

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人が令和5年7月3日付けで提起した、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課決定処分に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却されるべきである。

第2 審査関係人の主張及び審査庁の考え方

1 審査請求人の主張

(1) 審査請求の趣旨

岐阜市長（以下「処分庁」という。）が令和5年4月に審査請求人に対して行った固定資産税等の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を、前年度と同じく住宅用地として算出した課税標準額に基づく賦課決定処分に変更するとの裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

ア 本件土地上の建物の建替えに係る時系列

令和4年11月 建築確認済書発行

12月 解体工事

令和5年 1月 地鎮祭 改良工事準備確認作業 基礎着工準備確認作業

2月 地盤改良工事 基礎着工

3月 上棟

8月 完成予定

イ 理由

昔から住宅用地であった土地で自宅を建築中であるにもかかわらず、非住宅用地として本件処分がされた。アに掲げる時系列で建替えをする場合には、住宅用地とみなされると建築会社からは聞いており、岐阜市近郊の市町村等に確認しても住宅用地として認定されるとのことだった。

処分庁からは、岐阜市の運用基準があるため訂正の要求は認められないとの説明を受けたが、岐阜市だけが独自の運用基準等により運用をしているのであれば、他の市町村と同じ基準に改めるべきである。

2 審査庁の考え方

審理員意見書のとおり、本件処分について、処分庁に違法又は不当な点は認められない。

第3 審理員意見書の要旨

1 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 判断の理由

(1) 争点

本件審査請求の審理においては、処分庁が、本件土地の課税標準額の算出に当たり、課税標準の特例を適用しなかったことの是非が争点であると思料されるため、以下、この点について検討し、本件処分の適法性及び妥当性を判断する。

(2) 法令等の定め

ア 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例（住宅用地特例）

住宅用地に係る固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の3分の1（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第2項に規定する小規模住宅用地（以下「小規模住宅用地」という。）に係る課税標準にあつては、6分の1）の額とすることとされている（法第349条の3の2並びに岐阜市税条例（昭和25年岐阜市条例第14号。以下「条例」という。）第53条の7第9項及び第10項）。

また、住宅用地に係る都市計画税の課税標準は、課税標準となるべき価格の3分の2（小規模住宅用地に係る課税標準にあつては、3分の1）の額とすることとされている（法第702条の3並びに条例第147条第3項及び第4項）。

イ 賦課期日

固定資産税等について、当該年度の初日の属する年の1月1日を賦課期日とすることとされている（法第359条及び第702条の6並びに条例第58条及び第147条の5）。

ウ 建替え時の住宅用地特例の取扱い

処分庁は、国の技術的助言（地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項）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日総税市第16号）第3章第2節第1の20(1)、「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達）及び「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税についての具体的運用について」（平成6年2月22日付け自治省税務局固定資産税課長内かん）に基づき取扱基準を定め、既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、取扱基準に定める要件を満たすものについては、住宅の建替え中であっても住宅用地として取り扱うこととしている。

(3) あてはめ

ア 取扱基準の合理性

住宅用地特例は、居住用家屋の「敷地の用に供されている土地」（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「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ものであり、また、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は、「敷地の用に供されている土地」に当たると解されている（最高裁判所平成23年3月25日判決参照）。

これは、固定資産税の賦課期日に現に住宅が存しない土地であっても、現に住宅の存する土地と同視し得るような外形的・客観的な事情が存する場合であれば、住宅政策上の見地からの住宅用地に係る税負担の緩和という本件特例の趣旨及び課税の公平の観点から、「敷地の用に供されている土地」に該当し得ることを示したものである。

そうすると、取扱基準が、当該年度の賦課期日（厳密には1月末まで）において住宅の建設に着手していることを住宅用地として取り扱うための要件としていることは、現に住宅の存する土地と同視し得るような外形的・客観的な事情の有無を判断するためのものとして合理性を有するものといえるから、以下、本件土地について、取扱基準に基づき判断する。

イ 本件土地について

本件土地に係る住宅の建替えの着工は、処分庁の職員による調査及び審査請求人の主張からも、令和5年2月以降であることが認められる。

そうすると、本件土地が令和5年度の固定資産税等の賦課期日（1月末まで）において、取扱基準における「1月末までに住宅の新築工事が確認できること」に適合しておらず、したがって、取扱基準で定める要件「当該土地において、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」を満たしていなかったことは明らかであるから、本件土地は、住宅用地とは認められない。

ウ 小括

以上から、本件土地を住宅用地と認定せず、住宅用地特例を適用しなかった本件処分に違法又は不当な点は認められない。

(4) 結論

よって、本件処分には違法又は不当な部分がなく、本件審査請求には理由がないことから、棄却されるべきである。

第4 調査審議の経過

- 1 令和 6年1月31日 諮問
- 2 令和 6年2月 9日 審議
- 3 令和 6年3月11日 審議及び答申

第5 審査会の判断の理由

本審査会は、おおむね第3の2の審理員意見書の判断の理由に説示されたとおり、本件処分には違法又は不当な点はないことから、本件審査請求は理由がなく、棄却されるべきであると判断する。

なお、審査請求人は、岐阜市の取扱基準が他団体と異なる運用であり不合理である旨指摘する。しかし、審理員意見書の判断の理由の中で説示されているとおり、住宅用地特例の趣旨及び課税の公平性の観点からすると、取扱基準それ自体が不合理であるとは言えない。このことは、とりわけ取扱基準が「丁張りや根切り工事等の住宅の基礎工事が開始されていることが外形的に確認できる場合」（取扱基準の中の②）を実質的に住宅用地特例適用のための要件としていることについても妥当する。この点、仮に当該要件が不適切であり、土地の現況を問うことなく、建築確認申請の有無（取扱基準の中の①）のみで住宅の建築に「着手」しているとみることができるとすれば、建築確認の申請のみを行い、その後、いつまでも住宅の工事を開始せず、住宅用地として利用しないまま、税制上の優遇を受け続けることも可能となり、これでは住宅用地特例の趣旨及び課税の公平性の観点から適切とはいえない。したがって、取扱基準の中の上記要件は不合理とはいえない。

また、当審査会において、念のため、処分庁が有する住宅用地特例の適用に係る近隣自治体の調査結果を見分したところ、その半数以上が岐阜市と同様、賦課期日における着手を、整地、地鎮祭等では足りず、丁張り、根切り等まで行われていることを特例適用の要件としており、岐阜市が近隣の都市と比較し、特異な扱いをしているものとは認められなかったことを申し添える。

岐阜市行政不服審査会

会長職務代理者	寺 本	和佳子
委員	市 橋	優 一
	土 田	伸 也
	三 谷	晋