

令和 4 年度諮問第 1 号

令和 4 年度答申第 1 号

答申書

第 1 審査会の結論

川越市長（以下「処分庁」という。）が、令和 3 年度分の固定資産税の賦課期日（令和 3 年 1 月 1 日）において審査請求人〇〇〇〇（以下「審査請求人」という。）の父が所有する家屋を課税客体として固定資産税を賦課決定した処分（以下「本件処分」という。）について、審査請求人が提起した本件処分の取消しを求める審査請求を棄却するのが妥当である。

第 2 事案の概要

- 1 令和 3 年度分の固定資産税の賦課期日（令和 3 年 1 月 1 日）において審査請求人の父である〇〇〇〇氏（以下「前所有者」という。）が所有する川越市〇〇〇〇に所在する家屋（以下「本件家屋」という。）を課税客体として、川越市長（以下「処分庁」という。）が前所有者に対して固定資産税を賦課決定した処分（以下「本件処分」という。）について、前所有者の相続人である審査請求人が、本件家屋は本件処分の課税客体である家屋には該当しないことから、本件家屋を課税客体として固定資産税を賦課することは違法又は不当であるとして、本件処分の取消しを求めて審査請求を申し立てたものである。
- 2 認定した事実（前提となる事実）

審査請求人及び処分庁の主張及び提出した証拠書類から次の事実が認められる。

- (1) 本件家屋は、①家屋番号〇〇番〇については、昭和46年4月に新築、その種類を工場、構造を鉄骨造スレート葺平屋建と、②家屋番号〇〇番〇については、昭和45年4月に新築及び昭和48年10月に増築、その種類を工場・事務所、構造を軽量鉄骨造スレート葺2階建と、③家屋番号〇〇番〇については、昭和40年3月に新築並びに昭和42年11月に変更及び増築、その種類を工場、構造を鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建と、その附属建物は、昭和43年10月に新築並びに昭和45年1月に増築及び変更、その種類を工場、構造を軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平屋建と登記記録に記録されている。
- (2) 前所有者は、平成28年5月20日に、売買により株式会社〇〇〇〇から本件家屋の所有権を取得した。
- (3) 株式会社〇〇〇〇は、平成28年12月8日付けで、同社が同年5月20日付けで廃業等をした旨を記載した申告書を処分庁に提出した。
- (4) 処分庁は、平成29年1月1日に、本件家屋について、前所有者を所有者として固定資産課税台帳に登録した。
- (5) 前所有者は、令和3年3月20日、死亡した。
- (6) 処分庁は、令和3年度の固定資産税の賦課期日である令和3年1月1日時点での本件家屋の所有者である前所有者に対して、令和3年5月10日付けの令和3年度固定資産税・都市計画税納税通知書（以下「本件通知書」という。）により、土地及び本件家屋について本件処分を行った。
- (7) 前所有者の相続人が本件通知書を受領し、本件処分を知っ

た。

3 審査請求手続の経過

- (1) 審査請求人は、令和3年8月9日、川越市固定資産評価審査委員会に対して審査申出書を提出した。
- (2) 審査請求人は、令和3年9月17日、(1)の審査申出書を取り下げた。
- (3) 審査庁は、令和3年9月24日、川越市固定資産評価審査委員会から送付された審査請求書並びに甲第1号証及び甲第2号証を受領した。
- (4) 審査請求人は、審査請求書について、令和3年10月17日、10月26日及び11月6日付けで、補正を行った。
- (5) 処分庁は、令和3年12月10日、審理員に対し弁明書及び乙第1号証から乙第7号証までを提出した。
- (6) 審査請求人は、令和3年12月28日、審理員に対し反論書を提出した。
- (7) 審理員は、令和4年1月7日、処分庁に対し弁明書の記載事項に対する質問及び物件の提出に係る文書を送付した。
- (8) 処分庁は、令和4年1月21日、審理員に対し再弁明書及び乙第8号証から乙第10号証までを提出した。
- (9) 審査請求人は、令和4年2月8日、審理員に対し反論書を提出した。
- (10) 審理員は、令和4年2月15日、処分庁に対し弁明書及び再弁明書の記載事項に対する質問に係る文書を送付した。
- (11) 審理員は、令和4年2月21日、処分庁に対し物件の提出に係る文書を送付した。

