

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12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認容すべきである。

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3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

請求人は、おおむね以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張し、その取消しを求めている。

建替えに伴う固定資産税等の特例措置（住宅用地）の適用を求める。当該特例措置適用条件として、確認申請年内受付が設けられている為12/18に確認申請提出を行うも、〇〇区が規定する区土地利用条例により本受付処理ができず、（仮受にて対応）また、〇〇区より上記条例の許可が12/28に下りた旨を1/14になり

通知された。上記条例は建替えを前提として提出するものである為、確認申請の本受付に代わるものとして判断依頼するものである。

年内での本受付に至らなかったのは、〇〇区が規定する条例によるものであり、また、〇〇区による条例に基づく処理及び連絡の遅延のためである。〇〇区の対応にも落度があり、当方のみを責めを帰すものとは認められない。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、令和3年12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 4月21日	諮問
令和4年 6月30日	審議（第67回第1部会）
令和4年 7月21日	審議（第68回第1部会）
令和4年 8月18日	審議（第69回第1部会）
令和4年 9月15日	審議（第70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、請求人からの減免申請に対し、都税条例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3年12月10日、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 上記減免部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、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 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 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

(ア) 法の規定全般の解釈・適用に関する地方自治法 2 4 5 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)）。

(イ) 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「建替通知」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」（建替通知 1・(2)）等を挙げている。

(ウ) 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 25 日付 27 主資評第 516 号。以下「都通達」という。内容（抜粋）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。ただし、正式に確認申請書が受付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、上記にいう受領印等に含めない。また、当該年度に係る賦課期日において、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、建築主事又は指定確認検査機関が確認申請書を受領しているものとして取り扱う。」（都通達2・(2)）等としている。

(エ) 上記(ア)及び(イ)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、妥当なものと考えられる。

エ 租税法の非課税要件の解釈

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）。

オ 建築確認について

建基法6条1項は、建築主は、所定の建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（建基法並びにこれに基づく命令及び条例の規定その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない旨を定めている。

建基法6条の2第1項は、建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建基法の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者（指定確認検査機関）の確認を受け、確認済証の交付を受けたときは、当該

確認は建基法6条1項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす旨を定めている。

カ 区土地利用条例及び区中高層条例

(ア) 区土地利用条例1条は、この条例は、適切かつ合理的な土地利用を進めるために必要な事項を定めることにより、良好な住環境を保全し、並びに安全で快適な生活環境及び〇〇らしい都市空間を形成することを目的とすると規定する。

区土地利用条例5条1項は、建築物の敷地面積は、別表第1の左欄に掲げる対象地域（第一種低層住居専用地域のうち、本件土地の場合、〇〇から〇〇まで）に応じ、同表の右欄に掲げる最低限度以上でなければならないと規定する。

そして、区土地利用条例18条1項は、同5条の規定の適用を受ける建築物の建築をしようとする建築主は、規則で定めるところにより、当該建築についての計画を区長に届け出て、協議しなければならない旨を規定する。

なお、請求人から提出があった「〇〇区土地利用調整条例のあらまし」によれば、建築確認又は開発許可の前に建築等計画を届け出て、協議を行うことを求める旨の記載があるが、区土地利用条例及び同条例施行規則には、建築確認申請の前の届出を義務付ける明文の規定は存在しない。

(イ) 〇〇区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（以下「区中高層条例」という。）1条は、この条例は、中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境及び居住環境の維持及び向上に資することを目的とする旨規定する。

そして、区中高層条例5条及び同条例施行規則4条は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、その規模に応じて、建基法に基づく建築確認申請等の60日前、30日前又は15日前までに同条例が定める標識を設置し、設置した旨を届け出ることを義務付けている。

(2) 本件についての検討

上記(1)・ウの住宅特例の取扱いに沿って、以下検討する。

ア まず、取扱通知において、住宅特例が適用される「敷地の用に供されている土地」とは、賦課期日現在において、①家屋の存するもの又は②既存の家屋に代えて家屋が建設中であるものをいうとされ、建替通知では、この②の具体的要件として、「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」を挙げているところ、本件賦課期日において、本件土地は、従前家屋が取り壊され、更地になっており、新築住宅の建設に着手している状況は認められないから、これらの要件には該当しない。

イ 次に、都通達では、建替通知と同様に「住宅の新築工事に着手している」ことを要件とした上で、その例外的な取扱いとして、「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（住宅の新築工事に着手している）に含めて取り扱う。」と定めている。

ただし、都通達によれば、「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、上記にいう受領印等に含めない。」とされている（都通達2・(2)のただし書）。このことは、課税実務上、建築確認申請の事実について個別に判断する方法を採ると、各指定確認検査機関における事前審査や事前相談の方法、課税庁への提出資料の選択の仕方等により異なった判断が生じることが避けがたく、また、課税庁の事務負担が重くなり、課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあることなどから、納税者間の公平（上記(1)・エ）、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地からみて、建基法施行規則に規定する申請書への押印をもって受領印等とする都通達の取扱いには、一定の合理性は認められる。

しかしながら、指定確認検査機関による事前審査は、建築主との確認検査業務に係る契約締結前に、申請後の審査を円滑に進行させ、建築計画が確実に法令に適合している旨の認定を得ることを目的として行われるものであり、その方法は指定確認検査機関によって様々であり、また、通達の性質上別個の取扱いが認められるべき特段な事情がある場合もあり得るものと考えられる。

本件事前審査についてみると、本件指定確認検査機関は、請求人から設計図書を受領し、かつ、書面にて同図書等の指摘事項34項目及び確認事項3項目、対応期限令和3年1月18日を具体的に提示するなど、実質的な審査が行われていると認めることができるから、都通達2・(2)のただし書の適用が除外されるべき特段の事情があったものと認められ、本件事前審査の申込みによって建基法に規定する建築確認申請があったものとみなすべきである。

ウ 以上によれば、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として住宅特例非該当とした本件処分は、取消しを免れないというほかはない。

- (3) 請求人は、上記第3のとおり、令和2年12月18日に建築確認申請を行うも、区土地利用条例による手続のために、建築確認申請の年内受付ができなかった旨を理由として、本件処分の違法・不当を主張する。

しかし、区土地利用条例は、中高層建築物の建築に係るものではなく、建築確認の申請前に行政庁への一定の手続を義務付ける明文の規定もないから（上記(1)・カ・(ア)）、都通達の「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等」には当たらないものである。

そして、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（上記(1)・エ）、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。

そうすると、実際の区土地利用条例の手續において、本件指定確認検査機関により建築確認申請の前に区土地利用条例に基づく協議を必要とする旨の指導がされ、それによって建築確認申請の受付が遅れたとしても、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される。

なお、上記(1)・ウ・(ウ)のとおり、都通達は、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等により義務付けられた書類を行政庁が受領している場合には、確認申請書を受領しているものとして取り扱う。」旨定めているが、都通達記載の「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等」とは、中高層建築物の建築に当たり、周辺住民との間の建築紛争等を予防する目的で、建築確認の申請前に行政庁への書面の提出を含む一定の手續を義務付けるものと解され、〇〇区では、区中高層条例が該当する（上記(1)・カ・(イ)）。本件審査請求において、本件土地上における本件建物の新築に当たり、区中高層条例により義務付けられた書類を提出した旨の主張や記録の提出がされていないことからすれば、この取扱いにも該当しない。

したがって、請求人の主張をもって、本件処分の取消理由とすることはできない。

(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

上記2・(2)のほか、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

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）