

2024年 第2回勉強会 補助レジュメ

2024年4月16日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- [「寺院内の山門一体型ホテルビルの参道部分について、これが固定資産税等の課税対象か否か」](#)についての裁判例
- (一審 大阪地裁 令和3年(行ウ)第63号、二審大 阪高裁 令和4年(行コ)第164号)

懇親会 (19 : 30頃から)

- 開催します

基本理念と目的

■ 基本理念

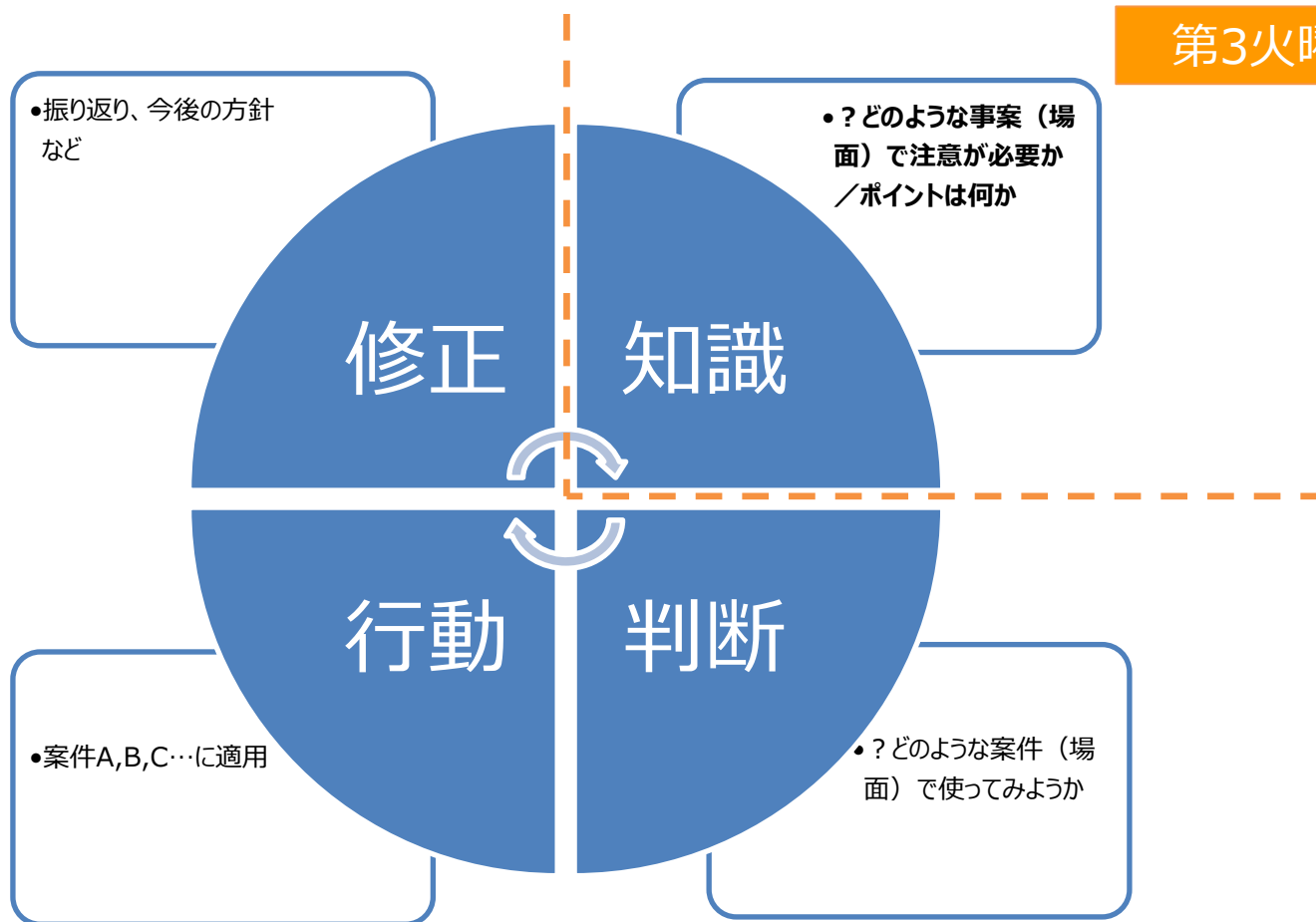
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

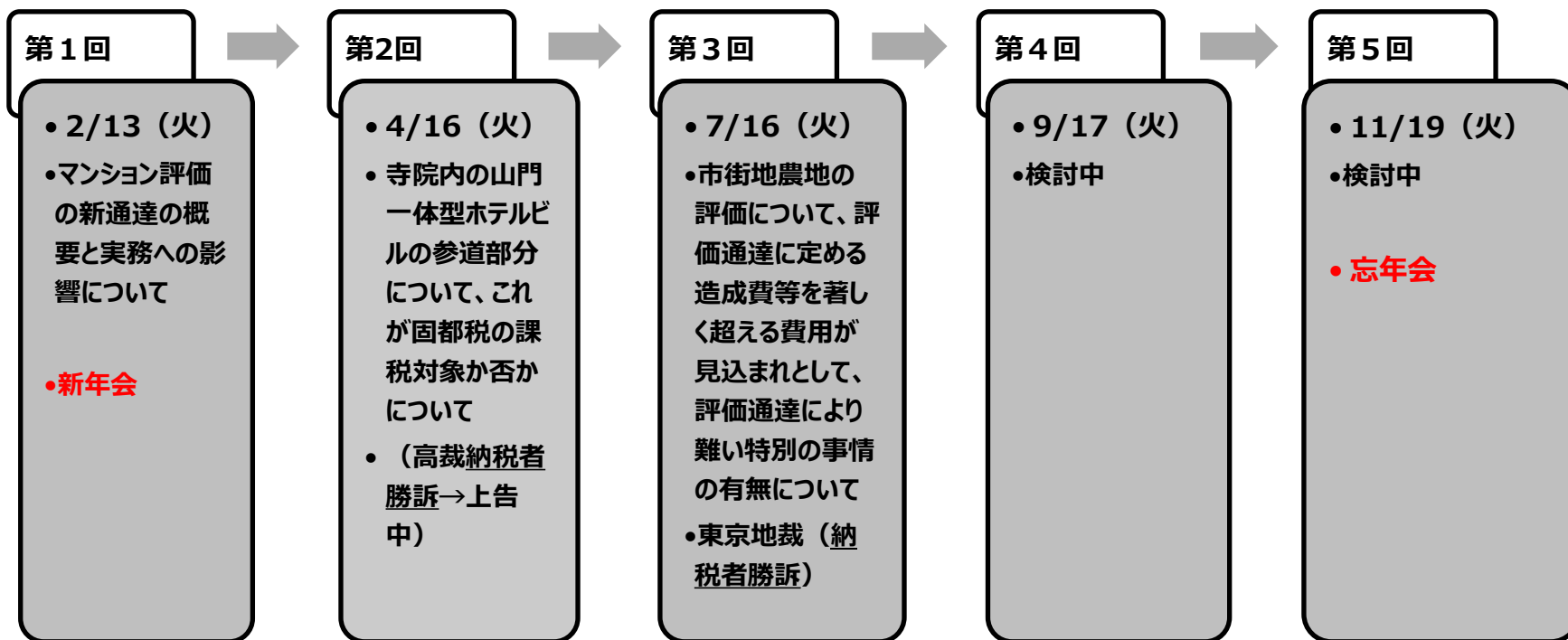
第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2024年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日(2月のみ変則開催)を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2024年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/13 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (ハイブリッド版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ スマホ (マナーモード)
 - ✓ 録画

Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(目次)

0

- **本日の流れ**

1-3

- **補足説明**
- **Summary (論点など)**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

0 なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 法律により、そもそも固定資産税が課されない場合があることは知っていた
／知られている
 - (ex) 宗教法人の境内地など
- では、なぜ課税されないのか？
- 本件は、非課税だと想定していたところ、課税され、争いになった事例
- いったい何があったのか（どのような議論があったのか）
- クライアントに宗教法人、学校法人等がいらっしゃる
- そこで、今回内容を確認し、今後の実務に役立てたいと思った

I 事案の概要

事案の概要

宗教法人である原告が、大阪市長から原告が所有する土地の固定資産税等の賦課決定を受けたところ、当該土地の一部（587.1㎡）は、「本堂に至る参道」として用いられており、地方税法における「境内地」に該当するから、固定資産税等は当該部分につき非課税とされるべきであるとして、当該部分の取り消しを求めた事案

I 事案の概要 1 関係法令の定め

(1) 地方税法

- 348条2項…固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。
ただし、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。
- 同条同項3号…宗教法人が専らその本来の用に供する宗教法人法第三条に規定する境内建物及び境内地（旧宗教法人令の規定による宗教法人のこれに相当する建物、工作物及び土地を含む。）
- 702条の2第2項…市町村は、第三百四十八条第二項から第五項まで、第七項若しくは第九項又は第三百五十一条の規定により固定資産税を課することができない土地又は家屋に対しては、都市計画税を課することができない。

I 事案の概要 1関係法令の定め

(2) 宗教法人法

- ・2条…この法律において「宗教団体」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする左に掲げる団体をいう。
 - ・同条1号…礼拝の施設を備える神社、寺院、教会、修道院その他これらに類する団体
 - ・同条2号…前号に掲げる団体を包括する教派、宗派、教団、教会、修道会、司教区その他これらに類する団体
- ・3条…この法律において「境内建物」とは、第一号に掲げるような宗教法人の前条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいい、「境内地」とは、第二号から第七号までに掲げるような宗教法人の同条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいう。
 - ・同条3号…参道として用いられている土地

I 事案の概要 2前提事実

当事者

原告…真宗本廟（東本願寺）を本山とし、宗祖親鸞聖人の立教開宗の本旨に基づいて、教義を宣布し、儀式行事を行い、僧侶及び門徒を教化育成し、社会の教化を図ることを目的とする宗教法人
浄土真宗大谷派。難波別院（南御堂）

