

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、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29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29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（処分の内容は別紙1処分目録記載のとおり。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、おおむね以下の理由から、本件処分は違法又は不当であると主張する。

住宅特例の基準は、戸建て住宅等の小規模なものを想定しているものと思われ、中高層住宅を解体して建替える場合には、この基準どおりに新築工事に着手することは困難である。本件従前家

屋はRC造10階建てであり、平成28年10月から翌年7月と、解体工事に約9か月を要する。「3月末までに新築工事に着手していない」という理由のみで、住宅用地の特例が受けられないことについて不服である。

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29年10月31日	諮問
平成29年12月18日	審議（第16回第1部会）
平成30年 1月19日	審議（第17回第1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日とするとされており、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、702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（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、「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、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2・(2)。別紙2参照）等を挙げている。

- 2 これを本件についてみると、本件土地に係る平成29年度分の固定資産税等について住宅特例が適用されるためには、本件賦課期日の時点で、新築住宅が既に完成しているか、そうでなければ都通達2の適用基準を全て満たす必要があるところ、本件賦課期日の時点においては、本件従前家屋の解体工事中であり、新築家屋は未だ完成に至っていないこと、本件賦課期日後の3月末日の時点までに新築工事に着手していたとは認められず、これを覆すに足る証拠も認められないことから、本件土地については、都通達2・(2)の適用基準を満たすとは認められない。

したがって、本件土地は、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の法令等の規定に従い適正になされたものといえ、税額の算出に当たって違算等も認められず、違法又は不当なものとは認められない。

- 4 請求人は、上記（第3）のとおり主張する。

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（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、住宅特例の適用に当たっても同様と解されるから、厳格な法令解釈によらずに課税処分の妥当性を判断することは許されないというべきである。

そして、本件処分は、住宅特例に係る法の規定の適用の可否について、取扱通知、建替え通知及び都通達に依拠して法令解釈を行い、住宅特例の適用要件を充足しないものと判断したものであるが、これら取扱通知、建替え通知及び都通達の定めるところは、その内容からして、上記法が定める住宅特例の適用要件を、その文理に照らして、合理的に定めていると認められる。そうすると、請求人の主張は、その要件を個別の事情によりさらにその文理に反して緩和することを求めるものであって、これを採用することはできない。

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ことから、請求人の主張には理由がない。

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)

高橋滋、窪木登志子、川合敏樹

別紙1及び2 (略)