
- ③ 本件各駐車場の利用は、家屋の賃借人であるA社が家屋で行う事業のためのものであると同時に介護付有料老人ホームの入居者の生活等のためのものでもあるので、その利用状況に照らし、居住部分と非居住部分とから成る併用住宅としての家屋と一体のものとして利用されているものというべきである。
- ④ したがって、本件各駐車場は、いずれも各土地等の一部として、併用住宅である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に含まれるものということができ、家屋の「敷地の用に供されている土地」に該当するというべきである。

2 被告の主張に対する判断

被告が主張するように、駐車場が住宅用地に該当するには、専ら当該住宅の居住者のための施設であること、更には、専ら居住者自らが利用する施設であることを要するものと解すべき法令上の根拠はなく、また、駐車場が併用住宅の「敷地の用に供されている土地」に該当するか否かは、併用住宅と駐車場との間の関係に着目し、上記基準により判断されるべきであって、併用住宅の非居住部分の利用者が利用している駐車場であるからといって、併用住宅の「敷地の用に供されている土地」の該当性が直ちに否定されるものではないというべきである。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4判8頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記までご一報ください。