

(別 紙)

諮問番号：令和3年（処分）諮問第1号

答申番号：令和4年（処分）答申第1号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

本件審査請求については、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、理由がないから棄却されるべきである。

### 第2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 工事が完了していない新築家屋が固定資産税の課税客体となる時期について（争点1）

〔審査請求人の主張〕

工事完了が延びる事により12月中の工事業者の資金繰りへの影響、金融機関への担保補填の要請等があり、その結果完成前であったが表示登記を急がねばならない状況となり令和3年1月4日付け登記となった。

関連工事が未だ完了していない現状の中、登記日を以って対象建物が存在価値を示す公の手続きであり、よって、法務局で表示登記を受理された令和3年1月4日付けをもって課税確定日である。

建造物の存在価値は法律に基づいた登記によって初めて立証でき、一連の工事途中の建物であっても登記要件を満たしていれば建物の表題登記ができ公に示す手段として判断するなかで重要である。

財産を安全に保持する為に不動産登記制度が判断する上で公平さを主張できるものであり、「所有権移転」、「抹消」、「表示登記」等も同じである。

〔処分庁の主張〕

不動産登記制度は、権利者の地位の保護と不動産取引の安全と円滑を図るためのものであるため、建築途上の建物であっても建造物が土地から独立した一個の不動産として認定できる状態に至っていれば、これを建物として登記できるものとし取り扱っている。

一方、固定資産税においては、課税客体である家屋に該当するかの判断は賦課期日現在の状況により行い、一連の工事が完了しているか否か



の構造上、事務用途として利用できる状態に達していなかったことによるものではない。

なお、キュービクル式高圧受電設備については、家屋から独立した機械としての性格が強く、固定資産税としては、別途、償却資産申告が必要な設備に該当し、家屋の評価には含まれないため、当該増設工事に伴い当該家屋の評価額に影響が及ぶことはない。

### 第3 審理員意見書の要旨

#### 1 審理員意見書の結論

争点1及び争点2について処分庁に違法性又は不当性はないと判断するから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、本件審査請求については、理由がないから棄却すべきである。

#### 2 審理員意見書の理由

審理員意見書の「意見」中の「第2 争点に対する判断」に記載のとおり。

### 第4 調査審議の経過

令和3年12月17日付けで審査庁である佐世保市長から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、同日及び令和4年1月25日の審査会において、調査審議を行った。

### 第5 審査会の判断の理由

1 当審査会も、審理員意見書の判断のとおり、行政不服審査法第45条第2項の規定により、本件審査請求については、理由がないから棄却すべきであると判断する。その理由は、以下のとおりである。

#### 2 争点1及び争点2に対する判断

##### (1) 争点1について

固定資産税とは、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実負担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となる。また、新築工事中の建造物が工事途中においても、一定の段階で土地を離れた独立の不動産となる場合があることは否定できないが、工事途中の建造物を課税客体とすることは、固定資産税の制度の趣旨に沿うものとはいえない。昭和57年11月30日東京高等裁判所の判例（以下「高等裁判所判例」という。）において、新築家屋の固定資産税の課税対象となる時期は、当該家屋が本来の用途に応じ現実に使用収益することが可能な程度に工事が完了

した状態に達したことを要するものと解されている。

一方、不動産登記制度は、不動産自体の現況を明確にし、かつ、その権利関係を公示して、権利者の地位の保護と不動産取引の安全、円滑を図るためのものであることから、建築途中の建物であっても社会通念上土地から独立して一個の不動産として認識しうる状態に至れば、これを不動産登記法上の建物として取り扱うことも十分是認されている。

このように固定資産税においては、不動産登記制度のように建物が土地から独立した一個の不動産として認定できる状態に至ったからといって、これを直ちに固定資産税の課税対象として取り扱うことはできず、現実に使用収益することが可能な程度に工事が進んだ時点をもって課税客体たる家屋として認定されるものであることから、処分庁は令和2年12月8日に家屋調査を行い、一連の新築工事が終了し、本来の用途である事務所として利用できる状態と確認し、令和3年度固定資産税・都市計画税の賦課決定処分を行っている。

前出の高等裁判所判例においても、「固定資産のもつ資産価値に着目して公正な課税をはかることを直接の目的とする固定資産税制度のもとにおいて、建築途上の建物の課税対象となる時期を不動産登記法上建物として取扱う時期と同一に解するのは相当でない。」とされている。

また、不動産登記法第47条第1項の規定では、新築した建物の取得の日から一月以内に表題登記を申請しなければならないとされているが、登記の申請者によって登記日に差が生じることは、公平性を欠くものである。

以上のことから、新築家屋が固定資産税の課税対象となる時期は、登記の年月日をもって判断することはできない。

## (2) 争点2について

本件家屋の新築工事においては、当初計画されていた工事が令和2年12月に完了したのち、電力補強のため電気設備の増設工事が追加され、令和3年2月上旬に当該増設工事が完了している。当該増設工事は、○○○○○○○○○○○○○○○○で行っているものであり、処分庁の家屋調査時には、基礎工事、主体構造部分（基礎、屋根構造、床構造等）工事、内壁や床等の仕上工事、建築設備工事（電気設備、給排水設備、空調設備等）等の一連の工事の完成及び建物内の通電が確認されていることから、令和2年12月8日時点において、現実に使用収益することが可能な程度に工事が完了した状態に達していたといえる。

また、受変電設備は、固定資産税の課税客体であるものの償却資産申告が必要な設備に該当するため、家屋の評価には含まれないことから、当該増設工事が本件家屋の評価額に影響が及ぶものではないといえる。

以上のことから、令和3年度固定資産税の賦課期日である令和3年1月1日時点において、本件家屋は本来の用途である事務所として、現実的に使用収益することが可能な程度にまで工事が進んだ状態であったことから、固定資産税の課税客体であったと判断したものである。

- 3 以上によれば、審理員意見書の結論と異なることなく、行政不服審査法第45条第2項の規定により、本件審査請求については、理由がないから棄却すべきであるとし、「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

令和4年1月25日

佐世保市行政不服審査会

会 長 村 上 則 夫

委 員 樋 口 聡 子

委 員 丸 山 優