

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、令和4年7月8日付けで請求人に対して行った別紙「物件目録」記載の家屋（以下「本件家屋」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（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。

建設会社からの本件家屋の引渡しは令和4年1月14日であり、使用開始できる状態となったのは同月15日からである。同年1月1日（本件賦課期日）現在で本件家屋が使用できる状態でなかったにもかかわらず、固定資産税の評価がされ、納税通知書が届いた。建物の使用ができない状態での課税について不服申立てをする。

本件家屋は、令和3年12月15日に消防検査を受け、是正の工事を経て、同月27日に消防検査済証が発行された。そして、消防検査済証発行後の令和4年1月7日、確認検査機関の検査済証が発

行された。これらの事実から、本件家屋は、令和3年12月中は、「工事途中の建造物」であり、「その目的とする用途に供し得る状態」となっていなかった。したがって、確認検査機関の検査済証が発行された令和4年1月7日以降が、本件家屋が固定資産税の課税客体として評価されるべき時である。

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 5月 8日	諮問
令和5年 6月26日	審議（第79回第4部会）
令和5年 7月31日	審議（第80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日とするとしており、また、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) 固定資産の価格等

法411条1項は、市町村長（特別区の存する区域においては東京都知事。以下同じ。）は、法410条1項の規定によって固定

資産の価格等を決定した場合においては、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならないとし、法411条2項は、1項の規定によって固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した場合においては、直ちに、その旨を公示しなければならないとしている。

そして、法417条1項は、市町村長は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示（法411条2項）の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと等を発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失ないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならないとし、この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならないとしている。

(3) 固定資産税等の課税標準

法349条1項及び702条は、家屋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家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとしている。

また、法349条4項及び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、当該家屋に類似する家屋の基準年度の価格に比準する価格で家屋課税台帳等に登録されたものとしている。

(4) 家屋に対する固定資産税等の課税

ア 法341条3号は、家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいうとしている。これを受けて、「固定資産税及び都市計画税の課税事務の取扱いについて（通達）」（令和3年11月24日付3主資固第220号各

都税事務所長宛て主税局長通達) 第2章・第1節・第2は、固定資産税における家屋とは、原則として、不動産登記規則111条により認定するものであるとし、同条は、建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないとしている。

また、「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)第3章・第1節・第1・2によれば、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物をいうものであるとされている。

イ 新築の家屋が固定資産税等の課税客体となる時期について、判例は、固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であるところ、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階において初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になるというべきであるとし、また、独立の不動産となる時期及びその時期における所有権の帰属を認定判断することは課税技術的に必ずしも容易なことではないのであって、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿うものとはいうことができないとしている。そして、法は、固定資産税につきいわゆる台帳課税主義を採用し、家屋については、第一次的に建物登記簿の登記によって納税義務者たる所有者を把握することとしている(最高裁判所第二小法廷昭和59年12月7日判決・最高裁判所民事判例集38巻12号1287頁参照)。

(5) 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。以下単に「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 本件処分についての検討

固定資産税の課税客体たる「家屋」とは建物登記簿に登記されるべき建物であるとされているところ（1・(4)・ア）、処分庁は、本件家屋が令和3年12月16日に新築されたとの登記がされたことから、本件賦課期日（令和4年1月1日）現在、本件家屋は固定資産税の課税客体たる家屋であると認定したことが認められる。

また、固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日以後に固定資産の価格等が登録されていない場合は直ちに価格等を決定又は修正して固定資産課税台帳に登録し、遅滞なく、その旨を当該固定資産に係る固定資産税等の納税義務者に通知しなければならないところ（1・(2)）、令和4年6月30日、東京都知事は、令和4年度の本件家屋の固定資産の価格等を決定し、処分庁は、固定資産価格等決定通知書によりこれを請求人に通知したことが認められる。

さらに、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、当該家屋に類似する家屋の基準年度の価格に比準する価格で家屋課税台帳等に登録されたものとされているところ（1・(3)）、処分庁は、本件家屋について、令和4年6月30日に固定資産課税台帳に登録された価格に基づき課税標準額及び税額を算定した上で、同年7月8日、本件家屋に係る固定資産税等の賦課決定（本件処分）を行ったことが認められる。

そうすると、本件家屋は、種類を「事務所・店舗」、原因及びその日付を「令和3年12月16日新築」として登記されていることから、たとえ確認検査機関の検査済証が発行されていなかったとして

も、「一連の新築工事が完了した家屋」であると認められることとなり、本件家屋は、その使用状況にかかわらず、本件賦課期日（令和4年1月1日）時点で固定資産税等の課税客体である「家屋」として認定されるべきものである。そして、本件家屋を固定資産税等の課税客体として認定した後の手続に不適切な点は認められない。

したがって、本件処分は、上記1の法令等の定めに基づいて適正に行われたものと認められ、固定資産税等の算定に当たっても違算はないから、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、上記第3のことから、本件賦課期日時点では、本件家屋は確認検査機関の検査済証が発行されておらず使用できる状態にはなかったにもかかわらず、本件家屋に係る固定資産税等が課されたとして、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

しかし、固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であり、新築の家屋の場合は、一連の新築工事の完了した段階で家屋としての資産価値が定まると解されているところ（1・(4)・イ）、本件家屋は、新築年月日を令和3年12月16日とする建物表題登記がされており、同日には一連の新築工事が完了し建物が完成したとされているのであるから、本件賦課期日（令和4年1月1日）において固定資産税の課税客体たる家屋と認定すべきことは上記2で述べたとおりである。

したがって、本件賦課期日の時点で確認検査機関の検査済証が発行されておらず、法律上使用できる状態になかったことは、本件建物を課税客体と認定することの支障にはならないというべきであるから、請求人の主張は採用できない。

4 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(略)