

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法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年度固定資産税・都市計画法税賦課決定書により減免された部分は却下し、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6年6月3日付けで行った別紙1物件目録記載の各土地（以下、同目録記載順に「本件土地1」、「本件土地2」（中略）「本件土地12」といい、併せて「本件各土地」という。）に係る令和6年度分の固定資産税及び都市計画法税（以下「固定資産税等」という。）の賦課処分（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、おおむね以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張し、その取消しを求めている。

本件各土地は、住宅建替えのため、令和5年10月14日に既存の住宅を取り壊し、本件賦課期日現在、更地であったが、取り壊し後直ちに開発許可、開発行為に関する工事を行い、令和6年1月10日に開発工事の検査済証取得の後に建築確認済証を取得している。

都通達（後記第6・1・(2)・ウ参照）の「条例等」に開発許可申請を含めるべきと考えるので、本件各土地を非住宅用地として認定し課税したことは誤りである。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和6年度固定資産税・都市計画税賦課決定書により減免された部分は却下し、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、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 8月 5日	諮問
令和7年11月13日	審議（第106回第1部会）
令和7年12月12日	審議（第107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

ア 法

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1項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）。

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条の3の2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2

00㎡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（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。

イ 取扱通知等

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」というとされている（第3章・第2節・第1・20・(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、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」（課長通知1・(2)）等を挙げている。

ウ 都通達等

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。）により取り扱っており、

都通達では、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、「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。また、当該年度に係る賦課期日において、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、建築主事又は指定確認検査機関が確認申請書を受領しているものとして取り扱う。」（同・(2)）旨を挙げている。

また、「住宅用地認定事務の手引き」（令和４年３月２４日付３主資評第６１０号主税局資産税部長通達）の質疑応答集第３章・問４（答）は、都通達にいう「新築工事に着手していること」とは、現に水盛り、遣り方、根切り等、住宅の基礎工事に着手していることをいい、造成工事等の開発行為のように、住宅の基礎工事に着手する前の状況は「新築工事に着手していること」とはいわないとしている。

エ 取扱通知等の位置付け

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、住宅特例が、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たものであり、その要件として住宅建設の着手について具体化を図った課長通知及び都通達は、いずれも固定資産税等に係る法の趣旨に沿うものと考えられる。

(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１２２条は、固定資産税の税率を１００分の１．４と定め、同条例１８８条の２７は、都市計画税の税率を１００分の０．３と定めている。

(4) 租税法の非課税要件の解釈

租税法規定については、みだりに拡張解釈や類推解釈を行うことは許されず（最判昭和48年11月16日民集27巻10号1333頁）、とりわけ例外である非課税要件規定については、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、厳格性が要請されている（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16日判決・税務訴訟資料166号358頁）。

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

処分庁は、本件処分について、請求人からの減免申請に基づき、本件減免処分を行ったことが認められる。

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 上記減免部分を除く部分に係る審査請求について

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。

(1) 本件各土地に住宅特例が適用されるかについて以下検討する。

ア まず、取扱通知において、住宅特例が適用される「敷地の用に供されている土地」とは、賦課期日現在において、①家屋の存するものの又は②既存の家屋に代えて家屋が建設中であるものをいうとされ、課長通知では、この②の具体的要件として、「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」を挙げているところ、本件賦課期日において、本件各土地は、旧各家屋が取り壊され、更地になっており、新築住宅の建設に着手している状況は認められないから、これらの要件には該当しない。

イ 次に、都通達では、課長通知と同様に「住宅の新築工事に着手している」ことを要件とした上で、その例外的な取扱いとして、「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（住宅の新築工事に着手している）に

含めて取り扱う。」と定めているが（都通達２・(2)のなお書き）、本件各確認申請書の指定確認検査機関による受領日は、本件賦課期日より後の令和６年１月１１日であるから、この取扱いにも該当しない。

ウ 以上によれば、本件各土地については、上記ア及びイのとおり住宅特例が適用される要件を満たさないことから、処分庁が本件各土地について非住宅用地として認定したことに不合理な点は認められない。

- (2) 本件処分は、本件各土地を非住宅用地と認定した上で、本件各土地の固定資産課税台帳の登録価格等に基づき行われたものであり、固定資産税等の税額の算定についても、違算は認められない。

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といえ、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、第３のとおり、都通達が確認申請書と同様の扱いとする中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する「条例等」に開発行為の許可申請を含めるべき旨を主張する。

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、解釈の狭義性、厳格性が要請されているものである（１・(4)）。

そして、都通達において、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられている書類について、確認申請書と同様の扱い（１・(2)・ウ）がされている趣旨は、当該義務の履行が建築確認申請の前段として必要不可欠で、建築確認申請と一体の手続といえるためと解されるところ、開発行為は、都市計画法に基づき、建築物の建築等に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいうものであり（同法４条１２項）、開発行為の許可申請が建築確認申請と一体の手続といえないことは明らかである（処分庁の「住宅用地認定事務の手引き」でも、開発行為の状況は「新築工事に着手していること」とはいわないとして、建築等とは明確に区別している。）。

したがって、開発行為の許可申請を「条例等」に含めるべきとの請求人の主張を採用することはできない。

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1 ないし別紙4（略）