

諮問番号：平成28年(処分)諮問第5号

答申番号：平成29年答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人A(以下「審査請求人」という。)が提起した処分庁西宮市長(以下「処分庁」という。)による平成28年度(2016年度)固定資産税及び都市計画税に関する賦課処分についての平成28年9月28日付け審査請求を棄却することが適当であるという審査庁西宮市長(以下「審査庁」という。)の意見は、妥当である。

第2 事実の経過

- 1 平成28年〇月〇日、処分庁は、審査請求人に対して、西宮市〇〇〇〇所在土地(以下「本件土地」という。)等に係る平成28年度(2016年度)固定資産税及び都市計画税に関する賦課処分(課税番号〇〇〇〇。以下「本件処分」という。)を行い、同日付で送付した。
- 2 平成28年9月28日、審査請求人は、本件処分を不服とし、西宮市長に対し、本件処分の取消しを求める審査請求を提起した。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人は、おおむね次のとおり主張し、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 本件土地は、〇〇〇〇の住宅地の中に位置し、人通りもさほどなく、第一種中高層地域であり、商業、近隣商業地域ではない。
- (2) 長年に渡って、市税を納付してきたなかで、住宅用地の特例変更という一方的な理由により2.5倍にあたる税額を課すということは本末転倒であり、承服できるものではない。
- (3) 当該地は、〇〇〇〇の湧水が地下部分に大量に流れ込み、近辺で地下部分を持つ建物は、湧水ピット、又は浄化槽に流れ込む湧水(地下水)をポンプアップして処理している。台風等の到来の折は地下部分が水浸しの被害を被ることも何度かある土地であり、瑕疵のある土地である。

2 審査庁の主張

審査庁は、おおむね次のとおり主張し、本件審査請求を棄却することが適当であるとしている。

- (1) 住宅用建物の敷地として供されている土地の固定資産税及び都市計画税の課税標準は住宅用地の特例の適用により減額されること（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2及び第702条の3）、当該建物（5階建て未満）の居住部分が1/2以上ならばその適用率は1.0となるが、1/4以上1/2未満であればその適用率は0.5になる（地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「令」という。）第52条の11）。
- (2) また、本件土地のような区分所有建物の敷地においては、原則、その土地の持分割合に応じて税額があん分されるところ、住宅用地の特例の適用率が1.0未満であつて住宅用地部分と非住宅用地部分とが混在する場合は、その持分割合を補正した割合によってあん分することとされている（法第352条の2）。
- (3) 本件土地は、当初課税時においては居住割合が1/2以上であるため適用率が1.0であったが、その後の調査により、賦課期日において居住部分が1/4以上1/2未満であることが判明し適用率が0.5となったため、上記補正した割合によるあん分をすることとなり、その結果、審査請求人の税額が変更されたものである。
- (4) よつて、審理員意見書の結論と同様、本件処分は妥当であるため、本件審査請求を棄却することが適当である。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

2 理由

審査請求人は、長年に渡つて、市税を納付してきたなかで、本件土地に係る本件処分について、住宅用地（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う。以下同じ。）の特例の変更という一方的な理由により、2.5倍にあたる税額を課すということは本末転倒であり、承服できるものではないとして、本件審査請求をしたことが認められる。

- (1) そこでまず、本件住宅用地の特例の変更の違法性又は不当性について検討する。

土地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地の価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。（法第349条）

ただし、小規模住宅用地（住宅用地のうち、一定の要件に該当するものをいう。以下同じ。）について、固定資産税の課税標準の特例を設けており、小規模住宅用地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の額とされている。（法第349条の3の

2 第2項)

また、土地に対して課する都市計画税の課税標準は、当該土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格とされており（法第702条）、小規模住宅用地に対して課する都市計画税の課税標準は、当該小規模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1の額とされている。（法第702条の3第2項）

なお、固定資産税及び都市計画税については、賦課期日が設けられており、当該年度に係る固定資産税及び都市計画税の課税客体、課税標準等の課税要件は、賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）現在の状況によって確定されるものとされている。（法第359条及び第702条の6）

