

## 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。）734条1項において準用する法342条1項の規定に基づく固定資産税賦課処分及び法735条1項において準用する法702条1項の規定に基づく都市計画税賦課処分の取消しを求め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。）が請求人に対し平成28年6月1日付けで行った、別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）に係る平成28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。）賦課処分（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるというものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、本件家屋は、耐震化のための建替えにより固定資産税等を全額減免された本件母屋と一体の増築部分として、固定資産税等を減免されるべきものであるから、本件家屋を独立の家屋として請求人に固定資産税等を賦課した本件処分は、違法又は不

当であるとして、おおむね以下のとおり主張している。

本件家屋は、〇〇さんを所有者とする本件母屋に、請求人を所有者とする別棟の附属自動車車庫を増築したものであるが、請求人及び〇〇さんは、本件母屋に同居しており、本件家屋は、本件母屋と常に一体として居住の用に供されている。

担当職員は、本件母屋と所有者が異なるために本件家屋は「車庫の新築」として課税対象となるとの見解を示しているが、根拠は示されていない。「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号東京都主税局長通達。以下「耐震化減免通達」という。）においては、減免対象となる建替え後の住宅の所有者要件が同居の親族にまで拡大されているほか、減免が適用されていた家屋については増改築部分にも減免を適用するとされ、さらに、附属家が母屋と一体となって住宅としての効用を果たしている場合には、別棟であったとしても両者併せて一の住宅とするとされている。耐震化減免通達の趣旨及び本件のような事例を住宅の附属自動車車庫の増築と認定する建築確認事務と比較して、本件処分は、説得力がなく、合理性を欠く誤ったものである。

#### 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項により、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
-------	---------

平成28年12月19日	諮問
平成29年1月24日	審議（第5回第4部会）
平成29年2月21日	審議（第6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おり、納税義務者を登記簿等により形式的基準で決定する台帳課税主義が採られている。

そして、法702条1項及び2項により、都市計画税の課税標準についても同様とされている。

- (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) 固定資産税の課税客体である家屋とは、地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言である「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」（平成22年4月1日付総税市第16号総務大臣通知）によれば、「不動産登記法の建物とその意義を同じくするもの」とされており（第3章・第1節・第1・2）、不動産登記規則（平成17年2月18日法務省令第18号）111条によれば、建物とは、「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つて、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ぬ」ものとされている。

そして、法702条の8第1項により、都市計画税についても同様と解される。

- (4) 法367条によれば、「市町村長は、（略）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。」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つて、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、「条例第134条第1項第4号に規定する規則で定める固定資産は、（略）特別の事情があると知事が認める固定資産とする。」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」とされているから、都市計画税においても、固定資産税におけると同様の事由、割合、手続等により減免がなされることとなる。

- (5) 知事は、住宅の耐震化促進を税制面から支援することを目的とした固定資産税等の減免について、条例134条1項4号及び188条の30並びに規則31条2項の規定に基づき、「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号知事決定。以下「耐震化減免要綱」という。）を策定しており、これを受けて、東京都においては、耐震化減免通達を策定している。

耐震化減免通達第2・1・(3)によれば、耐震化減免要綱に定める固定資産税等の減免（以下「耐震化減免」という。）の対象となる住宅について、「母屋と附属家が同時に新築された場合であって、附属家が母屋と一体となって住宅としての効用を果たしている場合には、別棟であったとしても両者併せて一の住宅とする。なお、自家用車庫で母屋と一体となっているものは、居住部分に含まれるものとする。」とされている。

耐震化減免通達第2・2・(1)・オ・(ウ)によれば、耐震化のための建替えを行った住宅として認定される要件について、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が挙げられているが、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には、上記にいう「同一」とみなすこととされている。

また、耐震化減免通達第6・5によれば、建替え時に耐震化減免が適用されていた家屋について、その後に増改築がなされ、増改築部分を含めた一棟全体が住宅である場合には、増改築前の既存の住宅に適用している減免の残余の年度分に限り、増改築部分についても減免を適用するものとされている。

耐震化減免要綱及び耐震化減免通達は、東京都における固定資産税等の課税事務運営に当たり、条例及び規則に基づき、住宅の耐震化に係る減免制度における解釈の統一を図るものであって、上記の各規定による取扱いは、いずれも合理性を認められるものである。

