

諮問番号：平成28年度諮問第5号

答申番号：平成28年度答申第5号

答申書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

第2 審査請求に至る経過

- 1 処分庁大阪市長（以下「処分庁」という。）が平成28年3月8日登録の平成27年度航空写真経年異動判読結果等の内容を確認した際、大阪市〇〇区（略）の土地（以下「本件土地」という。）の上に存する家屋（以下「本件家屋」という。）に異動があることが判明した。
- 2 〇〇市税事務所職員（以下「処分庁職員」という。）は、平成28年3月18日に現地へ行き、本件家屋が（略）に異動していることを確認するとともに、審査請求人へ連絡した上で、平成28年3月29日に現地調査を行った。
- 3 処分庁は、本件家屋について、平成28年度賦課期日現在は倉庫であると認定し、これに伴い本件土地を商業地等に該当するとして、平成28年4月15日、本件土地を含む別紙物件目録記載の土地及び家屋に係る平成28年度固定資産税及び都市計画税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）を行い、審査請求人あてに納税通知書を送付した。
- 4 審査請求人は、本件処分の取消しを求めて平成28年6月13日に大阪市長あて審査請求をした。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 本件家屋は住居として使用していたが、損傷が激しいため一部を解体せざるを得なかったものであり、設備に若干の不足があるものの、やむを得ず従前どおり住居として使用しているものである。
- (2) 平成28年3月24日に〇〇市税事務所の〇〇氏から連絡を受け、同日、同事務所を訪ねた際、家屋を住居として認定するために必要なものとして、床、流し台、トイレ、電気設備、パイプ・ライン等があればよいと〇〇市税事務所〇〇氏から説明を受けた。本件家屋に備えている設備は、（略）であり、備えていない設備は、（略）である。設備に若干心許ないところがあるものの不便を常と考え我慢すれば生活には困らない。

なお、本件家屋については設備の状況に心許ないところがあったので判例を調べ

てほしいと申し出たが、判例は全ては確認できないと〇〇氏に言われた。市民から税を徴収する立場にあるにもかかわらず、不適切な対応であり、不公平を感じさせるものであった。

(3) 処分庁職員の以下の対応について、不信感を抱いた。

- ・家屋の住居として必要であるとされたパイプ・ラインは普通の家屋にはない。
- ・屋内調査に応じた際、〇〇氏から「悪ですね。」と罵られた。

なお、「パイプ・ライン」及び「悪ですね。」は聞き間違いではない。

(4) 平成 27 年に〇〇市税事務所が行った本件家屋の実地調査に係る情報提供を依頼していたところ、平成 28 年 6 月 28 日付けの回答書（以下「回答書 1」という。）を受け取ったが、その記載に違和感がある。調査結果として、「(略)」との記載があるが、「(略)」と表現するのが適切ではないか。

次に、回答書 1 に対する疑問について、平成 27 年 9 月 6 日付けの回答書（以下「回答書 2」という。）を受け取った。回答書 2 に「平成 27 年 12 月 10 日に当該家屋のある地区の現況調査を行ったが、家屋の形状までの確認をしていなかったため、当該家屋の異動を把握できていなかった。」とあるが、本件土地のピンポイント調査を行って、この回答はあり得ない。本当に調査に行ったのか疑問がある。また、「用途については、外観調査だけで判断をせず内部調査を行い判断するため、平成 28 年 3 月 29 日に内部調査を行った結果、当該家屋の用途については、倉庫と判断した。」とあるが、外観により〇〇の車庫であることを確認しており、車庫で用途の判断は既に下していると思う。

(5) 平成 28 年 8 月 31 日付け反論書（以下「反論書」という。）に対する平成 28 年 9 月 16 日付け弁明書（第 2 回）では「パイプ・ライン」については「ライフライン」と言おうとしたものであり言葉の誤りであるとの弁明があったが、なぜ〇〇氏がこの説明をしている際にそばにいた〇〇氏が気が付かなかったのか。それとも〇〇氏に言えなかったのか。審査請求人が聞いていないだろうと思っていたのかかわからないが、審査請求人が反論した結果、誤りだと弁明したということは、誤ったことを話していたという認識があったものと確信した。間違いは明確に取り消す必要があるし、取り消した後、次の説明に進むのが納税者に対する適切な対応だと考える。

