

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

本件各審査請求については、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、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2年10月9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年度分及び平成29年度分（以下「本件各課税年度分」という。）の各固定資産税及び各都市計画税（以下「各固定資産税等」という。）の各賦課処分（平成28年度分を以下「本件処分1」といい、平成29年度分を以下「本件処分2」といい、本件処分1と併せて以下「本件各処分」という。内容は別紙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というものである。

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。

請求人は、平成25年11月に既存の老朽化した家屋を取り壊し、直ちに新築して平成26年3月完成、引き渡しを経て現在まで

同建物に居住している。しかるに、処分庁は令和2年に至るまで6年以上に渡って、新築の事実を看過して家屋の固定資産税及び都市計画税を算定し、賦課した。

平成26年完成の請求人の家屋（本件家屋）は、耐震のための新築であり、耐震住宅減免制度の要件を満たしているので、本来平成27～29年の3年間については、固定資産税等は家屋のみ全額免除されるべきと考えている。

確かに、減免を受けるためには新築した年の翌々年の2月末までに申請するという要件があり、請求人はその要件を満たしていないが、処分庁が新築の事実を看過していたために請求人への課税通知書に減免ができる旨の案内を同封せず、現在に至るまで一切の案内はなく、請求人は減免の申請をする知識と機会を奪われたものである。

処分庁のミスで減免の申請の知識と機会を奪われた以上、平成28年と平成29年については全額免除としてください。

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和4年 3月17日	諮問
令和4年 5月19日	審議（第66回第1部会）
令和4年 6月30日	審議（第67回第1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かとされている。

- (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2項によれば、第二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二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。

同条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項及び東京都都税条例（以下「条例」という。）122条によれば、東京都において課する固定資産税の課税税率

は、100分の1.4とされており、法702条の4及び条例188条の27によれば、東京都において課する都市計画税の課税税率は100分の0.3とされている。

(4) 法附則15条の6によれば、市町村は、昭和38年1月2日から令和4年3月31日までの間に新築された住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から三年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとするとしている。

(5) 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。

- (6) 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、次の(ア)から(エ)までのいずれにも該当する住宅としている。

- (ア) 昭和57年1月1日以前から所在する家屋(略)が消滅し、当該家屋(以下「建替え前の家屋」という。)に代えて、当該滅失の日の前後各1年以内(略)に新築された住宅であること。

- (イ) 平成21年1月2日から令和3年3月31日までの間に新築された住宅であること。

- (ウ) 建替え前の家屋とともに特別区の存する区域内に所在する住宅であること。
- (エ) 新築された日の属する年の翌年の1月1日(略)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(別の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。
- イ 耐震化減免要綱4は、減免の割合を10割としている。
- ウ 耐震化減免要綱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。
- エ 耐震化減免要綱6は、減免を受けようとする者は、知事に申請書を提出するものとしている。
- オ 「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。以下「耐震化減免通達」という。)第2・2・(1)は、上記ア・(エ)において、同一とみなされる場合として、次のいずれかに該当する場合としている。
- (ア) (略)
- (イ) (略)
- (ウ) 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
- カ 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。
- このような取扱いは耐震化減免の性格に照らして合理的なものであると解される。

2 本件各処分についての検討

(1) 処分庁は、現地調査により本件家屋が新築されていることを確認したことから、請求人に対し、本件家屋の現況確認を行い、その結果、請求人が本件家屋を新築し、平成26年4月26日に建築工事請負業者から引渡しを受けていたにもかかわらず、不動産登記法47条に基づく本件家屋の登記がなされていなかったことが認められる。

このため、処分庁は、本件家屋について外観調査等を行い、本件各課税年度分における課税台帳に登録された価格に基づき、本件家屋に係る本件各課税年度分の各課税標準額を決定し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、本件家屋は平成26年に新築されているが、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適用するとされており、本件家屋が耐震化減免の適用を受けるためには、平成28年2月末までに減免申請書を処分庁に提出する必要があるところ、その申請期限までに請求人から処分庁に対し、減免申請書が提出されたことを確認できる資料等は見受けられない。

そうすると、耐震化減免を適用する申請期限を経過していることから、本件各処分について、耐震化減免を適用しなかったことに不合理な点は認められない。

(3) そして、本件家屋には、本件各課税年度分の各課税標準額に対して、固定資産税等の税率を乗じた税額がそれぞれ算出されており、いずれも適正であることが認められる。

(4) したがって、本件家屋に対する本件各処分は、いずれも上記1の法令等の定めに則り適正になされたものということができ、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、処分庁が新築の事実を看過していたと主張する。

しかしながら、不動産登記法47条によれば、「新築した建物(略)の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。」とされている。本件家屋が新築された際に直ちに登記されていれば、処分庁は、東京法務局から送付される登記済通知書に基づき、本件家屋の賦課処分を遅滞なく行ったと考えられるところ、請求人が本件家屋の登記を行ってなかったため、本件家屋の新築の事実の判明が令和2年に至ったものと認められ、また、本件各処分がいずれも上記1の法令等の定め に則って適正になされた と認められることは上記2のとおりであるから、処分庁が新築の事実を看過していたとする請求人の主張は当たらない。

また、請求人は、耐震化減免に係る処分庁の周知が不十分なため、減免の申請をする知識と機会を失ったと主張する。

しかしながら、処分庁が未登記の家屋を直ちに了知することは困難であって、本件家屋に係る課税事務が発生していない段階で、請求人に対して耐震化減免の手続を説明する機会を得られたとは考えにくく、このことをもって請求人に対する処分庁の説明責任が果たされていないとはいえない。さらに、耐震化減免については、東京都主税局のホームページに掲載されている他、同様の内容を記載したチラシやパンフレット等もあることから、本件各処分をするに際して、請求人が耐震化減免に係る情報について知る機会が一切なかったとまではいえないものと考えられる。

なお、処分庁職員は、請求人が都税事務所に来所した際に、請求人に対し、条例のほか、東京都主税局のホームページや納税通知書のチラシの中にも載せていること等を説明し、「耐震住宅(建替え)減免のご案内」と題するチラシを請求人に交付していることが認め

られる。

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、本件各処分にも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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙 (略)