

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した不動産取得税減免不許可決定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、東京都都税条例（昭和25年東京都条例56号。以下「条例」という。）及び東京都都税条例施行規則（昭和25年東京都規則126号。以下「規則」という。）の規定に基づき、令和5年1月30日付けの不動産取得税減免不許可決定通知書（以下「本件処分通知書」という。）により請求人に対して行った別紙「物件目録」に記載の各土地（以下併せて「本件各土地」という。）に係る不動産取得税減免不許可決定処分（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、次のことから、本件処分は違法又は不当であると主張し、本件処分の取消しを求めている。

請求人は、本件各土地の購入（令和元年11月22日）から3年以内の建築完了を目指し、令和4年1月12日に地鎮祭を済ませたが、次の各事由のため大幅に工事が遅延し、検査済証の取得が同年12月22日となったものである。

- (1) 建築施主は、現〇〇在住の息子夫婦であり、新型コロナウイルスによる渡航禁止など一時帰国がなかなかできず、建設業者との諸々の折衝が極めて困難であった。
- (2) 本件各土地の前所有者が元々あった建物を解体した際に道路縁石を破損していたことが、令和4年初め、〇〇区役所からの指摘により

判明した。本件家屋の工事の開始前に、〇〇区役所指定業者による仮工事（建設工事完了後の本工事もあり）が必要となったため、その工事の見積りなども含めると2か月くらいの遅れを生じた。

(3) 輸入木材をかなり使用する仕様となっていたが、コロナ禍も影響したいわゆるウッドショックによる価格の高騰に加え、その輸入も海外運送業務の激減により予定を大幅に上回る時間を要した。

(4) 建設工事期間中についても、新型コロナウイルスの第6波及び第7波をもろに受け、作業員などの手当が困難となり予定を大幅に超過した。建設資材、設備の搬入についても新型コロナウイルスを理由に遅延したものも多い。

また、処分庁は、本件取得日から3年である令和4年11月22日を超えた同月30日が請負契約の最終期限となっているので、もともと本件特例減免の適用は無理筋ということだったと決めつけているように思われる。建設業者側は契約時10月末までは完成可能と言っていたわけだから、例えば同年10月31日を最終期限として契約し、諸事情によりなし崩し的に完成が12月下旬となっていたら、本件特例減免が適用されたのだろうか。公平性からどこかで線引きしなくてはならぬことは十分理解するが、海外在住の日本人夫婦がコロナ禍で日本での新居の建築に大変苦勞した結果をもっと勘案して個別対応をしてもらえてもよいのではないかと考える。

#### 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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和5年12月18日	諮問
令和6年 3月 6日	審議（第87回第3部会）
令和6年 5月14日	審議（第88回第3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) 不動産取得税の納税義務者、課税主体

地方税法（以下「法」という。）73条の2第1項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課することとしている。法734条1項は、都は、その特別区の存する区域において、不動産取得税を課するものとする（この場合、法1条2項により、道府県に関する法の規定が準用される。）。

### (2) 法による不動産取得税の減額

法73条の24第1項は、都は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、減額するものとし、1号で、土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に住宅（政令で定める住宅に限る。以下「特例適用住宅」という。）が新築された場合（当該取得をした者（以下「取得者」という。）が当該土地を当該住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）を挙げている。

地方税法施行令39条の2の4第1項は、法73条の24第1項に規定する特例適用住宅は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、当該各号に定める住宅とするとし、1号で、共同住宅等以外の住宅は、床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅としている。

法附則10条の3第2項は、土地が取得され、かつ、当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合における法73条の24第1項の規定の適用については、当該土地の取得が平成16年4月1日から令和6年3月31日までの間に行われたときに限り、同項1号中「2年」とあるのは「3年」とするとしている（以下、以上の各規定を併せて「本件各減額規定」といい、本件各減額規定に基づく減額を「本件減額」という。）。

### (3) 条例・規則による不動産取得税の減免

法73条の31が、都知事は都の条例の定めるところにより、不動産取得税を減免することができるとしているところ、条例48条の9第1項は、次の各号のいずれかに該当する不動産の取得であって、知事において必要があると認めるものに対する不動産取得税の納税者に対しては、当該不動産取得税を減免するとし、4号で、規則で定める

