

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、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。）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、本件処分の違法性及び不当性を主張している。

令和2年6月1日に発行された納税通知書における、建物の固定資産税／都市計画税部分に、「不燃化のための建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免」が適用されていないことが判明。理由は2世帯住宅ではあるが、構造上独立的に区画され2戸と判断したからというもの。しかし、「構造上独立

的」の記載や定義が、減免案内にはない(条文が存在しない)。

弊建物はこの案内に遵守するように、プランニングしている。その後、案内に記載のない本案件について、25主資計第290号の第2(ウ)に記載の「同居とは構造上独立的に区画された一の部分において、共に居住していることをいう」から判断決定したという事後的な説明を受ける。弊建物の場合、親世帯、子世帯のパーソナルな空間を維持するため、鍵付きの扉は設けているが、共通の鍵を持ち、且つ日々の生活の中で衣食住を共にしている。いわゆる共同生活である。

以上の点から、条文等に明記や定義がされておらず、事後的な方向の判断がまかり通ってしまう今回の処分の取消し、及び本減免への再認定を請求する。

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、以下のとおり審議した。

| 年 月 日 | 審 議 経 過 |
|------------|--------------|
| 令和3年7月30日 | 諮問 |
| 令和3年9月28日 | 審議(第59回第4部会) |
| 令和3年10月26日 | 審議(第60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 3 4 3 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 7 0 2 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 3 5 9 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 7 0 2 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 3 6 7 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、貧困に困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 7 0 2 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 3 6 7 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 1 3 4 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。

- (4) 不燃化減免については、東京都が不燃化推進特定整備地区制度における特別の支援の一つとして、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項の規定による不燃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る。

不燃化減免要綱第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、不燃化減免要綱第4は減免の割合を10割とし、不燃化減免要綱第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5年度分に限り行うとしている。

「不燃化特区内において不燃化のための建替え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25年9月19日付25主資計第290号。以下「通達」という。）は、不燃化減免要綱における減免処理の取扱いについて定めている。通達第2・2・(1)は、減免の対象となる住宅のうち、不燃化のための建替えを行った住宅とは、次の要件のすべてに該当するものをいい、その一つの要件として、

「エ 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ち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

ここでいう同居とは、構造上独立的に区画された一の部分において、共に居住していることをいう。

(エ)及び(オ) (略)

が、挙げられている。

また、通達第10・2は、不燃化住宅減免は、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。

なお、「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。

(5) 法附則15条の6第2項は、新築された3階建て以上の耐火建築物である住宅に対する固定資産税について、5年度分に渡る住宅部分の固定資産税の2分の1に相当する額を減額するものとしている。

(6) ○○区は、「○○要綱」(以下「区要綱」という。)において、木造・軽量鉄骨造の老朽建築物を除却する際や、耐火・準耐火建築物の戸建てまたは小規模(4戸まで)の共同住宅・長屋などの新築建物に建て替える際に、取り壊しの工事費や新築の設計監理費について助成を受けることができるとしている。

区要綱2条2項は、建替え後の建築物を次の用途(5戸以上の共同住宅又は長屋、集合住宅等建築物、寄宿舎及び下宿)を有しない建築物とし、同4条において、老朽建築物を同6条の要件を満たす建替え後の建築物に建替えるものに建替え助成金を交付することとしている。

2 本件処分について

これを本件についてみると、本件家屋は、令和2年1月1日現在、請求人が所有する建物であり、処分庁は、固定資産課税台帳に登録された価格に基づき、本件家屋の固定資産税等の課税標準額を決定し、固定資産税については、法附則15条の6第2項による減額を行い、固定資産税等の各税率を乗じて税額を適正に算出していることが認められる。

そうすると、本件処分は、上記1の法令等の定めにより適正になされたものであり、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

請求人が問題にしている不燃化減免については、その申請があった場合に適用されるものであるところ（上記１・(4)）、本件において減免申請書が提出されたのが本件処分の後であり、処分についての審査請求の違法・不当の判断時期が、一般に処分時と解されていることからすれば（「条解行政不服審査法第２版」２３５頁参照）、不燃化減免の適用の可否は本件処分の違法又は不当の理由とはならないものである。

ただし、通達第１０・２によれば、一定期間内に減免申請がされ、要件を満たした場合には遡及して不燃化減免を適用するとされていること（上記１・(4)）に鑑み、念のため、不燃化減免を不適用とした処分庁の判断について、みていくこととする。

- (1) 不燃化減免が適用されるためには、通達第２・２・(1)・エの要件を満たす必要があることから（上記１・(4)）、以下、当該要件について検討する。
- (2) 通達第２・２・(1)・エ柱書は、「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。」とされているところ、従前家屋の所有者は請求人の父であり、本件家屋の所有者は請求人（及び請求外〇〇さん）であるから、この要件には当てはまらない。
- (3) 通達第２・２・(1)・エただし書は、「次のいずれかに該当する場合は、同一（の者が所有する住宅）とみなす」とするが、本件で問題になるのは、「(ウ)建替え後の住宅の所有者が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　ここでいう同居とは、構造上独立的に区画された一の部分において、共に居住していることをいう」の該当性である。

本件の場合、建替え後の住宅の所有者である請求人夫妻の住

宅に、令和元年6月12日になって建替え前の家屋の所有者である請求人の父が引っ越してきているが、住民票によれば、請求人とは別世帯主となっており、両者が同居していることは確認できない。

また、本件家屋について、家屋調査図面によれば、3階部分に請求人が、4階部分に請求人の父が居住しているが、本件家屋の各階は法施行規則12条の2第1項にいう「独立的に区画された家屋」にあたるため、本件家屋の住居の数は2戸と判断するのが相当である。そうすると、構造上独立的に区画された一の部分においてそれぞれが生活しているものとみなされるため、通達における同居に該当するとは認められない。

- (4) したがって、本件家屋は通達第2・2・(1)・エの要件をみたしておらず、不燃化減免の適用はできない。

そうすると、不燃化減免を不適用とした処分庁の判断は、妥当なものといえることができる。

また、請求人は、〇〇区の基準としては二世帯住宅として認証済みであり、助成金も交付されている点を主張している。

しかしながら、区要綱4条、6条は、建替え助成金の対象となる建て替え後の建築物の要件を定めるものであって、〇〇区独自の基準によるものであり、上記(3)の同居の要件は求められていないのであるから、これをもって、本件処分を取り消す根拠とはならない。

したがって、請求人の主張には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)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙(略)