

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求のうち、令和3年1月8日付けの固定資産税・都市計画税賦課決定書により減免された部分に係る審査請求は却下し、その余の部分に係る審査請求は棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和2年6月1日付けで行った別紙1物件目録記載の各土地（以下、順に「土地1」、「土地2」といい、併せて「本件各土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）に係る令和2年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）賦課処分（内容は、別紙2処分目録記載1のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張し、その取消しを求めている。

住宅特例の立法趣旨は、居住者の日常生活に必要な居住用家屋を維持し、又はその効用を果たすため、住宅政策上の見地から必要であるという考慮に基づき設けられたものである。

本件各土地は、従前居住用家屋の敷地であったところ、旧家屋を

取り壊して、新家屋2棟を建築する計画に基づき、工事等を進めていたものであり、本件賦課期日において家屋が存在しないことをもって当該特例の適用を排除することは、立法趣旨に反する。また、年度内に家屋を取壊し、新家屋の建築が終了した場合には、当該特例の適用を受けられるが、本件のケースに比して税負担の公平性の観点から著しくバランスを欠く。

東京都の通達では、住宅特例の適用の要件として、建築主事等が住宅の新築に関する確認申請書を受領していることを定めており、さらに、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、建築主事等が確認申請書を受領しているものとして取り扱う旨が記載されている。この場合、確認申請書と異なり、受領印が必要である旨の記載はなく、且つ「条例等により義務付けられた書類」の特定や限定もされていない。

本件においては、区条例に基づき、令和元年12月26日に〇〇区に対し、区条例により義務づけられた書類である案内図、配置図、平面図、立面図及び日影図を提出し、区はこれを受理している。処分庁は、標識設置届の受領を重視しているようであるが、標識設置届の記載事項は、他の書類に記載されており、標識設置届を重視する取扱いは形式に拘泥している。

したがって、本件各土地については、住宅特例を適用することにより、住宅用地として認定すべきであって、非住宅用地と認定して課税した本件処分は取り消されるべきである。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
-------	---------

令和3年4月23日	諮問
令和3年6月28日	審議（第56回第4部会）
令和3年7月29日	審議（第57回第4部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 本件減免処分により減免された部分に係る審査請求について

処分庁は、請求人からの減免申請に対し、都税条例134条1項4号及び188条の30の規定並びに減免要綱に基づき、令和3年1月8日付けで、本件減免処分を行ったことが認められる。

そうすると請求人は、その減免された限度において、本件処分の取消しを求める法律上の利益を失ったものというべきであるから、本件減免処分により減免された部分の取消しを求める審査請求は、その限度において、不服申立ての利益を欠いた不適法なものとして却下を免れない。

2 上記減免部分を除く部分に係る審査請求について

(1) 法令等の定め

ア 固定資産税等の賦課期日

法359条によれば、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日とするとされており、また、法702条の6によれば、都市計画税についても同様とされている。

そして、固定資産税等の納税義務者、課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日現在の状況によって確定されるものである。

イ 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

第三年度（法341条8号。本件においては、令和2年度を指す。）に係る賦課期日に所在する土地に対して課する固定資産税等の課税標準は、当該土地に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった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されている（法349条3項、702

条2項)。

この課税標準につき、法349条の3の2は、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地(住宅用地)に対して課する固定資産税の課税標準は、法349条により課税標準となるべき価格の3分の1の額とし(1項)、このうち、住宅1戸について200㎡までの土地(小規模住宅用地)に対して課する固定資産税の課税標準は、上記3分の1の額のところを6分の1の額とする旨定めている(2項)。また、法702条の3は、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準について、法349条の3の2第1項の適用を受けるものについては法349条により課税標準となるべき価格の3分の2の額とし(1項)、法349条の3の2第2項の適用を受けるものについてはこれを3分の1の額とする旨、定めている(2項)。

ウ 取扱通知等による住宅特例の取扱い

(ア) 法の規定全般の解釈・適用に関する地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言として、「地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)」(平成22年4月1日付総税市第16号総務大臣通知。以下「取扱通知」という。)があり、これによれば、住宅特例に関し、「敷地の用に供されている土地」とは、「特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいう」とされている(第3章第2節第1・20・(1))。

(イ) 取扱通知における「既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」の具体的な取扱いに当たっては、さらに、「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」(平成6年2月22日付自治固第17号自治省税務局固定資産税課長通知。以下「建替え通知」という。)を参照することとされ、取扱通知における「既存の当

該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」として取り扱う要件として、既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、「住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること」（建替え通知1・(2)）等を挙げている。

- (ウ) 特別区の存する区域において実際に固定資産税等を課する権限を有する東京都では、住宅を建替え中の土地において住宅特例が適用される場合について、「住宅建替え中の土地に係る住宅用地の認定について（通達）」（平成28年3月25日付27主資評第516号。以下「都通達」という。内容（抜粋）は、別紙3のとおり。）により取り扱っている。

