

裁 決 書

事 件 番 号 令和5年度財第2号

裁 決 日 令和5年10月6日

審査請求人 ○○○○

処 分 庁 大阪市長

審査請求人 ○○○○が令和5年4月19日に提起した処分庁大阪市長（以下「処分庁」という。）による地方税法（以下「法」という。）第343条第1項及び第702条第1項に基づく令和5年度固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決します。

主 文

本件審査請求を棄却します。

第1 事案の概要

本件は、処分庁が○○○○区○○○○丁目○○○○番○○○○の土地（以下「本件土地」という。）について行った本件処分に対し、審査請求人が処分の取消しを求めている事案です。

第2 事実関係

1 関係法令等の定め（本件処分に係る根拠法令等）

(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、当該固定資産所在の市町村において課する（法第342条第1項）。

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て、市町村が課することができる（法第702条第1項）。

(2) 固定資産税等の課税標準について

ア 土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、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価格とする（法第349条）。

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) 住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」という。）について

ア 住宅用地とは、専ら人の居住の用に供する家屋（以下「居住用家屋」という。）又はその一部を居住用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をいい、これ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（法第349条の3の2第2項に該当する住宅用地（以下「小規模住宅用地」という。）にあつては6分の1）の額とする（法第349条の3の2）。

イ 都市計画税の課税標準は、当該住宅用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（小規模住宅用地にあつては3分の1）の額とする（法第702条の3）。

(4) 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条及び法第702条の6）。

(5) 価格に対する不服の申し立てについて

ア 固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日までの間において、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる（法第432条第1項）。

イ 固定資産税等の賦課についての審査請求においては、法第432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等の賦課についての不服の理由とすることができない（同条第3項及び第702条の8第2項）。

(6) 商業地等について

商業地等とは、農地以外の土地である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 処分内容及び理由

処分庁は、本件土地上に存する居住用家屋5棟のうちの1棟が滅失（以下「滅失家屋」という。）し、更地となったことを確認したため、滅失家屋に相当する本件土地の一部が令和5年度より商業地等に該当するとして住宅用地の特例の適用を除外し、本件処分を行いました。

3 審理員による審理手続及び調査審議の経過

令和5年4月19日、審査請求人は、行政不服審査法第2条に基づいて、令和5年4月3日付けで処分庁によって行われた本件処分に対する審査請求を行いました。

令和5年5月12日、審理員が指名されました。

令和5年6月6日、処分庁から弁明書が提出されました。

令和5年6月22日、審査請求人から反論書が提出されました。

令和5年7月21日、審理員から審理員意見書が提出されました。

令和5年8月7日、本市行政不服審査会（以下「審査会」という。）において審議が行われました。

令和5年8月15日、審査会から処分庁に資料要求が行われました。

令和5年8月18日、処分庁から資料が提出されました。

令和5年8月24日、処分庁から資料が提出されました。

令和5年8月29日、審査会において審議が行われました。

令和5年9月6日、審査会から答申書が提出されました。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求書において、本件土地は、道路に面してなく、袋地であり、利用価値としてかなり制限される土地であるにもかかわらず、令和5年度分の課税標準額が令和4年度分より増加していることから、本件処分の見直しを求めている。

また、反論書において、当該家屋（本件土地上の滅失した居住用家屋と解される）は他人の所有であり何ら当方としては、変わらないと主張するとともに、本件土地の評価額の算定における無道路地及び通路開設補正の適用について、具体的に評価額の算定根拠を求めている。

2 処分庁の主張の要旨

(1) 事実の経緯

本件土地については、令和4年度まで居住用家屋が5棟建築されており、本件土地の全てが居住用家屋の敷地として利用されていたため、本件土地の課税標準額に住宅用地の特例を適用していた。

令和4年6月3日、梅田市税事務所家屋担当にて、居住用家屋のうち1棟が滅失していることを確認し、同年10月26日、処分庁にて、本件土地の調査を実施し、複数の居住用家屋が残存する敷地部分があることと滅失家屋に相当する本件土地の一部の現況が更地であることを確認した。

このうち、滅失家屋に相当する本件土地の一部については、令和5年1月17日の現況

調査により令和5年1月1日賦課期日時点においても隣接するほかの居住用家屋の敷地として利用されていなかったことを確認したため、4棟の居住用家屋の敷地の用に供されている本件土地部分については住宅用地の特例を継続適用し、居住用家屋の敷地の用に供されていない本件土地部分については住宅用地の特例の適用を除外し、商業地等として認定した。