不動産の取得を挙げている。これを受けて、規則 25 条の 5 第 3 項は、条例 48 条の 9 第 1 項 4 号に規定する規則で定める不動産の取得として、15 号で、特別の事情があると認める不動産の取得を挙げている。

条例 48 条の 9 第 2 項は、同条 1 項の規定によって不動産取得税の減免を受けようとする者は、土地の所在、地積及び価格、減免を受けようとする事由等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している。

(4) 新型コロナウイルス感染症の影響に伴う家屋の工事の遅延により軽減措置の対象外となった場合の不動産取得税の減免

「新型コロナウイルス感染症の影響に伴う家屋の工事の遅延により軽減措置の対象外となった場合における不動産取得税の減免について（通達）」（令和 2 年 7 月 29 日付 2 主資計第 233 号東京都主税局資産税部長通達。以下「特例減免通達」という。）は、条例 48 条の 9 第 1 項 4 号及び規則 25 条の 5 第 3 項 15 号（上記(3)）の規定に基づき行う不動産取得税の減免（本件特例減免）について定めており、本件減額に関連するものは次のとおりである。

ア 定義

(ア) 「新型コロナウイルス感染症の影響による家屋の工事の遅延」

とは、次のような理由により、家屋の工事が一時中止又は工期延長され、当初の建築計画又は改修計画における完了日より後の日に建築又は改修が完了することとなった場合をいうとし、家屋の工事に係る建築業者等が、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、それが家屋の工事の遅延の直接の原因となったことなどを挙げる（特例減免通達・2・(2)本文及び同・エ）。

(イ) 「法令に規定する期間の要件」とは、法、条例、規則に規定

する軽減措置において、ある時点から他の時点まで継続する時の区分を定め、日、月又は年をもって軽減措置の適用の基準としているもの（例えば、法 73 条の 24 第 1 項 1 号及び法附則 10 条の 3 第 2 項に規定する「3 年以内」という期間）をいう（同・2・(4)）。

イ 減免対象となる者

特例適用住宅の用に供する土地の取得（減額）（法 73 条の 24 第 1 項 1 号及び法附則 10 条の 3 第 2 項並びに法 73 条の 24 第 1 項 2 号）（本件減額）において、新型コロナウイルス感染症の影響

による家屋の工事の遅延に伴い、法令に規定する期間の要件を超過したために、軽減措置を受けることができなかった不動産の取得者としている（特例減免通達・3本文及び同・(2)）。

#### ウ 減免対象となる不動産の取得

減免対象となる不動産の取得は、次の(ア)から(ウ)までのいずれの要件にも該当するものをいうとしている（特例減免通達・4）。

(ア) 本件各減額規定に係る法令に規定する期間の要件の始期（例えば、法73条の24第1項1号に規定する「土地を取得した日」）が、令和2年4月6日以前であること（同・(1)）。

(イ) 令和2年1月30日時点で、本件各減額規定に係る法令に規定する期間の要件を経過していないこと（同・(2)）。

(ウ) 新型コロナウイルス感染症の影響による家屋の工事の遅延として認められる期間を除算した期間が、本件各減額規定に係る法令に規定する期間の要件を満たすこと（同・(3)）。

## 2 本件処分についての検討

### (1) 事実の整理・認定

本件については、次の各事実が認められる。

ア 請求人は、本件各土地を令和元年11月22日に取得した（本件取得日）。

イ 本件各土地上に新築された家屋（本件家屋）の工事完了予定日（完成予定日）は、本件工事契約書及び本件建築確認申請書上はいずれも令和4年11月30日（本件新築予定日）であった。また、本件工事契約書には完成（予定）の目標が令和4年10月20日（本件新築目標日）であること、本件工事工程表には完了検査及び引渡が同日前後であること、本件申立書には当初の竣工予定が同日であることが記されていた。

ウ しかし、本件家屋の工事は、職人に新型コロナウイルス感染者が出たことから遅延した（本件申立書）。そして、本件家屋が新築されたのは、令和4年12月21日であった（本件新築日）。