なお、第 2 回弁明書に対して反論書を提出しなかったのは、杓子定規に説明しているだけで、過去の判例等、納税者に有利となる事例等調べようとしなかったからである。

(6) 平成 28 年 3 月 24 日に〇〇氏から異議申立ては固定資産評価審査委員会にしていたと座ると座ってすぐ説明があったが、本件家屋の調査日時は同月 29 日であり、この対応からみて前年より税額が多い処分ありきの説明であると確信した。

(7) セクト主義に走らないでほしい。危険な建物は各地で問題になっている。納税調査で家屋調査に出ているのだから、危険な建物を発見した場合には、市の担当部署

に連絡するなどしてほしい。危険な建物についてだけでなく、あらゆることに対して、大阪市の職員として真摯に取り組んでいただきたい。

2 処分庁の主張

- (1) 処分庁は、実地調査の結果、本件家屋について次のとおり確認した。

(略)

- (2) 住宅とは「人の居住の用に供する家屋」をいい、認定の単位は1棟の家屋を1個とする。そのため住宅と認定する家屋は1個の家屋において、社会通念上生活を営むことができる構造、設備が求められる。

家屋に含んで評価することとされている建築設備は、地方税法（以下「法」という。）第388条第1項に基づき総務大臣が定める固定資産評価基準第2章第1節七において「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつて、家屋の効用を高めるもの」とされており、本件家屋については、(略)であり、構造及び設備の状況を総合勘案し居宅ではないと認定したものである。

- (3) 住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「住宅用地の特例」という。）が適用されることの住宅とは、家屋の全部又は4分の1以上の部分を人の居住の用に供する家屋をいうものである。居住の用に供するかどうかの判断は、構造上及び使用の実態によるもので、特定の者が継続して居住の用に供すること（＝当該家屋に特定人が生活の実態を有していること）が必要である。

したがって、構造上は住宅であっても、事業用に供しているものは住宅とは認められない。また、使用の実態からみて不特定の者が一時的に使用するものも住宅の範囲に入らないものである。

- (4) 本件家屋については、実地調査の結果、居宅として認められず、また、住宅用地の特例における住宅の認定要件としての居住の用に供しているとも認められないことから、平成28年度の賦課期日現在において、本件土地は住宅用地でないと判断し、住宅用地の特例を適用していない。

- (5) 平成28年3月24日に審査請求人が来庁し住宅についての問い合わせがあった時及び同月29日に実地調査を行った時、審査請求人に対し反論書に記載どおりの説明を行っている。

なお、「パイプ・ライン」については「ライフライン」を言おうとしたものであり、言葉の誤りである。また、その前後に「一般的に電気・水道等」と説明を行っている。

第4 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求には理由がないため、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきものと判断する。

2 理由

(1) 審査請求人の主張について

審査請求人は、審査請求の理由として「本件物件」を住居として使用していると主張していることから、審査請求における不服の対象となる固定資産は本件家屋なのか本件土地なのかが明らかでないため、審査請求における不服の対象をどちらとすべきなのかについて判断する。

まず、対象の固定資産を本件家屋とした場合について検討する。法第 432 条第 3 項において、固定資産税の賦課についての審査請求においては、同条第 1 項の規定により審査を申し出ることができる事項についての不服を当該固定資産税の賦課についての不服の理由とすることができないこととされており、そのため、審査請求人が本件家屋の用途など価格に関する事項を不服としているのであれば、当該価格については同項の規定に基づく固定資産評価審査委員会に対する審査の申出の対象となり、本件審査請求においては不服の理由とすることができなくなるため、審査請求の理由を欠き、不合理である。また、法第 381 条第 3 項の規定による家屋課税台帳への登録に必要な事項として、住宅であると主張しているものと解することも可能であるが、家屋課税台帳に登録する事項は、税額の増減をもたらすものではないため、訴えの利益がなく、不合理である。