被告…大阪市

I 事案の概要 2前提事実

物件概要

所在：大阪府中央区久太郎町4丁目

最寄駅：大阪メトロ中央線『本町駅』

13号出口より3分

大阪メトロ御堂筋線『本町駅』

8号出口より3分

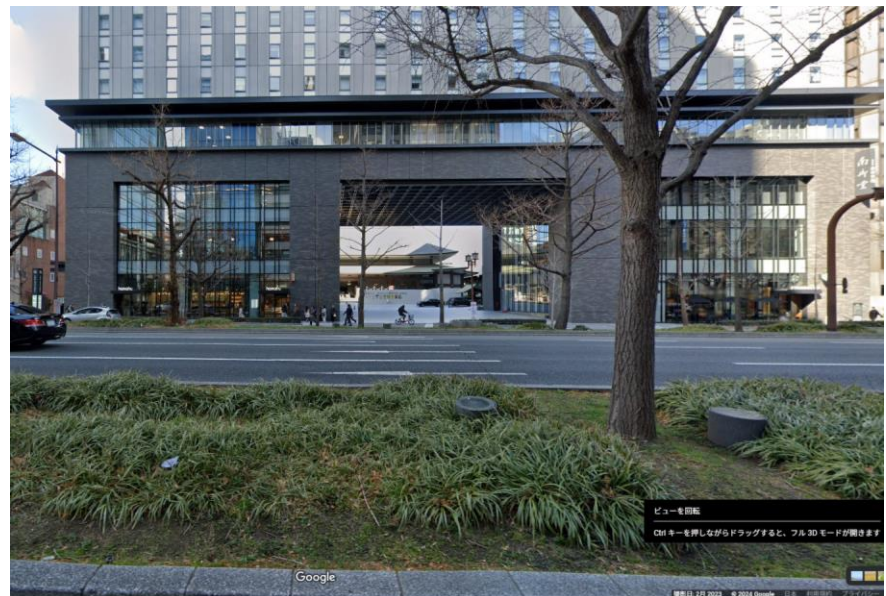
接道：東側…大阪都心の主要街路である

「御堂筋」に接面

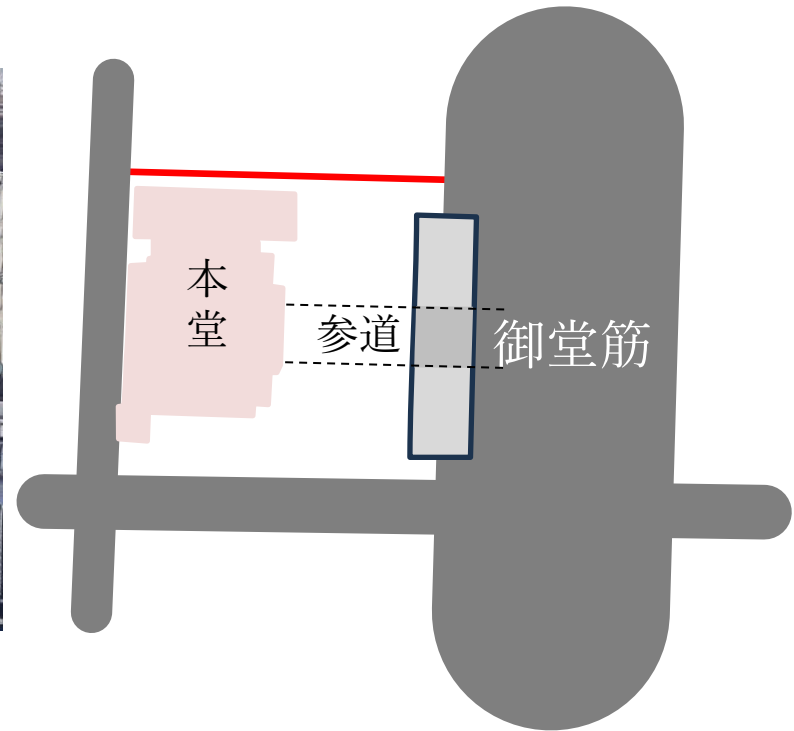
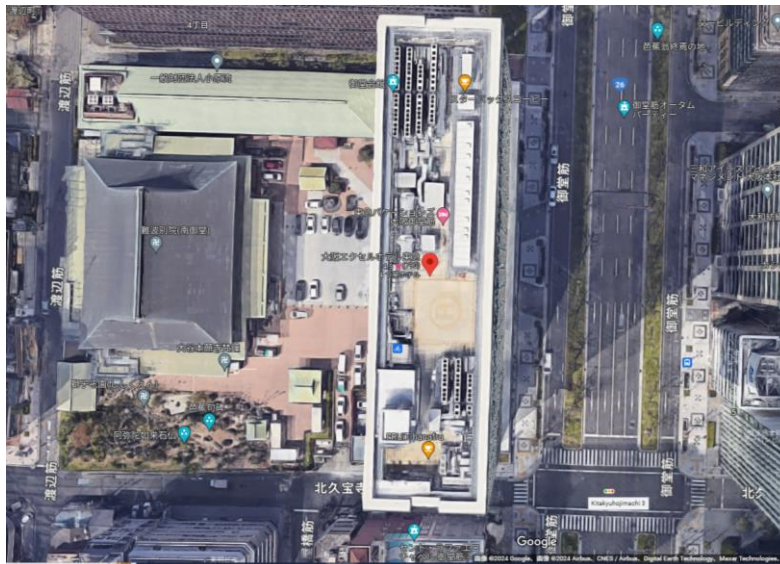
南側…市道に接面