- (12) 処分庁は、令和4年3月1日、審理員に対し回答書及び乙第11号証から乙第17号証までを提出した。
- (13) 審理員は、令和4年3月2日、審査請求人に対し物件の提出に係る文書を送付した。
- (14) 審理員は、令和4年3月11日、本件家屋の所在地において、本件家屋について目視による検証（本件家屋の状態の調査）を行った。
- (15) 審査請求人は、令和4年3月14日、審理員に対し甲第3号証及び甲第4号証を提出した。
- (16) 審理員は、令和4年4月11日付け、審査庁に審理員意見書を提出した。
- (17) 審査庁は、令和4年4月26日付け、当審査会に諮問した。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張要旨

本件家屋は、①壁及び窓ガラスが破れ、隙間から雨風が容易に入ってしまう状態であるため、外気分断性があるとは考えられない。また、②上階への階段は老朽化により使用するには危険な状態であり、さらに、物件敷地内の地面に1箇所につき深さ1メートル、幅2メートルを超える穴が複数箇所開いて雨水が溜まる危険な状態であり、これらの点から、工場又は事務所として容易に使用できる状態であるともいえず、工場又は事務所としての用途を果たす機能を有しているとはいえない。③本件家屋の置かれた環境や立地条件などから一個人で本件家屋を売却することが難しく、また、審査請求人において本件家屋

に利用価値を見出すことは困難であり、壁や窓ガラスの破れを修繕する動機が審査請求人には生まれ得ない。④屋根に穴、鉄骨に錆が頻発して大雪などに耐えられないと判断されたため、前所有者への所有権移転（売却）前に株式会社〇〇〇〇は工場機能を本件家屋から移転させており、当該所有権の移転の事実をもって本件家屋に利用価値があることを証明されるものではない。

したがって、本件家屋は、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条の規定による外気分断性及び用途性を著しく欠いた建物であるから、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）に規定する固定資産税の課税客体である「家屋」には該当しないため、本件処分は取り消されるべきである。

2 処分庁の主張要旨

固定資産税の課税客体となる家屋にあつては、不動産登記法（平成16年法律第123号）における建物とその意義を同じくし、不動産登記規則第111条の規定による外気分断性、定着性及び用途性の要件を満たすものであるところ、本件家屋は、①窓ガラスの一部が割れていることが確認できるものの、その外観の状況から、屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を有していることは明らかである。また、審査請求人が主張するような建物状況については、審査請求人において建物の保存行為として修繕を行うか否かの問題にすぎず、外気分断性の認定には影響しない。

本件家屋は、②屋根、周壁等の外部構造によって区画された

内部の空間に工場ないし事務所としての用途に供することが可能な生活空間が形成されていることが明らかであるため、用途性の要件を満たす。株式会社〇〇〇〇が廃業等をしたという平成28年5月20日時点では工場として使用するための機械設備が設置でき、人が作業するための空間を有していたことも明らかであり、廃業から5年も経過していない本件処分の賦課期日において用途性を失う程度までの状況に至ったとは考え難い。

そして、③それぞれが所在する土地の上に直接固定され、容易に移動することができない構造であって、工場ないし事務所として継続的に使用されてきたことから定着性の要件を満たすものである。

よって、本件家屋は、法に規定する固定資産税の課税客体である家屋に該当することから、本件処分は、適法かつ正当なものである。

3 審査庁の判断

審理員意見書と同旨である。

第4 審理員意見書の要旨

<結論>

本件家屋は、固定資産税の課税対象たる「家屋」に該当すると認められ、他に本件処分に違法及び不当な点は認められないから、本件審査請求は理由がないものとして、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

< 理由 >

1 法令の規定等

(1) 固定資産税の課税客体及び納税義務者について

固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において、当該固定資産の所有者に課すこととしている（法第342条第1項及び第343条第1項）。

なお、課税客体となる固定資産は、土地、家屋及び償却資産を総称するものであるとし（法第341条第1号）、そのうちの「家屋」とは、住宅、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいい（同条第3号）、不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、登記簿に登記されるべき建物をいうものとして取り扱うこととしている（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日総税市第16号総務大臣通知）第3章第1節第1の2）。

