

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。）に基づく固定資産税及び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、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対して平成28年6月1日付けで行った、平成28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。）賦課決定処分のうち、別紙物件目録記載の各土地（以下、同目録記載の番号に応じて「本件土地1」、「本件土地2」といい、両土地を併せて「本件各土地」という。）に係る部分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

なお、審査請求書末尾には、「〈土地の表示〉」として「東京都〇〇区〇〇〇〇丁目〇番〇〇 〇. 〇〇㎡（現 同所同番〇〇に合筆）」との記載があるが、このうち地積を示す「〇. 〇〇㎡」は、「〇. 〇〇㎡」の誤記であると認めて審理する。

第3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、おおむね以下のとおりであり、本件処分は違法又は不当であると主張するものと解される。

本件土地 1 の東側隣地内に埋設されていた東京都の防火水槽の撤去工事に協力し、本件既存家屋を収去した。

年度内の予算で撤去工事を行う必要があるとの東京都側の都合に基づき、本件既存建物の取り壊しを先行させ、平成 27 年 12 月までに収去工事を行ったため、平成 28 年当初に更地（撤去工事中）となった。

それにもかかわらず、所有者の都合で更地にした場合と同じように本件各土地を非住宅用地と判断し、減免措置の適用を廃して不利益な課税処分をした本件処分は、不合理で失当である。

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、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
平成 28 年 10 月 19 日	諮問
平成 28 年 11 月 24 日	審議（第 3 回第 3 部会）
平成 28 年 12 月 16 日	審議（第 4 回第 3 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) 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り、住宅特例の適用を受ける土地として所有者にとって有利な認定をされるためには、当該土地が、賦課期日現在において、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の敷地の用に供されている土地（法349条の3の2第1項及び法702条の3第1項）でなければならないものとされている。

- (2) 上記の「敷地の用に供されている土地」とは、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「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、「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一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)）。
- (3) また、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、更に「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ている（取扱通知第3章第2節第1・20・(1)なお書き）。そして、建替え通知は、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を別紙2のとおりとしている。
- (4) 東京都では、「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3参照)を定め、既存の住宅に替えて住宅を新築する土地のうち、都通達の2に掲げる適用基準の全てに該当するものについては、従前の住宅用地の認定を継続するものとしている。

2 以上を前提として、本件処分に違法又は不当な点がないかどうかについて検討する。

(1) 本件既存家屋は平成27年12月20日に取り壊されており、本件賦課期日現在における従前宅地部分の状況は更地であって、人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されていない。

また、本件各土地は東側隣地に埋設されていた防火水槽の撤去工事の際に足場等で使用されたことから、当該工事は、本件既存家屋の取壊し以降、平成28年3月までの間に行われたものと認められ、当該工事の終了後でなければ住宅の建設はできない以上、本件賦課期日現在において、従前宅地部分は取扱通知の「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」(1・(2))に該当しないものと推認される。

以上のとおり、本件賦課期日における本件各土地の現況は、「賦課期日現在において家屋の存する土地」に該当しないことは明らかであるが、「その上に既存の家屋に代えて家屋が建設中であるもの」に該当するか否かを検討すれば、本件土地1の所有権は平成28年3月10日に請求外〇〇〇〇に移転しており、本件土地1上に本件賦課期日後に建てられるであろう住宅については、建替え通知1・(5)の「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。」との要件に該当しないものと推測される上、都通達2・(4)の「住宅の建替えが同一の者により行われていること」との要件に該当することの証拠は提出されていない。

- (2) したがって、本件賦課期日現在の状況により、従前宅地部分は住宅特例の適用を受ける要件に該当しないとして、処分庁が行った本件処分は、上記1に掲げる法令等の定めに沿ってなされたものと認められ、違法又は不当な点はない。

なお、本件処分の税額算出に当たって違算等は認められない。

- 3 請求人は、東側隣地内に埋設されていた東京都の防火水槽の撤去工事に協力し、工事の都合により本件既存家屋の取り壊しを先行させ、平成27年12月までに収去工事を行ったにもかかわらず、所有者の都合で更地にした場合と同じように本件各土地を非住宅用地と判断し、減免措置の適用を廃して不利益な課税処分をした本件処分は、不合理で失当であると主張する。

しかし、租税法律主義の見地から、一般に租税法の規定はみだりに拡張適用すべきではないが、中でも特則・例外規定については、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、厳格性が要請されるものと解されているところ、上記1の法令等には、請求人の主張するような、隣地工事に協力したとの事情をもって住宅特例を適用するとの定めはない。これは隣地工事が〇〇消防署によって行われた場合でも変わることはない。

上記の請求人の主張は、住宅政策上の見地から住宅用地に係る税負担の緩和を定めた住宅特例について、租税法規の解釈の範囲を超えて適用要件のさらなる創設を求めるものであり、採用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

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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1 (略)

別紙2 (略)

別紙3 (略)