

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

本件審査請求のうち、令和6年1月10日付けの固定資産税・都市計画税賦課決定書により減免された部分に係る審査請求は却下し、その余の部分に係る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。）が請求人に対し令和5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。）に係る令和5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というものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、おおむね次のとおりであり、本件処分は違法又は不当であると主張する。

本件土地上にあった本件家屋が令和4年中に取り壊され、令和5年に入り本件土地上における住宅新築工事に係る建築確認申請及び当該工事の着手がされた。令和5年度固定資産税等における本件土地の認定を、小規模住宅用地から非住宅用地に変更したことは違法又は不当である。

コロナ禍で相続、新設計画、施設工事等が遅れたこれまでの事情に鑑み、本件土地に対し建替特例を適用すべきである。

固定資産税等の税額が、令和4年度は40万円程度だったのに対し、同5年度は111万5200円となっており、請求人の事情を鑑みず

住宅特例の適用を外してなされた本件賦課処分に不服である。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和6年1月10日付けの固定資産税・都市計画税賦課決定書により減免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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年11月21日	諮問
令和7年 1月14日	審議（第96回第3部会）
令和7年 2月13日	審議（第97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) 固定資産税等の納税義務者

都は、その特別区の存する区域において、普通税として、固定資産税を課するものとされ（法734条1項。この場合、法1条2項により、道府県に関する法の規定が準用される。）、また、目的税として、都市計画税を課するものとされる（法735条1項。この場合、同項により、市町村の目的税に関する法の規定が準用される。）。なお、都税の賦課徴収に係る知事の権限は、都税事務所に委任されている（法3条の2、東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）4条の3）。

法343条1項は、固定資産税は、固定資産の所有者に課すると定め、同条2項は、1項の所有者とは、土地については、登記簿等に所有者として登記されている者をいうと定めている。このことは、法702条1項及び2項の規定により、都市計画税においても同様である。

(2) 賦課期日

法 3 5 9 条は、固定資産税について、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日を賦課期日（固定資産税等に関する課税客体、納税義務者、非課税の範囲、課税標準等の課税要件を確定される基準となる日）とする旨規定する。このことは、法 7 0 2 条の 6 の規定により、都市計画税についても同様である。

(3) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 法 3 4 9 条及び法 7 0 2 条は、土地に対して課する固定資産税等の課税標準は、基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとしている。

イ この課税標準につき、法 3 4 9 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 3 4 9 条により課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とし、同条 2 項は、このうち住宅用地でその面積が 2 0 0 m²以下であるもの（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、法 7 0 2 条の 3 は、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、法 3 4 9 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 の額としている（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 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。）は、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」をいうとしている（取扱通知第 3 章・第 2 節・第 1・2 0・(1)）。

そして、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「課長通知」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、①既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、②当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること（課長通知・(4)）などを挙げている。

エ 特別区の存する区域において、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（以下「建替特例」という。）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「建替特例通達」という。別紙2参照）により取り扱うこととしており、建替特例通達では、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こと（2・(2)）等の要件を掲げ、適用基準を全て満たすものについては、住宅特例を適用するとしている。

オ 取扱通知（上記ウ）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、住宅特例は、主として住宅政策上の見地から住宅用地及び小規模住宅用地についての税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例を定めていることからすれば、課長通知及び建替特例通達（上記ウ及びエ）は、いずれも、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課税庁が参考とすべき基準であり、その内容は合理的で妥当なものと認められる。

2 本件減免処分により減免された部分に係る審査請求についての検討

処分庁は、本件申請に対し、条例134条1項4号及び188条の30の規定並びに小規模非住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成14年3月29日付主税税第509号。知事決

定。)に基づき、令和6年1月10日付けで、本件減免処分を行ったことが認められる。本件減免処分は、税額の一部取消しという請求人に有利な効果をもたらす処分であるといえることができる。

そうすると、請求人は、その減免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、本件減免処分により減免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。

3 本件減免処分により減免された部分を除く部分に係る審査請求についての検討

- (1) 固定資産税等の令和5年度賦課期日（令和5年1月1日）において、本件土地の所有者は請求人であるから、請求人は、本件土地の固定資産税等の納税義務を負う者である。

請求人は、本件土地における住宅新築工事に係る建築確認申請及び当該工事の着手が諸事情により遅れたことを考慮し、建替特例を適用するよう主張していることから、この点について検討する。

- (2) まず、本件土地が「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」（取扱通知第3章・第2節・第1・20・(1))に当たるか検討する。

本件土地は、固定資産税等の令和5年度賦課期日において、居住の用に供する家屋が存在する土地ではなかったことは、担当職員の現地調査によって確認されており、請求人も本件家屋の滅失を処分庁に届け出ている。したがって、本件土地は、「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」には該当しない。

次に、本件土地が「その(土地)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」（上記1・(3)・ウ)に当たるか検討する。

固定資産税等の令和5年度賦課期日において、本件土地上に家屋は存在せず、本件土地上に新築予定の家屋に係る建築計画概要書を指定確認検査機関が受領したのは同年2月1日であることが認められる。

そうすると、建替特例通達2の適用基準(2)に規定する「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。」との要件には該当しないから、本件土地は、「その(土地)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」に該当しない。

以上のことから、本件土地は建替特例の適用要件に該当しないのであるから、本件土地について建替特例を適用せずに固定資産税等を賦課した本件処分は、法令の規定及びその解釈に従って適正になされたものであり、税額の算定についても違算はない。

- (3) したがって、本件処分は、上記１の法令等の定めに従ってなされたものであるから、違法又は不当な点は認められない。

4 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第３のとおり、コロナ禍における渡航禁止等で請求人が一時帰国できなかったこと、住宅新築工事に係る建築確認申請及び当該工事の着手が令和５年度賦課期日後になったことに関し、固定資産税等の賦課に当たっては、コロナ禍による請求人の個別事情を考慮すべきである旨主張する。

しかし、本件土地に対する建替特例の適用について、新型コロナウイルスを含めた納税義務者の個別の事情の考慮を要する法令等上の根拠は存在しないから、請求人の主張は採用することができない。

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)

山田攝子、青木淳一、澄川洋子

別紙１及び別紙２（略）