一方、対象の固定資産を本件土地とした場合について検討する。審査請求書において「当該物件 大阪市〇〇区（略）」と本件土地の所在が記載されており、家屋を住居として使用していると主張することで、その敷地である本件土地について面積が 200 平方メートル以下であることから小規模住宅用地の特例に該当するとして、税額の減額を求めるものであると解することが合理的である。

したがって、本件審査請求は、本件処分のうち本件土地に係る不服申立てであると解し、本件土地に係る小規模住宅用地の特例適用の適否について、判断することとする。

(2) 住宅用地の特例の適用について

住宅用地の特例は、居住用家屋の敷地の用に供されている土地である「住宅用地」について固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の課税標準となるべき価格を軽減し、その面積が 200 平方メートル以下である「小規模住宅用地」について同価格をさらに軽減しているところ、これらは、住宅用地について税負担の増加をできるだけ緩和することが住宅政策上の見地から必要であるという考慮に基づいて設けられたものであり、特に小規模住宅用地の特例は、居住者の日常生活において、居住用家屋の敷地が最小限度必要と考えられることなどから設けられたものである。

小規模住宅用地の特例は、前提として住宅用地の特例に該当することが必要であり、住宅用地の特例に該当しない場合には、当然、小規模住宅用地の特例にも該当し

ないことから、まず、住宅用地の特例に該当するか否かについて判断する。

住宅用地の特例の適用対象となる土地とは、法第 349 条の 3 の 2 第 1 項において「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」とされており、当該土地が住宅用地の特例の適用対象となるか否かについては、当該土地上に存する家屋が「住宅」であるか否か、すなわち家屋に対する住宅の認定が論点となる。

この点について、「地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の認定について」（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号自治省税務局固定資産税課長通知（以下「自治省通知」という。））において、住宅用地の認定に際しての取扱いが定められ、それに基づいて処分庁は事務を行っている。

(3) 自治省通知の適用について

自治省通知においては、当該家屋が住宅であるかどうかの判定について、「人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。」とされている。

この点、本件家屋について、特定の者が継続して居住の用に供しているかどうかについては、審査請求人からは「従前どうり住居として使用している」との主張があっただけで、特定の者が継続して居住の用に供しているといった具体的な主張、立証はなく、また、処分庁も居住実態に係る主張をしておらず、居住の実態についての判断をすることができない。

そこで、本件家屋が居住の用に供することが可能なか否かについて検討する。

本件家屋の状況は、(略)であり、外観及び内観は証拠書類等の写真のとおりであると認められる。また、本件家屋の状況の詳細については、処分庁の主張における実地調査の結果につき、審査請求人から特段の反論もないことから、争いのない事実であると認められる。

本件家屋の現状について、個々の設備は次のとおりである。

(略)

以上から、現代社会の大阪市という大都市において、通常、日常生活を送る上で必要不可欠であると考えられる諸設備がほとんどない状態であると評価できる。

また、構造についても、(略)であることが認められる。

この点、審査請求人は「設備に若干心許ないところがあるものの不便を常と考え我慢すれば生活には困らない」旨、主張しているが、いくら本人が我慢したとしても、本件家屋の設備・構造の状況(略)を鑑みると、客観的に本件家屋が特定の者による継続的な居住に耐えうるものとは認められず、住宅用地の特例の対象となる「住宅」と認定することはできない。

したがって、居住の実態についての判断を行うまでもなく、本件家屋の設備・構造が「住宅」の設備・構造と明らかに認められないことから、本件土地について住宅用

地の特例を適用する理由はない。つまり、住宅用地の特例の適用を前提とする本件土地に係る小規模住宅用地の特例の適用についても理由がないということになる。

(4) その他の審査請求人の不服について

審査請求人は、処分庁職員の対応に対する不服、処分庁から情報提供を受けた内容に対する不服、大阪市職員の業務への取組姿勢に対する不服等についても主張しているが、それらの主張は、本件審査請求における本件処分の適法性に係る判断とは関係のないものであり、採用できない。

