

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した、地方税法（以下「法」という。）342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分に係る各審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和2年12月10日付けで行った別紙1「物件目録」記載の各家屋（以下「本件各家屋」という。）に係る令和2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。）の各賦課処分（以下「本件各処分」という。内容は別紙2処分目録記載のとおり。）について、それぞれの取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由により、本件各処分の違法性及び不当性を主張している。

建替え減免の適用についての不服申立てである。

今般、3戸の共同住宅を建替え、6戸の共同住宅とした。その際、登記を3区分とし、うち2つの区分については、それぞれ2名の共有登記とし、1つの区分については、単独登記とした。

区分登記をしたため、旧建物（従前家屋）の3戸の引き継ぎが

できず、1戸のみとして納税通知番号〇〇のうちの1戸（本件家屋D）のみが、減免適用された（各区分に2戸の住居があり、計6戸）。

しかしながら、区分登記したとしても、そのうちの1区分については、旧建物（従前家屋）の戸数引継ぎが行われるべきであり、1区分に2戸の住居があるのであるから、少なくとも2戸が減免適用されなければ税制上不公平が生じると考えられる（1戸のみとする根拠も不明確）。

よって、当該ケースでは、納税通知3通（本件各処分通知書）のうち、最も有利な1通の2戸に対し建替え減免が適用されるよう求める。

第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用し、いずれも棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和4年2月28日	諮問
令和4年5月13日	審議（第66回第4部会）
令和4年6月10日	審議（第67回第4部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 法343条1項によれば、固定資産税は、固定資産の所有者

に課するものとされ、同条2項によれば、家屋に対して課する固定資産税における上記所有者とは、登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいうものとされている。

そして、法702条1項によれば、土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができることとされている。

- (2) 法359条によれば、固定資産税の賦課期日は当該年度の初日の属する年の1月1日とするとされており、法702条の6により、都市計画税についても同様とされている。

したがって、固定資産税等の課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日現在の状況によって確定される。

- (3) 法349条3項によれば、第三年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとされる。

法350条1項、東京都都税条例（以下「条例」という。）122条によれば、固定資産税の税率は、100分の1.4とされる。

また、法702条1項及び2項によれば、都市計画税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいうとされる。

法702条の4、条例188条の27によれば、都市計画税の税率は100分の0.3とされる。

- (4) 法367条によれば、市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とすると認める者、貧困に因り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固

定資産税を減免することができることとされ、法702条の8第7項によれば、同条1項前段の規定により都市計画税を固定資産税とあわせて賦課徴収する場合において、市町村長が法367条の規定によって固定資産税を減免したときは、当該納税者に係る都市計画税についても、当該固定資産税に対する減免額の割合と同じ割合によって減免されたものとするとしている。

これらの規定を受けて、条例134条1項は、「規則で定める固定資産」（4号）に該当する固定資産であって、知事において必要があると認めるものに対する固定資産税の納税者に対しては、当該固定資産税を減免することと規定し、同条3項によれば、減免を受けようとする者は、所定の事項を記載した申請書にその事由を証明すべき書類を添付して、これを知事に提出しなければならないと規定している。

また、条例施行規則（昭和25年東京都規則第126号。以下「規則」という。）31条2項によれば、条例134条1項4号に規定する規則で定める固定資産は、生活保護法による生活扶助以外の扶助を受ける者が所有する固定資産、賦課期日後に相続税法の規定により租税に代わり物納された固定資産その他特別の事情があると知事が認める固定資産とすることとされており、規則31条3項によれば、同条2項に規定する固定資産に対する固定資産税の減免は、当該事情を考慮して知事の認めるところにより減免することとされている。

そして、条例188条の30によれば、都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、知事において特別の事情があると認める場合を除き、固定資産税の賦課徴収とあわせて行うものとするとしているから、都市計画税においても、固定資産税と同様の事由、割合、手続等により減免

