

裁 決 書

審査請求人 X

処分庁 尼崎市長

処分庁尼崎市長（以下「処分庁」という。）による令和6年4月1日付け固定資産税課税額決定処分に対し、審査請求人が令和6年4月26日付けで提起した審査請求（令和6年度審査請求第6号。以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求を棄却する。

事案の概要

- 1 令和6年度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。）の賦課期日である令和6年1月1日（以下「本件賦課期日」という。）時点において、審査請求人は、その所有するA地の土地（以下「本件土地」という。）の共有者の1人として、不動産登記簿に登録されていた。
- 2 処分庁は、令和5年12月15日、その補助職員に本件土地について実地調査を実施させたとともに、同月23日、Bに本件土地を含む尼崎市の区域について航空写真を撮影させた。
- 3 上記2の実地調査及び航空写真によると、本件土地上に存する物件（以下「本件物件」という。）の外壁は工事用のシートに覆われており、本件物件は建築途中であると認められたことから、処分庁は、本件賦課期日時点において、本件物件は固定資産税等を課税すべき固定資産には該当しないと判断した。
- 4 処分庁は、令和6年3月31日、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の固定資産評価基準に基づき、本件土地に係る令和6年度分の評価額を決定し、当該評価額、同年度分の課税標準額等を、同年度分の固定資産課税台帳に登録した。
- 5 処分庁は、本件土地に係る令和6年度分の固定資産税等（以下「本件固定資産税等」という。）について、固定資産税額111,500円、都市計画税額23,900円を

賦課することとし（以下「本件処分」という。）、令和6年4月1日付けの納税通知書及び課税明細書を審査請求人に送付した。

- 6 審査請求人は、令和6年4月26日、処分庁に対し、本件処分の変更を求めて審査請求（以下「本件審査請求」という。）をした。

審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

令和6年1月1日時点において、本件土地には、専ら人の居住の用に供する家屋として十分な機能を有する建物が完成していたため、本件土地は住宅用地（法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地をいう。）に該当することから、審査請求人に対する本件土地に係る令和6年度分の固定資産税等については、同条及び法第702条の3第2項の規定に基づく固定資産税等の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）を適用の上、課税すべきであったにも関わらず、これを適用せずに処分庁が行った本件処分は違法又は不当であるから、変更されるべきである。

2 処分庁の主張

固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であり、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階においてはじめて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になること等から、新築の家屋は、一連の新築工事が完了した時に固定資産税の課税客体となると解するのが相当である（最高裁昭和59年12月7日第二小法廷判決参照）。すなわち、家屋の新築工事が完了したといえるには、家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になる程度に至ったことが必要である。

本件物件については、前記「事案の概要」3項記載のとおり、令和5年12月15日における実地調査及び航空写真によると、その外壁が全面的に工事用のシートに覆われていたことから、その後本件賦課期日までに、工事が進捗して、本件物件の資産価値が定まって令和6年度の正確な評価額を決定することが可能な程度に至ったとは到底いえない。

したがって、本件物件については、本件賦課期日時点においては、未だ新築工事が完了しておらず、令和6年度分の固定資産税等の課税客体たる要件を満たしていないことから、本件固定資産税等について住宅用地特例を適用することはできない。本件処分は、法令に基づき適正になされたものであり、何ら違法又は不当な点はないから、本件審査請求は、速やかに棄却されるべきである。

