

## 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3年10月8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3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3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というものである。

### 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。

本件土地の売買契約をしたのが、2020年（令和2年）11月30日で、売買契約の条件が更地渡しだったため、同年12月に建物を壊し、同月25日に家屋の滅失登記をして、2021年（令和3年）1月28日に決済をした。事務所に不服申立てをしたところ、1月1日現在に空地であったため全部非住宅用地扱いにしたと言われ、納

得がいかないため審査請求をした。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和3年10月8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4年 1月18日	諮問
令和4年 2月28日	審議（第64回第1部会）
令和4年 3月15日	審議（第65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 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3

49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（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)）。

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))、「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、本件の適用に関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、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。

(4) 非課税要件・減免要件の厳格性

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。

2 本件減免処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 の規定並びに本件要綱に基づき、令和 3 年 10 月 8 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旧家屋については、令和2年12月25日に取り壊されたとの記載が登記済通知書にあり、令和3年1月14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3年1月1日（以下「本件賦課期日」という。）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「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」がある（1・(2)・エ）。旧家屋の所有者は請求人であり、新家屋の建築主は本件住宅会社であるため、本件土地は、「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」という適用基準（建替特例通達2・(4)）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」に当たらないことが認められる。

(3) そうすると、本件土地が住宅用地であるためには上記2つの要件のいずれかを満たさなければならないところ（1・(2)・ウ）、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、処分庁が本件土地について非住宅用地として認定し、住宅特例を適用せずに、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本件処分を行ったことは、適切に行われたもの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 2 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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙 1 及び別紙 2 (略)