第5 調査審議の経過

当審査会は、本件審査請求について、次のとおり調査審議を行った。

平成29年1月6日 諮問書の受理

平成29年1月18日 審議

平成29年1月31日 調査及び審議（処分庁の陳述）

平成29年2月14日 調査及び審議（審査請求人の口頭意見陳述）

平成29年2月28日 審議

第6 審査会の判断

1 関係法令の定め

(1) 固定資産税等の課税客体について

ア 固定資産税は、固定資産に対し課するものであり（法第342条第1項）、固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称する（法第341条第1号）。また、家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう（同条第3号）。

イ 都市計画税は、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する土地及び家屋に対し課する（法第702条第1項）。

(2) 固定資産税等の課税標準について

ア 基準年度の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、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で固定資産課税台帳に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当である場合においては、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で固定資産課税台帳に登録されたものとする（法第349条第2項）。

イ 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（法第702条第2項）。

(3) 固定資産税等の賦課期日について

固定資産税等の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする（法第359条及び第702条の6）。

(4) 住宅用地の特例について

ア 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるものに対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする（法第349条の3の2第1項）。

また、住宅用地のうち、その面積が200平方メートル以下であるものに対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする（法第349条の3の2第2項）。

イ 都市計画税の住宅用地に対する課税標準は、法349条の3の2第1項の規定の適用を受ける場合、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の2の額とする（法第702条の3第1項）。

また、法349条の3の2第2項の規定の適用を受ける場合、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする（法第702条の3第2項）。

(5) 商業地等について

商業地等とは、宅地等のうち住宅用地以外の宅地及び宅地比準土地をいう（法附則第17条第4号）。

2 争点

本件家屋は、住宅用地の特例の対象となる「専ら人の居住の用に供する家屋」に該当するか。

3 争点に対する判断

(1) 法は、専ら人の居住の用に供する家屋（以下かかる家屋を指して単に「住宅」という。）の敷地の用に供されている土地に対して課する固定資産税等の特例措置を規定している（法第349条の3の2及び第702条の3）。

ここに「人の居住の用に供する」とは、特定の者が継続して居住の用に供することをいい、賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合にのみ、「人の居住の用に供する家屋」とするものとされている。

また、構造上住宅と認められるためには、家屋として構造上不可欠とされる主要な構造部を備えることのほか、継続して居住の用に供するために不可欠な設備（給水設備、衛生設備等）を備えることが必要であると解される。

この点、審査請求人は、本件家屋に居住しておらず、本件家屋は「賦課期日において現に人が居住していない家屋」に該当することから、当審査会は、賦課期日時点（平成28年1月1日）において、本件家屋が構造上住宅と認められるかどうかについて、

以下審理するものとする。

- (2) まず、平成 27 年 1 月 25 日及び平成 28 年 1 月 3 日に撮影された航空写真に係る経年異動判読の結果、並びに、審査請求人が平成 27 年中に本件家屋の減築を行った旨説明するとともに、当該減築以降の本件家屋に係る異動について特段の主張を行っていないことに鑑みれば、賦課期日時点（平成 28 年 1 月 1 日）における本件家屋の状況は、平成 28 年 3 月 29 日の処分庁による内部調査時点における現況と相違ないものと認められる。

次に、本件家屋の構造の状況について、処分庁が平成 28 年 3 月 29 日に内部調査を行ったところによると、(略)。これらの事情に鑑みれば、本件家屋については、設備の面において、継続して居住の用に供し得る程度のもとはみられなかったとの事実が認められる。

以上の点に鑑みると、本件家屋は賦課期日時点において構造上住宅とは認められず、住宅用地の特例の適用はないものと判断される。

- (3) 審査請求人は、処分庁職員の対応に対する不服、処分庁から情報提供を受けた内容に対する不服、大阪市職員の業務への取組姿勢に対する不服等についても、本件処分に納得できないことの一因である旨主張するが、それらの主張は、本件審査請求における本件処分の適法性に係る判断を左右するものではない。

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について、違法又は不当な点は認められない。

5 結論

よって、本件審査請求に理由がないものと認められるので、当審査会は、第 1 記載のとおり答申する。

(答申を行った部会名称及び委員の氏名)

大阪市行政不服審査会税務第 1 部会

委員（部会長） 佐藤善恵、委員 津留真弓、委員 下尾裕

別紙物件目録 省略