

諮問番号：平成29年（処分）諮問第2号

答申番号：平成29年答申第3号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

審査請求人A（以下「審査請求人」という。）が提起した処分庁西宮市長（以下「処分庁」という。）による平成28年度（2016年度）固定資産税及び都市計画税に関する賦課処分についての平成28年12月19日付け審査請求を棄却することが適当であるという審査庁西宮市長（以下「審査庁」という。）の意見は、妥当である。

### 第2 事実の経過

- 1 平成28年〇月〇日、処分庁は、西宮市〇〇〇〇所在土地（以下「本件土地」という。）に係る平成28年度固定資産税及び都市計画税に関する賦課処分（課税番号〇〇〇〇。以下「本件処分」という。）を行い、同日付けで審査請求人に送付した。
- 2 平成28年12月19日、審査請求人は、西宮市長に対し、本件処分の取消しを求める審査請求をした。

### 第3 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張

審査請求人は、概ね次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 本件土地が建替えにより、一時的に（平成27年12月〇日から平成28年1月〇日までの間）更地になったが、同年3月〇日に建替えが完了しており、インターネットの記述によれば、住宅用地の特例の適用を受けることができる。
- (2) 他市においては上記と同様の状況において、住宅用地の特例の適用が認められていることと矛盾する。また、神戸市の知人の場合も同様の状況において、住宅用地の特例が適用された。
- (3) 工事は、解体と新築の一体的な工事であり、契約もそのようになっている。また、解体は1月から行う予定であったが、建設会社の都合で12月に変更されたものである。なお、〇月〇日付けのシェルター仕様確定書のとおり建材が発注されており、工事が一体であることは明らかである。

#### 2 審査庁の主張

審査庁は、概ね次のとおり主張し、本件審査請求を棄却することが適当であるとしている。

- (1) 本件処分は、本件土地が平成28年度の賦課期日において住宅の基礎工事に着

手されておらず、専ら人の居住の用に供する家屋の敷地に供されている土地に該当しないものであることが判明したことから、住宅用地の特例を非適用とし、固定資産税額等を変更したものである。

- (2) 住宅が建替え中である場合の住宅用地の特例適用の取扱いについては地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）上規定がなく、考え方としては、賦課期日における当該土地の現況が現に住宅の存する家屋と同視し得るような客観的な事情の存する土地であるかどうか適用の可否を行う判断基準となるべきであるといえる。
- (3) 平成6年2月22日付け自治固第17号「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」（以下「通達」という。）においては、住宅建替え中の土地への特例の適用においては住宅建設に着手されていることを要件の一つとしており、これに基づく本市の「建替えに係る住宅用地の特例の適用取扱要領」（以下「取扱要領」という。）においては、現況が整地・地鎮祭・宅地造成中・擁壁構築工事等で住宅本体の基礎工事に着手していないものは、住宅建設の着手として認定しないと規定している。これらの規定は、上記の考え方に合致するものであり、すなわち、住宅が建替え中である場合に住宅用地の特例を適用できる場合とは、賦課期日において住宅建設の基礎工事の着手があった場合であると解すべきである。
- (4) 本件についてみると、審査請求人の提出書面やその他の資料から、賦課期日における本件土地は住宅建設の基礎工事が着手されていない状況であったと認められるから、住宅用地の特例を適用することはできない。
- (5) よって、本件処分は妥当であるため、本件審査請求を棄却することが適当である。

#### 第4 審理員意見書の要旨

##### 1 審理員意見の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

##### 2 理由

###### (1) 本件処分の違法性又は不当性について

ア 審査請求人は、審査請求書において、平成27年12月〇日から平成28年1月〇日までの間、本件土地は更地になったが、同年3月〇日に建替えが完了しており、また、インターネット検索の記事を審査請求書に添付し、これに当てはまると主張する。

同記事によれば、1月1日に新築工事に着手できていなかった場合でも、建築主事等の行政機関が確認申請書を受領し、その年の3月31日までに住宅の

新築工事に着手していれば、法第349条の3の2及び第702条の3に規定する住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「課税標準の特例」という。）を受けることができるとしており、審査請求人は、本件土地は賦課期日において更地であったが、平成28年3月〇日に建替え工事が完了していることから、上記要件に該当し、課税標準の特例を受けることができると主張しているものと考えられる。

そこで、処分庁が本件土地について、賦課期日において更地であったこと及び住宅の建設に着手されていなかったことを理由として課税標準の特例を適用しなかった点の違法性又は不当性について検討する。

