

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、令和6年6月3日付けの納税通知書により行った令和6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、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る部分（内容は別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）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、本件処分が違法又は不当であると主張する。

本件土地上に存する住宅用家屋を取り壊すことなく、庭木を伐採し、令和5年11月に新たに本件新築家屋の建設に着手し、令和6年3月に完成した。この家屋は、土地の所有者である納税事務者が引き続き使用するものである。当該土地は令和7年には本件新築家屋の敷地として住宅用地となるのである。

したがって、本件新築家屋を建築する行為は住宅用地の居住の用途の密度をさらに深める行為である。たとえ令和6年の1月1日（本件賦課期日）に本件新築家屋が建設中であつたからといって、この土地を非住宅用地として取り扱うのは固定資産税がかなり増額となり、税負担が重すぎる。納税者にとって著しく不利益な認定である。

また、住宅を建て替える土地の特例措置の取扱いと比較しても課税公平の見地からも著しく不公平である。よって何らかの固定資産税の

減額、減免の措置を求める。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年11月15日	諮問
令和7年 2月17日	審議（第97回第1部会）
令和7年 3月21日	審議（第98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条は、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日とすると定め、法702条の6は、都市計画税について同様に定める。

(2) 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

ア 法349条1項及び法702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（法341条6号）に係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している。

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、同条2項は、住宅用地のうち、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、法 702 条の 3 第 1 項は、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、同条 2 項は、小規模住宅用地の場合にはこれを 3 分の 1 の額とする旨を定めている（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。）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」（取扱通知第 3 章・第 2 節・第 1・20・(1)）とする。

取扱通知は、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。

2 本件処分についての検討

上記 1 の法令等の定めを前提として、本件処分に違法又は不当な点がないか、以下検討する。

本件土地については、本件賦課期日現在、各既存家屋とは別に、本件新築家屋が建築中であったことが認められる。

住宅特例が適用されるのは、「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」土地であるところ（1・(2)・ウ）、本件新築家屋は本件賦課期日に建築中であってまだ完成していないから、本件敷地部分は本件賦課期日現在において当該家屋の存するものとはいえず、また、各既存家屋に代えて建設中であるともいえないから、令和 6 年度の固定資産税等の賦課に際して、本件敷地部分に住宅特例は適用されない。

そうすると、処分庁が本件敷地部分を非住宅用地と認定して行った本件処分は、上記 1 の法令等に則り適切になされたものといえ、税額にも違算等は認められないから、本件処分に違法又は不当な点はない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第 3 のとおり、本件新築家屋は本件土地の所有者が引き続き使用するので、本件土地は住宅用地の居住の用途の密度が高まる

旨を主張する。

しかし、本件賦課期日現在においては、本件新築家屋はまだ完成しておらず、本件敷地部分に住宅特例を適用することができないのは上記２記載のとおりであり、請求人の主張をもって本件処分を取り消すことはできない。

また、請求人は住宅を建て替える土地の特例措置の取扱いと比較しても本件処分は不公平であり、何らかの固定資産税の減額、減免を求めるとも主張する。

しかし、本件土地については、東京都都税条例１３４条１項４号及び１８８条の３０の規定に基づく小規模非住宅用地減免がなされているほかに、減額又は減免すべき定めがないと認められるから、この点に係る請求人の主張も本件処分の取消理由とはならない。

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）

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙（略）