このことからすると、小規模住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例の適用を受けるためには、賦課期日現在において小規模住宅用地に該当していなければならないということになる。

そこで、この点を本件について検討する。

本件土地につき所有権敷地権を有する家屋（以下「本件家屋」という。）は、平成27年1月1日の時点においては、居住部分の割合（その一部を人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合をいう。以下同じ）が2分の1以上であったため、本件土地の全ての部分について、小規模住宅用地として住宅用地の特例が適用されていた。（令第52条の11第2項）

しかし、平成28年〇月〇日の現地調査（以下「本件調査」という。）により、本件家屋のうち〇〇〇〇号室に相当する部分については、その全部が家庭的保育事業の用に供されていることが確認されたため、〇〇〇〇号室に相当する部分は、居住部分の割合の算定から除外されることとなった。

これにより、本件家屋の居住部分の割合が47.73%となったため、本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する土地だけが住宅用地の特例の対象とされることとなったことが認められる。（令第52条の11第2項）

また、固定資産税・都市計画税課税標準の特例適用申告書（家屋）のとおり、当該家庭的保育事業については、〇〇〇〇号室に相当する部分を当該事業の用に供する事業所として、平成〇年〇月〇日付けで西宮市長により認可されていることも認められる。

したがって、本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分を除いた部分は、平成28年度の固定資産税及び都市計画税の賦課期日である平成28年1月1日において、住宅用地の特例が適用されない土地であったこととなる。

そうすると、処分庁が本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分を除いた部分につき、小規模住宅用地の特例の適用がないものとし

て本件処分を行ったこと（住宅用地の特例の変更）に、違法又は不当な点はない。
(2) 次に、本件処分を一方的な理由により行ったと主張する点に関し、その違法性又は不当性について検討する。

確かに、本件住宅用地の特例の変更は、本件調査及び固定資産税・都市計画税課税標準の特例適用申告書（家屋）（以下これらを「調査等」という。）により確認された事実である、審査請求外区分所有者が有する居宅部分が事務所（非居宅部分）へと変更されたことにより行われたものであり、審査請求人はこれに何ら関与していない。

しかし、住宅用地の特例は、居住部分の割合が4分の1以上である家屋等の敷地の用に供されている土地について適用される制度であり、居住部分の割合については、個々の共有者の持分の種類（利用形態（居住部分であるか否か））にかかわらず、家屋全体を一つの単位として算定されるものであるため、他の区分所有者が有する床面積が居住の用に供されるものであるか否かによって、当該家屋全体に住宅用地の特例が適用されるか否かが左右されることがあることは当然に予定された制度であるといえる。

本件家屋については、平成27年1月1日時点において、審査請求人以外の本件家屋の区分所有者が所有する居住の用に供されていた部分の床面積の合計が本件家屋の面積の2分の1以上の割合であったことから、住宅用地の特例制度が本件土地の全部について適用されていたが、調査等の結果、平成27年4月1日以後にその居住の用に供されていた部分の一部が居住の用に供する部分以外の部分となったことが確認されたことから、本件家屋の居住部分の割合が2分の1を下回り、住宅用地の特例が適用される部分が本件土地の面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分になったものである。

そして、固定資産税及び都市計画税については、賦課期日現在の状況によって確定されるものであり、また、賦課額の変更についても、法定納期限の翌日から起算して5年を経過した日までの期間内においてはこれをなしうるものである（法第17条の5第5項）ことから、審査請求人が何ら関与していない場合であっても、平成28年1月1日現在の状況により、上記5年を経過するまでの間は本件処分を行うことができる。

したがって、審査請求人が何ら関与していない場合であっても、本件処分を行ったことについては、違法又は不当な点はない。

(3) 最後に、審査請求人が2.5倍にあたる税額を課すと主張する点について、本件処分のうちいかなる部分が2.5倍にあたると主張するのか判然としないが、平成28年度固定資産（土地・家屋）価格等決定（修正）通知書の異動物件明細欄において、住宅用地の特例適用の変更を理由として、本件土地に係る固定資産税課税標準額及び都市計画税課税標準額が増額されていることから、審査請求人

