

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、平成28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。）賦課処分（内容は、別紙2処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、以下のように、本件処分の違法性・不当性を主張している。

本件土地は、住宅建替えのため、平成27年11月30日に本件既存住宅を取り壊し、本件賦課期日現在は更地であったが、新築工事のために平成28年5月には建築確認を行っているから、前年度から引き続いて住宅用地である。本件土地を非住宅用地と認定して住宅特例を適用せずになされた本件処分は誤りであるため、取消し

を求める。

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項により棄却すべきである。

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24日	諮問
平成28年12月15日	審議（第4回第1部会）
平成29年 1月17日	審議（第5回第1部会）
平成29年 2月15日	審議（第6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 法令等の定め及び判例

(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

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349条、702条）。

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（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㎡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、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。

(3) 平成23年最高裁判所判決

上記の「敷地の用に供されている土地」について、最高裁判所平成23年3月25日判決（最高裁判所裁判集民事第236号311頁）は、住宅特例は、「居住用家屋の『敷地の用に供されている土地』（地方税法第349条の3の2第1項）に対して適用されるものであるところ、ある土地が上記『敷地の用に供されている土地』に当たるかどうかは、当該年度の固定資産税の賦課期日における当該土地の現況によって決すべきである。」とし、具体的事例として、賦課期日における土地の現況が、取り壊した居住用家屋の所有者であった者を建築主として、居住用家屋となる予定の新家屋の建築工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況にあった場合には、これに当たる旨判示している。

- 2 以上を踏まえて、本件についてみると、請求人の主張によっても、本件土地上に存在した既存住宅は、平成27年11月30日に取り壊されており、本件賦課期日現在、本件土地は更地の状況とのものである（第3）。現に、同年12月8日に現地調査に赴いた担当職員も、本件土地が更地となっていることを確認し、本件賦課期日を跨いだ平成28年1月27日の再度の現地調査の際にも、本件土地

が引き続いて更地であることを確認している。その後、新築家屋のため建築確認がなされたのが同年5月であるから、同家屋の建築工事着手は、当然それ以降と認められる。

本件土地に係る平成28年度の固定資産税等の賦課において住宅特例を適用するためには、上記1・(3)に引用した最高裁判所の判示するところによれば、本件賦課期日における本件土地の「現況」が、居住用家屋の「敷地の用に供されている土地」と認められることが必要であるが、本件賦課期日の本件土地の現況は、上記のとおり更地の状態であり、新築家屋の工事も未だ着手されていないものであるから、本件土地について、居住用家屋の敷地の用に供されている土地と認定することができないことは明らかである。

なお、付言するに、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。したがって、仮に新築家屋の建築確認や工事の準備段階における何らかの事情により申請や着工が遅れた等、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を拡張して適用することはできない。

請求人は、既存住宅の解体後に直ちに新築住宅の建設工事に着手する予定であったものが、間取りの変更の必要が生じたため、着工が大幅に遅れることになったというが、かかる事態が生じた原因は、反論書の記載によると、もっぱら請求人の心身の状況による個人的事情によるものであるから、法令の解釈・適用を変更する理由とすることはならない。

3 ところで、住宅特例に係る法令の解釈・適用に関して、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及び東京都の通達が存する。

そこで、本件処分の適否について、これらに照らして、以下さらに検討する。

(1) 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 日付け総税市第 16 号総務大臣通知。以下「取扱通知」という。）によれば、「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)）。

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、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 日付け自治固第 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」（同通知 1・(2)）等を挙げている。

(2) 特別区の存する区域において、固定資産税等を課する権限を有する東京都では、新築住宅を建替え中で未完成であっても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 日付け 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。）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)）等を要件に挙げている。

(3) 上記の取扱通知及び建替え通知並びに都通達は合理的なものとして認められる。そこで、上記の東京都の法令解釈を踏まえ、本件土地に対する平成28年度の固定資産税等賦課における住宅特例の適用の可否について検討すると、本件土地は、本件賦課期日において、更地の状態で、住宅の新築工事の着手はなされておらず、仮に建築確認の申請がなされていたとしても、本件賦課期日後の3月末日までに着工に至っていないのであるから、住宅特例適用の要件を充足するものと認めることはできない。よって、本件処分には取消理由となるような違法・不当な点はない。

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)

高橋滋、窪木登志子、筑紫圭一

別紙1及び2(略)