

## 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。）が請求人外18名に対し平成28年6月1日付けで行った別紙1物件目録記載の各土地（以下、同目録記載の順に「本件土地1」、「本件土地2」及び「本件土地3」といい、本件土地1ないし3を併せて「本件各土地」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、おおむね以下の理由から、本件各土地を非住宅用地と認定し、住宅特例を適用せずになされた本件処分は不当である旨主張する。

- 1 本件各土地は、住宅建替えのため、平成28年度賦課期日（平

成 2 8 年 1 月 1 日。以下「本件賦課期日」という。) 現在、更地であったが、同年 3 月末までの間に基礎工事の先行作業として既存擁壁の<sup>はっ</sup>り作業や仮設杭設置の準備工事を行っている。通達の定める根切り等の工事までは未達であるが、本件工事は基礎工事自体の規模が大きく、工程も長期に及ぶため、この段階でも法の制定趣旨でいう新築工事に着手という状況に適合するのではないか。

- 2 また、経済的な状況として、平成 2 7 年 1 1 月 3 0 日に請負契約締結、建築主である請求人らは着手金 3 0 % を施工者に支払済であり、施工者側も業務発注や資材発注を行っており、経済的な側面からも平成 2 8 年 3 月末時点で基礎工事は着手されていると思料する。

#### 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 4 5 条 2 項により、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 2 8 年 1 0 月 2 7 日	諮問
平成 2 8 年 1 2 月 1 3 日	審議 (第 4 回第 2 部会)
平成 2 9 年 1 月 1 7 日	審議 (第 5 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) 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 3 4 9 条の 3 の 2 第 1 項、7 0 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 2 4 5 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 2 2 年 4 月 1 日付総税市第 1 6 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 ・ 2 0 ・ (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 2 2 日付自治固第 1 7 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。

- (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2・(1)ないし(4)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(都通達1)。

そして、都通達2は、適用基準として「当該土地が、当該年度(本通達において、本取扱いを適用する最初の年度をいう。)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。」(都通達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。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2・(2))等を挙げている。

- (5) 「住宅用地認定事務の手引」(平成27年3月20日付26主資評第352号主税局資産税部長通達)第3章問4・答によれば、都通達2・(2)における「新築工事に着手していること」とは、現に水盛り、遣り方、根切り等、住宅の基礎工事に着手していることをいうとされ、造成工事等の開発行為、地盤改良、地鎮祭等のように、住宅の基礎工事に着手する前の状況は該当しないとされている。

## 2(1) 本件土地1及び2について

これを本件についてみると、本件土地1及び2に住宅特例が

適用されるためには、都通達 2・(2)の適用基準を満たす必要があるところ、本件土地 1 及び 2 については、平成 28 年 3 月 31 日時点においても、水盛り、遣り方、根切り等、住宅の基礎工事に着手しているとはいえないことが担当職員の現地調査で確認されており、たとえ既存擁壁の研り作業等の工事を行っていたとしても、本件新築住宅の「新築工事に着手している」とは認められない。

そうすると、本件土地 1 及び 2 については、都通達 2・(2)の適用基準を満たすとは認められず、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、本件土地 1 及び 2 について住宅特例を適用せずになされた本件処分は、上記 1 の法令等の規定に従い適正になされたものといえ、違法又は不当な点は認められない。

(2) 本件土地 3 について

これを本件についてみると、本件土地 3 に住宅特例が適用されるためには、都通達 2・(1)の適用基準を満たす必要があるところ、本件土地 3 は、平成 28 年度の前年度にあたる平成 27 年度の賦課期日において非住宅用地であったことが認められる。

そうすると、本件土地 3 については、既存の住宅の建替えに伴って従前の住宅用地としての認定を継続するという要素は全くないのであって、都通達 2・(1)の適用基準を満たすとは認められず、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、本件土地 3 について住宅特例を適用せずになされた本件処分は、上記 1 の法令等の規定に従い適正に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) 以上のとおり、本件各土地は、住宅特例を適用するための要件を欠いていると認められることから、住宅特例を適用せざになされた本件処分に違法又は不当な点は認められない。

3 (1) 請求人は、上記（第3・1）のとおり、平成28年3月末までの間に基礎工事の先行作業として既存擁壁の研り作業や仮設杭設置の準備工事を行っているから、新築工事に着手していたと主張する。

しかし、本件各土地が住宅特例を適用するための要件を欠いていることは上記2記載のとおりであるから、請求人の主張には理由がない。

(2) また、請求人は、上記（第3・2）のとおり、請負契約締結など経済的な状況から、新築工事に着手していたと認められるべきである旨主張する。

しかし、最高裁判所平成23年3月25日判決（最高裁判所裁判例集民事第236号311号）は、住宅特例は、「居住用家屋の『敷地の用に供されている土地』（地方税法第349条の3の2第1項）に対して適用されるものであるところ、ある土地が上記『敷地の用に供されている土地』に当たるかどうかは、当該年度の固定資産税の賦課期日における当該土地の現況によって決すべきである。」としているところであり、このことからすると、請求人が主張する経済的な状況を考慮することは、法の規定のあるべき解釈からは逸脱するものである。

したがって、仮に請求人の主張するような事情があったとしても、それらを考慮することはできないから、請求人の主張には理由がない。

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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来