

## 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30年6月1日付けで行った平成30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。）賦課処分のうち別紙1「物件目録」記載の各土地（以下順に「本件土地1」及び「本件土地2」といい、これらを併せて「本件各土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）に係る部分（内容は、別紙2「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、以下の理由により、本件処分は違法又は不当であると主張しているものと解される。

本件各土地については、東京都環境局指導のもと土壤汚染対策工事をすすめているにもかかわらず、固都税（原文ママ）の軽減措置を受けられないのは違法・不当である。

#### 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30年10月22日	諮問
平成30年12月21日	審議（第28回第1部会）
平成31年 1月18日	審議（第29回第1部会）
平成31年 2月21日	審議（第30回第1部会）
平成31年 3月 5日	環境局へ調査照会
平成31年 3月12日	環境局から回答を収受
平成31年 3月18日	審議（第31回第1部会）
平成31年 4月18日	審議（第32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) 固定資産税等の賦課期日

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

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（法341条6号）におけ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に登録されたものとされている（法349条、702条）。

この課税標準につき、法349条の3の2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（住宅用地）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の額とし（1項）、このうち、住宅1戸について200㎡までの土地（小規模住宅用地）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（2項）。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。

(3)ア 法の規定全般の解釈・適用に関する地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言として、「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。）があり、これによれば、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」とされている（第3章第2節第1・20・(1)）。

イ 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。

ウ 特別区の存する区域において、実際に固定資産税等を課する権限を有する東京都では、住宅を建替え中の土地において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。内容は、別紙3のとおり。)により取り扱っており、都通達では、住宅特例の適用基準として「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))等とされている。

エ なお、上記イ及びウの通知・通達は、本件について課税庁が法の解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準として、妥当なものと考えられる。

2 これを本件についてみると、本件各土地に係る平成30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、本件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で本件各土地は更地であって、同日において本件新築住宅の建築工事に着手していないことが認められる。そうすると、本件各土地は、都通達2の適用基

準である「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。」（都通達 2・(2)本文）に該当しない。

また、請求人は、平成 29 年 2 月 13 日付けで〇〇あてに本件新築住宅に関する「確認申請書（建築物）」（同日付けで〇〇の受付印が押されている。）を提出しており、本件賦課期日において指定確認検査機関が本件新築住宅の新築に関する確認申請書を受領していること認められる。しかし、平成 30 年 3 月 28 日、担当職員が本件各土地の現地調査を行ったところ、本件各土地には、一部に工事用と思われる鉄板が敷かれ、一部は既存のコンクリート地盤がむき出しになっており、がれきが少し残るほかは依然として本件各土地は更地の状態であり、本件新築住宅の建築工事に着手していないことを確認したことが認められる。そして、同日後の同年 3 月末日までに本件新築住宅の建築工事に着手したとの状況も認められない。そうすると、本件各土地は、都通達 2 の適用基準である「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)なお書き）にも該当しない。

したがって、本件各土地は、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」（法 349 条の 3 の 2 及び法 702 条の 3）とは認められないから、処分庁が本件各土地について住宅特例を適用せずに本件処分を行ったことについては、上記 1 の法令等の定めに従い適正になされたものと認められ、違法・不当な点はない。

また、本件処分について、処分庁が固定資産税等の額を算出した過程において違算等は認められないことから、この点においても本件処分は適正になされたものと認められる。

3 請求人は、上記第 3 のことから本件処分の違法・不当を主張する。

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、課税標準の特例により税負担の軽減を図る住宅特例に係る規定の適用に当たっても同様と解される。そして、土壌汚染対策法の規定に基づき汚染土壌の浄化を求められ、そのために新築住宅の建築工事の着手までに時間を要したとしても、法令上専ら住居の用に供するための特別の対策が実施された等の特段の事情がない本件においては、住宅特例に係る規定の拡張的な適用をすることはできないものと解せられる。したがって、請求人の主張を採用して、本件処分に取り消すべき理由があるとの結論に至ることはできない。

#### 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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙1ないし別紙3（略）