はこの点について不服があると考えられるため、本件土地に係る平成28年度の変更後のそれぞれの課税標準額に関し、その違法性又は不当性について検討する。

法、令及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）の規定に基づき、本件土地の平成28年度の評価額から、評価額のおん分、税負担の調整措置の適用の有無の検討、課税標準額の算出及び課税標準額のおん分という過程を経て算出したおん分後の課税標準額は、平成28年度固定資産（土地・家屋）価格等決定（修正）通知書の異動物件明細に記載されたそれぞれの変更後の課税標準額と一致する。

以上のとおり、本件土地に係る平成28年度の課税標準額の変更については、法令の規定により適正になされたものであり、違法又は不当な点は存在しない。

(4) なお、審査請求人は、平成28年12月7日付け反論書において、本件家屋の区分所有者の中で審査請求人だけに住宅用地の特例変更が課せられていると反論する。

しかし、上記のとおり住宅用地の特例の適用については、一つの土地を単位として行われるものであり、当該土地の区分所有者毎に適用の有無が異なるものではない。

この点については、平成28年12月12日付けで処分庁に対して質問書を交付し、同月16日に回答を得たが、回答内容は、居住の用に供する部分以外の部分を有する者については、課税標準額が増額していることが確認できるものであり、審査請求人が反論するような、本件家屋の区分所有者の中で審査請求人だけに住宅用地の特例変更が課されたという事実は確認できない。

3 上記以外の違法性又は不当性等についての検討

審査請求人は、「本件土地は、〇〇〇〇の住宅地の中に位置し、商業、近隣商業地域ではない。〇〇〇〇の湧水が地下部分に大量に流れ込み、近辺で地下部分を持つ建物は、湧水ピット、又は浄化槽に流れ込む湧水（地下水）をポンプアップして処理している。台風等の到来の折は地下部分が水浸しの被害を被ることも何度かある土地であり、瑕疵のある土地である。」と主張する。

しかし、これらの点については、住宅用地の特例に影響を与えるものではないから、これらの点を考慮したとしても、本件処分に違法又は不当な点は存在しない。

第5 審査会の判断の理由

1 審査請求人の主張について

審査請求人は、長年に渡って、市税を納付してきたなかで、本件土地に係る本件処分について、住宅用地の特例の変更という一方的な理由により、従前より高額の税額を課されたことについて承服できるものではないとして、本件審査請求をしたことが認められる。

2 本件住宅用地の特例の変更の違法性又は不当性について

本件家屋は、平成27年1月1日の時点においては、居住部分の割合が2分の1以上であったため、本件土地の全ての部分について、小規模住宅用地として住宅用地の特例が適用されていたが、本件調査により、平成28年度の固定資産税及び都市計画税の賦課期日である平成28年1月1日において、本件家屋のうち〇〇〇〇号室に相当する部分については、その全部が家庭的保育事業の用に供されていることが確認されたため居住部分の割合の算定から除外されることとなり、したがって本件家屋の居住部分の割合が2分の1未満となったため、本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する土地だけが住宅用地の特例の対象とされることとなったことが認められ、本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分を除いた部分は、住宅用地の特例が適用されない土地であったこととなることが認められる。

よって、審理員意見書のとおり、処分庁が本件土地のうち、その面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分を除いた部分につき、小規模住宅用地の特例の適用がないものとして本件処分を行ったこと（住宅用地の特例の変更）に、違法又は不当な点はないと認められる。

3 本件処分を一方的な理由により行ったとの主張に係る違法性又は不当性について

住宅用地の特例は、居住部分の割合が4分の1以上である家屋等の敷地の用に供されている土地について適用される制度であり、居住部分の割合については、個々の共有者の持分の種類（利用形態（居住部分であるか否か））にかかわらず、一つの家屋を単位として算定されるものであるため、他の区分所有者が有する床面積部分が居住の用に供されるものであるか否かによって、当該家屋全体及び土地につき住宅用地の特例が適用されるか否かが左右されることがあることは当然に予定された制度であるといえる。

