

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」記載の各土地（以下「本件各土地」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。

令和2年度の固定資産税は702,800円であった。民泊業を始めたことにより、令和3年度は1,526,900円となった。

民泊業は、令和3年9月3日に廃業届を提出し、現在は空き家状態である。民泊を廃業したので、元の固定資産税に戻していただきたい。

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 6月19日	諮問
令和5年 7月31日	審議（第80回第4部会）
令和5年 8月29日	審議（第81回第4部会）
令和5年10月16日	審議（第82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 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されている（法349条、702条）。

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、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に定められている（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。）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」をいうとされている（取扱通知第3章・第2節・第1・20・(1)）。

エ 「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）・1は、住宅を「法第349条の3の2第1項に規定する家屋をいう。」としている。

オ 「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号各都税事務所宛て主税局長通達）（以下「事務提要」という。）第2章・第5節・第5・6・(1)は、家屋が住宅であるかについては、賦課期日現在、現に人が居住していない家屋についても、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（の居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合であれば、住宅に含めるものとしている。一方、旅館・ホテル等のように不特定人の宿泊を目的とするものは、特定の者が継続して居住の用に供すると認められないことから住宅には含めないとしている。

カ 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ていることからすれば、取扱通知及び

事務提要の内容は、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。

キ 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、不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が強く要請されている（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）。

(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、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。

2 本件処分についての検討

(1) まず、本件家屋が住宅であるかについてみる。

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、不公平の拡大を防止するため、解釈の狭義性、厳格性が強く要請されており（1・(2)・キ）、このことは、課税標準の特例により税負担の軽減を図る住宅特例に係る規定の適用に当たっても同様と解される。

事務提要は、住宅とは、「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」であるとされ、旅館・ホテル等のように不特定人の宿泊を目的とするものは対象には含めないとしている（1・(2)・オ）。

また、賦課期日現在、現に人が居住していない家屋であっても、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（の居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合であれば、住宅に含めるとしている（同）。

本件家屋は、請求人も現在は空き家状態であると主張しているとおり、本件賦課期日において人が居住していない家屋ではある

ところ、休業中との表示があること、依然としてホテルとしての外観を呈していることからすると、居住以外の用に供される可能性を完全には否定できず、当該家屋が「居住以外の用に供されるものでない」(1・(2)・オ)とはいえない。加えて、請求人が主張するように令和3年9月3日に廃業届を提出していたとしても、住宅以外の用に供されるものでないと認められない限りは、住宅と認定することはできない。よって、本件家屋が住宅であるとは認められない。

(2) 次に、本件各土地が住宅用地であるかについてみる。

住宅用地とは、住宅の「敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」であるところ(1・(2)・イ)、上記(1)のとおり、本件家屋が住宅とはいえないから、本件各土地は住宅用地ではない(非住宅用地である)と認められる。

(3) したがって、処分庁が、本件各土地を非住宅用地として認定したことは、上記1の法令等の定めにもとづいたものといえ、また、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はないから、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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の法令等の定めにもとづいて行われたことは上記2のとおりであるから、請求人の主張には理由がない。

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)