

諮問番号：諮問第 3 号

答申番号：答申第 3 号

答申書

第 1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

第 2 事案の概要

本件審査請求に係る事案の概要は、以下のとおりである。

1 平成 7 年 4 月 20 日

審査請求人は、自身を建築主として建築確認申請を行い、平成 7 年 5 月 12 日付けで確認通知書が交付され、本件の課税客体である審査請求人が所有する家屋（以下、「本件家屋」という。）の建築を開始した。

2 令和 5 年 11 月 29 日

処分庁が本人立会のもと本件家屋（未評価家屋）の現地調査を行った。

3 令和 6 年 5 月 2 日

処分庁は、本件家屋に対して令和 6 年度固定資産税賦課決定処分を行った。

4 令和 6 年 7 月 31 日

審査請求人は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条の規定により、本件賦課決定処分に対し審査請求を行った。

第 3 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人は、本件家屋は未だ建設中で使用を開始していない住宅であり、住宅の目的である居住の用に供し得ない状態（屋根・外壁はあるが、住宅の要件である水回り・内壁・内装・住宅設備などが未完成）であるから、本件賦課処分は違法であり、取り消されるべきである旨主張する。

2 処分庁の主張の要旨

処分庁は、本件家屋がたとえ建設中であっても、家屋の使用が開始されるなど一連の新築工事が終了したと認められる特段の事情があれば、「家屋」（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第3号）として課税することができるため、本件賦課処分は適法であり、本件審査請求は棄却されるべきである旨主張する。

第4 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

2 理由

（1）本件に係る法令等の規定について

地方税法上、「家屋」は、「住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう」と規定されている（地方税法第341条第3号）が、それ以上の定義等はされていない。もっとも、「家屋」とは、①土地に定着して建造され（以下「土地定着性」という。）、②屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して雨風をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有し（以下「外気遮断性」という。）、③その目的とする居住、作業、貯蔵等の用に供し得る状態にあるもの（以下「用途性」という。）と解されている。

また、③の用途性について、行政事例（昭和 31 年 3 月 9 日自丁市発第 27 号市町村税課長回答）では、「建築中の家屋については、その建築目的がいずれの用途に供しようとするものであるかを問わず、少なくとも柱を建て屋根を葺きかつ外壁を塗り終わりそれが独立して雨風をしのぎ得る状態に達しておれば、社会通念上 1 個の建物と認識しうられるので、これを固定資産税の課税客体となる家屋と認定することができるものと解する」とされており、用途目的の特定が厳密に要求されていない。

そして、新築・建築中の家屋の場合、一連の新築工事が完了した段階において初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ため、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿わないことから、課税客体と認定していないが、反対に家屋の内・外部仕上げ等工事の一部が未了の場合でも、「家屋の使用が開始されるなど一連の新築工事が終了したと認められる特段の事情」があるときには、評価・課税することができる。

（２）論点に対する判断

本件家屋については、令和 5 年 11 月 29 日、処分庁は、審査請求人立合いのもと、現地調査を行っており、写真のとおり、令和 6 年 1 月 1 日の時点で、屋根・周壁、基礎工事は完了しているため①土地定着性、②外気分断性の要件を満たすことは明らかである。

また、③用途性についても、設備・仕上げの未了はあるものの、車庫としての使用、冷蔵庫や家具その他荷物が確認できたため、建物としての使用が開始されており、作業、貯蔵等の用に供し得る状態にあると評価できる。そして、審査請求人は、本件家屋について平成 7 年に建築確認申請を行い、そこから現在に至るまで 30 年弱の年数が経過している。よって、家屋の使用

が開始されるなど一連の新築工事が終了したと認められる特段の事情が認められる。

したがって、本件家屋は課税客体である「家屋」として課税することができるため、本件賦課処分は適法である。

(3) 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件賦課処分に違法又は不当な点は認められない。

(4) 結論

以上のとおり、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、本件賦課処分の審査請求は棄却されるべきである。

第5 調査審議の経過

令和7年2月 3日 審査庁から諮問

令和7年2月27日 第1回調査審議

第6 審査会の判断の理由

1 固定資産税の課税客体たる家屋の要件

固定資産税の課税客体について、地方税法は、「固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。」と定めている(地方税法第342条第1項)。そして、固定資産とは、土地、家屋及び償却資産の総称であり、家屋とは、住家、店舗、工場、倉庫その他の建物をいうものとされている(地方税法第341条第1号及び第3号)。