その他：敷地内西側には本堂（南御堂）

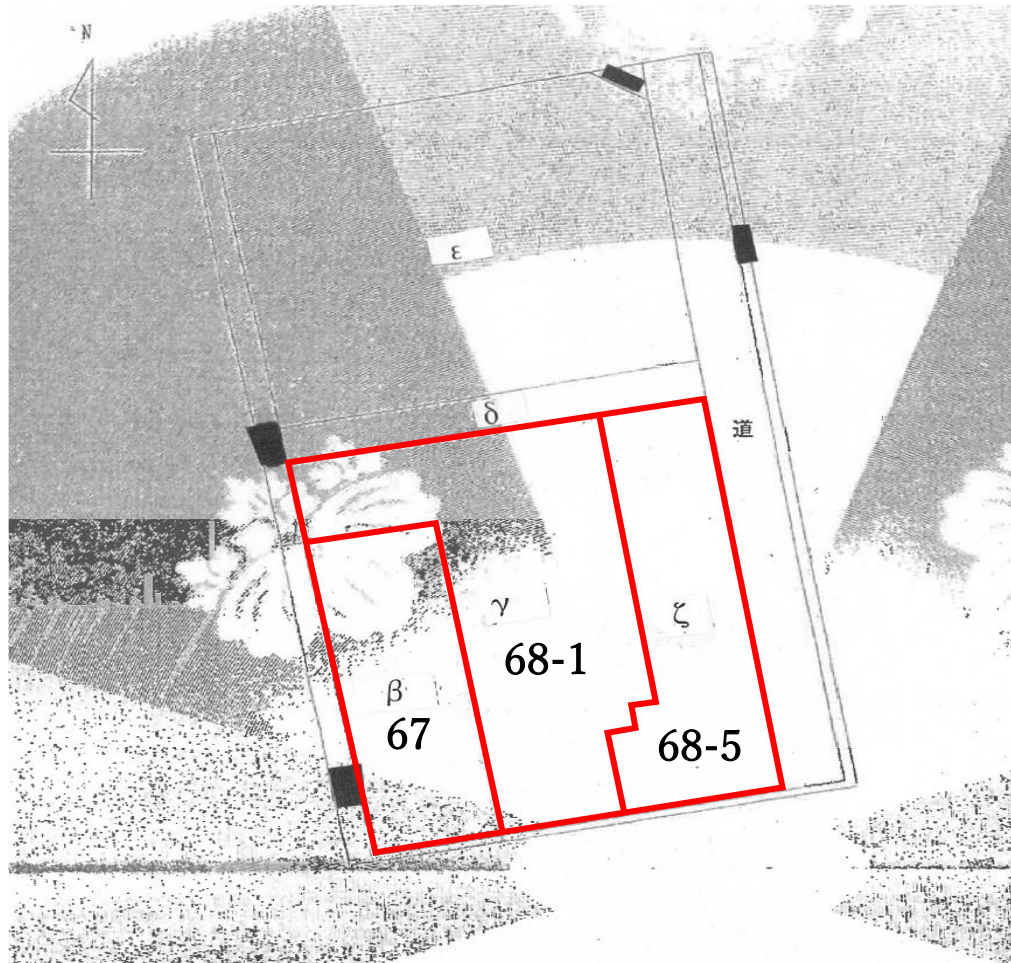
や鐘楼堂などの建物が所在



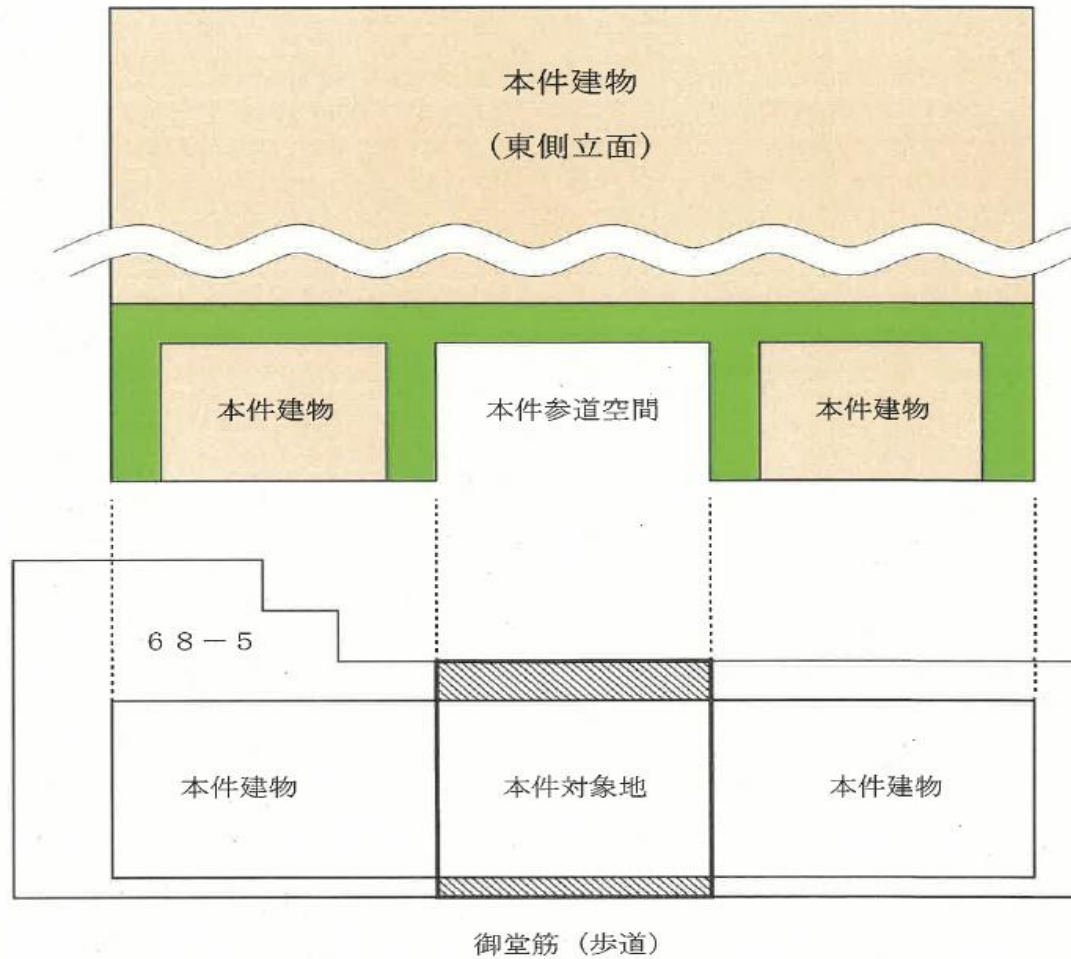
I 事案の概要 2前提事実



I 事案の概要 2前提事実



I 事案の概要 2前提事実



I 事案の概要 2前提事実

物件概要つづき

本件土地（68番5）上に下記建物を建築

敷地面積：2,503.42㎡

構造階数：鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造地下1階地上17階建

延べ面積：22,314.93㎡

容積率：823.70%（<1,000%）

本件対象地：587.10㎡（うち建物存在区間467.87㎡、うち建物不存在区間119.23㎡）

I 事案の概要 2前提事実

物件概要つづき

建物概要…本件建物は賃貸用の商業施設。1階～3階及び4階の一部店舗、又は事務所4階の一部と5階～17階はホテル（大阪エクセルホテル東急）となっている。
1階から3階までの中央部は西側隣地に通り抜けできるように、幅員21.76m、高さ13mの空洞となっている。
この空洞は御堂筋から南御堂全体を見渡すことができる大きさに造られている。
また、これに続く本件対象地と同幅員の南御堂に至る土地部分には境目なしに、同じ色調と形状の敷石が敷き詰められ、本件対象地から南御堂に続く、
広々とした参道になっている。

本件参道空間の南北壁面には本件建物への出入り口がないため、本件参道空間は、南御堂に参拝するための参道としてしか利用することができない。また、本件参道空間は南御堂に参拝するための唯一の参道となっている。

I 事案の概要 2前提事実

経緯

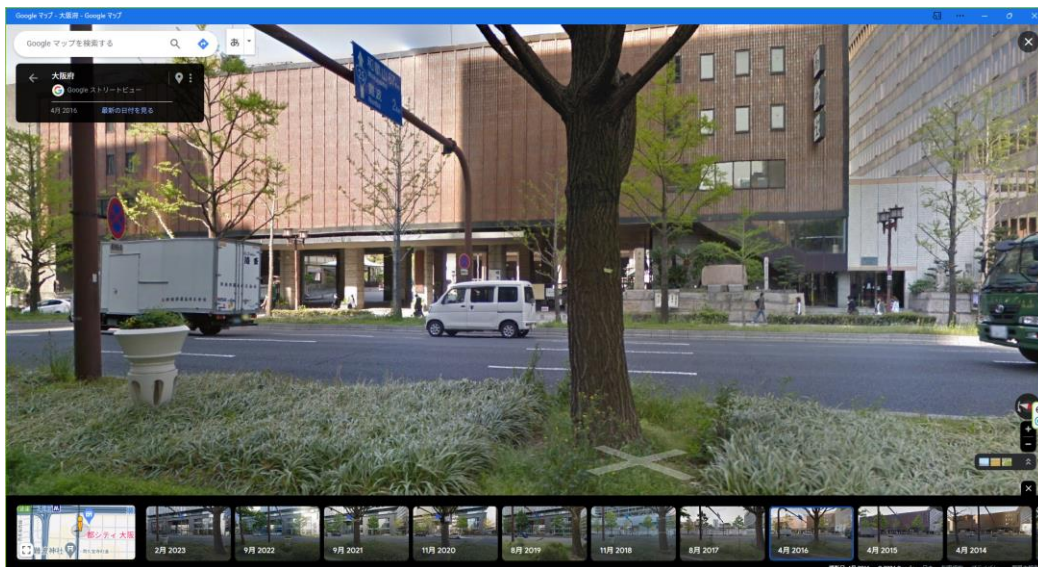
時期	対象地の状況等	土地の固定資産税等賦課状況
昭和36年5月頃 ～平成21年頃	原告は南御堂と広い境内地を所有 境内地のうち御堂筋に面した部分 に「旧御堂会館」を建築し、これを所有 旧御堂会館は1F部分が空洞。御 堂筋から南御堂が見えていた。	一部非課税（旧御堂会館は一部が 非課税用途であったため、その割合に 応じて非課税となっていた）
平成22年頃 ～平成27年頃	旧御堂会館の利用状況が変わり、 建物全体が事業の用に供される。	建物課税開始 処分行政庁は、1 F 空洞部分の敷地 の1/2が非課税用途に供されていると 認め、同敷地の一部を非課税とした。

