

## 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9月10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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、令和3年6月1日付けで請求人に対して行った別紙1「物件目録」記載の各土地（以下「本件各土地」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2「処分目録」1に記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるといふものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、次のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

コロナ禍による窓口業務の縮小やリモートワーク対応により、各手続が遅々として進まず、令和2年度中に確認申請受付まで終わらせることができなかったが、確認申請事前申請や〇〇区のまちづくり計画の申請は令和2年度中に行っている。

コロナ禍により、官民共に業務が著しく滞る事態が発生し、業務が滞る要因は社会的なものがあることは理解していただけたと思

う。本件各土地を非住宅用地と認定し課税したことが要件から外れたことは承知しているが、建替特例の主旨からまったく外れたものではないこと、また住宅特例として認められるための要件が十分周知されているとはいえないため、納税者が事前に気付くことが難しいことも合わせて考慮してほしい。

以上のことから、本件処分は、コロナ禍における社会情勢が反映されていない処分であり、取消しは免れないものである。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和3年9月10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（本件減免部分）に係る審査請求については不適法であるから、行政不服審査法45条1項の規定を適用して却下し、その余の部分に係る審査請求については理由がないから、同条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 5 年 4 月 1 4 日 | 諮問           |
| 令和 5 年 5 月 2 6 日 | 審議（第78回第2部会） |
| 令和 5 年 6 月 2 3 日 | 審議（第79回第2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。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 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341条6号）に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しく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、702条）。

イ この課税標準につき、法349条の3の2は、その1項で、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（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条により課税標準となるべき価格の3分の1の額とし、その2項で、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。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（以下これらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

ウ 「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。）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（取扱通知第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いて住宅用地であったこと」(課長通知1・(1))、「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」(同・(2))、「住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること」(同・(3))、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること」(同・(4))、「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」(同・(5))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(通達)」(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。別紙3参照)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別紙3・2・(1)から(4)までの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、東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）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。

(4) 非課税要件・減免要件の厳格性

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。

2 本件減免処分に係る審査請求についての検討

処分庁は、本件申請に対し、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9月10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。

3 本件減免処分を除く部分に係る審査請求についての検討

(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。

本件各土地上に存在した旧家屋は、令和2年12月8日に取り壊されており、令和3年1月28日に現地調査に赴いた担当職員は、本件各土地が更地となっていることを確認していることから、令和3年1月1日（以下「本件賦課期日」という。）現在、本件各土地には「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」には当たらないことが認められる。

- (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。

本件各土地は、上記(1)で述べたとおり、令和3年度賦課期日現在更地であることが確認されており、賦課期日時点で本件各土地上において新築工事に着手していたと認めることはできない。

ところで、当該要件の具体的な取扱いについては、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「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。」とされている（別紙3・2・(2)）。

これを本件についてみると、請求人は、本件各土地に新築する家屋に関する確認申請書を確認検査機関に提出し、本件確認引受承諾書によれば、同確認申請の依頼日は、令和3年1月15日と記載されていることが認められる。

そうすると、本件各土地は建替特例通達（別紙3・2・(2)）なお書きの「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」には該当しないことから、同通達が掲げる4つの基準のうちの1つである、住宅の建替えが、「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」を満たさないことになるので、「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」に当たらないことが認められる。

- (3) 以上によれば、本件各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)、本件各土地については、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、処分庁が本件各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、本件各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したことは、適正であると認められる。そして、本件処分における固定資産税等の税額の算定についても、違算等は認められない。

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。

#### 4 請求人の主張についての検討

- (1) 請求人は、コロナ禍といった社会事情や個別事情に起因して新築に関する確認申請書の提出手続が滞った旨を主張する。

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、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ているところである(1・(4))。

また、請求人が主張するような、確認申請事前申請など他の申請については適切になされていたことなどを理由に、住宅建替え中の土地の認定基準の見直し又は弾力化な運用を認めた規定も見当たらない。

- (2) 請求人は、住宅特例の適用を受けることができなかつたのは、処分庁による周知が十分でなかつた旨を主張する。

しかし、建替特例の案内については、東京都主税局のホームページその他、同様の記載を明記したチラシやパンフレット等があり、周知が不足しているとは認められない。

(3) よって、請求人の主張にはいずれも本件処分の取消しを求める理由として認めることができないというほかはない。

5 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)

後藤眞理子、山口卓男、山本未来

別紙1ないし別紙3 (略)