

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4年9月9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4年6月1日付けで請求人に対して行った別紙「物件目録」記載の各土地（以下「本件土地1」及び「本件土地2」といい、併せて「本件各土地」という。）に係る令和4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」・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。

固定資産税の高額な（414,100円）請求をみて、何かの間違いではないかと目を疑った。1月1日付けで更地だと固定資産税が高くなるということを、事前にどこからも何の情報もなかったため、腑に落ちない。

令和4年1月8日から建築し、5月末から住んでいる。近年の土地高騰で予算オーバーして無理な買い物をして後悔しているところ

ろである。せめて6月から住宅用地として課税して頂けたら助かる。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和4年9月9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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和5年4月14日	諮問
令和5年6月20日	審議（第79回第3部会）
令和5年7月19日	審議（第80回第3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条は、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日とするとし、法702条の6は、都市計画税についても同様とするとしている。

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 法349条1項及び法702条1項は、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（本件では令和3年度が基準年度に当たる。）に係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（以下「土地課税台帳等」という。）に

登録されたものとしている。

また、法349条2項及び法702条1項は、基準年度の翌年度に当たる第2年度の固定資産税等の課税標準は、基準年度の固定資産税等の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等に登録されたものとするとしている。

イ この課税標準につき、法349条の3の2第1項は、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（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の額とするとし、法349条の3の2第2項は、このうち、住宅1戸について200㎡以下の土地（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。）は、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」をいうとしている（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 取扱通知は、法の規定全般の解釈・適用に関する技術的な助言（地方自治法 245 条の 4 第 1 項）である。また、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、住宅特例が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、課長通知は、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である。

(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（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、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 本件減免処分の対象となる部分に係る審査請求についての検討

処分庁は、本件申請に対して、条例 134 条 1 項 4 号及び 188 条の 30 の規定並びに「小規模非住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱」（平成 14 年 3 月 29 日付主税第 509 号。知事決定。）に基づき、令和 4 年 9 月 9 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、本件審査請求のうち、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、不服申立ての利益を欠いた不適法なものとして却下すべきである。

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) 令和3年12月27日時点では本件各土地がいずれも更地であること、本件計画書によると新家屋の工事着手予定年月日が令和4年1月15日であること及び請求人が新家屋の建築は同月8日からであると主張していること（第3）を踏まえると、本件賦課期日現在、本件各土地はいずれも更地であり、非住宅用地であると認められる。

そうすると、処分庁が本件各土地をいずれも非住宅用地として認定し、住宅特例を適用せずに各固定資産税等を課税するとの処分（本件処分）を行ったことは、適切であると認められる。そして、本件処分における各固定資産税等の税額の算定についても、いずれも違算は認められない。

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るから、違法又は不当な点は認められない。

(2) なお、本件各土地について、新家屋が建築中の土地であると認定できるか、つまり、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」に当たるかを検討する。

上記要件を満たすためには、「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」という基準を満たすことが必要であるが（1・(2)・ウ。課長通知1・(5)）、予定工期を令和4年1月15日から同年6月5日までとして本件各土地に新築した家屋（新家屋）と従前本件各土地上に存していた家屋（旧家屋）とは所有者が別人であるから、本件各土地はいずれも上記の基準を満たさない。

したがって、本件各土地は、いずれも「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」に当たらないといわざるを得ない。

4 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張するが、本件処分が、上記1の法令等の定めに基づいて行われたことは上記3のとおりであるから、請求人の主張は採用することができない。

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)

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙(略)