

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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和3年6月1日付けで行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る令和3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、別紙処分目録記載のとおり。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・不当性を主張しているものと解される。

本件土地は、令和3年1月14日に建築物（本件家屋）の検査を受けた。1月1日賦課期日時点の利用状況によって、1年分の課税をするのは、実態に合わず不合理と考える。本件の場合、365分の13又は14の課税が相当と考える。

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 4 年 4 月 1 9 日	諮問
令和 4 年 6 月 1 0 日	審議（第 6 7 回第 4 部会）
令和 4 年 7 月 8 日	審議（第 6 8 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 法令等の定め

(1) 固定資産税等の賦課期日

法 3 5 9 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 7 0 2 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。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 課税標準

土地に対して課する固定資産税等の課税標準は、基準年度（法 3 4 1 条 1 項 6 号）における賦課期日における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 3 4 9 条、7 0 2 条）。

イ 住宅用地等

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で政令で定めるもの（以下「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、法349条の3の2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（以下「小規模住宅用地」という。）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、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、法349条により課税標準となるべき価格の3分の2の額とし、小規模住宅用地の場合にはこれを3分の1の額とする旨、法702条の3に定められている。

ウ 取扱通知等

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」とされている（第3章・第2節・第1・20・(1)）。

そして、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「課長通知」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、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること」（課長通知1・(5)）等を挙げている。

エ 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」（平成28年3月25日付27主資評第516号主税局資産税部長通達。以下「建替特例通達」という。）により取り扱っており、建替特例通達では、住宅特例の適用基準として「当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと」（同通達2・(1)）、「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」（同・(2)）、「住宅の建替えが、当該年度の前年度における建替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われていること」（同・(3)）、「住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と同一の者により行われていること」（同・(4)）の4つを要件に挙げ、これら適用基準を全て満たすものについては、住宅特例（ただし、本件の場合においては従前の住宅用地の認定を継続）を適用するとしている。

オ 取扱通知（上記ウ）は、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である。また、住宅特例が、主として住宅政策上の見地から住宅用地及び小規模住宅用地についての税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例を定めていることからすれば、課長通知及び建替特例通達（上記ウ及びエ）は、いずれも課税庁が、固定資産税等に係る法の趣旨に沿う解釈・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。

(3) 固定資産税等の税率

法 350 条は、固定資産税の標準税率は 100 分の 1.4 と定め、法 702 条の 4 は、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と定めており、法の各規定を受けて、条例 122 条は、固定資産税の税率を 100 分の 1.4 と定め、同条例 188 条の 27 は、都市計画税の税率を 100 分の 0.3 と定めている。

2 本件処分についての検討

- (1) まず、取扱通知にいう「敷地の用に供されている土地」（住宅用地）であることの要件の 1 つである「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」に当たるかについてみると、処分庁は、令和 2 年 11 月 18 日の現地調査において、本件土地上に本件家屋が建築中であることを確認し、令和 3 年 1 月 2 日を原因日として新築されたことを登記済通知書により確認していることが認められる。

そうすると、令和 3 年度賦課期日（同年 1 月 1 日）時点において、本件土地には「居住の用に供する家屋」が存在せず、「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」には当たらないといふことができる。

- (2) 次に、同じく要件の1つである「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」に当たるかについてみる。

当該要件の具体的な取扱いについて、都においては建替特例通達により取り扱われており（1・(2)・エ）、住宅特例の適用基準として、全てを満たす必要がある4つの基準が挙げられている。そのうちの1つとして「住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と同一のものにより行われていること。」とされている（建替特例通達・(4)）。

これを本件についてみると、請求人は、本件土地を請求外〇〇さんから売買により取得し、同土地に本件家屋を新築したことが認められる。

そうすると、本件土地は建替特例通達・(4)の「住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と同一のものにより行われていること。」の要件を満たさないことは明らかであり、「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」には当たらないといふことができる。

- (3) 以上によれば、本件土地が住宅用地であるためには上記2つの要件のいずれかを満たさなければならないところ（1・(2)・ウ）、本件土地については、上記(1)及び(2)のとおりいずれの要件も満たさないことから、処分庁が本件土地について非住宅用地として認定し、住宅特例を適用せずに、本件土地に係る固定資産課税台帳の登録価格等に基づき、固定資産税等を課税するとの本件処分を行ったことは、適切に行われたものであると認められる。

また、本件処分における固定資産税等の税額の算定について、

違算等も認められない。

したがって、本件処分は、上記 1 の法令等の定めに基づい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 請求人の主張についての検討

請求人は、令和 3 年 1 月 14 日に建築基準法の規定に基づく建築物の検査を受け、同年 2 月 20 日付けで検査済証（以下「本件検査済証」という。）の交付を受けていることを理由に、本件処分の取消しを求めている。

しかし、家屋が新築された時期について、完了検査が行われた時点により認定することができたとしても、本件検査済証に記載された建築基準法 7 条の 2 に規定する完了検査の検査年月日は令和 3 年 1 月 14 日とされているのであるから、令和 3 年度の賦課期日において、本件家屋が新築されていたとは認められない。

請求人は、法が 1 月 1 日現在の所有者に 1 年分の課税をするのは不合理であるとして、住宅特例を日割りで適用すべきとも主張する。

しかし、上記 1・(2)・ウのとおり、住宅特例の適用対象となるためには、住宅用地である必要があり、住宅用地の認定は、賦課期日時点の利用状況によって確定されるものであるところ、本件処分が法令の定めに基づき適正に行われたものであると認められることは上記 2 のとおりであり、また、請求人が主張するような住宅特例を日割りで適用することを旨とした法令等の規定も見当たらない。

よって、請求人の主張には理由がないというほかはない。

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、大橋真由美、山田攝子

別紙（略）