### (2) 審査会の判断

平成16年4月1日から令和6年3月31日までの間に取得された土地上に特例適用住宅が新築されたのが、土地の取得日から3年以内である場合、法に基づく減額（本件減額）がなされる（上記1・(2)）、本件新築日は、本件取得日から3年以内ではない（上記(1)・

ア及びイ)。

そうすると、本件取得は、本件減額の対象とはならない。

しかし、コロナ禍においては、このような本件減額の対象とはならない場合の救済措置が設けられ、東京都においては特例減免通達が発せられた(本件特例減免。上記1・(4))。特例減免通達においては、減免対象となる不動産の取得の要件として、特例減免通達・4・(1)から(3)までの3つを挙げ、これらのいずれも満たすものが減免対象となるとされている(上記1・(4)・ウ)。

そこで、これらの各要件のうち、特例減免通達・4・(1)及び(2)の各要件は明らかに満たしているので、同・(3)の要件(上記1・(4)・ウ・(ウ))についてみる。

本件工事計画書、本件申立書及び本件工程表から本件家屋の完成の目標を令和4年10月20日(本件新築目標日)としていたことはいかがえるものの(上記(1)・イ)、本件工事計画書及び本件建築確認申請書に記載された本件家屋に係る工事完了予定日は「令和4年11月30日」(本件新築予定日)であることからすると(同)、本件家屋の計画上の新築日は、本件新築予定日と判断するのが相当である。そして、実際に本件家屋が完成したのは「令和4年12月21日」(本件新築日)である(同・ウ)。

この工事の遅れは、家屋の工事に係る建築業者等が、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、それが家屋の工事の遅延の直接の原因となった(上記1・(4)・ア・(ア))ものと認められる(本件申立書。上記(1)・ウ)。

そうすると、「新型コロナウイルス感染症の影響による家屋の工事の遅延として認められる期間」(特例減免通達・4・(3))は、令和4年12月1日から同月21日まで(以下「本件工事遅延期間」という。)であり、本件工事遅延期間を除算した同年11月30日(本件新築予定日)が、新型コロナウイルス感染症の影響がなかった場合に本件家屋が新築された日であると認定するのが相当である。

そして、令和4年11月30日(本件新築予定日)は、令和元年11月22日(本件取得日)から3年以内(本件各減額規定)ではないことから、特例減免通達・4・(3)の要件(上記1・(4)・ウ・(ウ))を満たさない。

したがって、本件取得は本件特例減免の対象とはならないと判断す

るのが相当であるから、本件処分に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の検討

請求人は、上記第3のとおり、①コロナ禍における渡航禁止等で建築施主が一時帰国できなかったこと、②本件各土地の前所有者により破損された道路縁石の修復工事により本件家屋の新築工事が約2か月遅延したこと、③コロナ禍の影響で本件家屋に使用する輸入木材の輸入に当初予定を大幅に上回る時間を要したこと及び④本件家屋の工事期間中もコロナ禍の影響で作業員の手当が困難となり、資材・設備の搬入も遅延したことから、本件家屋の工事が大幅に遅れたと主張する。

しかし、①、③及び④の理由により工事が遅延したとしても、それらによる遅延は既に本件工事遅延期間に織り込まれている。そして、本件工事遅延期間を考慮しても、本件取得が特例減免通達・4・(3)を満たさないことは上記2のとおりである。また、②については、そもそも本件特例減免の対象ではない。

また、請求人は、海外在住の日本人夫婦がコロナ禍で日本での新居の建築に苦労した結果をもっと勘案し個別対応をしてもらいたかった旨を主張する。

しかし、「新型コロナウイルスの影響による家屋の工事の遅延」を考慮し、法令に規定された不動産取得税の減免の条件を緩和するために特例減免通達が発せられているところ、特例減免通達に基づいて判断すると、本件取得は本件特例減免の対象とならないことは上記2のとおりである。地方税の減免処分については、減免の要件を満たさない場合に減免を許すべきではなく、その判断は厳格に行うべきであるという意味で租税条例主義の趣旨が及ぶものと解すべきであるから（参照、東京高等裁判所平成20年4月23日判決・裁判所ウェブサイト）、本件において請求人の主張するような事情を考慮に入れなかったことをもって、処分庁の判断が合理性を欠くものであるということとはできない。

### 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)

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別紙 (略)