

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、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1日付けで行った別紙1「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及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の賦課処分（以下「本件処分」という。内容は別紙2「処分目録」記載のとおり。）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。

請求人は、平成30年6月30日付けで本件土地について売買契約を締結し、同年8月8日付けで従前家屋の引渡しを受けている。請求人に対し、従前家屋の所有権が移転していることから、従前家

屋が滅失した日の属する賦課期日である平成31年1月1日における従前家屋の所有者は、〇〇氏ではなく、請求人であることは明らかである。

本件土地の売買契約締結前後の平成30年3月及び同年9月に担当職員に耐震化減免について説明を求め、以下の説明を受けたが、建替え前の建物登記名義と建替え後の登記名義が同一でないと、耐震住宅減免要件に合致しないことは分からなかった。

- (1) 取り壊した家屋年月日が昭和57年（1982年）1月1日以前であること。23区内に所在していたこと。
- (2) 平成32年（2020年）3月31日までに新築した住宅であること。23区内に所在すること。居住部分の割合が2分の1以上あること。検査済証の交付を受けていること。家屋を取り壊した日の前後各1年以内に新築されたこと。
- (3) 取り壊した家屋の所有者と、新築した住宅の所有者が同一であること。

そのため、これらの説明内容には虚偽又は敢えて説明をしなかった様に捉えられ、本件処分に対して納得していない最大の原因となっている。

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4年5月19日 | 諮問 |

| | |
|-----------|--------------|
| 令和4年7月25日 | 審議（第68回第3部会） |
| 令和4年8月22日 | 審議（第69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) 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とされており、また、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こととされている。

法343条2項及び法702条2項によれば、上記の「所有者」とは、家屋については、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とされており、法は、固定資産税等の納税義務者につき、いわゆる台帳課税主義を採用している。

そして、法が固定資産税等の賦課について台帳課税主義を採用したのは、「徴税機関をして一々実質的所有権の帰属者を調査させ、所有者の変動するごとにその所有期間に応じて税額を確定賦課させることは、徴税事務を極めて複雑困難ならしめるものであることにかんがみ、徴税の事務処理の便宜上、納税義務者の判定にあたっては、画一的形式的に登記簿上の所有名義人を所有者として取り扱えば足りるとしたものであり、こうした地方税法の規定に照らすと、賦課期日である毎年1月1日現在登記簿上に所有者として登記されている者は、真実の権利関係の如何にかかわらず、それだけで当該年度の固定資産の納税義務を負うというべきである。」（福岡地方裁判所昭和56年4月23日判決・行政事件裁判例集32巻4号616頁参照）とされている。

東京都においては、「固定資産税及び都市計画税の課税事務の取扱いについて（通達）」（平成28年1月29日付27主資固第243号主税局長通達）により、固定資産税等の課税事務の取扱いについては、「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（以下「事務提要」という。）によるものとされているところ、事務提要は、法343条1項の固定資産の所有者とは、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者をいう（事務提要20頁（第3節・第1））とし、法381条1項及び3項は、登記されている土地、家屋は、固定資産課税台帳に所有権の登記名義人を登録しなければならないとあるから、登記簿に所有者として登記されている者が納税義務者となることとなり、賦課期日にすでに土地又は家屋を他人に売却し現実の所有権が他に移っていても、登記簿上の所有者について変更の手続がなされない限り、固定資産税の納税義務者は登記簿上の所有者となるとしている。

- (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350条1項、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。）122条によれば、固定資産税の税率は、100分の1.4とされる。

また、法702条1項及び2項によれば、都市計画税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格をいうとされる。

法702条の4、条例188条の27によれば、都市計画税の税率は100分の0.3とされる。

- (4) 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。

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。

- (5) 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条に基づく条例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。

なお、耐震化減免通達は、上記の規定を含め令和3年3月31日付けで一部改正されているが、第10・5において「令和3年3月31日以前に新築された住宅については、なお従前の例による。」とあり、本件家屋は令和2年1月15日新築であることから、従前の規定（令和2年3月31日付31主資計第639号）が適用される。

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)・エでは、「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。」（以下「所有者要件」という。）と規定している。そして、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、同一とみなしている。

(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

ウ 耐震化減免通達第3・2は、法附則15条の6から15条の8までに規定する固定資産税の減額（以下「新築住宅減額」という。）又は、法附則15条の9第1項若しくは法附則15条の9の2第1項に規定する固定資産税の減額（以下「耐震減額」という。）を適用した後の税額に対して適用し、都市計画税については新築住宅減額又は耐震減額を適用しないものとしている。

2 本件処分についての検討

(1) まず、請求人は、本件家屋が新築された日（令和2年1月15日）の翌年の1月1日である令和3年1月1日において同家屋を所有する者であ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、従前家屋が滅失した日（平成31年2月28日）の属する年の固定資産税の賦課期日である平成31年1月1日において同家屋を所有していたのは、登記簿上、請求外〇〇さんであることが認められる。

そして、固定資産税等については台帳課税主義が採用されることが法で定められており（1・(1)）、真の権利関係の如何にかかわらず、賦課期日現在で登記簿上に所有者として登記されている者が当該年度の固定資産の納税義務を負うもの（同）とされているところ、耐震化減免要綱の所有者要件における所有者についても、新築された建物の賦課期日（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。））における所有者と建替え前の家屋の賦課期日（建替え前の家屋が滅失した日の属する年の1月1日）における所有者との同一性が必要とされていること（1・(5)・イ）からすれば、台帳課税主義と同様、登記簿上の所有者をいうものであることは明らかである。

請求人は、従前家屋のある土地の売買において、売り主が売買代金全額を受領したとき、所有権が買主に直接移転する方法により履行することとした「土地売買契約条項」を取り交わしており、従前建物及び本件建物の所有者は、実体としていずれも請求人である旨主張している。

しかしながら、「土地売買契約条項」において、従前建物は売買の目的物となっておらず、同条項から直ちに従前建物の所有権が請求人に移転したものと認定できない上、このことを措くとしても、固定資産税等における所有者は、台帳課税主義に基づくものであるから、請求人が売買契約の締結を理由に取壊し前の従前家屋の所有者とみなすことはできず、請求人が所有権を取得した取壊し前の従前家屋の登記簿上の所有者と、請求人が新築した本件家屋（同・3）の登記簿上の所有者とが一致していない以上、所有者要件を満たしているとは認められない。

また、耐震化減免通達第2・2・(1)・オでは、建替え前家屋と新築家屋の所有者が同一とみなされる場合について、上記1・(5)・

イ・(ア)ないし(ウ)のとおり規定しているが、本件家屋は法人である請求人の単独所有であるところ、建替前家屋の所有者が個人であることから、本件家屋がこれらの同一とみなされる場合のいずれかに該当しているとは認められない。

したがって、本件家屋は、所有者要件を満たしておらず、耐震化減免を適用することはできない。

- (3) そして、処分庁は、令和3年度の賦課期日である令和3年1月1日の本件家屋の所有者である請求人に対し、基準年度に係る価格で家屋課税台帳に登録された価格に基づき、課税標準額を算出したものと認められる。

また、固定資産税等の税額の算定についても、固定資産税及び都市計画税税額計算書(土地・家屋)から、違算等は認められない。

そうすると、本件処分は上記1の法令等の定めに基づいてなされたものといえ、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のとおり主張する。

しかし、本件処分が上記1の法令等の定めに基づいて適正になされたことと認められることは上記2のとおりであるから、本件処分を違法又は不当なものとして評価することはできない。

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)

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙 1 及び別紙 2 (略)