I 事案の概要 2前提事実

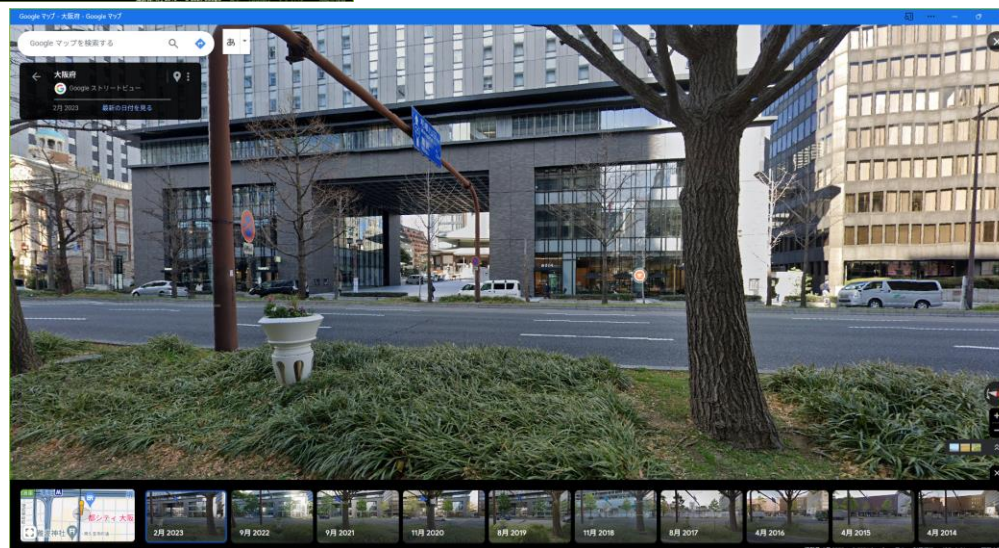
経緯

時期	対象地の状況等	土地の固定資産税等賦課状況
平成27年12月末	旧御堂会館閉館 その敷地が専ら非課税用途（参道）に供されることになる。	非課税
平成29年中	旧御堂会館取り壊し 土地全体が商業施設の新築工事現場として整地	課税対象（H30、R1）
令和元年9月末	本件建物新築	課税対象（R2）
令和2年7月	審査請求→同年12月棄却する旨の採決	
令和3年6月	本件訴えを提起	

I 事案の概要 2前提事実



2016年4月時点



現在の対象地（2023年2月）

I 事案の概要 3争点

(争点1) 本件対象地が地方税法348条2項3号の「宗教法人が専らその本来の用途に供する宗教法人法第3条に規定する・・・境内地」に該当するか
(主位的主張)

(争点2) 本件対象地のうち、本件建物が存在する部分 (本件上空建物部分) と参道して用いられている部分 (本件空洞部分及び本件建物不存在区画) を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か
(予備的主張)

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
「 <u>境内地</u> 」に該当するか否か (争点(1))	<p>・「<u>境内地</u>」に該当しない。</p> <p>→対象地に借地権が設定されており対象地の上部には商業施設である現建物が実際に存在している。</p> <p>→建築確認申請においては対象地の全体が敷地として申請されており、対象地を含まなければ容積率の制限により本件建物が建築されることはなかった。</p> <p>→これらから対象地は商業施設である本件建物の建設、維持、存続に不可欠な敷地として利用されているため「<u>境内地</u>」にはあたらない。</p>	<p>・宗教法人法第3条に規定する「<u>境内地</u>」に該当する。</p> <p>→その使用の実態を社会通念に照らして客観的に判断すべきであり、本件対象地は、街路から本堂まで一直線に続く石畳の道の一部であって、一般の参拝者は、本堂を参拝するためにこの道を使用している。</p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
「境内地」に該当するか否か (争点(1))	<ul style="list-style-type: none">・「宗教法人が専らその用に供する」に該当しない。→経済的活動の基礎になって収益が生ずることを通常期待できず、固定資産税の負担を期待することが可能な程度の担税力を実質的に認めることができないか否かという観点から検討されるべき。→事業者に貸し付けられ収益が生ずることが期待できるから、実質的にみて担税力が十分にあるというべきである。→対象地が参道（境内地）として用いられることがあっても目的の用に「専ら」供するものとは言えない。	<ul style="list-style-type: none">・「宗教法人が専らその用に供する」に該当する。→本件対象地は、本堂への唯一の参道として使用されており、原告の宗教目的のために不可欠な土地であること→固定資産税等が非課税とされる他の土地と不可分一体的に参道として使用されていること。→本件建物及び本件借地契約によっても本件対象地の参道としての使用の実態は何ら損なわれていないこと。

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
「 <u>境内地</u> 」に該当するか否か (争点(1))	<p>・<u>原告の主張</u>について 参道としての機能が損なわれないように協議をした。非課税とされている土地と一体となって参道として利用されていると主張する。</p> <p>使用実態について 参道としての機能損なわれないように協議をした。</p> <p>→「<u>境内地</u>」に該当するか否かは実際の使用状況に関する<u>外形的、客観的な事実関係に基づき、一般の社会通念照らして決せられるべき。</u></p>	<p>・<u>被告の主張</u>について：</p> <p>①使用の実態等について</p> <p>・上空部分に商業施設である本件建物が存在し、その全体が本件建物の敷地として事業の用に供されているとみるべきである旨主張することについて。</p> <p>→本件建物は、大きな開口部が設けられ、参道に面した位置に出入口が存在しないなど、本堂、参道を含む境内地の宗教的機能・外観を損なわないように配慮された構造・仕様となっていることから、「<u>境内地</u>」としての実質は<u>何ら損なわれていない。</u></p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
「 <u>境内地</u> 」に該当するか否か (争点(1))	<p>→協議の経過を考慮することは原告の主観的な意図に立ち入ることを意味し、政教分離原則や信教の自由を侵害するおそれを生じさせるから、上記の判断において上記の協議の経過を考慮すべきではない。</p> <p><u>担税力について</u> 非課税とされている土地と一体となって参道として利用されていると主張する。</p> <p>→<u>参道と非課税土地とは借地権が設定され、事業の用に供されている否か</u>という点で大きな相違があるから、<u>一体不可分のものとはいえず、隣接しているというだけであって、隣接地と同様に非課税になるわけではない。</u></p>	<p>→本件建物が本堂、参道を含む境内地の宗教的機能・外観を損なわないように配慮された構造・仕様となっていることは、協議の経過を考慮しなくとも、その外観・構造のみからも明らかである。</p> <p>②<u>担税力等について</u> 借地契約により賃料を得ているから、本件対象地には担税力が認められる旨主張することについて。</p> <p>→本件対象地が<u>その使用の実態に照らして「専ら参道の用に供する」ものに当たる以上</u>は、本件対象地は、収益を生ずることが通常期待できない土地として、地方税法348条2項3号が適用されるべきである。</p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
「 <u>境内地</u> 」に該当するか否か (争点(1))		→被告が主張する地方税法348条2項柱書きたし書については、「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、非課税とはしない趣旨の規定であり、本件のように所有者自身が固定資産を非課税用途に使用する場 合には該当しない。