また、固定資産税の課税客体である家屋とは、不動産登記法(平成16年法律第123号)の建物とその意義を同じくするものとされているところ(取扱通知第3章第1節第1 2)、同法に基づき定められた不動産登記規則第111条において「建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有

し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」と定められている。

したがって、固定資産税の課税客体たる家屋とは、不動産登記規則第111条の規定に基づき、次の3要件(以下「家屋認定要件」という。)を満たすものであるといえる。

(1) 外気分断性

屋根及び周壁を有し、独立して風雨をしのぎ得る外気から分断された一定の空間を有するもの

(2) 土地定着性

土地に定着して建築されているもの

(3) 用途性

居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるもの

2 本件建物の家屋認定要件該当性

居住の用に供し得ない建築中の家屋を住宅として課税対象とすることは、公平性にかかる旨の審査請求人の主張は、当該建物が課税対象の要件を満たしていないとの主張と解される。そこで、本件建物の家屋認定要件該当性について、以下、検討する。

(1) 外気分断性

処分庁から提出された現況写真を見ると、本件建物には屋根及び外壁が施工済みであり、また、窓、玄関扉及びシャッター等も設置されており、外気分断性を満たしていることが認められる。

(2) 土地定着性

処分庁から提出された現況写真から、本件建物の基礎工事は施工済みであることが確認でき、土地に定着して建築されていることがうかがわれるため、土地定着性が認められる。

（３）用途性

本件建物の平成７年の建築確認通知書の主要用途は一戸建ての住宅と記載されていることから、審査請求人は住宅の用途として届出をしていることが認められる。処分庁が令和５年１１月２９日に本件建物の家屋調査を行った際の建築状況については、現況写真のとおりであるが、キッチン・風呂・トイレ等の設備及び建具等の仕上げの未了があり、居住用の住宅としての用途は満たしていないものと認められるものの、建築中にもかかわらず、現に多数の動産が収納されており、届出上の用途と実際の用途について差異が発生している。

以上のことから、本件家屋は、外気分断性及び土地定着性の要件は完全に満たしているものの、用途性については、検討を加える必要がある。

３ 用途性についての検討

建築確認申請を平成７年に行い、そこから３０年弱という長い年数が経過しているが、審査請求人が主張するとおり、本件家屋は居住の用途として建築しており、現在においても建築が進行していることの確認ができるのであれば、賦課期日である令和６年１月１日時点において用途性を充足しているとは言えず、家屋とは認め難い固定資産に対する賦課決定であって、違法で取り消されるべき処分と認められる。

しかし、処分庁から提出された現況写真を見ると、建築途中にもかかわらず、多数の動産が現に収納されており、作業・貯蔵等の用途に供していることから、本件家屋の用途性が認められる。また、収納されている動産の内容としては、家具（食器棚・机・収納ロッカー）・家電（冷蔵庫、コンポーネントステレオ）・食器類等（コップ、皿、やかん）が確認されており、本件家屋が現在も建築作業のためだけに使用されているかについて、疑念を抱かざるを得ない。

これに対して、審査請求人は、家具・家電・荷物の設置は一時的な保管であり、あくまで建築作業を効率的に進めるための便宜にすぎないという点で居住用とは異なると主張しているが、建築確認申請を平成7年に行い、そこから30年弱の年数が経過していることから勘案すると、一時的な家具・家電・荷物の保管と建築作業の効率性に関する説明についての説得力がなく、審査請求人の主張は採用することができない。また、本件家屋の建築作業は、通常想定される建築期間を超えており、家具・家電・荷物の保管に関して、「一時的」と言うことに疑義がある。このような事実関係のもと、審理員が家屋の使用が開始されるなど一連の新築工事が終了したと認められる特段の事情が認められると判断したことについては、相当の合理性を有しており、当審査会の判断の基準としても採用できるものである。

よって、本件家屋が家屋認定要件を満たしていると処分庁が判断したことは、妥当である。

4 上記以外の違法性又は不当性についての検討

他に本件賦課処分に違法又は不当な点は認められない。

5 結論

以上のとおりであるから、本件処分は、課税客体たる家屋について適正になされたものであり、本審査会は、第1記載のとおり答申する。

赤磐市行政不服審査会

委員（会長）	岡田 雅夫
委員	原田 幸治
委員	神田 久見子