理 由

1 固定資産税等の賦課徴収手続について

- (1) 固定資産税等は、法その他の法令の規定（法第348条、第702条の2等）により非課税とされている場合を除き、固定資産（都市計画税にあつては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化区域等内に所在する土地及び家屋に限る。）について、原則として、その所有者に対して課することとされており（尼崎市市税条例（昭和25年尼崎市条例第61号。以下「条例」という。）第36条及び第107条並びに法第342条第1項、第343条及び第702条第1項）、固定資産の所有者とは、原則として、固定資産税等を課する年度の初日の属する年の1月1日（賦課期日）時点において不動産登記簿に所有者として登記されている者をいうこととされている（条例第36条第2項、第44条及び第107条第2項並びに法第343条第2項、第359条及び第702条第2項）。
- (2) 固定資産税等の課税標準額（条例第40条及び法第349条）は、原則として、市長が法第388条第1項の固定資産評価基準によって評価して決定した価格（法第403条第1項及び第410条第1項）を基本として法第381条及び第411条第1項の規定により固定資産課税台帳に登録された価格であるが、法その他の法令に定める固定資産税等の課税標準の特例措置等の要件に該当する場合は、当該価格にその内容に応じた割合を乗じて得た額等を課税標準額として固定資産課税台帳に登録することとされている（条例第40条の3、第107条の2、附則第11項、附則第12項、附則第15項等及び法第349条の3から第349条の5まで、第702条の3、附則第15条、附則第15条の2、附則第17条の2以下等）。例えば、法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地に該当する土地については、住宅用地特例として、その課税台帳評価額に、同条第2項に規定する小規模住宅用地に該当する部分にあつては6分の1（都市計画税にあつては、3分の1）を、その他の部分にあつては3分の1（都市計画税にあつては、3分の2）を乗じて得た額を、当該土地に係る課税標準額として固定資産課税台帳に登録することとされている（同条及び法第702条の3）。
- (3) 固定資産税等の税額は、原則として、前記（2）の固定資産課税台帳に登録された課税標準額に、固定資産税にあつては100分の1.4（条例第40条の4）、都市計画税にあつては100分の0.3（条例第108条）の税率を乗じて得た額であるが、新築住宅である場合など法その他の法令に定める固定資産税等の税額の特例措置の要件に該当する場合は、当該額からその内容に応じて減額されることとされている（条例第49条及び第50条並びに法第352条の3、第702条の4の2、附則第15条の6から第15条の9まで等）。
- (4) 尼崎市の固定資産税の賦課徴収は、普通徴収（徴税吏員が納税通知書を納税者に対して交付することによって地方税を徴収することをいう（法第1条第1項第7号。）、の方法によらなければならない（条例第45条の2第1項及び法第364条第1項）、その際、納税義務者に対して課税内容を示す課税明細書を交付することとされている（法第364条第3項及び第4項）。また、尼崎市の都市計画税の賦課徴収は、同市の固定資産税の賦課徴収の例によるものとされ、当該都市計画税は原則として当該固定資産税と併せて賦課徴収するが（条例第45条の2第4項及び第

112条第1項)、その場合は、当該都市計画税の賦課徴収に用いる納税通知書その他の文書は、当該固定資産税の賦課徴収に用いるそれらの文書と併せて作成することとされている(同条第4項)。

2 本件処分の適法性及び妥当性について

- (1) 固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であり、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階においてはじめて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になること等から、新築の家屋は、一連の新築工事が完了した時に固定資産税の課税客体となると解するのが相当である(最高裁昭和59年12月7日第二小法廷判決参照)。すなわち、家屋の新築工事が完了したといえるには、家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になる程度に至ったことが必要であると解される。
- (2) これを本件物件について検討すると、本件物件については、①令和5年12月23日の時点では、その外壁が全面的に工事用のシートに覆われていたこと、②令和6年3月19日に、建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条の2第1項及び第4項が定める完了検査が行われていること、③令和6年3月25日新築として不動産登記申請が行われていること、④令和6年4月19日に、電気契約が使用開始となっていること等の事情が認められる一方で、本件賦課期日時点において本件土地上に専ら人の居住の用に供する家屋として十分な機能を有する建物が完成していたと評価できる事情は認められない(審査請求書に添付された本件物件の外観の写真はあるものの、撮影日が定かではなく、敷地内に資材が置かれていて舗装もされていないなど、一見して新築工事が完了していたと評価するには困難である)。そうすると、本件賦課期日時点において、本件物件は建築途中であったと認められ、本件物件の資産価値が定まって令和6年度の正確な評価額を決定することが可能な程度に至っていたとはいえない。

したがって、審査請求人に対して、本件土地について、住宅用地特例の適用はないものとして、令和6年度分の税額を固定資産税にあつては111,500円(令和6年度分課税標準額7,967,000円×100分の1.4)、都市計画税にあつては23,900円(7,967,000円×100分の0.3)として行われた賦課徴収手続は、法令の定めに基づき適法に行われたものというべきである。

3 結論

以上のとおり、本件審査請求には理由がないことから、主文のとおり裁決する。

令和7年5月14日

審査庁 尼崎市長 松本 眞