

審査庁：池田町長

諮問番号：令和３年諮問第１号

答申番号：令和３年答申第１号

答申日：令和３年１２月１５日

答 申 書

第１ 審査会の結論

本件審査請求のうち、令和３年度のものについては棄却されるべきであり、令和２年度以前のは不適法であり却下されるべきであるとする審査庁の判断は妥当である。

第２ 審理関係人の主張の要旨

１ 審査請求人の主張

- (１) 審査請求人は、別紙物件目録１記載の土地（以下「本件土地」という。）並びに別紙物件目録２及び同目録３記載の建物（以下あわせて「本件建物」という。）を所有している。

そして、本件建物は、平成４年には既にバス・トイレ・キッチン等の設置があったから、その敷地である本件土地は地方税法（昭和２５年法律第２２６号。以下「法」という。）第３４９条の３の２に定める小規模住宅用地の特例の適用を受けるべきものであった。

しかしながら、本件土地は、平成４年度から現在に至るまで、２９年間に渡り小規模住宅用地の特例の適用を受けず、過大に固定資産税を課税されていた。

- (２) さらに、家屋の固定資産税についても小規模住宅用地の特例の適用を受けるべきところ、本件建物は、倉庫としての税率で計算されており、本件土地と同様、平成４年から現在に至るまで、固定資産税を過大に徴収されていた。
- (３) これまでに過大に徴収された税金の金額は、本件土地と本件建物分をあわせて××万××円に上る。
- (４) よって、平成４年度以降の本件土地及び本件建物に係る固定資産税の課税処分を取り消し、過大徴収分××万××円の返還を求める。

２ 処分庁の主張

- (１) 別紙物件目録２記載の建物は平成４年に新築された。

新築当時、処分庁は同建物につき家屋課税（補充）台帳兼評価調書を作成したが、同調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「０」であり、処分庁は同建物を非住宅として登録し、

平成5年度より課税している。

なお、納税義務者（当時は審査請求人の父親）から異議申立てはなかった。

- (2) 審査請求人は、父親から同建物を相続し、平成20年2月20日付けで未登記家屋の課税台帳登録名義人（納税義務者）変更届を提出したが、同変更届においても、別紙物件目録2記載の建物の区分は「倉庫」と記載されていた。

なお、審査請求人が納税義務者になって以降も、審査請求人から課税について異議申立てはなかった。

- (3) 住宅用地の認定については、法第384条第1項及び池田町税条例（昭和36年池田町条例第4号。以下「条例」という。）第74条の規定による申告書の提出が必要であるが、令和3年1月31日までに審査請求人から申告書の提出はなかったため、本件土地を法第349条の3の2が定める住宅用地（以下「住宅用地」という。）として認定する根拠がないため、令和3年度の固定資産税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）は適法になされたものであり、違法又は不当な点は存在しない。

3 審査庁の主張

本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求について、令和3年度のものについては理由がないから、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り、令和2年度以前のは不適法であり却下されるべきである。

ただし、請求人の父親が死亡し、相続により審査請求人が納税義務者の名義変更を行った際、当該建物について、平成4年以降造作等の変更がないか聞き取り及び現地確認を行うこともできたとは否めず、その点については、請求人が求める一部について考慮する必要があるように思われる。また、今後の同様な事案がないよう、相続または納税義務者の名義変更があった場合、申請人等と物件の確認の必要について検討を行うべきと思慮する。

2 事案の概要

- (1) 平成4年、池田町税務課の担当職員（以下「担当職員」という。）は、本件土地及び本件建物の現地調査を実施し、別紙物件目録2記載の建物にトイレ等の居住部分がないことを確認し、家屋課税（補充）台帳兼評価調書に非住宅として登録した。