また、登記簿に登記される建物は、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って、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ない（不動産登記規則第111条）。

(2) 固定資産の所有者について

固定資産の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている者をいい、当該所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日（法第359条））前に死亡してい

るとき等は、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者としている（法第343条第2項）。

(3) 納税の告知について

地方団体の長は、納税義務者から当該地方団体の徴収金（固定資産税）を徴収しようとするときは、納税義務者に対し、文書により納付の告知をしなければならない（法第13条第1項）。

(4) 相続人からの徴収の手続について

納税義務者について相続があった場合において、その相続人が2人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金（固定資産税）の賦課徴収及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができ、その指定した相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならないこととしている（法第9条の2第1項）。

しかしながら、被相続人の地方団体の徴収金（固定資産税）について、被相続人の死亡後その死亡を知らないで、その者の名義でした賦課徴収に関する処分が書類の送達を要するものは、その相続人の一人にその書類が送達された場合に限り、当該被相続人の地方団体の徴収金（固定資産税）につき全ての相続人に対して当該賦課処分に関する処分がされたものとみなすこととしている（法第9条の2第4項）。

(5) 審査請求期間について

処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月を経過したときは、することができない（行政不服審査法第18条第1項本文）。しかし

ながら、当該期間を経過したことにつき、「正当な理由」があるときは、審査請求をすることができることとしている（同項ただし書）。

2 本件審査請求の適法性について

(1) 本件処分があったことを知った日

審査請求人は本件審査請求における審査請求書の“処分があったことを知った日”の欄に“令和3年5月10日”と記載しているものの、本件処分について、令和3年5月10日付けの本件通知書が送付され、これを受領したことにより本件処分を知ったことからすると、同日の翌日から遅くとも令和3年5月19日（令和3年12月28日付け反論書の1(4)の記載により推認される。）までに、本件処分を知ったことが認められる。

(2) 本件審査請求をした日

第2の3に記載のとおり、審査請求人は、川越市固定資産評価審査委員会から審査庁に送付することで、審査庁に対し審査請求書を提出し、審査庁は令和3年9月24日にこれを受領した。

(3) 審査請求期間の徒過

上記(1)及び(2)により、審査請求人が本件処分があったことを知った日は明確でないものの、審査請求書が提出されるに至るまでに本件処分があったことを知った日から3箇月以上経過していることが認められ、審査請求期間を徒過している。

(4) 審査請求期間徒過につき、「正当な理由」があったか

本件審査請求を提起するに当たり、審査請求人は令和3年8月9日付けで川越市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行い（法第432条第1項）、同委員会での審理を経た上、令和3年9月17日付けでこれを取り下げている。

一般論としては、地方税法に基づく固定資産評価審査委員会に対する審査の申出をするとともに、行政不服審査法に基づく審査請求をすることも不可能ではないから、本件において審査請求期間を経過したことに「正当な理由」があるといえるか慎重に判断されなければならない。

この点について、法第432条第1項は固定資産課税台帳に登録された価格が審査の申出をすることができる事項（以下「審査申出事項」という。）であるとした上で、家屋の種別・床面積の認定、適用された再建築費評点基準表の種類の種類、付設した評点数（評点項目、補正係数）、経年減点等の補正の適用の要否とその補正係数のような価格を算出する要因についても審査申出事項に含まれるとする一方、課税客体に当たるか否かは審査申出事項ではないとされるなか（固定資産税務研究会編「令和3年度版要説固定資産税」270頁）、同項は「登録された価格」を審査申出事項とするだけで、登録された価格についての不服といえるものはその理由のいかんを問わずに審査申出事項に当たるとする規定ぶりとなっており、審査請求人において不服申立ての種類を誤認して手続の選択を誤ったとしても無理からぬところがある。

また、本件において川越市固定資産評価審査委員会に対

する審査の申出は審査の申出期間の末日まで多少の期間があるようであり、当該審査の申出の趣旨を「評価額について再考されたい」とし、その理由を本件家屋について「評価対象外」とすることを求める当該審査の申出の内容からすると上記誤認が一見して明白であるから、当該審査の申出に係る担当窓口における説明内容や説明の時期によっては審査請求期間の期限までに審査請求をなし得た蓋然性が認められる。

