

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。）72条の2第3項の規定に基づく個人の行う事業に対する事業税（以下「個人事業税」という。）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。）が請求人に対し平成30年3月1日付けで行った平成29年度の個人事業税賦課処分（別紙「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、以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

本件不動産は4階建てで、1階店舗用貸3室、2階居住用貸3室、3階居住用貸3室であるが、4階は全床自己使用となっており、貸付室数は10室5棟未満であるから、請求人は不動産貸付業を行うものではない。

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３０年 ９月 ６日	諮問
平成３０年 １１月 ７日	審議（第２７回第２部会）
平成３０年 １２月 ２６日	審議（第２８回第２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) 個人事業税の納税義務者について

ア 法７２条の２第３項によれば、個人事業税は、個人の行う第一種事業、第二種事業及び第三種事業に対し、所得を課税標準として事務所又は事業所所在の道府県（法１条２項により「都」と読み替える。）において、その個人に課するとされている。そして、同条８項は、「第一種事業」として、４号に「不動産貸付業」を掲げている。

イ 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「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）」（平成２２年４月１日総税都第１６号総務大臣通知）によれば、「不動産貸付業」とは、「継続して、対価の取得を目的として、不動産の貸付け（中略）を行う事業」をいい、不動産貸付業に該当するかどうかの認定は、「所得税の取扱いを参考とする」

が、「アパート、貸間等の一戸建住宅以外の住宅の貸付けを行っている場合においては居住の用に供するために独立的に区画された一の部分の数が（中略）10以上であるものについては、不動産貸付業と認定すべきものである」とされている（第3章・第1節・第2・2の1・(3)・ア）。

ウ 東京都では、個人事業税の課税事務に当たり、「個人事業税課税事務提要」（平成24年8月1日付24主課課第153号東京都主税局長通達。以下「課税事務提要」という。）を定めており、第3章・第2節・第4・2・(2)において、不動産の貸付けが、不動産貸付業に該当するかどうかの認定は、所得税の取扱いを参考とするが、社会通念上事業と称するに至る規模、賃貸料収入の状況、貸付不動産の管理の状況等を総合勘案して判定することとなる。具体的には、不動産の貸付規模が次に掲げる基準に該当するものは、不動産貸付業と認定することとされている。

① 住宅用不動産の貸付けを行っている場合

(ア) 一戸建住宅以外の住宅（アパート、貸間等）にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分の数が10以上（中略）であるもの。

(イ) 一戸建住宅にあつては、10棟以上であるもの。

(ウ) 土地にあつては、貸付契約件数が10件以上又は貸付総面積が2,000平方メートル以上であるもの。

② 住宅用以外の不動産の貸付けを行っている場合

(ア) 独立家屋以外の建物にあつては、貸与することができる独立的に区画された一の部分の数が10以上であるもの。

(イ) 独立家屋にあつては、5棟以上であるもの。

(ウ) 土地にあつては、貸付契約件数が10件以上である

もの。

③ 前記各種の不動産の貸付けを併せて行っている場合

(ア) 貸付不動産のうち一の種類の不動産が前記「①」又は「②」の基準以上であるもの。

(イ) 「(ア)」以外のもので、前記「①」又は「②」の独立的に区画された一の部分の数、棟数又は貸付契約件数の合計が10以上であるもの。

エ また、課税事務提要第3章・第2節・第4・4・アは、貸付不動産の室数等の算定に当たっては「貸付不動産が建物である場合には、貸し付ける目的で設けられた室数又は棟数により算定する。したがって、空室等であってもこれを含めて算定する。空室等が貸し付ける目的で設けられたものであるかどうかは、当該空室等が減価償却されているかどうかにより判定して差し支えない。」としている。

そして、課税事務提要は、法の趣旨及び社会通念に照らして不合理なものとはいえないから、不動産貸付業に係る事業性の判定基準として妥当性を有するものである。

(2) 個人事業税の課税標準等について

ア 課税標準について

個人事業税の課税標準は、当該年度の初日の属する年の前年中における個人の事業の所得によるとされている（法72条の49の11第1項）。

法72条の49の12第1項によれば、法72条の49の11第1項にいう所得は、当該個人の当該年度の初日の属する年の前年中における事業に係る総収入金額から必要な経費を控除した金額によるものとし、当該年度の初日の属する年の前年中の所得税の課税標準である所得につき適用される所得税法26条及び27条に規定する不動産所得及び事業所得

の計算の例によって算定するとされている。

そして、法 7 2 条の 5 0 第 1 項は、個人事業税を課する場合においては、道府県知事（法 1 条 2 項により「都知事」と読み替える。以下同じ。）は、所得税法 2 6 条及び 2 7 条に規定する不動産所得及び事業所得について、当該個人が税務官署に申告した課税標準を基準として、事業税を課するものとする旨定めている。

イ 賦課徴収に関する申告について

法 7 2 条の 5 5 第 1 項によれば、個人事業税の納税義務者で、法 7 2 条の 4 9 の 1 2 第 1 項の規定（上記ア）によって計算した個人の事業の所得の金額が、法 7 2 条の 4 9 の 1 4 第 1 項の規定による控除額（2 9 0 万円）を超えるものは、当該年度の初日の属する年の 3 月 1 5 日までに、当該年の前年中の事業の所得その他当該事業の所得の計算に必要な事項を事務所又は事業所所在地の道府県知事に申告しなければならないとされている。ただし、個人事業税の納税義務者が前年分の所得税につき所得税法 2 条 1 項 3 7 号の確定申告書（以下「確定申告書」という。）を提出した場合には、確定申告書が提出された日に、上記の法 7 2 条の 5 5 第 1 項の規定による申告（以下「事業税の申告」という。）がされたものとみなすとされ（法 7 2 条の 5 5 の 2 第 1 項）、その場合、確定申告書に記載された事項のうち事業税の申告に必要な事項に相当するもの及び確定申告書に附記された事業税の賦課徴収につき必要な事項は、事業税の申告がされたものとみなすとされている（法 7 2 条の 5 5 の 2 第 2 項及び第 3 項）。

(3) 個人事業税の標準税率について

法 7 2 条の 4 9 の 1 7 第 1 項 1 号によれば、第一種事業を行う事業に対する個人事業税は、所得（法 7 2 条の 4 9 の 1 1 第

1項)に100分の5の標準税率によって定めた率を乗じて得た金額とするとされているところ、東京都都税条例(昭和25年条例第56号)39条の3第1号によれば、第一種事業を行う個人についての事業税の額は、「所得に100分の5の税率を乗じて得た金額」とされている。

2 これを本件についてみると、以下のとおりである。

(1) 課税事業について

請求人は、平成28年1月1日から同年12月31日までに、本件不動産を貸し付け、11,224,668円の不動産収入を得ていることが認められる。

本件不動産は、担当職員の現地調査の結果から、1階の店舗3室並びに2階3室、3階3室及び4階1室の住宅部分の合計7室、総合計10室の独立的区画を有する1棟の建物であることが認められる。そうすると、本件不動産(1棟)の貸付規模は、不動産貸付業としての認定基準(第6・1・(1)・ウ・③・(イ))に該当する。

また、貸付不動産の室数等の算定に当たっては「貸付不動産が建物である場合には、貸し付ける目的で設けられた室数又は棟数により算定する。したがって、空室等であってもこれを含めて算定する。空室等が貸し付ける目的で設けられたものであるかどうかは、当該空室等が減価償却されているかどうかにより判定して差し支えない。」(第6・1・(1)・エ)とされているところ、本件不動産は減価償却の対象とされ、貸付割合100%であることが認められる。そうすると、本件不動産の10室は全て貸し付ける目的で設けられたものであることが認められる。

以上のことからするならば、請求人は本件不動産の10室全てについて貸付けを行う事業を行っているものと認められ、請

求人を行う事業は、「不動産貸付業」（法72条の2第8項4号）に該当すると判断するのが相当であり、同条3項の第一種事業に当たるものと認められる。

(2) 課税額について

請求人が、平成29年3月5日付けで〇〇税務署長に提出した平成28年分の所得税に係る本件確定申告書によれば、不動産収入金は11,224,668円であり、不動産所得金額は5,742,888円であることが認められる。

そして、本件処分における個人事業税の税額については、上記の本件確定申告書により申告された請求人の不動産所得の金額（5,742,888円）から、事業主控除額（2,900,000円）を減じて得た課税標準額（2,824,200円。法20条の4の2第1項の規定により千円未満は切捨て）に、第一種事業における税率（5/100）を乗じた額（142,100円。法20条の4の2第3項の規定により百円未満は切捨て）となっており、違算等の事実は認められない。

(3) 以上のことから、本件処分は、請求人が行う第一種事業に対して、上記1の法令等の定めに基づき適正に個人事業税を課したものであり、違法・不当とすべき点を認めることはできない。

3 請求人の主張について

本件不動産は4階建てで、1階店舗用貸3室、2階居住用貸3室、3階居住用貸3室であるが、4階は全床自己使用となっており、貸付室数は10室5棟未満であるから、請求人は不動産貸付業を行うものではないと主張する。

しかし、請求人による、本件不動産を減価償却の対象とし、貸付割合を100%と記載した本件確定申告書等の北沢税務署長に対する提出については、同時に事業税の申告とみなされるものであり（上記1・(2)・イ。法72条の55の2第1項）、請求人は本

件不動産の10室全てについて貸付けを行う事業を行った旨の事業税の申告を行ったことになる。このことからするならば、請求人の上記主張は、請求人自ら行った事業税の申告と明らかに矛盾するものである。したがって、請求人の上記主張は、採用することができない。

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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)