

諮問番号：令和2年度諮問第15号

答申番号：令和2年度答申第10号

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、理由がないため行政不服審査法（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、との審査庁の意見は妥当である。

第2 審査請求に至る経過

- 1 平成31年□月□日、神戸市□区□丁目□番□所在の土地について、□番□（以下「本件土地1」という。）及び□番□（以下「本件土地3」という。）に分筆する登記がされた。
- 2 令和元年□月□日、本件土地1に所在する土地ににあった住宅である家屋について、滅失登記がされた。
- 3 処分庁は、建築確認申請により、神戸市□区□丁目□番□所在の土地（以下「本件土地2」という。）、本件土地1及び本件土地3の3筆の土地（以下「本件敷地」という。）上に住宅（以下「本件新築住宅」という。）が建築されることを把握した。
- 4 処分庁は、令和元年12月23日、本件敷地の現地調査を行った結果、本件土地1上に家屋がないこと、本件敷地が更地であること、本件新築住宅の着工予定日が令和2年□月□日である旨の掲示があること及び本件新築住宅の建築に係る基礎工事に着手していないことを確認した。
- 5 審査請求人は、令和2年度の固定資産税及び都市計画税における賦課期日である令和2年1月1日（以下「本件賦課期日」という。）現在、本件土地2及び本件土地3（以下これらを「本件課税土地」という。）

を所有していた。

- 6 処分庁は、令和2年4月1日、同日付け区[]通知書番号[]号令和2年度固定資産税・都市計画税納税通知書（以下「本件納税通知書」という。）により、本件課税土地及び神戸市[]区[]丁目に所在する家屋に係る令和2年度の固定資産税及び都市計画税の賦課処分（以下「本件処分」という。）をした。
- 7 審査請求人は、令和2年4月15日、本件処分のうち、本件課税土地の摘要を非住宅用地から住宅用地に変更すること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

- (1) 住宅の建替え工事により賦課期日現在住宅が存在しない場合、一定要件を満たせば住宅用地と認められ住宅用地の課税標準の特例（以下「本件特例」という。）の適用が受けられるとされている。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）においては「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」とされている。また、住宅建て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号自治省固定資産税課長通達）では、建替え工事中の住宅の敷地である土地の具体的取扱いを定めており、「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」とされている。本件敷地においては、平成31年[]月に締結した建築請負契約に基づき旧住宅の建替えに向けて着手（令和元年[]月に旧住宅は解体完了）し、令和元年[]月には建築確認申請も完了している。その後、令和2年[]月に着工し、同年[]月竣工予定で工事進行中の状態である。
- (2) にも拘らず、本件納税通知書においては、本件課税土地は非住宅用

地の扱いとなっており、昨年に比べて著しく大きな税負担となっている。

- (3) 東京都の建て替え中の住宅用地の特例の取扱いにおいても「新築に関する確認申請書を当該年度に係る賦課期日までに受領していること」とされており、建築確認申請が建築に向けた着手の行為と解釈されているところであり、神戸市が当該土地を非住宅用地とみなして課税することに納得しかねる。そもそも、国の通達や取り扱いの解釈が自治体によって異なること自体著しく不公平である。
- (4) 本件敷地は、更地として放置しているわけではなく、建築業者との請負契約も済ませて建築確認申請も本件賦課期日までに完了しているものであり、住宅の建替えに向けてまさに「着手」している状態であると考えため、住宅用地としての課税に変更することを強く要望する。

2 審査庁

本件審査請求は理由がないため、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求については理由がないため行政不服審査法第45条第2項の規定により棄却する。

2 審理員意見書の理由

- (1) 本件の争点は、令和2年1月1日時点で建築確認証が交付されていたが建築工事には着手していなかった本件敷地が、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1項が定める「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」に該当するかである。

(2) この点について、最高裁判所平成23年3月25日判決（平成21年（行ヒ）第154号第二小法廷判決。以下「平成23年最高裁判決」という。）は、「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ものである」と判示しているところであり、判断基準となるのは本件賦課期日における「土地の現況」である。

