

諮問番号：平成 29 年度 諮問第 13 号及び第 14 号

答申番号：平成 30 年度 答申第 1 号

答 申 書

第1 審査会の結論

裁決についての「本件各請求をいずれも棄却する」との審査庁の判断は、妥当である。

第2 主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

- (1) 審査請求人（以下「請求人」という。）に対する平成 27 年度分固定資産税賦課決定処分（平成 29 年 3 月 10 日付け。以下「本件処分 1」という。）、平成 28 年度分固定資産税賦課決定処分（平成 29 年 3 月 10 日付け。以下「本件処分 2」という。）及び平成 29 年度分固定資産税賦課決定処分（平成 29 年 4 月 12 日付け。以下「本件処分 3」という。）（以下これらの処分を併せて「本件各処分」という。）について、本件処分 1 及び本件処分 2 については取り消し、本件処分 3 については取り消した上で賦課する平成 29 年度分の固定資産税額を〇円とするとの審査を求める。
- (2) 本件各処分は、請求人の所有する家屋（平成 26 年 4 月に所有権保存登記済み。以下「本件家屋」という。）の賃借人である〇（以下「本件賃借人」という。）が、本件家屋において行っているサービス付き高齢者向け住宅事業（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「確保法」という。）第 5 条第 1 項に規定する事業をいう。以下同じ。）に関し、本件賃借人と本件家屋の入居者との入居に係る契約（以下「本件入居契約」という。）の形式が賃貸借契約ではないことを根拠としているが、本件入居契約は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）上非課税となる賃貸借契約であることから、事実誤認である。
- (3) 処分庁は、本件入居契約の方式が変更されたことを知りながら、本件処分 1 及

び本件処分2によって増額決定される前の平成27年度分及び平成28年度分固定資産税賦課決定処分（平成27年4月10日付け及び平成28年4月12日付け。以下併せて「当初賦課決定処分」という。）を行っているから、その後に本件処分1及び本件処分2を行うことは許されない。

(4) 本件入居契約に係る入居契約書の記載内容は、本件入居契約の方式が賃貸借契約であることを排除するものではない。また、本件家屋の利用実態等からすれば、本件賃借人が行ったサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更の届出は、事実を反する。

2 処分庁（札幌市長）の主張の要旨

(1) 本件家屋については、当初、本件入居契約の方式が賃貸借契約であるとして確保法第5条第1項の登録がなされ、請求人から固定資産税減額申告書の提出もあったことから、当初賦課決定処分を行った。しかし、本件入居契約の方式が賃貸借契約以外に変更した旨の登録がされたことから、本件各処分を行ったものである。

(2) 消費税の課税・非課税によって固定資産税の賦課決定が左右されるものではない。

(3) 本件処分1及び本件処分2は、地方税法（昭和25年法律第226号）第17条の5第5項に規定する期間内に行ったものであり、適法である。

(4) 本件賃借人が行ったサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更の届出は、虚偽であるとはいえず、本件入居契約に係る入居契約書の記載内容によれば、本件入居契約の方式は、賃貸借契約に該当しない。

第3 審理員意見書の要旨及び審理員審理の経過

1 審理員意見書の要旨

(1) 事案の概要

ア 平成25年8月19日付けで、本件賃借人は、確保法第28条第4項の規定により読み替えられた確保法第6条の規定により、処分庁宛てのサービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書を確保法第28条第1項に規定する指定登録機関である○（以下「本件登録機関」という。）に提出した。

当該申請書の別紙には、本件入居契約について、賃貸借契約である旨記載されていた。

イ 平成 25 年 8 月 21 日付けで、本件登録機関は、処分庁（担当課：都市局住宅課）に対し、本件家屋が確保法第 7 条第 2 項のサービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に登録された旨通知した。

ウ 平成 26 年 8 月 12 日付けで、請求人は、処分庁（担当課：財政局〇市税事務所固定資産税課）に対し、本件家屋が地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条の規定による改正前の地方税法（以下「旧法」という。）附則第 15 条の 8 第 4 項の貸家住宅に該当するとして、札幌市税条例（昭和 25 年条例第 44 号）附則第 5 条の 6 第 4 項に基づき固定資産税減額申告書を提出した。

