

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、令和元年9月10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、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和元年6月3日付けで行った別紙1物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。なお、平方メートルについては「㎡」と表記する。）に係る平成31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処分目録記載1のとおり。以下「本件処分」という。なお、本件処分は請求人所有の家屋に係る固定資産税の賦課処分と合わせたものであるが、請求人が違法・不当と述べているのは、本件土地に係る賦課処分の部分のみである。）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、以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張している。

本件土地は、建替、遺産相続のためH30年5月から解体を行っ

た。この土地はがけ地となり、かなりの土量の為よう壁工事を行う必要があった。H31.1.1時点では、更地の状態であったが、よう壁工事ができなくては家が建てられる状態ではなかった。〇〇区の審査は厳しく、又、大がかりの工事だったため数ヶ月を工事期間に充てられた。この土地が平たんであればすぐにでも着工できた。たまたまこの形状であったが為に宅地とみなされず信じられない固定資産税が来た。平らな土地とがけ地の取り扱いが同じなのは納得できない。よう壁工事も2200万かかっている。すべてが同じというのは不公平ではないか。私も平らな土地がよかった。通り一辺にあてはめないで欲しい。全く納得できない。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和元年9月10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、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2年7月7日	諮問
令和2年9月15日	審議（第47回第4部会）
令和2年10月21日	審議（第48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 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、請求人が処分庁に対し行った、東京都都税条例（以下「条例」という。）134条3項の規定に基づく、固定資産税減免申請書による本件処分に対する減免申請に対し、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、令和元年9月10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。

2 上記減免処分を除く部分に係る審査請求について

(1) 法令等の定め

ア 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。

イ 固定資産税等の課税標準及び住宅特例

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）におけ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に登録されたものとされている（法349条、702条）。

このほか、地価の高騰により、税額が急激に上昇することのないよう、法附則17条8号イに基づき算出される負担水準をもとに、賦課年度の税額が前年度と比べて一定範囲内となるよ

うな措置が定められている（法附則 18 条及び 25 条参照）。

この課税標準につき、法 349 条の 3 の 2 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で政令で定めるもの（住宅用地）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（1 項）、このうち、住宅 1 戸について 200 m²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。

ウ 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、法 349 条の 3 の 2 及び 702 条の 3 に規定する土地に対する課税標準の特例（以下「住宅特例」という。）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）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」（1・(2)）等を挙げている。

エ 都通達

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。別紙2参照）により取り扱っており、都通達では、住宅特例の適用基準として「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」（2・(2)）等を要件に挙げ、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、この場合においては従前の住宅用地の認定を継続）を適用している。

オ 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、上記ウ及びエの取扱通知及び都通達は、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。

- (2) これを本件についてみると、本件賦課期日において、本件土地上に家屋が存在しなかったことは明らかである（この点は請求人も認めている（第3）。）ことから、本件土地に係る平成31年

度分の固定資産税等について住宅特例が適用されるためには、都通達の適用基準（２・(1)ないし(4)）を全て満たす必要がある。しかしながら、請求人から、受領済建築確認申請書等の写しが提出されていない以上、都通達２・(2)に該当すると認定することはできないから、本件土地については、本件賦課期日現在、都通達の適用基準を満たすものとは認められない。

したがって、本件土地は、本件賦課期日現在、居住用家屋の敷地の用に供されている土地（住宅用地）として住宅特例の対象となる土地と認定することはできない。

また、本件処分における本件土地に係る固定資産税等の税額の算定について、違算等も認められない。そうすると、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、不当な点は認められない。

3 請求人は、上記第３のことから本件処分の違法・不当を主張する。

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、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（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２６日判決・税務訴訟資料１６６号３５８頁）、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から、工事の準備段階における何らかの事情により本件新築住宅工事の着手が遅れた等、請求人の場合に特有の個別的な事情があったとしても、それを考慮して住宅特例に係る規定の拡張的な適用をすることはできないものと解せられる。したがって、請求人の主張を採用して、本件処分に取り消すべき理由があるとの結論に至ることはできない。

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、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1 及び別紙2 (略)