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）	<p>・地方税法348条2項3号の適用について</p> <p>→土地を階層的に区分することは前提とされていないから、ある土地について、<u>上空部分の一部分のみに着目し当該部分が非課税用途に供されているということのみをもって非課税とすべきであるとはいえない。</u></p> <p>→土地の一部を非課税としている事例は飽くまでも対象となる土地が家屋の敷地として利用され、当該家屋に非課税用途部分が存する場合である。本件は土地上の建物について非課税用途はないため状況は異なる。</p>	<p>→固定資産税の課税客体である土地の範囲には、土地の上下（上空と地下）が含まれ、地方税法348条2項3号の適用に当たっては、<u>地表面の用途のみならず、上空の用途も考慮すべきであることからすれば、一筆の土地のうち、地表面において異なる用途に供されている部分がある場合と同様に、土地の上下において異なる用途に供されている部分がある場合においても、使用の実態（用途）に応じた部分ごとに同号を適用すべきである。</u></p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）	<p>・対象地について</p> <p>→仮に地方税法348条2項3号を適用し得るとしても例えば地表面以外の部分（2階、3階にあたる部分）や上空をどのように考慮するかなど明らかではなく（建物が存在しない以上、床面積を観念することもできない）、「宗教法人が専らその本来の用に供する」部分をその余の部分と明確に区別できるとはいえない。</p> <p>→参道の内建物が存在しない部分も借地契約の目的物の範囲に含まれるため非課税用途とは言えない。</p>	<p>・対象地について</p> <p>→<u>本件建物が存在する部分（本件上空建物部分）とその直下の空間（本件空洞部分）は、構造的又は機能的にみて異なる用途に供されているといえるから、それぞれ別個に地方税法348条2項3号が適用されるべきである。</u></p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）	<p>・<u>原告の主張</u>について</p> <p>→借地権の範囲に建物存在区画の上空部分等は含まれないなどとして非課税となるべきである旨主張するが、<u>契約書に照らすと上空部分も借地権が設定されており、本件対象地は本件事業者による使用収益の範囲に含まれているというべきである。</u></p> <p>→対象地を参道として無償で利用することができる^{とされたのは飽くまでも本件対象地も借地権の設定範囲に含まれることを前提とした内部的な利用方法の制限にすぎない。}</p>	<p>・<u>被告の主張</u>について</p> <p>→固定資産税の課税客体である土地の範囲には土地の上下（上空と地下）が含まれるのであって、課税実務や裁判例の取扱いも、かかる理解を前提として、土地の全体にわたって建物が存在する場合に当該土地がその上下を含む全体にわたって建物の各部分の用途に応じて使用されていると評価するものであり、<u>土地を平面的に捉えることを前提としたものではない。</u></p>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か (争点(2))		→課税実務や裁判例の取扱いによっても、課税用途に供されている部分と非課税用途に供されている部分とを明確に区分することができない場合は生じ得るが、そのような場合であっても、 <u>非課税用途に供されている部分が含まれる以上は、当該部分の床面積等に応じて非課税地積を認定すべきである。</u>

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）		→本件借地契約においては、本件建物が存在する上空部分は借地の対象となっている一方で、その直下の地表面を含む空間まで借地の範囲に含まれることを明示した規定は存在せず、むしろ当該部分は原告の関係者や参拝者が本件対象地を参道として利用し、原告が管理義務を負う旨が明示的に定められていること、実際に本件建物に開口部が設けられて参拝者が本件対象地を参道として利用していることなどに照らせば、本件建物の直下の地表面を含む空間までもが本件借地契約における借地の範囲に含まれているとはいえない。

I 事案の概要 4当事者の主張

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か (争点(2))		→本件対象地が本件借地契約における借地権の範囲に含まれていると解したとしても、 <u>本件対象地については原告のみが管理・使用することが予定されており、現に原告が無償で非課税用途に使用していることなどに照らせば、「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</u> <u>合」という同項の文言には該当せず、その趣旨も妥当しない。</u>

I 事案の概要 4当事者の主張

《高裁》

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）	<ul style="list-style-type: none">・借地権が設定されており、商業施設が存在している。容積率の関係で対象地がなければ建築確認がされることはなかった（地裁と同じ）・担税力がある（地裁と同じ）・借地契約の各条項を見ても参道空間を借地契約から除外する旨の明示的な定めはない。容積率全部を提供しなければ本件建物は建築できない（地裁とほぼ同じ）	<ul style="list-style-type: none">・本件参道空間のさらに上空に本件建物が存在するとしても、そのことにより本件参道空間が地方税法348条2項3号にいう「<u>宗教法人が専らその本来の用に供する…境内地</u>」としての実質は何ら損なわれておらず、本件参道空間は、<u>西側隣地と連続した宗教施設に該当する。</u>（地裁と同じ）