- 2 これを本件についてみると、本件家屋は、本件母屋から構造的に独立して、独自の屋根及び周壁を有し、土地に定着した建造物であり、車庫の用途に供されていることが認められる（本件家屋に係る仕上表・断面図及び現地写真による。）から、独立した家屋として固定資産税の課税客体となり得るものであると認められる。

また、本件家屋は、未登記の家屋であり、その家屋補充課税台帳には、請求人が所有者として登録されていることが認められる。

そして、本件処分に係る本件家屋の固定資産税等の課税標準及び税額は、平成28年度分の固定資産税等の賦課期日（平成28年1月1日）における現況に基づき、いずれも適正に算出されており、違算等は認められない。

以上のことから、本件処分は、本件家屋について、家屋補充課税台帳上の所有者である請求人に対し、法令の定めに基づき固定資産税等を賦課したものであって、違法又は不当な点を認めることはできない。

3 請求人は、上記（第3）のとおり主張し、要するに本件家屋は、耐震化減免が適用された〇〇さん所有の本件母屋と一体の住宅として扱うべきであるから、所有者が別であることを理由に、新築の車庫として請求人に固定資産税等を賦課した本件処分は、違法又は不当であると主張しているものであるもので、以下、本件家屋に対する耐震化減免の適用の可否について検討する。

(1) 耐震化減免の対象となる住宅は、「人の居住の用に供する家屋で別荘以外のもの」とされている（耐震化減免通達第2・1・(1)）ところ、本件家屋は、車庫の用途に供されるものであるから、まず、単独の住宅として減免対象となるものではないことは明らかである。

(2) 次に、耐震化減免通達第6・5によれば、一般に、耐震化減免が適用されていた家屋に増改築がなされ、増改築部分を含めた一棟全体が住宅である場合には、増改築部分についても減免が適用され得るものとされている（第4・1・(4)）が、本件家屋は、本件母屋の所有者（〇〇さん）とは別の者（請求人）が本件母屋とは別棟の家屋を新築したものであるから、これを上記「増改築部分を含めた一棟全体が住宅である場合」として本件母屋の増改築に当たると解することはできず、本件家屋について本件母屋の増改築部分として耐震化減免が適用されることもない。

なお、請求人は、本件家屋の建築は建築確認手続において、本件母屋の附属車庫の増築として扱われている旨を主張するが、建築物が建築基準法等の法令に定める基準に適合して建築されるよう担保することを目的とした建築確認の制度と、固定資産の所有者を納税義務者とする固定資産税等の減免制度とでは、制度の趣旨及び目的が異なり、複数の建築物における所有者の同一性が持つ意義も異なるものであるから、建築確認手続にお

いて増築として取り扱われたことが、固定資産税等の賦課関係においても増築として取り扱われる根拠として認められるわけではない。

- (3) 耐震化減免通達第2・1・(3)によれば、一般に、母屋と同時に新築された別棟の車庫が、母屋と一体となって住宅としての効用を果たしている「附属家」に該当する場合は、母屋と併せた「一の住宅」として減免対象となり得るものとされている(第4・1・(4))。

しかし、この附属家及び母屋の所有者に係る要件について、耐震化減免通達に明確な規定がなされているわけではないが、そもそも本件家屋については、本件母屋と同時に新築されたものとは認められないから、その余の点について検討するまでもなく、本件母屋の附属家として本件家屋に耐震化減免が適用されることはない。

- (4) なお、家屋の所有者の取扱いについて、耐震化減免通達第2・2・(1)・オ・(ウ)には、同居の親族を当該所有者と同一とみなす旨の規定がある(第4・1・(4))が、本規定は、建替え前の家屋と、その滅失後に建て替えられた新築の家屋の各所有者の間に、同居の親族であることを要件として、同一の者とみなすべき地位の継続性を認める趣旨であって、相互に構造的に独立した二棟の家屋が同時に存する場合について所有者要件を拡大する趣旨ではないから、本規定を根拠として本件家屋と本件母屋の所有者を同一とみなすことはできない。

- (5) そして、耐震化減免を受けようとする者は、条例134条3項及び耐震化減免要綱6の規定に基づき、知事に減免に係る申請書(以下「減免申請書」という。)を提出する必要があるが、本件家屋を対象とした減免申請書が提出された事実は認められない。



(6) 以上のことから、本件家屋について、耐震化減免を適用せずに新築の車庫として請求人に固定資産税等を賦課した本件処分に、違法又は不当な点は認められない。

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、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のおり、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」のおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙 (略)