

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、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。）の賦課処分のうち、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（請求人所有）と〇〇丁目〇〇番〇〇の土地（〇〇所有）上の2棟の建物を取り壊した後の共同事業として共同住宅新築計画を進めていたところ、計画土地上に位置指定道路が存在していたため廃道の手続をした。その際、既存の2棟の建物を解体工事が進展中であり、〇〇区（〇〇係）から「既存建物ありでの廃道申請」は不許可になり、その後「解体完了後、直後に新築計画に着手されないことを担保するために駐車場として利用するように」と言われた。請求人は、駐車場にする予定は全くなかったが、区の指導のもとやむを得ず駐車場にした。また、本件既存住宅の滅失登記も行わないように指導された。

本件土地の駐車場は、上記経緯から「新築計画に着手されないことを担保するため」に行われたものであり、区の指導に従ったのもので

ある。ところが、今回、駐車場土地として「全部非住宅用地」と評価・判断して本件処分を行ったのは、経緯等を無視したものである。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和7年 7月15日	諮問
令和7年 10月17日	審議（第105回第1部会）
令和7年 11月13日	審議（第106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（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1項）、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(同条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(法702条の3第1項)、小規模住宅用地の場合にはこれを3分の1の額とする(同条2項)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」とし、この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の具体的な取扱いについては、「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。)を参照することとする(取扱通知第3章・第2節・第1・20・(1))。

建替え通知は、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、「当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと」(1・(1))、「当該土地において、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」(同・(2))、「住宅の建替が、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること」(同・(3))等を挙げる。

エ 東京都では、「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。)を定め、既存の住宅に替えて住宅を新築している土地で、適用基準(2・(1)から(4)まで)を全て満たすものは住宅特例を適用する住宅用地として取り扱うとする。

適用基準 2・(2)は、「当該年度の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。」とする。

オ 取扱通知及び建替え通知は、いずれも地方自治法 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的な助言である。両通知及び都通達は、固定資産税等の課税の基準を明確にし、公平性を図るものとして相当なもの認められる。

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、本件既存住宅等が滅失し、貸駐車場であったことが認められるから、取扱通知に定める「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」(1・(2)・ウ)に該当しない。

また、本件滅失届に記載された建築予定の住宅の新築工事については、担当職員が〇〇区に建築確認申請書が指定確認検査機関等に受領されていないことを確認しており、本件土地は、都通達 2・(2)の定める適用基準のなお書きのうち「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」ること(1・(2)・エ)を満たさず、取扱通知に定める「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」(1・(2)・ウ)にも該当しない。

したがって、令和 6 年度の固定資産税等の賦課に際して、本件土地に住宅特例は適用されない。

そうすると、処分庁が本件土地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、本件土地は、2 棟の建物(うち 1 棟は本件既存住宅である。)を取り壊した後に進めていた共同住宅新築計画

の計画土地上に存在していた位置指定道路の廃道手続のため、〇〇区から既存建物の「解体完了後、直後に新築計画に着手されないことを担保するために駐車場として利用するように」との指導のもとやむを得ず駐車場にしたものであり、本件土地を全部非住宅用地として行った本件処分は違法・不当である旨を主張する。

しかし、本件は、上記位置指定道路の廃道手続を行う場合に必要とされる開発許可を不要とするためには、廃止後1年間更地の状態を維持する必要がある事例であり、本件土地を更地の状態とする旨の〇〇区の提案に請求人が応じたという事情が認められる。固定資産税等の賦課に当たり課税・非課税の要件を定める、取扱通知、建替え通知及び都通知に、請求人が主張するような経緯を勘案して住宅特例を適用するとの定めはないから、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。

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)