

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

本件審査請求のうち、平成28年8月10日付けの固定資産税・都市計画税決定通知書により減額された部分に係る審査請求については却下し、その余の部分に係る審査請求について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の物件目録1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（内容は、別紙2の処分目録1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。

請求人は本件土地を住宅以外の利用をしたことは一度もない。なぜ処分庁は、平成27年度において全部住宅用地としていた本件土地を、全部非住宅用地としたのか。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、平成28年8月10日付けの固定資産税・都市計画税決定通知書により減額された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
平成28年12月2日	諮問
平成29年1月27日	審議（第5回第3部会）
平成29年2月16日	審議（第6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 本件減額処分により減額された部分に係る審査請求ができるか否かについて

処分庁は、平成28年8月10日付けで、本件減額処分を行ったことが認められる。

そうすると、請求人は、その減額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、本件減額処分により減額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。

2 上記減額部分を除く部分に係る審査請求について

(1) 法令等の定め

ア 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日とするとされており、また、法7
02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、702条の3第1項）でなければならないもの
とされている。

イ そして、上記の「家屋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)）。

ウ 平成9年4月1日付自治固第13号「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」自治省税務局固定資産税課長通知によれば、「一画地の土地」は、道路、堀、垣根、溝等によって他の土地と区別して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。…（略）…数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地を認定するとされている。

エ 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、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」（建替え通知1・(5)）等を挙げている。

オ 東京都では、建替え通知を受けて、新築住宅を建替え中の場合であっても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「都通達」という。別紙3参照）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すべ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「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。」（都通達 2・(4)）等を挙げている。

(2)ア 本件土地北側部分について

これを本件についてみると、住宅特例の適用を受ける一画地は、道路、堀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定するところ（上記(1)・ウ）、本件賦課期日においては、本件土地北側部分は、土が盛られて隣地 1 及び 2 と往来が可能な状況となっており、隣地 1 及び 2 と一体となって〇〇さん宅の敷地の用に供されていたことが認められる。

そして、本件審査請求提起後、上記事実に基づいて処分庁は、本件土地北側部分を隣地 1 及び 2 と併せて一区画として住宅用地の認定をし、当該部分の範囲で住宅特例を適用して本件減額処分を行ったものであるところ、本件処分に係る請求人の不服のうち、本件土地北側部分に関する部分については、これにより申立ての利益が消滅したことになるから、その限度で本件審査請求が不適法となることについては、上記 1 に述べたとおりである。

イ 本件土地南側部分について

これを本件についてみると、本件賦課期日において、本件土地南側部分はブロック塀によって本件土地北側部分と明確に区分され、さらに本件土地北側部分と土地の高さに高低差

があることからすれば、隣地 1、隣地 2 及び本件土地北側部分と一体となって〇〇さん宅の敷地の用に供されているとは認められず、これらの土地と一画地の土地であると認定することはできない。

次に、本件土地南側部分が都通達 2 の(1)から(4)までのすべての適用基準を満たす場合には、住宅特例が適用される余地があるものの、本件賦課期日の前年度に係る賦課期日（平成 27 年 1 月 1 日）における〇〇さん所有住宅の所有者は請求外〇〇〇〇であり、本件新築住宅の建築主は請求人であることからすると、「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。」（都通達 2・(4)）の要件に該当しないことは明らかである。

そうすると、本件土地南側部分については、本件賦課期日現在において、住宅用地であるとは認められないから、本件土地南側部分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、本件土地のうち、本件土地北側部分は隣地 1 及び 2 と同一画地として住宅特例を適用し、本件土地南側部分は住宅特例を適用するための要件を欠いていることを前提としてなされた本件減額処分後の本件処分には、違法又は不当な点は認められない。

なお、処分庁が本件減額処分の税額を算出するに当たって、本件土地のうち住宅特例を適用すべき範囲を確定するために本件土地北側部分の面積を算定した方法に不合理はなく、その他の点にも違算等は認められない（税額計算書）。

3 請求人は、上記第3のとおり、本件土地を住宅以外の利用をしたことは一度もないにも関わらず、本件土地全体を非住宅用地と認定した本件処分（後に、本件土地北側部分については住宅用地と認定済み。）に納得いかない旨主張する。

しかし、法349条の3の2及び法702条の3にいう住宅用地に該当するためには、単に住宅の建築目的で土地を所有しているだけでは足りず、法、取扱通知、建替え通知及び都通達等の定める要件を具備していることが必要なところ、本件土地南側部分が住宅特例を適用するための要件（都通達2・(4)）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ものというほかない。

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）

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1（略）

別紙2（略）

別紙3（略）