かかる認定により本件土地の課税標準額を算定した上で、本件処分を行い、令和5年4月3日付けで審査請求人あて納税通知書を送付した。

(2) 審査請求人の主張に対する弁明

本件土地は、令和4年度又は令和5年度の賦課期日において地目の変換その他これらに類する特別の事情が見受けられないため、原則どおり、令和4年度（第二年度）にあつては基準年度の、令和5年度（第三年度）にあつては基準年度又は第二年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格が決定されており、本件土地については令和3年度（基準年度）の固定資産税の課税標準の基礎となった価格からは変更していない。

しかしながら、第3、2(1)に記載のとおり本件土地上に存する居住用家屋のうちの1棟が滅失し、更地となったことにより、滅失家屋に相当する本件土地の一部が令和5年度より商業地等に該当するとして住宅用地の特例を適用していない。

滅失家屋に相当する本件土地の一部を商業地等と変更したため、令和4年度の〇〇〇〇区における平均負担水準〇〇%（都市計画税については〇〇%）を用いて、前年度課税標準額を算定した結果、負担水準が60%以上70%以下のものに該当したため、当該年度の課税標準額を算定している。

審査請求人は、本件土地は「道路に面してなく、袋地であり、利用価値としてかなり制限される土地」と主張しているが、当該画地の評価額の算定においては無道路地及び通路開設補正を適用している。

以上より、法に基づき適正に算定した結果、令和4年度に比べ令和5年度の課税標準額が増額している。

第4 論点整理

本件土地は、令和4年度まで住宅用地の特例が適用されていましたが、令和5年度より本件土地の一部について住宅用地の特例の適用が除外されたことにより、令和5年度の課税標準額が増額したところ、審査請求人は、本件土地が道路に面していない袋地で利用価値としてかなり制限されることなどを主張して、本件処分の見直しを求めていることから、本件土地の一部について住宅用地の特例の適用を除外したことの適否について判断する必要があります。

第5 裁決の理由

1 審査庁が認定した事実

- (1) 本件土地上には、令和4年度まで居住用家屋が周辺の土地にまたがる形で5棟建築されており、5棟の敷地に住宅用地の特例が適用されていましたが、令和4年6月3日に梅田市税事務所家屋担当において、上記居住用家屋のうち1棟が滅失していることを確認しました。
- (2) 令和4年10月26日、梅田市税事務所家屋担当からの報告を受け、処分庁において、本件土地の調査を実施し、これにより複数の居住用家屋が残存する部分があることと、滅失家屋に相当する本件土地の一部の現況が更地であることを確認しました。
- (3) 令和5年1月17日の現況調査により、滅失家屋に相当する本件土地の一部については、令和5年1月1日の賦課期日時点においても隣接するほかの居住用家屋の敷地として利用されていなかったことを確認しました。
- (4) 令和5年4月3日付けで、審査請求人あて本件処分を行い、納税通知書を送付しました。

2 論点に対する判断

審査請求人は、本件土地は利用価値として制限される土地であるにもかかわらず、令和5年度の課税標準額が令和4年度より増加している点について不服を申し立てています。

本件審査請求では、令和4年度中に本件土地上に存在していた居住用家屋5棟のうち1棟が滅失したことにより、本件土地上の令和5年度の住宅用地の特例を一部適用除外したことの適否が問題となります。

この点、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」に対して適用されるものであり、「敷地の用に供されている土地」にあたるかどうかの判断は、当該年度の固定資産税の賦課期日における当該土地の現況によって決すべきものであると解されています（最高裁平成21年（行ヒ）第154号同23年3月25日第二小法廷判決参照）。

第5、1で認定した事実によれば、令和5年度の固定資産税の賦課期日である令和5年1月1日の現況について、処分庁は令和4年10月26日に本件土地の一部が更地であることを確認し、令和5年1月17日の現況調査においても滅失家屋に相当する本件土地の一部が更地のままで隣接する他の居住用家屋の敷地として利用されていなかったことを確認していることから、処分庁が居住用家屋の敷地の用に供されていない本件土地の一部について、住宅用地の特例の適用を除外し、商業地等と認定した上で、本件土地の令和5年度の課税標準額を算定し、本件処分を行ったことは適法なものと判断します。

また、審査請求人は、滅失家屋が他人の所有であり何ら当方として変わりはない旨を主張していますが、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に対して適用されるものであることから、この審査請求人の主張は、理由がありません。

したがって、処分庁が行った本件処分に違法又は不当な点はありません。

なお、審査請求人は、評価額の具体的な算定根拠を要望されていますが、これは固定資産評価審査委員会に審査の申出を行うことができる事項になりますので、審査請求の不服の理由とすることはできません。

第6 結論

以上のとおり、本件審査請求には理由がないことから、行審法第45条第2項の規定により、主文のとおり裁決します。

令和5年10月6日

審査庁 大阪市長 横山 英幸