

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2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、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2年6月1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。）に係る令和2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2「処分目録」記載1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

請求人の主張は次のとおりと解される。

本件土地は住宅の建替えのため建物を解体していたのであり、その結果更地になっていたとしてもなお住宅用地として認定すべ

きであって、非住宅用地と認定の上課税したことは違法である。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和2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12月22日	諮問
令和 3年 2月26日	審議（第52回第1部会）
令和 3年 3月15日	審議（第53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 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の規定並びに減免要綱に基づき、令和元年9月10日付で、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 3 5 9 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 7 0 2 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、課税客体及び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 3 4 1 条 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 3 4 9 条、7 0 2 条）。

この課税標準につき、法 3 4 9 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（住宅用地）に対して課する固定資産税の課税標準は、法 3 4 9 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 2 0 0 m²までの土地（小規模住宅用地）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、法 7 0 2 条の 3 は、住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準について、法 3 4 9 条の 3 の 2 第 1 項の適用を受けるものについては法 3 4 9 条により課税標準となるべき価格の 3 分の 2 の額とし（1 項）、法 3 4 9 条の 3 の 2 第 2 項の適用を受けるものについてはこれを 3 分の 1 の額

とする旨、定めている（２項）。

ウ 取扱通知等による住宅特例の取扱い

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をいう」とされている（第３章第２節第１・２０・(1)）。

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あたっては、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「建替え通知」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」（建替え通知１・(2)）等を挙げている。

そして、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（通達）」（平成２８

年 3 月 2 5 日付 2 7 主資評第 5 1 6 号。以下「都通達」という。内容は、別紙 3 のとおり。) により取り扱っている。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。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。」(都通達 2・(2)) 等とされている。

エ 上記ウの通知・通達は、課税庁が法の解釈・適用を行うに当たって参考とすべき基準として、本件の適用に関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、本件土地に係る令和 2 年度分の固定資産税等について住宅特例が適用されるには、同年度の賦課期日(令和 2 年 1 月 1 日。以下「本件賦課期日」という。)時点において、本件土地上に住宅が存在しているか、又は都通達の 2 に定める要件を充足していなければならないところ、本件賦課期日において本件土地は更地であって、住宅は存在していなかったものと認められる。

また、確かに請求人は、請求外〇〇に対し、建築確認申請書を提出していたものの、本件賦課期日時点では事前審査としての仮受付であり、正式な受理はされていなかったものと認められる。

そして、都通達の 2 によれば、例外的に、住宅新築工事の着手として取り扱われる建築確認申請書の受領印等には、「正式に確認申請書が受けられる前段として行われる事前審査や事前相談における確認申請関係書類の受領時の受領印等は、上記に言う受領印等に含めない。」とされている。

このことからすれば、本件において都通達の２に定める要件のうち、「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」の要件を満たさないことは明らかである。

以上からすれば、本件賦課期日において、本件土地は「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」には当たらず、処分庁が本件土地を非住宅用地として本件処分を行ったことに違法・不当な点は認められない。

また、本件処分について、処分庁が固定資産税等の額を算出した過程において違算等は認められないことから、この点においても本件処分は適正になされたものと認められる。

(3) 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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙１ないし別紙３（略）