エ 平成 27 年 4 月 2 日付けで、本件賃借人は、確保法第 28 条第 4 項の規定により読み替えられた確保法第 9 条第 1 項の規定により、処分庁宛てのサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更届出書を本件登録機関に提出した。当該届出書においては、平成 26 年 5 月 1 日以降、本件入居契約の方式を賃貸借契約から利用権契約に変更した旨記載されていた。

オ 平成 27 年 4 月 6 日付けで、本件登録機関は、処分庁（担当課：都市局住宅課）に対し、本件家屋に係る登録簿の登録事項を変更した旨通知した。当該通知においては、本件入居契約の別について、「その他（利用権）」と記載されていた。

カ 平成 27 年 4 月 10 日付けで、処分庁（担当課：財政局〇市税事務所固定資産税課）は、請求人に対し、本件家屋が旧法附則第 15 条の 8 第 4 項の貸家住宅に該当するとして、固定資産税の減額相当分を差し引き、平成 27 年度分の本件家屋に係る固定資産税を〇円とする賦課決定処分を行い、固定資産税及び都市計画税の納税通知書を送付した。

キ 平成 28 年 4 月 12 日付けで、処分庁（担当課：財政局〇市税事務所固定資産税課）は、請求人に対し、上記カと同様に平成 28 年度分の本件家屋に係る固定資産税を〇円とする賦課決定処分を行い、固定資産税及び都市計画税の納税通知書を送付した。

ク 平成 29 年 3 月 10 日付けで、処分庁（担当課：財政局○市税事務所固定資産税課）は、本件家屋が旧法附則第 15 条の 8 第 4 項の貸家住宅に該当しないと
して平成 27 年度分及び平成 28 年度分の固定資産税をそれぞれ○円増額する本
件処分 1 及び本件処分 2 を行い、請求人に対し、固定資産税の賦課決定通知書
を送付した。

ケ 平成 29 年 4 月 12 日付けで、処分庁（担当課：財政局○市税事務所固定資産
税課）は、請求人に対し、平成 29 年度分の固定資産税を○円とする本件処分
3 を行い、固定資産税及び都市計画税の納税通知書を送付した。

コ 平成 29 年 5 月 16 日付けで、請求人は、本件処分 1 及び本件処分 2 に対する
審査請求（以下併せて「本件請求 1」という。）を行った。

サ 平成 29 年 6 月 8 日付けで、請求人は、本件処分 3 に対する審査請求（以下
「本件請求 2」という。）を行った。

(2) 判断

ア 本件入居契約の方式は賃貸借契約ではなく、本件家屋は「サービス付き高齢
者向け住宅である貸家住宅」に該当しないことから、固定資産税の減額対象と
ならず、本件各処分について、違法又は不当な点はないというべきである。

イ 法令上、消費税の課税内容によって固定資産税の課税内容が左右されるとい
った規定は存在せず、固定資産税は、処分庁がその調査に基づき賦課決定でき
るものである。

ウ 本件入居契約の方式が賃貸借契約ではないことは明らかであるから、当該変
更の届出の内容が虚偽であるとはいえない。

エ 請求人は、処分庁が本件入居契約の方式について賃貸借契約ではないことを
知りながら、当初賦課決定処分を行っているから、その後に本件処分 1 及び本
件処分 2 を行うことは許されないと主張する。

しかし、本件処分 1 及び本件処分 2 は、固定資産税に係る賦課決定の制限期
間内に行われている（地方税法第 17 条の 5 第 5 項）。また、固定資産税が減額
されるのは契約方式が賃貸借契約である場合に限られる中、これに反して行わ
れた当初賦課決定処分を是正せず放置することは、課税の公平性を著しく損な
うものである。

2 審理員審理手続（日付は平成 29 年）

6 月 28 日	札幌市長（審査庁）が、本件請求 1 及び本件請求 2 に係る審理員 2 名を指名したほか、審理手続を併合することを決定
7 月 26 日から 11 月 17 日まで	弁明書、反論書、再弁明書及び再反論書の提出
12 月 4 日	審理手続の終結
12 月 11 日	審理員意見書を、事件記録等とともに、審査庁に提出