したがって、審査請求期間を徒過したことに「正当な理由」があるとみることができ、本件審査請求は適法になされたものといえる。

3 本件処分の適法性及び妥当性について

(1) 本件処分に係る納税の通知の有効性について

本件処分における固定資産税の賦課期日(令和3年1月1日)後の同年3月20日に前所有者が東京都〇〇区において死亡し、妻が死亡届を提出した。

また、審査請求人及び処分庁の主張及び提出した証拠書類からは本件通知書が発送された令和3年5月10日までの間に、審査請求人その他の前所有者の相続人において、処分庁に相続人の代表者の指定に係る届出(以下「相続代表者指定届」という。)がされたことは認められない。

そして、前所有者は、川越市外に住所を有し、川越市外において死亡したこと、処分庁に相続代表者指定届が提出されていないことからすると、処分庁は、本件通知書により本件処分に係る納税の告知をする時点において前所有者が死亡

したことを知ることができなかつたことが認められる。

以上より、このような場合においては、前所有者の相続人のいずれか一人に本件通知書が送達されたときに全ての相続人に対して本件処分がされたものとみなされるものであり（法第9条の2第4項）、本件処分が死亡した前所有者名義の本件通知書によりなされたことに関し違法及び不当な点は認められない。

(2) 本件家屋の課税客体である家屋の該当性について

ア 法第341条第3号は、固定資産税の課税客体である家屋を「住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む）、倉庫その他の建物」と規定するにとどまり、いかなる建物が「家屋」に該当するかについて明文の規定を置いていないところ、「家屋」は不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、登記簿に登録されるべき建物をいうと解されている。

そして、不動産登記法上の建物の認定基準について、不動産登記規則第111条において「建物は、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ない」と規定されている。

そのため、固定資産税の課税客体である「家屋」の判定基準として、①外気分断性、②土地の定着性、③用途性が要求され、それぞれ次のような場合にその要件が充足されているといえることができると解される。

① 外気分断性について

屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を有していること。ただし、外気分断性の要件は、厳密な意味での外気との分断は求められず、通常の降雨、降雪等から人又は物品を十分に保護し得る、外界からある程度区画された利用空間を形成しているか否かにより判定される（一般財団法人資産評価システム研究センター編集「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル令和3年基準年度版」18頁）。

② 土地の定着性について

物理的に土地に固着し、かつ、永続的に土地に定着して使用されていること。

③ 用途性について

その建物に一定の生活空間・利用空間があり、人貨の滞留性（人や貨物の滞留が可能な場所であるか）を有し、その用途に供し得る状態にあること。

イ 本件家屋は、従前から「家屋」に該当することを前提に固定資産税が課税されてきたこと、すなわち、従前は①外気分断性、②土地の定着性、③用途性の要件を充足してきたことについて争いはない。そのため、本件処分の賦課期日（令和3年1月1日）時点において各要件を充足しなくなったといえるかが問題となる。

① 外気分断性について

本件家屋には、確かに審査請求人が主張するように窓ガラスの一部が割れ、周壁や屋根の一部に剥離がある等の部分的な損耗の発生があることが確認される。

もつとも、その範囲は限定的であり、大部分の周壁や屋根には同様の剥離等が生じていない。したがって、通常の降雨、降雪等から人又は物品を十分に保護することができ、外界からある程度区画された利用空間をいまだ形成しているとみることができるから、現状では、屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を有しているといわざるを得ない。

外気分断性の要件は不動産登記法上の「建物」該当性を判定する要件でもあるところ、審査請求人の見解は、部分的に雨漏りがあれば当該家屋は不動産登記法上の「建物」にも該当しなくなるというに等しく、相当ではない。

なお、本件家屋の使用において周壁や屋根の剥離等による支障があるのであれば、修復すれば足りるのであって、本件家屋の自己使用の予定がない審査請求人において修復の動機が生まれ難いとしても、このような主観的な事情により外気分断性が失われることはない。