「土地の現況」が建物の敷地の用に供されているとするためには、少なくとも、当該土地において「杭打ち、根切り工事等の建物の土台となるべき部分の工事に着手している」などの建物建築のための何らかの工事が行われており、当該土地の現況が更地の状態から実際に変化していることが必要であり、建築確認の手続きがとられていたとしても現地では何らの工事にも着手していない状態では「土地の現況」としては更地と評価するしかなく、建物の敷地の用に供されていると認めることはできない。これと同旨を定める本件特例要件（別紙神戸市住宅用地認定要領Ⅱ7「建て替え中の住宅に係る特例」に規定するものをいう。以下同じ）②は、法第349条の3の2第1項に関する平成23年最高裁判決と整合するものであって判断基準として適切であり、これに基づいて本件特例の適用を認めなかった本件処分には違法又は不当な点は認められない。

(3) 審査請求人は東京都の取扱いを指摘しているが、東京都が本件特例を適用するために定めている「住宅の新築に関する建築確認申請書を当該年度の賦課期日までに受領していることが受領印等により確認でき、かつ、当該年度の賦課期日後3月末日までに住宅の新築工事に着手している」という基準は、賦課期日時点の「土地の現況」からは判断できない事情を問題とするものであるため、東京都が法第349条の3の2第1項の規定内容とは別に独自に定めている取扱いというしかなく、神戸市において同様の取扱いを行っていないことが違法又は不当となるものではない。

第5 調査審議の経過

令和2年9月29日 第1回審議

令和2年10月27日 第2回審議

令和2年12月1日 第3回審議

令和2年12月22日 第4回審議

第6 審査会の判断

1 本件の争点は、本件賦課期日時点で建築確認証が交付されていたが建築工事には着手していなかった本件敷地が、法第349条の3の2第1項が定める「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」に該当するかである。

2 この点について、平成23年最高裁判決は、「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ものである」と判示しているところであり、判断基準となるのは本件賦課期日における「土地の現況」である。

「土地の現況」を基準として、土地が家屋の敷地の用に供されているとするためには、少なくとも、当該土地において「杭打ち、根切り工事等の建物の土台となるべき部分の工事に着手している」などの建物建築のための何らかの工事が行われており、当該土地の現況が更地の状態から実際に変化していることが必要である。これと同旨を定める本件特例要件②は、法第349条の3の2第1項に関する平成23年最高裁判決と整合するものであって判断基準として適切であり、これに基づいて本件特例の適用を認めなかった本件処分には違法又は不当な点は認められない。本件のように、建築確認の手続きがとられていたとしても現地では何らかの工事にも着手していない状態では「土地の現況」としては更地と評価

するしかなく、家屋の敷地の用に供されていると認めることはできない。

3 審査請求人は東京都の取扱いを指摘しているが、東京都が本件特例を適用するために定めている「住宅の新築に関する建築確認申請書を当該年度の賦課期日までに受領していることが受領印等により確認でき、かつ、当該年度の賦課期日後3月末日までに住宅の新築工事に着手している」という基準は、賦課期日時点の「土地の現況」からは判断できない事情を問題とするものであるため、東京都が法第349条の3の2第1項の規定内容とは別に独自に定めている取扱いというしかなく、神戸市において同様の取扱いを行っていないことが違法又は不当となるものではない。

4 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

5 結論

以上のとおり、本件処分は違法又は不当であるとはいえないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

神戸市行政不服審査会

会 長 水 谷 恭 子

委 員 興 津 征 雄

委 員 大 原 雅 之

委 員 西 上 治

(別紙) 神戸市住宅用地認定要領

I 略

II 住宅用地の認定

1～6 略

7 建て替え中の住宅に係る特例

(1) 意義

既存の住宅に代えて住宅を建設している土地で、下記に定める要件を満たすものについては、住宅用地として取り扱う。この制度は、住宅の建て替え時期によって納税者の税負担に不公平が生じることを防ぐことを目的とするものである。

(2) 適用要件

① 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。

② 当該土地において、建て替え前の住宅の取り壊し後他の用途に供することなく、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、原則として、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。(ただし、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設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である場合にはこの限りではない(法349条の3の2①))。

なお、建設に着手しているとは、住宅の基礎工事に着手していることをいい、具体的には、杭打ち、根切り工事等の建物の土台となるべき部分の工事に着手しているものをいう。

③ 住宅の建て替えが、原則として建て替え前と同一の敷地において行われるものであること。ただし、当該敷地の一部に再建を行う場合の当該部分については同一の敷地とみなす。

④ 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、

当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が同一であること。ただし、当該土地の借地人が当該土地を取得した場合を除く。

- ⑤ 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が同一であること。

* ④，⑤において、3親等内の親族については、所有権移転の理由にかかわらず、所有者が同一であるとして取り扱う。

(3)～(5) 略

Ⅲ，Ⅳ 略