第 4 裁決書案の要旨

第 3 の 1 (2) と同じ内容である。

第 5 調査審議の経過（日付は平成 30 年）

2 月 13 日	札幌市長（審査庁）から諮問
2 月 21 日	第 1 回調査審議（平成 29 年度第 10 回札幌市行政不服審査会）
3 月 15 日	第 2 回調査審議（平成 29 年度第 12 回札幌市行政不服審査会）

第 6 審査会の判断の理由

1 調査審議の併合

請求人は、本件請求 1 及び本件請求 2 を行っているが、これらは、同じ本件家屋の平成 27 年度分から平成 29 年度分までの固定資産税に対するものであり、事案の内容等が共通するものであるため、併合して調査審議を行うこととした。

2 関係法令等

(1) サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅に係る固定資産税の減額

平成 23 年 10 月 20 日から平成 27 年 3 月 31 日までの間に新築された確保法第 7 条第 1 項の登録を受けた確保法第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅で政令に定める要件に該当するものについては、当該住宅に係る固定資産税額の 3 分の 2 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されている（地方税法等の一部を改正する法律附則第 17 条第 12 項並びに旧法附則第 15 条の 8 第 4 項及び同項において準用する旧法附則第 15 条の 6 第 2

項)。

ここでいう「サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅」とは、地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税）（平成22年4月1日付け総務都第16号総務大臣通知）第5章第2の16において、「契約方式が賃貸借契約であるものに限る」とされている。当該項目は、不動産取得税の課税標準の減額措置に関するものであるが、当該措置と前述の固定資産税の減額措置は、共にサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を目的として、同住宅の制度の創設に併せて設けられたものであり、固定資産税の減額措置においても同様の取扱いとなる（処分庁において、国の担当部署に確認済み）。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の方式について

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の方式については、サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書に記載され、登録簿の登録事項とされるところ、確保法第6条第1項の規定によるサービス付き高齢者向け住宅事業の登録の申請に当たっては、当該方式を「賃貸借契約」又は「その他」のいずれかに区分するものとされている（国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）別記様式第1号）。

3 判断

請求人は、本件賃借人が行ったサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更の届出は虚偽であり無効であること等を主張し、上記登録簿の登録内容を基にした本件各処分の違法等を主張する。

しかし、第3の1(1)ア及びエのとおり、本件入居契約の方式については、当初の届出内容である賃貸借契約から、所定の手続を経て利用権契約に変更され、これが登録簿に登録されていることのほか、実際の本件賃借人と本件家屋の入居者間の契約も利用権契約として行われていること、本件賃借人が自らのホームページで居住の権利形態を利用権方式と明示していること等の事情から、本件賃借人が行ったサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録事項等の変更の届出が虚偽であるとまではいえず、無効であるとまでは認められない。

以上のことから、本件家屋については、サービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅に該当せず、固定資産税の減額の対象とはならないというべきである。

また、請求人は、処分庁が本件入居契約の方式について賃貸借契約ではないことを知りながら、当初賦課決定処分を行っているから、その後に、本件処分1及び本件処分2を行うことは許されないと主張する。

この点につき、処分庁である札幌市長としては、本件処分1及び本件処分2を行う前に本件入居契約の方式が賃貸借契約から利用権契約に変更されていたとの情報を把握していたところ、同じ処分庁内の部署間の意思疎通が十分ではなかったことから、結果として当該情報に基づく適正な処分を行うことができず、当初賦課決定処分を行っていたという事実が認められる。これに加え、請求人においては、本件家屋には年間〇円もの減額措置が適用されるものとの信頼が生じたことが認められ、行政において省みるべき点があるといわざるを得ない。

しかしながら、当初賦課決定処分等による誤信のゆえに請求人が特段の行動をしたというものではない。他方、処分庁としては、このような誤信に基づく違法な取扱いは少しでも早く是正されるべきであるとして、請求人への説明を十分行った上で、法の命ずるところに従い、法の許容する範囲内で遡って本件処分1及び本件処分2を行ったことが認められるものであり、これを違法又は不当ということはできないものといわなければならない。

その他、本件各処分を取り消すべき違法又は不当な点は認められず、審理員の審理手続についても、適正なものと認められる。

よって、本審査会としては、上記第1のとおり結論付ける。

札幌市行政不服審査会

委員(会長)	岸本太樹
委員	鈴木光
委員	林賢一