都通達では、住宅特例の適用基準として「当該年度に係る賦課期日において、住宅の新築工事に着手していること。なお、当該年度に係る賦課期日において、建築主事又は指定確認検査機関が住宅の新築に関する確認申請書を受領していることが受領印等により確認でき、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している場合には、これに含めて取り扱う。（中略）また、当該年度に係る賦課期日において、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、建築主事又は指定確認検査機関が確認申請書を受領しているものとして取り扱う。」（都通達2・(2)）等としている。

- (エ) 上記(ア) から(ウ)までの通知・通達は、課税庁が法の解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準として、妥当なものと考えられる。

エ 区条例及び区条例施行規則

区条例1条は、この条例は、中高層建築物及び特定建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めるところにより、良好な近隣関係を保持し、

もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とすると規定する。

区条例6条1項は、建築主等は、建築等をしようとするときは、関係住民に建築等に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則の定めるところにより、標識を設置しなければならないと規定し、同条2項は、建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を規則の定めるところにより、区長に届けなければならないと規定する。

区条例施行規則5条は、標識の設置期間は、建築基準法6条1項に規定する確認の申請をしようとする日の少なくとも15日前から工事が完了した日までの間とする旨を規定する（1項(1)）。

また、区条例施行規則8条は、区条例6条2項の規定による届出は、第2号様式に次に掲げる図書（案内図、配置図等）を添付して行わなければならない旨規定する。

(2) 本件についての検討

上記(1)・ウの住宅特例の取扱いに沿って、以下検討する。

- ア まず、取扱通知において、住宅特例が適用される「敷地の用に供されている土地」とは、賦課期日現在において、①家屋の存するもの又は②既存の家屋に代えて家屋が建設中であるものをいうとされ、建替え通知では、この②の具体的要件として、「住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること」が挙げられているところ、本件賦課期日において、本件各土地は更地であり、住宅の新築工事に着手している状況は認められなかったから、この要件には該当しない。
- イ 次に、都通達では、建替え通知と同様に「住宅の新築工事に着手している」ことを要件とした上で、その例外的な取扱いとして、「賦課期日において、建築主事又は指定確認検査機関が住宅の新築に関する確認申請書を受領していることが受領印等

により確認でき、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している場合には、これ（住宅の新築工事に着手している）に含めて取り扱う。」と定めているが（都通達2・(2)のなお書き）、本件各土地上における各建物の新築に係る確認申請書の受付は、いずれも本件賦課期日より後の令和2年1月28日であるから、この要件にも該当しない。

ウ さらに、都通達は、上記イの「確認申請書の受領」の要件を拡げ、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、確認申請書を受領しているものとして取り扱う。」旨定めていることから、その該当性が問題となる（本件の争点）。

そこで検討すると、区条例は、都通達記載の「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等」に該当すると解されるところ、区条例によって義務付けられた書類は、標識設置届であるが（6条2項）、本件では、令和元年12月26日に、親族らが請負業者を介して本件各土地に係る各標識設置届を区担当課に提出しようとしたところ、区担当課の職員から、一部書類不備の指摘を受けて受領されず、令和2年1月16日に、書類を追完して各標識設置届を提出したことが認められる。

そうすると、たとえ標識設置届の添付資料の一部が区担当課に受領されていたとしても、本件賦課期日において、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している」とまでいうことは困難であり、処分庁が当該要件に該当しないと判断したことに違法又は不当な点があるということとはできない。

エ 以上によれば、本件各土地は、本件賦課期日現在、居住用家屋の敷地の用に供されている土地（住宅用地）として住宅特例の対象となる土地と認定することはできないものである。

また、本件処分における本件各土地に係る固定資産税等の税額の算定について、違算も認められない。

そうすると、本件処分は、上記(1)の法令等の定めに従ってな

されたものといえ、違法又は不当な点は認められない。

- (3) 請求人は、上記第3のことから本件処分の違法・不当を主張する。

しかし、租税法の非課税要件を定める規定については、租税負担公平の原則から、不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が強く要請されており（最高裁判所平成元年11月30日判決・税務訴訟資料174号823頁、その原審大阪高等裁判所昭和63年10月26日判決・税務訴訟資料166号358頁）、このことは、課税標準の特例により税負担の軽減を図る住宅特例に係る規定の適用に当たっても同様と解される。

そうすると、都通達の「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合」とは、上記(2)・ウで述べたとおり、区条例6条2項により義務付けられた標識設置届を〇〇区が受領している場合をいい、同届の添付書類の一部のみ受領している場合は含まれないと解するのが相当である。

なお、請求人は、本件のような場合、税負担の公平性の観点から著しくバランスを欠くとも主張するが、都通達を適正に運用する限りにおいて、税負担の公平性を欠くものとはいえない。

したがって、請求人の主張をもって、本件処分の取消理由とすることはできない。

- (4) 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙 1 から別紙 3 まで (略)