I 事案の概要 4当事者の主張

《高裁》

	被告（大阪市）	原告（宗教法人）
本件建物が存在する部分と参道として用いられている部分を割合的に区分し、参道として用いられている部分を非課税とすべきか否か（争点(2)）		・土地の所有権はその地上と地下の双方に及ぶところ、本件借地契約では、68番5土地のうち本件参道空間が本件借地契約の対象から除外されており、本件参道空間を参道として排他的に使用している。そのため、 <u>本件借地契約では、土地所有者である控訴人が本件参道空間を維持管理する責任を負うものとされており（本件借地契約11条4項）、本件借地契約の賃料も、本件参道空間が賃貸されていないことを前提として、合意された。</u>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所
『境内地』に当たるか否か	<p>宗教法人法3条に規定する「境内地」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、信者を教化育成するという主たる目的のために必要な、当該宗教法人に固有の土地（当該宗教法人が本来的に有する性質に伴い、当然に必要とされる土地）と解される。</p> <p>地方税法348条2項3号は、宗教法人が専らその本来の用に供する宗教法人法3条に規定する境内地等に対しては、固定資産税を課することができない旨定めるところ、<u>「宗教法人が専らその本来の用に供する」とは、その文言のとおり、当該宗教法人が、当該境内地等を、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的を実現するために使用していることをいうと解するのが相当であり、宗教法人が公益事業やその他の事業のためにもこれを使用している場合には、①その範囲や頻度等に照らして、その程度が例外的な使用の程度を超えないときや、②宗教法人としての主たる目的と当該事業の内容との関連性等に照らし、専らその主たる目的のために使用していると評価し得るときでない限り、「宗教法人が専らその本来の用に供する」とはいえないと解するのが相当である。</u></p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所
『境内地』に当たるか否か	<p>対象地は、<u>客観的にみて、宗教法人法3条3号の「参道として用いられる土地」の實質を有する</u></p> <p>→対象地は、地方税法348条2項3号の「宗教法人法第3条に規定する…<u>「境内地」に当たると認められる</u></p>

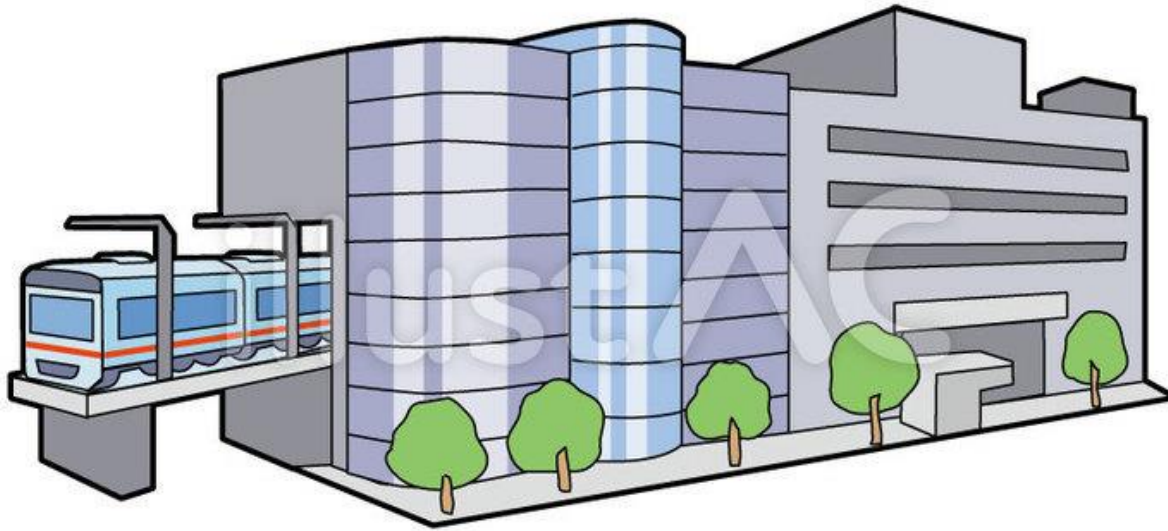
Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『土地の用途の認定』について	<p>借地契約において、対象地を含む本件土地全体が借地権の設定範囲として図示されており、月額賃料も対象地を含む本件土地全体の坪数から算出されている一方で、対象地を借地権の設定範囲から除く旨の特段の定めは見当たらない</p> <p>→対象地を含む本件土地全体について、事業者に対して借地権が設定された</p> <p>→対象地は、本件土地のその余の部分と共に、建物の敷地として一体的に使用されている</p>	<p><u>土地について地方税法348条2項の適用の可否を検討するには土地の用途が何であるかを認定する必要がある</u></p> <p>→土地の所有権は地盤と地上空間を支配する権能であって、<u>土地の用途は、その地上空間（又は地下地盤）がどのような用途に供されているかによって決まる</u></p> <p>→<u>地上空間に建物が存在する場合には、当該土地の用途は建物の用途によって決まる</u></p> <p>→<u>本件土地の場合、土地所有権が及ぶ地上空間に、建物が存在する空間と存在しない空間があり、前者は課税用途（商業施設）に供され、後者は非課税用途（宗教施設）に供されている</u></p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『土地の用途の認定』について	<p>→使用実態に照らせば、原告の境内地（参道）として用いられると同時に、原告の収益事業である不動産賃貸業のためにも恒常的に使用されている。本件建物は、カフェやホテル等として使用されている商業施設であって、<u>宗教法人としての主たる目的と事業の内容との間に特段の関連性や同質性はない</u></p> <p>→対象地のうち、建物が存在する部分（上空建物部分）と参道として用いられている部分（空洞部分及び建物不存在区画）を割合的に区分し、<u>参道として用いられている部分を非課税とするということもできない</u></p>	<p>→<u>対象地は、複数の用途に供されている土地といえる</u></p> <p>→<u>例えば、鉄道会社が所有する高架軌道下の土地に商業施設（駅ビル）が建築されている</u> 当該土地は、商業施設が定着しているからには100%商業施設の敷地であると認めるということではなく、高架軌道の敷地（固定資産税等の制限的課税対象地）としても、商業施設の敷地（固定資産税等の全面的全部課税対象地）としても使用されている土地、すなわち、<u>複数の用途に供されている土地と認められる</u> 実際にも、複数の用途に供されている土地として<u>固定資産税等の課税実務が行われていることは公知の事実</u></p>

Ⅱ 裁判所の判断



(イメージ図)

