

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4年10月7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却下し、その余の部分に係る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、令和4年6月1日付けで請求人に対して行った別紙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1「処分目録」・1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ている。

本件土地は、住宅建替えのため、令和3年9月に既存の住宅（旧家屋）を取り壊し、令和4年度賦課期日（本件賦課期日）現在、更地であったが、その後建築確認申請を行っている（建築確認申請代令和3年12月10日に支払い）。

本件土地を非住宅用地と認定し課税したことは誤りであり、本件処分の取消しを求める。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和4年10月7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（本件減免部分）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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和5年 1月30日	諮問
令和5年 3月 7日	審議（第76回第4部会）
令和5年 4月26日	審議（第77回第4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日とするとし、法702条の6は、都市計画税についても同様としている。

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（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している。

また、法349条4項及び法702条は、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している。

イ この課税標準につき、法349条の3の2は、その1項で、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、その2項で、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」をいうとしている（取扱通知第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、「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」

（課長通知1・(1)）、「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)）、「住宅の建替えが、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)）、「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」（同・(4)）、「当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること」（同・(5)）を挙げている。

エ 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）により取り扱っており、建替特例通達では、住宅特例の適用基準として「当該土地が、当該年度（本通達において、本取扱いを適用する最初の

年度をいう。)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」(同通知 2・(1))、「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」(同・(2))、「住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われていること」(同・(3))、「住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と同一の者により行われていること」(同・(4))の4つを要件に挙げ、これら適用基準を全て満たすものについては、住宅特例(ただし、本件の場合においては従前の住宅用地の認定を継続)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として、妥当なものと考えられる。

(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(昭和 25 年東京都条例第 56 号。以下「条例」という。) 122 条は、固定資産税の税率を 100 分の 1.4 と定め、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。

2 本件減免処分の対象となる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日付主税第509号。知事決定。)に基づき、令和4年10月7日付けで、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 本件減免処分を除く部分に係る審査請求についての検討

(1) まず、取扱通知にいう「敷地の用に供されている土地」(住宅用地)であることの要件の1つである「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」に当たるかについてみる。本件土地上に存在した家屋(旧家屋)は、令和3年10月8日に取り壊されており、令和4年1月6日に現地調査に赴いた担当職員は、本件土地が更地となっていることを確認していることから、令和4年1月1日(本件賦課期日)現在、本件土地には「居住の用に供する家屋」が存在せず、「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」には当たらないことが認められる。

(2) 次に、同じく要件の1つである「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」に当たるかについてみる。当該要件の具体的な取扱いについては、都においては建替特例通達により取り扱っており、住宅特例の適用基準として、全てを満たす必要がある4つの基準を挙げ、そのうちの1つとして「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」があり(1・(2)・エ)、この場合、「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。」とされている(同)。新家屋の確認申請書は令和3年12月6日付けで受け付けられているが、本件土地は令和4年6月23日時点で更地であり、建築確認は同年6月17日付けであり、新家屋の工事着手予定日は同月20日である。

そうすると、本件土地は、「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」という適用基準(建替特例通達2・(2)(別紙2・2・(2)))に該当しないことから、「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」に当たらない。

(3) 本件土地が住宅用地であるためには「敷地の用に供されている土地」であるための2つの要件のいずれかを満たさなければならぬところ(1・(2)・ウ。取扱通知)、本件土地については、上記(1)及び(2)のとおりいずれの要件も満たさないことから、処分庁が本件土地を非住宅用地として認定し住宅特例を適用せず、本件土地に係る固定資産課税台帳の登録価格等に基づき固定資産税等を課税するとの処分(本件処分)を行ったことは、適切であると認められる。そして、本件処分における固定資産税等の税額の算定についても、違算等は認められない。

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、上記第3のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張するが、本件処分が、上記1の法令等の定めに従って行われたことは上記3のとおりであるから、請求人の主張には理由がない。

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)

松井多美雄、大橋真由美、山田攝子

別紙1 及び別紙2 (略)