がなされることとなる。

- (5) 耐震化減免については、住宅の耐震化促進を税制面から支援し、災害に強い東京を実現する目的で、法367条を受けた条例134条1項4号、188条の30、規則31条2項及び3項の規定による耐震化減免要綱に基づき、固定資産税及び都市計画税の減免を行うものであり、その取扱いについては、同要綱によるもののほか、耐震化減免通達に定められている。

ア 耐震化減免要綱2は減免対象の住宅として、人の居住部分の床面積の割合が当該家屋の床面積の2分の1以上の住宅で、人の居住の用に供する専有部分に係る固定資産税等について行うとしている。また、耐震化減免要綱4は減免の割合を10割とし、耐震化減免要綱第5は新たに固定資産税等が課されることとなった年度から3年度分に限り行うとしている。

イ 耐震化減免要綱3柱書は減免の対象となる戸数等について、「共同住宅等（政令附則12条1項4号に規定する共同住宅等をいう。以下同じ。）であって区分所有に係る住宅以外の住宅であるもの」を「一般共同住宅」とし、一般共同住宅にあつては、人の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分を「1戸」としている。

ウ 耐震化減免通達第2・2・(1)は、減免の対象となる住宅のうち、耐震化のための建替えを行った住宅とは、次の要件の全てに該当するものをいい、その一つの要件として、新築された日の属する年の翌年の1月1日（当該新築された日が1月1日である場合は、同日）において、建替え前の家屋が滅失した日の属する年の1月1日における当該家屋の所有者と、同一の者が所有する住宅であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、同一とみなす。

(ア) (略)

(イ) 建替え後の住宅の所有形態が建替え前の家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

(ウ) (略)

が、挙げられている(同・オ)。

そして、建替え前の家屋が住宅である場合の減免の対象となる戸数について、次のとおりとされている(耐震化減免通達第2・2・(2)・ア)。

(ア) 一般共同住宅以外の住宅に代えて一般共同住宅以外の住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1戸に対し、1戸とする。

(イ) 一般共同住宅以外の住宅に代えて一般共同住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1戸に対し、1戸とする。

(ウ) 一般共同住宅に代えて一般共同住宅以外の住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1棟に対し、1戸とする。

(エ) 一般共同住宅に代えて一般共同住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1棟に対し、1棟とする。ただし、建替え前の戸数と同一の戸数を限度とする。

なお、「耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免の取扱いについて(通知)」(平成22年3月29日付21主資計第468号。以下「耐震化減免通知」という。)は、上記の通達第2・2・(2)・アの(ア)から(ウ)までに規定する「1戸」とは、独立的に区画された一の部分をも1戸とするとしている。

また、耐震化減免通達第10・2は、耐震化減免は、当該住宅が新築された日の属する年の翌々年の2月末までに申請があった場合に限り、当該住宅について初めて固定資産税等

を課する年度分から適用するとしている。

(6) 「固定資産税に係る住宅用地の認定について（内かん）」（平成9年4月1日付自治省固定資産税課長通知（自治固第13号）において、「独立して生活を営むことができる区画された部分」については、「構造上独立的に区画された家屋の一部であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものであること」との基準が示されている。

(7) 新築された住宅に対する固定資産税について、法附則15条の6第2項は、5年度分に渡る固定資産税の2分の1に相当する額を減額するものとしている。

ア 耐震化減免の適用は、新築住宅減免を適用した後の税額に対して適用されるものとしている（耐震化減免通達第3・2）。

イ 都市計画税については新築住宅減額が適用されない（耐震化減免通達第3・2）。

2 本件各処分についての検討

(1) まず、請求人は、本件各家屋が新築された日（令和元年11月11日）の翌年である令和2年1月1日において同家屋を所有する者（共有を含む。以下同じ。）であることが認められ、令和2年度における課税台帳に登録された情報に基づき、請求人を名宛人とする本件各家屋に係る課税標準額が決定されていることが認められる。

(2) 次に、耐震化減免の適用についてみると、従前家屋は政令附則12条1項4号に規定する共同住宅（地上2階・地下1階建）であるところ、請求人及び請求外〇〇さんとの共有登記がなされ、区分所有に係る住宅以外の住宅であることが認められることから、耐震化減免要綱における「一般共同住宅」（1棟・住宅3戸）に該当するといえることができる。