イ 固定資産税及び都市計画税については、賦課期日が設けられており、当該年度に係る固定資産税及び都市計画税の課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）現在の状況によって確定されるものとされており（法第359条及び第702条の6）、このことからすると、住宅用地（法第349条の3の2に規定する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をいう。以下同じ。）に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用を受けるためには、賦課期日（本件処分においては、平成28年1月1日。以下「本件賦課期日」という。）現在において住宅用地に該当していなければならないということになる。

この点、本件土地上には従前家屋が存していたが、建替えのため本件賦課期日前に取り壊され、平成27年12月〇日から平成28年1月〇日までの間は本件土地が更地となっていたことについては、審理関係人間に争いが無い。

ウ 一方、家屋の建替え中の土地についての法第349条の3の2の規定における住宅用地の取扱いについては、処分庁において取扱要領を制定し、住宅用地の取扱いについてその適用基準を定めている。

取扱要領では、既存の住宅に代えて住宅が建築中である土地についての住宅用地の取扱いについては、通達に基づき認定すること及びその具体的認定については、取扱要領に規定する基準によることとしており、取扱要領の1（2）において「当該土地において、住宅の建設（基礎工事）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。」と規定され、また、「住宅建設の着手の認定」については、取扱要領の1の2において、「賦課期日において現況が整地・地鎮祭・宅地造成中・擁壁構築工事等で住宅本体の基礎工事に着手していないものについては、住宅建設の着手として認定しないものである。」と規定している。

このように、法第349条の3の2に規定する住宅用地の解釈においては、現に住宅の存する土地と同視し得るような客観的な事情の存する土地でない限

り、課税標準の特例を受けることができないことを取扱要領において規定しているといえる。

なお、通達は、地方税法等の一部を改正する法律（平成5年法律第4号）により、課税標準の特例措置の拡充等が平成6年度の課税分から行われることに伴って発出されたものであって、通達においては、既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、一定の要件を満たすものについては、これを住宅用地として取り扱って差し支えないものであることとしているが、取扱要領に規定されている上記内容は、通達において規定されている一定の要件の内容に沿ったものである。

エ そこで、本件土地が取扱要領により住宅用地と認定されるか否かを検討すると、新たな家屋（以下「本件新家屋」という。）の建設（基礎工事）がいつから行われたかについては、審査請求人からは明確な主張がなされておらず、一方、弁明書において、処分庁は平成28年〇月〇日に現地調査を行い、また、審査請求人に対し、「建替えに係る住宅用地の特例の適用について（お知らせ）」の説明文を示し、本件新家屋の基礎工事の着手日が客観的に確認できる資料の提出を求めたが、その提出はなかったと主張し、これに対する反論もなされていない。

上記のことからすると、本件新家屋の建設（基礎工事）がいつから行われたかについては明確ではないが、本件土地において、本件新家屋の建設（基礎工事）が賦課期日に着手されていたと認定することは困難である。

なお、建築確認の受領及び3月31日までの新築工事の着手という点については、取扱要領においてはこれを賦課期日における住宅の建設（基礎工事）の着手として位置付けていないことが明らかであり、また、取扱要領は住宅の建設（基礎工事）の着手を要件としているのであって、解体工事と建設工事の契約内容及び建材の発注等を考慮の要素としていないことから、これらの事情を勘案しても、住宅の建設（基礎工事）の着手があったと認定することはできない。

したがって、本件賦課期日において住宅用地に該当していたという客観的な事情が存しないことから、本件賦課期日において本件土地を住宅用地として認定することはできない。

オ 以上のとおり、処分庁が本件土地について、本件賦課期日において更地であったこと及び住宅の建設に着手されていなかったことを理由として課税標準の特例を適用しなかった点について、違法又は不当な点はない。

## （2）上記以外の違法性又は不当性等についての検討

審査請求人は、他の市町村の取扱いと処分庁における取扱いとの矛盾を主張する。

他の市町村の取扱いの内容については明らかではないが、いずれにしても処分庁においては、取扱要領に規定する基準によって課税標準の特例の適用の有無を判断することとしており、また、取扱要領に規定する基準は、通達において規定されている内容に沿ったものである。

したがって、上記の点については、課税標準の特例の適用に影響を与えるものではないから、上記の点を考慮したとしても、本件処分に違法又は不当な点はない。

## 第5 審査会の判断の理由

### 1 審査請求人の主張について

審査請求人は、本件土地に係る固定資産税及び都市計画税に関する賦課処分について、本件賦課期日に本件土地が更地であったことは認めるが、インターネットの検索記事及び他の市町村での取扱いの例から、本件土地が本件賦課期日に更地であったとしても課税標準の特例の適用を受けるものであるとして、本件審査請求をしたことが認められる。