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『本件参道空間と本件借地契約の関係』について	<p>借地契約において、事業者が宗教法人である原告の活動に配慮することを要する旨や、原告の関係者や参拝者が対象地を参道等として無償で利用できる旨の定めがあり、対象地の参道としての利用は、事実上のものではなく、<u>上記の定めに基づくもの</u></p> <p>→これらの定めは、対象地が借地権の範囲に含まれ、建物の敷地の一部として使用されることを前提とした上で、事業者による対象地の利用方法の一部に制限を設けるなどするもの</p>	<p>土地所有権の及ぶ範囲のうち、<u>一定範囲の地下や一定範囲の地上に限定した範囲を目的として物権を設定したり、賃借権を設定することは法律上も許されている</u></p> <p>→実際にも、鉄道会社が所有する高架軌道下の土地について、<u>地盤面とその上部の高架軌道までの空間を目的として賃借権が設定される例は稀ではない</u></p> <p>この場合、当該敷地は、立体的にみれば、土地所有権の及ぶ範囲のうち下部空間が建物存続のため、上部空間が高架軌道存続のため使用されていることになる</p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『本件参道空間と本件借地契約の関係』について	<p>→借地権の範囲から対象地を除く趣旨のものとはいえない</p> <p>→特約条項が存在することをもって、認定判断が左右されるものではない。</p> <p>→<u>本件建物の建築確認申請において、対象地がその敷地に含まれ、容積率等の計算の基礎とされていることとも整合する</u></p>	<p>→借地人が支払う賃料は当該下部空間の使用収益の対価として授受されている</p> <p>→本件借地契約についてみると、対象地の上部に建物が存在すること、対象地を除いた本件土地の面積だけでは、建物を適法に建築することができない</p> <p>→<u>対象地を含む本件土地全体が、建物の敷地として借地契約により訴外会社に賃貸されていることは明らか</u></p> <p><u>これは、平面的にみた場合であって、立体的にみた場合には異なる</u></p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『本件参道空間と本件借地契約の関係』について		<p>→賃貸されているのは、本件土地の所有権が及ぶ範囲のうち、参道空間を除く部分だけであり、参道空間は賃貸されていない</p> <p>→借地人である訴外会社が参道空間の維持管理責任を負わず、かつ、一切の使用収益行為が禁止されている</p> <p>→<u>参道空間が借地契約の対象となっていると認めることは困難で、参道空間は賃貸借契約の対象物件から除外されていると認められる</u></p> <p>→参道空間は、本件建物の中央部であり、御堂筋の幅広い歩道に面した路面部分を含んでおり、本件土地の所有権が及ぶ範囲のうち、最も商業施設の空間としての利用価値が高い空間</p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『本件参道空間と本件借地契約の関係』について		<p>→参道空間は、大きな店舗あるいは多数の店舗の収容が可能な空間</p> <p>→そのような空間の使用収益ができないにもかかわらず、その使用収益の対価の支払が合意されていると考えることは困難</p> <p>→参道空間についての賃料の支払は合意されていないとの趣旨を述べる原告と訴外会社間の覚書は、当然の前提として契約当事者が了解していた事項を明示的に確認する趣旨で作成されたものと考えられる</p> <p>→<u>借地契約の対価である月額1723万4800円は参道空間の使用収益の対価を含んでいないと認めるのが相当である</u></p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『担税力』について	実質的な担税力の有無の観点から「宗教法人が専らその本来の用に供する」と認めたものではないし、当該要件解釈において実質的な担税力の観点を考慮するものでもないから、 <u>実質的な担税力の有無は、本件の結論に影響するものではない</u>	

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『宗教法人が専らその本来の用に供する』に該当するか	<p>建物存在区画は、借地契約において、上空建物部分と空洞部分とを区別することなく、全体として事業者に対して賃貸され、本件建物の敷地として使用され、空洞部分を含む建物存在区画の全体が、原告の収益事業である不動産賃貸業のためにも恒常的に利用されていた</p> <p>→空洞部分は「宗教法人が専らその本来の用に供する」ものには当たらない</p>	<p>本件土地の上には、課税用途に供されている空間（建物が存在する空間）と非課税用途に供されている空間（宗教施設として使用されている参道空間）が混在しており、かつ、後者の空間について賃料は授受されていない</p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『課税の適否』 について	対象地を含む本件土地の全部に固定資産税等を課すこととした賦課決定は適法である	<p>本件土地の全部に対し固定資産税等を賦課する賦課決定は、課税用途と非課税用途の複数の用途に供されている本件土地のうち、非課税用途（宗教施設の維持）に供されている部分に対してまで固定資産税等を賦課することになるから、当該部分に賦課する限度で地方税法348条2項に反する</p> <p>→本件土地の状態は、土地上に課税用途と非課税用途に明確に区分された建物が存在する場合と非常に良く似た状態である</p> <p>→本件土地のうち非課税用途（宗教施設）に供されている部分に賦課された固定資産税等の計算は、土地上に課税用途と非課税用途に明確に区分された建物が存在する場合と同様に行うのが相当</p>

Ⅱ 裁判所の判断

	大阪地方裁判所	大阪高等裁判所
『課税の適否』 について		→具体的には、課税用途に供されている本件建物の容積率面積は2万0620.45㎡であり、非課税用途に供されている参道空間の容積率面積は1403.61㎡であるから、本件土地の所有権の及ぶ範囲全体に賦課された固定資産税等7601万4295円のうち、484万4400円 $\div [\text{¥}76,014,295 \div (20,620.45\text{m}^2 + 1,403.61\text{m}^2)] \times 1,403.61\text{m}^2$ が、非課税用途（宗教施設）に供されている部分に賦課された固定資産税等の額となる

全体まとめ

- 法律により、そもそも固定資産税が課されない場合があることは知っていた／知られている (ex) 宗教法人の境内地など
 - では、なぜ課税されないのか？
 - ◆ 地方税法348条2項柱書き本文の規定
 - 「固定資産税は、同項各号に掲げる固定資産に対しては課することができない」
 - 同項3号「宗教法人が専らその本来の用に供する宗教法人法3条に規定する境内建物及び境内地」
 - 同項4号「墓地」
 - 同項2号の5外「鉄道事業者・・・」
 - 同項9号「学校法人等がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産」など、、

全体まとめ

- 本件は、非課税だと想定していたところ、課税され、争いになった事例
- いったい何があったのか（どのような議論があったのか）

■ 「境内地」に該当するか否か

- ◆ とは：「宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、信者を教化育成するという主たる目的のために必要な、当該宗教法人に固有の土地（当該宗教法人が本来的に有する性質に伴い、当然に必要とされる土地）」

【論点・判断】

- 実質的な対象地の利用方法（使用実態）
 - 地上空間（又は地下地盤）がどのような用途に供されているか
 - 本件の場合、複数用途
 - 地上空間に宗教施設（参道）と商業施設
- 実際にも、複数の用途に供されている土地として固定資産税等の課税実務が行われている
 - 例えば、鉄道会社が所有する駅ビル
 - 高架軌道下の土地に商業施設が建築

全体まとめ

- 本件建物が存在する部分と参道として用いられて部分を割合的に区分し、参道として用いられて部分を非課税とすべきか否か

【論点・判断】

- 本件土地の状態は、土地上に課税用途と非課税用途に明確に区分された建物が存在する場合と非常に良く似た状態

➤ 今後のポイント／注意点

- 本件の内容を踏まえての対応が必要
 - 地上空間を複数用途（非課税と課税）に供している／供する場合
- 地方税法348条2項柱書き本文に規定されている
 - 学校法人
 - 社会福祉法人
 - 社会医療法人
 - 組合及び連合会等 のクライアントへの対応

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！