

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、令和4年6月1日付けで請求人に対して行った別紙「物件目録」記載の土地（以下「本件土地」という）及び家屋（以下「本件家屋」といい、本件土地と併せて「本件不動産」という。）に係る令和4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「処分目録」に記載のとおり。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、次のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張し、本件処分の取消しを求めている。

本件家屋は居宅（専用住宅）であるが、用途を店舗として課税されているため不服申し立てする。また、それにより本件土地の固定資産税も上がっているので併せて賦課処分の取消しを求める。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和５年２月９日	諮問
令和５年３月１３日	審議（第７６回第３部会）
令和５年４月１１日	審議（第７７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 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

ア 土地又は家屋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。本件では令和３年度が基準年度に当たる。）に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋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）。

第２年度において新たに固定資産税等を課することとなる土地又は家屋に対して課する第２年度の固定資産税等の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に

登録されたものとされている（法349条4項、702条）。

イ この課税標準につき、法349条の3の2第1項は、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で政令で定めるもの（以下「住宅用地」という。）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、法349条の3の2第2項は、このうち、住宅1戸について200㎡までの土地（以下「小規模住宅用地」という。）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。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（以下これらの軽減措置を併せて「住宅特例」という。）。

ウ 「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、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（取扱通知第3章・第2節・第1・20・(1)）。

エ 「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）・1は、住宅を「法第349条の3の2第1項に規定する家屋をいう。」としている。

オ 東京都においては、「固定資産税及び都市計画税の課税事務の取扱いについて（通達）」（令和3年11月24日付3主資固第220号各都税事務所長宛て主税局長通達）により、固定資産

税等の課税事務の取扱いについては、「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（以下「事務提要」という。）によるものとされているところ、事務提要第2章・第5節・第5・6・(1)は、家屋が住宅であるかについては、賦課期日現在、現に人が居住していない家屋についても、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（の居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合であれば、住宅に含めるものとしている。一方で、構造上住宅に該当する家屋であっても、これを店舗等として使用している場合には、住宅には含めず、展示用のモデルハウスについても同様であるとしている。

カ 取扱通知は、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である。また、事務提要は、課税庁が固定資産税等に係る法の趣旨に沿う解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準である。

(3) 固定資産税等の税率

法350条は、固定資産税の標準税率は100分の1.4と定め、法702条の4は、都市計画税の税率は100分の0.3を超えることができないと定めており、法の各規定を受けて、東京都都税条例は、固定資産税の税率を100分の1.4と定め（122条）、都市計画税の税率を100分の0.3と定めている（188条の27）。

2 本件処分についての検討

(1) まず、本件家屋が住宅であるかについてみる。

住宅とは、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あるとされている（上記1・(2)・イ及びエ）。

また、賦課期日現在、現に人が居住していない家屋であっても、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（の居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合であれば、住宅に含めるが、構造上住宅に該当する家屋であっても、これを

店舗、モデルハウス等として使用している場合には、住宅には含まないとされている（同・オ）。

そうすると、本件家屋は、その構造上住宅に該当する家屋とはいえるが、本件賦課期日現在、販売用のモデルハウスとして展示されていたことからすると、住宅であるとは認められない。

(2) 次に、本件土地が住宅用地であるかについてみる。

住宅用地とは、住宅の「敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」であるところ（上記1・(2)・イ及びエ）、上記(1)のとおり、本件家屋が住宅とはいえないから、本件土地は住宅用地ではない（非住宅用地である）と認められる。

(3) したがって、処分庁が、本件家屋を非住宅として、本件土地を非住宅用地として認定したことは、上記1の法令等の定めにも則つたものといえ、本件処分における固定資産税等の税額の算定について違算はないから、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のことから、本件家屋は居宅（専用住宅）であるとして、本件処分の違法性又は不当性を主張する。

しかし、本件家屋が住宅とは認められないこと及び本件処分が上記1の法令等の定めにも則って行われたことは、上記2のとおりであるから、請求人の主張を採用することはできない。

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）

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙（略）