一方、建替え後に新築された本件各家屋についてみると、処分庁の調査によれば、本件家屋1（地上3階建・住宅2戸）は、請求人及び請求外〇〇さんとの共有登記がなされていること、本件家屋2（地上3階建・住宅2戸）は請求人及び請求外〇〇さんとの共有登記がなされていること、本件家屋3（地上3階建・住宅2）は、請求人の単独登記がなされていることが認められる区分所有家屋であることが認められる。

そうすると、本件各家屋はいずれも従前家屋の所有者、すなわち請求人の持分を含む共有であり、従前家屋と本件各家屋の所有者を同一とみなすことができることから、耐震化減免要綱の対象となる新築家屋（一般共同住宅以外の住宅）として認めることができる（別紙1・1から3まで、別紙2・「納税義務者氏名」欄及び上記1・(5)・イ及びウ）。

以上によれば、本件各家屋は、耐震化減免要綱3柱書にいう、「共同住宅等・・・（中略）・・・であって区分所有に係る住宅以外の住宅」には当たらないから、「一般共同住宅」としてではなく、「一般共同住宅以外の住宅」として取り扱うのが相当であり、処分庁が、本件各家屋を「一般共同住宅以外の住宅」に該当するとして、耐震化減免通達第2・2・(2)・アの（ウ）の規定を適用し、耐震化減免の対象となる戸数を従前家屋が「1棟」であったことから「1戸」と認定したことに不合理な点は認められない。

また、本件のように耐震化減免の対象となる戸数が複数あるなかで、本件家屋2のうちの住宅1戸（本件家屋D）に減免を適用することにより、減免税額が最も高額となることから、処分庁は、これを耐震化減免の対象戸数「1戸」と認定したことが認められ、かかる対応は、請求人への有利な取り扱いをしたものとして合理性を認めることができる。

(3) そして、本件家屋 1 及び本件家屋 2 には、これらの各家屋の固定資産税に対して適用される新築住宅減免による税額の軽減がなされていること、また、本件各家屋について固定資産税等の各税率を乗じた税額が算出されており、いずれも適正であることが認められる。

(4) したがって、本件家屋 1 に対する本件処分 1、本件家屋 2 に対する本件処分 2 及び本件家屋 3 に対する本件処分 3 は、いずれも上記 1 の法令等の定めにより適正になされたものいうことができ、違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張について

請求人は上記第 3 のとおり主張する。

しかし、本件各処分がいずれも上記 1 の法令等の定めにより適正になされたことと認められることは上記 2 のとおりであるから、請求人が主張するような、従前家屋の建て替えの際、共有登記とはせず、区分登記と共有登記とに区分せざるを得なかった事情があったとしても、そのことによって、本件各処分を違法又は不当なものとして評価することはできない。

また、請求人は、令和 3 年 4 月 2 日付けの反論書において、本件各審査請求の趣旨は、本件各処分の適法・妥当性についてではなく、耐震化減免要綱 3・(1)・ウの正当性を問うものであるとも主張し、耐震化減免要綱 3・(1)・ウの規定が正当性を持つ根拠等についての説明を求める。

しかし、耐震化減免要綱は、主として住宅の耐震化促進を税制面から支援し、災害に強い東京を実現するとの見地から、建替えについての税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例を定めている（上記 1・(5)）。このことからすれば、耐震化減免要綱やその取扱いについて定めた耐震化減免通達や耐震化減免通知は、いずれも課税庁が固定資産税等に係る法の趣旨に沿う解

積・適用を行うに当たって参考とすべき基準として不合理とはいえない。また、これらに従って処分を行った処分庁の判断にも違法、不当なところは認められない。

したがって、請求人の主張にはいずれも理由がないというほかはない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件各処分にいずれも違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、大橋真由美、山田攝子

別紙1及び別紙2(略)