### 2 賦課期日において更地であったこと及び住宅の建設に着手されていなかったことを理由として課税標準の特例を適用しなかった点について

固定資産税及び都市計画税については、賦課期日が設けられており、当該年度に係る固定資産税及び都市計画税の課税客体、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とされており、このことからすると、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用を受けるためには、本件賦課期日現在において住宅用地に該当していなければならないことが認められる。

この点、本件土地上には家屋が存していたが、建替えのため本件賦課期日前に取り壊され、平成27年12月〇日から平成28年1月〇日までの間は本件土地が更地となっていたことについては、審理関係人間に争いが無い。

一方、既存の住宅に代えて住宅が建築中である土地についての法第349条の3の2の規定における住宅用地の取扱いについては、処分庁において通達に基づき具体的に認定基準を規定した取扱要領を定めている。そして、取扱要領の1(2)において「当該土地において、住宅の建設(基礎工事)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。」と規定され、また、「住宅建設の着手の認定」については、取扱要領の1の2において、「賦課期日において現況が整地・地鎮祭・宅地造成中・擁壁構築工事等で住宅本体の基礎工事に着手していないものについては、住宅建設の着手として認定しないものである。」と規定されていることからすると、法第349条の3の2に規定する住宅用地の解釈においては、現に住宅の存する土地と同視し得るような客観的な事情の存する土地でない限り、課税標準の特例を受けることができないことを取扱要領

において規定していると認められる。

そこで、本件土地が取扱要領により住宅用地と認定されるか否かを検討すると、本件新家屋の建設（基礎工事）がいつから行われたかについては、審査請求人からは明確な主張がなされておらず、一方、弁明書において、処分庁は平成28年〇月〇日に現地調査を行い、また、審査請求人に対し、「建替えに係る住宅用地の特例の適用について（お知らせ）」の説明文を示し、本件新家屋の基礎工事の着手日が客観的に確認できる資料の提出を求めたが、その提出はなかったと主張し、これに対する反論もなされていないことから、本件土地において、本件新家屋の建設（基礎工事）が賦課期日に着手されていたと認定することは困難であると認められる。

なお、建築確認の受領及び3月31日までの新築工事の着手という点については、取扱要領においてはこれを賦課期日における住宅の建設（基礎工事）の着手として位置付けていないことが明らかであり、また、取扱要領は住宅の建設（基礎工事）の着手を要件としているのであって、解体工事と建設工事の契約内容及び建材の発注等を考慮の要素としていないことから、これらの事情を勘案しても、住宅の建設（基礎工事）の着手があったと認定することはできない。

したがって、本件賦課期日において住宅用地に該当していたという客観的な事情が存しないことから、本件賦課期日において本件土地を住宅用地として認定することはできないと認められる。

よって、審理員意見書のとおり、処分庁が本件土地について、本件賦課期日において更地であったこと及び住宅の建設に着手されていなかったことを理由として課税標準の特例を適用しなかった点について、違法又は不当な点はないと認められる。

### 3 上記以外の違法性又は不当性等についての検討

審理員意見書において、上記以外の違法性又は不当性等についての検討として、他の市町村の取扱いと処分庁における取扱いが矛盾しているとの審査請求人の主張について検討がされているが、この主張については、処分庁においては、取扱要領に規定する基準によって課税標準の特例の適用の有無を判断することとしており、また、取扱要領に規定する基準は、通達において規定されている内容に沿ったものである以上、課税標準の特例の適用に影響を与えるものではないとした審理員の判断は相当であると認められる。

また、その他本件処分に違法又は不当な点は認められない。

### 4 まとめ

よって、本件処分に何ら違法又は不当な点は存在しないため、本件審査請求を棄却することが適当であるという審査庁の意見は妥当であると判断する。

## 第6 結論

以上の理由により、本審査会は「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

なお、審査の経過は次のとおりである。

年 月 日	審 査 会	経 過
平成29年4月18日	—	諮問書を受理
平成29年4月26日	第8回審査会	諮問内容の検討及び答申に向けての協議
平成29年5月26日	第9回審査会	諮問内容の検討及び答申に向けての協議
平成29年6月20日	第10回審査会	諮問内容の検討及び答申案の審議
平成29年7月7日	—	答 申

西宮市行政不服審査会

会長 藤 本 久 俊

委員 近 藤 剛 史

委員 前 田 雅 子