② 土地の定着性について

本件家屋は、その外観及び構造から、土地に定着していることは明らかである。

③ 用途性について

本件家屋は、本件通知書及び本件家屋の全部事項証明に記載の用途である工場又は事務所としての用途に見合った一定規模の内部空間（利用空間）が存在し、当該用途に供することが可能であるとみることができるか

ら、用途性の要件も充足している。

審査請求人は、その用途に供することが「容易にできる状態であるとは言え（ない）」と主張するが、「容易であること」までは用途性の内容に求められていないため、相当ではない。また、審査請求人は実質的には老朽化により市場価値が失われたなどとして評価額の算定を争うものとみることができ、これにより用途性に関する上記判断が妨げられるものではない。

ウ 小括

以上によれば、本件家屋は、法第第341条第3号の「家屋」に該当すると認められることから、固定資産税の課税客体である家屋に該当するといわざるを得ない。

第5 調査審議の経過

当審査会では、本件審査請求について以下のとおり審議した。

令和4年4月26日	審査庁から諮問書を受理
令和4年5月23日	審議
令和4年6月28日	審議

第6 審査会の判断

- 1 本件審査請求は、固定資産税の賦課期日において前所有者（審査請求人の父）の所有する家屋を課税客体として、処分庁が固定資産税を賦課決定した処分について、前所有者の相続人である審査請求人が、本件家屋は課税客体である「家屋」には該当しないことから、本件処分の取消しを求めて審査請求を申

し立てたものである。

2 本件審査請求の適法性について

行政不服審査法第18条第1項において、「処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りではない。」と規定されているところ、本件審査請求は、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月を経過して行われている。この審査請求期間を徒過している点について、審査請求人は、審査請求期間内である令和3年8月9日付けで川越市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行い、審理を経た後にこれを取り下げていること、法第432条第1項において固定資産評価審査委員会への審査を申出することができる事項が「固定資産課税台帳に登録された価格」とされ、登録された価格について不服といえるものは審査申出事項に当たるとする規程ぶりであること、そのため審査請求人において不服申立ての種類を誤認して手続の選択を誤ったとしても無理もないと思われること、当該審査申出の内容から上記誤認がうかがえることなどからすると、当該審査申出に係る担当窓口での説明などによっては審査請求期間内に本件審査請求をなし得た可能性も認められる。よって、審査請求期間を徒過したことに「正当な理由」があるとし、本件審査請求を適法とする審理員の判断は適当であると思料する。

3 本件処分の適法性及び妥当性について

(1) 本件処分に係る納税通知の有効性について

この点については審査請求人から不当又は違法である旨の主張があるわけではないが、審理員の検討のとおり、本件納税通知書による本件処分は、法の規定に則し有効性が認められ、違法又は不当な点は認められない。

(2) 本件家屋の課税客体である家屋の該当性について

法第341条第3号の規定及び不動産登記規則第111条の規定から、固定資産税の課税客体である「家屋」の判定基準として、その建物に外気分断性、土地の定着性、用途性の各要件が充足されていることが要求されるものと解されている。

審査請求人は、本件家屋は、窓ガラス等に破れがあるため外気分断性を欠き、老朽化等により用途性を著しく欠いた建物であるから、法に規定する固定資産税の課税客体である「家屋」には該当しないと主張している。

審理員においては、本件家屋は、窓ガラスや周壁等の一部に破損が認められるものの、その外観の状況及び構造から、屋根及び周壁等により外気を分断し得る構造を有しており、土地の定着性についても明らかであって、用途性についても、建物内に一定規模の利用空間が存在し、人貨の滞留性を有していることが認められるため、用途に供することが可能とみることができるとし、固定資産税の課税客体である「家屋」に該当すると結論付けている。

当審査会としては、この審理員の結論について、客観性及び公平性を認めることができ、妥当であると判断する。

4 審査請求に係る審理手続について

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

5 結論

以上のことから、本件課税処分に違法又は不当な点はないことが認められるため、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

令和4年7月1日

川越市行政不服審査会

会長 田村 泰俊

副会長 大森 三起子

委員 大河内 徹

委員 佐藤 恭子

委員 林 和彦