

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項の規定に基づく各固定資産税賦課処分及び法702条1項の規定に基づく各都市計画税賦課処分に係る各審査請求について、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

本件各審査請求の趣旨は、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30年11月9日付けで行った別紙1物件目録記載の各土地（以下併せて「本件各土地」という。）に係る平成27年度ないし30年度相当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。）の各賦課処分（内容は、別紙2処分目録記載のとおり。以下併せて「本件各処分」という。）について、それぞれ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。

本件各土地に係る建物については、従前はその2階及び3階を居住の用に供していた。その後、請求人の転居に伴い空室となり、やむなく請求外〇〇の社員の休憩室として使用している。その2階及び3階はもともと住宅用に作られており、その後の部屋の改造、改装等は特別行っておらず、住居として使用することに何ら問題はなくいつでも居住できる状況である。居住用か否かは居住可能な状況

にあるか否かで判定すべきである。

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
令和元年10月15日	諮問
令和元年11月28日	審議（第39回第3部会）
令和元年12月19日	審議（第40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) 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から、課税標準に係る特例の適用対象となるためには、賦課期日現在において適用のための要件を具備していることを必要とする。

(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)における賦課期日における価格で土地課税台帳又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平方メートルまでの土地(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の規定が定めている(住宅特例)。

(3) 住宅の認定について

住宅特例の対象となる住宅用地について、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」とする。

その具体的な認定について、平成9年4月1日自治固第13号自治省税務局固定資産税課長通知「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」(以下「課長通知」という。)によれば、「人の居住の用に供する」とは、「特定の者が継続して居住の用に供すること」をいうとされ、また、「賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋(併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。)が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。」とされて

いる（課長通知・一「住宅の認定」・(3)及び(4)。なお、課長通知は、法の解釈・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として発出されたものと解せられる。）。

(4) また、法417条1項によれば、市町村長（特別区においては、東京都知事から委任を受けた都税事務所長）は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等のすべてを登録した旨を公示した日以後において、登録された固定資産の価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録し、納税義務者に通知しなければならないとされている。

(5) 固定資産税等の賦課決定の期限制限

法17条の5第5項によれば、固定資産税又は都市計画税に係る賦課決定は、法定納期限の翌日から起算して5年を経過した日以後においては、することができないとされている。

2 これを本件についてみると、

(1) 平成30年7月26日に請求人から処分庁に対し提出された本件申告書によれば、本件家屋は、平成26年3月1日から家屋の種類が住宅以外に変更されており、また、添付されていた本件契約書によれば、本件家屋を、請求外〇〇に店舗として貸し出す内容となっていることが認められる。

そうすると、本件各土地は、法349条の3の2で規定する「専ら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」には該当しないこととなるのであるから、本件各土地に係る平成27年度ないし30年度相当分の固定資産税等の各賦課処分において、本件各土地に住宅特例を適用する余地はない。また、本件各処分の各税額の算定等において、違算の事実も認められない（本件各土地に係る各税額計算書によ

る。)

(2) したがって、法417条1項の規定及び本件各土地の各賦課期日現在の現地の状況に基づき、処分庁が、本件各土地を非住宅用地として、固定資産税等を賦課することとしたことについては、違法・不当とすべき点はなく、当該判断に基づく本件各処分は、法令等に従ってなされた適正なものであるというべきである。

3 請求人の主張について

請求人は、本件家屋の2階及び3階部分は、請求外〇〇の社員の休憩室として使用されているが、居住用か否かは居住可能な状況にあるか否かで判定すべきであると主張する。

しかし、本件家屋は店舗として貸し出されており、課長通知において、住宅特例の適用になる住宅の要件とされる「特定の者が継続して居住の用に供すること」及び「賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合」のいずれにも該当しないものと認められる。

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、本件各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及び別紙2（略）