

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。）367条及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）134条1項の各規定に基づく固定資産税減免不許可処分に係る審査請求について、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

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和3年6月10日付けの固定資産税減免不許可決定通知書（以下「本件処分通知書」という。）により行った別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）に係る令和3年度分の固定資産税減免不許可処分（以下「本件処分」という。）について、そ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、おおむね次の理由から本件処分の取消しを求めている。

旧各家屋の所有者である母が〇〇歳の高齢であったため、母を委託者兼受益者、請求人を受託者とする家族信託契約を締結し、請求人が建替えの諸手続・実務を母に代わり実施することにしました。その結果、本件家屋の登記上の権利者は請求人となり、それを理由に耐震化減免を申請するも否認されることになりました。

しかし、本件家屋から生じる全ての利益は、家族信託契約の受益者である母に帰属し、そこから生じる所得の所得税申告も母名義で実施済みであることを踏まえれば、本件が母による母のための建替えであることは間違いのない事実です。

耐震化減免に係る現在の規定を字義通り表面的に解釈した場合、本件家屋が耐震化減免の適用対象外となることに特に異論はありません。しかし、家族信託契約は、高齢化が進む日本の社会で、高齢者が保有する資産を安全かつ有効に活用できるようにすることを一つの目的として導入された制度と理解しています。耐震化減免に係る現在の規定において、家族信託契約に基づき家屋の建替え等を実施したケースに対する配慮が抜け落ちているのは問題です。耐震化減免通達は、建替え前所有者との同居を条件に例外を認めており、このケースを認めるのであれば、本件のような家屋の建替えは、実質は建替え前所有者による建替えとみなし、耐震化減免の適用対象とするのが公平な判断と考えます。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 5年 4月 25日	諮問
令和 5年 6月 23日	審議（第79回第2部会）
令和 5年 7月 21日	審議（第80回第2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) 固定資産税等の賦課期日

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日とするとしており、また、法702条の6によれば、都市計画税についても同様とされている。

そして、固定資産税等の納税義務者、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ものである。

(2) 減免に係る法、条例等の定め

ア 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。とされる。

イ 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、東京都都税条例施行規則(昭和25年東京都規則第126号)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、同規則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され、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」とされているから、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。

(3) 耐震化減免要綱及び耐震化減免通達

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、「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要綱」（平成20年12月26日付20主税税第320号。以下「耐震化減免要綱」という。）に基づき、固定資産税等の減免を行うものであり、その取扱いについては、同要綱によるほか、「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について（通達）」（平成20年12月26日付20主資計第339号。ただし、本件においては令和3年3月31日付2主資計第687号による改正前のもの。以下「耐震化減免通達」という。）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5・(1)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2・(1)・エは、減免対象の住宅の要件の一つとして、「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日である場合には、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（別に定めるところにより同一とみなされる場合を含む。）が所有する住宅であること。」としている。

ウ 耐震化減免通達第2・2・(1)・オでは、その同一とみなされる場合について、「新築された日の属する年の翌年の1月1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) 建替え前の家屋の所有者である法人の合併後の法人が建替え後の住宅の所有者となる場合

(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) 建替え後の住宅の所有者が建替え前の家屋の所有者の親族（民法第725条に規定する「親族」をいう。）であり、建替え前の家屋又は建替え後の住宅において建替え前の家屋の所有者と同居している場合」としている。

(4) 耐震化減免要綱及び耐震化減免通達は、固定資産税等の課税事務運営に当たり、税法を正しく適用するために解釈の統一を図るためのものとして、一定の合理性を有するものと認められる。

2 本件処分についての検討

これを本件についてみると、母が所有する旧各家屋が令和元年9月19日を原因日として取り壊され、同一土地上に請求人を所有者とする本件家屋が令和2年4月24日を原因日として新築されたことが認められる。

そして、争いのない事実として、請求人と母は、親族であるが、旧各家屋又は本件家屋において、同居していないことが認められる（請求人の住所及び母の住所からすれば、両者はいずれも旧各家屋に住んでおらず、本件家屋にも住んでいないことが推認される。）。

耐震化減免要綱2・(1)・エによれば、耐震化減免を適用するためには、建替え前の所有者と建替え後の所有者が同一の者（同一の者とみなされる場合を含む。）であることが必要であり、そのみなされる場合として、耐震化減免通達第2・2・(1)・オ・(ウ)は、建替え後の住宅の所有者が建替え前の家屋の所有者の親族であり、建替え前の家屋又は建替え後の住宅において建替え前の家屋の所有者と同居している場合を挙げているが（上記1・(3)・イ）、旧各家屋の所有者は母であり、本件家屋の所有者は請求人であるから、所有者が同一の者とはいえず、また、請求人は母と旧各家屋又は本件家屋

において同居していないことから、上記のみなされる場合にも該当しない。

さらに、他に同一の者とみなされる場合を挙げている耐震化減免通達第2・2・(1)・オ・(7)及び(イ)は、本件に該当しない。

以上からすれば、処分庁が、本件申請について耐震化減免に該当しないとして不許可としたことに違法又は不当な点があるということとはできない。

3 請求人の主張について

請求人は、建替え前所有者との同居を条件に耐震化減免を認めるのであれば、本件のような家族信託による家屋の建替えは、実質は建替え前所有者による建替えとみなし、耐震化減免の適用対象とするのが公平な判断である旨を主張する。

しかし、固定資産税は、固定資産の所有者に課されるものであり（法343条）、それは信託の場合でも同様である（受託者である所有者に課される。）から、本件家屋の所有者を母と認定することはできない。

また、同居の親族による建替えの場合と、家族信託を利用した家屋の建替えの場合とでは、明らかに状況が異なるわけであるから、同一に論ずることはできない。よって、東京都が耐震化減免要綱や耐震化減免通達に、家族信託を利用した家屋の建替えの場合に、建替え前と建替え後の所有者が同一の者とみなす旨の定めを置いていないことが違法又は不当であるとはいえない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性について

その他、本件処分に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)

後藤真理子、山口卓男、山本未来

別紙（略）