

諮問庁：大阪市長
諮問日：令和5年7月28日
諮問番号：令和5年度諮問第3号

答申書

事件番号：令和5年度財第2号
答申日：令和5年9月6日
答申番号：令和5年度答申第4号

大阪市長 横山英幸様

大阪市行政不服審査会
会長 畠田健治

地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第1項及び第702条第1項に基づく令和5年4月3日付け令和5年度固定資産税及び都市計画税賦課決定処分に係る令和5年4月19日付け審査請求についての上記審査庁の規定に基づく諮問に対し、次のとおり答申する。

第1 結論

本件審査請求は棄却されるべきであるとの諮問に係る審査庁の判断は、妥当である。

第2 事案の概要

本件は、処分庁大阪市長（以下「処分庁」という。）が別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に対して、令和5年4月3日付けで行った地方税法（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。）に対し、審査請求人が取消しを求める事案である。

第3 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）

法令等は、以下のとおり規定する。

(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人の居住の用に供する家屋（以下「居住用家屋」

という。) 5棟のうちの1棟が滅失し、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、本件処分を行った。

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、本件処分に対する審査請求を行った。

令和5年5月12日、審理員が指名された。

令和5年6月6日、処分庁より弁明書が提出された。

令和5年6月22日、審査請求人より反論書が提出された。

令和5年7月21日、審理員より審理員意見書が提出された。

令和5年8月7日、当審査会において審議を行った。

令和5年8月15日、当審査会から処分庁に資料要求を行った。

令和5年8月18日、処分庁より資料が提出された。

令和5年8月24日、処分庁より資料が提出された。

令和5年8月29日、当審査会において審議を行った。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理段階における審理関係人の主張

(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

ア 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（以下「滅失家屋」という。）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。

イ 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4、1(2)、ア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。

2 審理段階における論点整理

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る。

3 審理員意見の理由

(1) 審理員が認定した事実

ア 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た。

イ 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た。

ウ 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た。

エ 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る。

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る。

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るところ、ある土地が「敷地の用に供されている土地」にあたるかどうかは、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る（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4、3(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について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について、更地のまま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。

したがって、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分について、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する。

なお、審査請求人は、滅失家屋についても「他人の所有であり何ら当方としては、変わりはない」と主張しているが、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。また、審査請求人は、反論

書において評価額の具体的な算定根拠を要望しているが、当該主張は、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るため、審査請求の不服の理由とすることはできない。

第5 調査審議における審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人から新たな主張はなされていないが、上記第4、1(1)のとおり、本件処分は違法又は不当であると主張しているものと解される。

2 審査庁の主張の要旨

審理員意見書（令和5年7月21日付け。要旨は上記第4、3のとおり）に記載のとおり、本件審査請求は棄却されるべきである。

第6 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が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る。

第7 答申の理由

1 認定した事実

上記第4、3(1)と同じ。

なお、令和5年8月15日の当審査会から処分庁に対する資料要求に基づき、同18日及び同24日に処分庁より提出された本件土地周辺の航空写真（令和4年1月及び令和5年1月撮影）、滅失家屋及び本件土地に係る実地調査記事、並びに本件土地に係る住宅用地調査票（裏面）によって、処分庁による現況調査の内容を確認した。

2 論点に対する判断

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るところ、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。

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うえで、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である。

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するが、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、理由がない。

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認められない。

なお、審査請求人は、評価額の具体的な算定根拠を求めているが、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当たるため、審査請求の不服の理由とすることはできない。

3 審査請求に係る審理手続きについて

本件審査請求に係る審理手続きについて、違法又は不当な点は認められない。

第8 まとめ

以上の点から、本件審査請求には理由がないものと認められるので、本件審査請求は棄却すべきであるとの審査庁の判断は妥当である。よって、結論記載のとおり答申する。

大阪市行政不服審査会税務第1部会

委員（部会長） 吉岡奈美

委員 森本勝志

委員 澤由美

別紙省略