

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。）734条1項において準用する法342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法735条1項において準用する法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。）が請求人に対し平成28年6月1日付けで行った、別紙1物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る平成28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（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるというものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

本件土地は、住宅建替えのため、平成27年10月26日に本件既存住宅を取り壊し、平成28年度分の固定資産税等の賦課期日（平成28年1月1日。以下「本件賦課期日」という。）の時点においては更地であったが、その後建築確認申請を行っている

から、本件土地を非住宅用地と認定して課税したことは誤りである。

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、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
平成28年10月12日	諮問
平成28年11月29日	審議（第3回第4部会）
平成28年12月20日	審議（第4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) 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り、住宅特例の適用を受ける土地として所有者にとって有利な認定をされるためには、当該土地が、賦課期日現在において、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の敷地の用に供されている土地（法349条の3の2第1項及び法70

2条の3第1項)でなければならないものとされている。

- (2) そして、上記の「敷地の用に供されている土地」とは、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「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、「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一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))。
- (3) また、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は、既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、「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」(建替え通知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」(建替え通知1・(2))等が挙げられている。
- (4) 東京都では、建替え通知を受けて「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「都通達」という。別紙2参照)を定め、既存の住宅に替えて住宅を新築する土地のうち、都通達の2に掲げる適用基準の全てに該当するものについて

は、従前の住宅用地の認定を継続するものとしている。

そして、都通達の2は、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。」（都通達の2・(2)）、「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)）等を挙げている。

都通達の上記規定は、東京都における住宅特例の適用範囲を明確な基準の下に具体的に定めたものであり、法、取扱通知及び建替え通知の解釈運用指針として、合理性が認められるものである。

2 請求人は、上記（第3）のとおり、本件土地は本件賦課期日の時点においては更地であったが、その後建築確認申請を行っているから、非住宅用地と認定して課税したことは誤りである旨主張する。

この点について、本件新築住宅に係る建築確認申請の書類は、指定確認検査機関が平成27年10月19日付けで受領していることが認められる。

そうすると、請求人は当該申請を本件賦課期日後に行った旨を主張しているが、実際には本件賦課期日よりも前に行われているから、平成28年3月末日までに本件新築住宅の新築工事に着手している場合には、都通達の2・(2)の適用基準については満たす可能性があるものである。

しかし、その場合であっても、本件土地に住宅特例が適用されるためには、都通達の2・(4)の適用基準を満たす必要があるところ、平成27年度に係る固定資産税等の賦課期日（平成27年1

月 1 日)における本件既存住宅の所有者は請求人であるのに対し、本件新築住宅の建築主は本件会社であって、請求人が本件会社の代表取締役であるという事情があるとしても、両者は別人格であると言うほかなく、さらに、都通達の 2・(4)・アからオまでに規定する、住宅の建替えが「同一の者により行われているものとして取り扱う」場合のいずれにも該当しないから、都通達の 2・(4)の適用基準を満たすとは認められない。

したがって、本件土地については、本件賦課期日現在において、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の敷地の用に供されている土地であるものとは認められないから、住宅特例を適用せずになされた本件処分は、上記(1)の法令等の定めに従い適正になされたものと言え、違法又は不当な点は認められない。

なお、本件処分の税額算出に当たって、違算等は認められない。

3 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 (略)

別紙 2 (略)