本件家屋については、平成27年1月1日時点において、審査請求人以外の本件家屋の区分所有者が所有する居住の用に供されていた部分の床面積の合計が本件家屋の面積の2分の1以上の割合であったことから、住宅用地の特例制度が本件土地の全部について適用されていたが、調査等の結果、平成27年4月1日以後にその居住の用に供されていた部分の一部が居住の用に供する部分以外の部分となったことが確認されたことから、本件家屋の居住部分の割合が2分の1を下回り、住宅用地の特例が適用される部分が本件土地の面積に0.5を乗じて得た面積に相当する部分になったものであることが認められる。

そして、固定資産税及び都市計画税については、賦課期日現在の状況によって確定されるものであり、また、賦課額の変更についても、法定納期限の翌日から起算して5年を経過した日までの期間内においてはこれをなしうるものであることから、審査請求人が何ら関与していない場合であっても、平成28年1月1日現在の状況により、

上記5年を経過するまでの間は本件処分を行うことができることが認められる。

よって、審理員意見書のとおり、審査請求人が何ら関与していない場合であっても、本件処分を行ったことについては、違法又は不当な点はないと認められる。

4 本件土地に係る平成28年度の変更後の課税標準額に係る違法性又は不当性について

法、令及び地方税法施行規則の規定に基づき、本件土地の平成28年度の評価額から、評価額のおん分、税負担の調整措置の適用の有無の検討、課税標準額の算出及び課税標準額のおん分という過程を経て算出したおん分後の課税標準額は、平成28年度固定資産（土地・家屋）価格等決定（修正）通知書の異動物件明細に記載されたそれぞれの変更後の課税標準額と一致すると認められる。

よって、審理員意見書のとおり、本件土地に係る平成28年度の課税標準額の変更については、法令の規定により適正になされたものであり、違法又は不当な点は存在しないと認められる。

5 本件家屋の区分所有者の中で審査請求人だけに住宅用地の特例変更が課せられているとの反論について

審査請求人は、平成28年12月7日付け反論書において、本件家屋の区分所有者の中で審査請求人だけに住宅用地の特例変更が課せられていると反論するが、住宅用地の特例の適用については、一つの土地を単位として行われるものであり、処分庁が発した平成28年12月16日付け回答書の内容も、居住の用に供する部分以外の部分を有する者については、課税標準額が増額されていることが確認できるものであることから、審査請求人が反論するような、本件家屋の区分所有者の中で審査請求人だけに住宅用地の特例変更が課されたという事実は確認できない。

6 審査請求人の主張以外の違法性又は不当性等についての検討

審理員意見書において、審査請求人の主張以外の違法性又は不当性等についての検討として、本件土地は、商業、近隣商業地域ではなく、また、地下部分に大量の水が流れ込みやすい瑕疵のある土地であるとの審査請求人からの主張について検討がされているが、この主張については、住宅用地の特例に影響を与えるものではないから、この主張を考慮したとしても、本件処分に違法又は不当な点は存在しないとした審理員の判断は相当であると認められる。

また、その他本件処分に違法又は不当な点は認められない。

7 まとめ

よって、本件処分に何ら違法又は不当な点は存在しないため、本件審査請求を棄却することが適当であるという審査庁の意見は妥当であると判断する。

第6 結論

以上の理由により、本審査会は「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

なお、審査の経過は次のとおりである。

年 月 日	審 査 会	経 過
平成29年1月18日	—	諮問書を受理
平成29年2月17日	第6回審査会	諮問内容の検討及び答申に向けての協議
平成29年3月23日	第7回審査会	諮問内容の検討及び答申案の審議
平成29年4月26日	第8回審査会	諮問内容の検討及び答申案の審議
平成29年5月19日	—	答 申

西宮市行政不服審査会

委員 近 藤 剛 史

委員 前 田 雅 子