- (2) 平成 20 年 2 月 20 日、審査請求人は、父親の死亡により平成 19 年△月△日に本件建物について相続したため、納税義務者名義を変更したい旨を処分庁に届け出た。
- (3) 処分庁は、平成 5 年度から令和 2 年度の本件土地の固定資産税につき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例(以下「本件特例」という。)を適用せずに賦課決定をした。
- (4) 審査請求人及びその父親は、処分庁に対し、前記(3)の各賦課決定がなされたいずれの時も、本件土地につき、住宅用地の申告をしていなかった。
- (5) 令和 3 年 4 月 9 日、処分庁は、本件土地及び本件建物について、当該家屋が家屋課税(補充)台帳兼評価調書に非住宅として登録していることから、本件土地について本件特例の認定及び適用をせず、本件処分を行い、同日付け令和 3 年度固定資産税納税通知書で請求人に通知した。
- (6) 令和 3 年 4 月 30 日、担当職員が、現地調査を実施し、本件建物の現在の状況が、玄関、トイレ、キッチンが備わっており、前記(1)の現地調査時点の状況と変更があることを確認した。
- (7) 審査請求人は、令和 3 年 7 月 9 日、審査庁に対し、本件処分の取消しを求める審査請求をした。

3 本件に係る法令等の規定について

- (1) 法第 349 条の 3 の 2 は、専ら(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、3 分の 1 の額、又は住宅用地でその面積が 200 m²以下であるものは 6 分の 1 の額とする旨規定している。
- (2) また、法第 359 条は、固定資産税について、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日を賦課期日(固定資産税等に関する課税客体、納税義務者、非課税の範囲、課税標準等の課税要件を確定される基準となる日)とする旨規定する。
- (3) 法第 384 条は、住宅用地の所有者に、条例の定めるところにより賦課期日現在における住宅用地の所在及び面積、その上に存する家屋の床面積及び用途等固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができ、当該年度の前年度の賦課期日における住宅用地の所有者が引き続き等が住宅用地を所有し、かつ、その申告すべき事項に異動がない場合は、この限りではない旨規定し、また、同条の委任を受けて、条例第 74 条において、住宅用地を所有するものは、申告すべき事項に異動がない場合を除き、当該年度の初日の属する年の 1 月 31 日までに、住宅用地の所有者の住所、氏名又は名称及び個人番号又は法人番号(個人番号又は法人番号を有しない者にあつては、住所及び氏名又は名称)、所在、地積、住宅用

地の上に存する家屋の所在、所有者、家屋番号、種類、構造、用途床面積、居住の用に供する部分の床面積及び居住の用に供した年月日並びにその上に存する住居の数等を記載した申告書を町長に提出しなければならない旨規定している。

4 本件処分の違法性又は不当性の有無について

- (1) 別紙物件目録2記載の建物新築時の担当職員による調査において、トイレ・キッチン等を備えるなど居住の用に供する家屋であるという事実は、審査請求人の供述以外に客観的な証拠はなく、本件処分の賦課期日において、トイレ・キッチン等が本件建物に備えてあったと審査請求人は主張するが、担当職員が現況調査を行った令和3年4月30日以前において、本件建物が居住部分を備えていたと認めるに足りる客観的に裏付ける証拠はない。また、法第384条本文は、「市町村長は、住宅用地の所有者に、当該市町村の条例の定めるところによって、当該住宅用地について用途等を申告させることができる」旨を定めており、処分庁は、土地所有者に対し、毎年度、納税通知書及び課税明細書並びにその説明文を送付しているところ、平成5年度分から令和2年度分までの各賦課決定において、同封された説明文には、家屋や土地の用途に変更があった場合の連絡について注意を喚起する文言を記載しているが、用途等に変更があった旨の申告はなかった。

そうすると、本件土地は、本件賦課期日現在、「専ら（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」として、法第349条の3の2が定める「住宅用地」として認定することはできない。

したがって、本件処分は、法令の規定及びその解釈に従い適正になされたものであり、何ら違法又は不当な点は存在しない。

- (2) 審査請求人は、本件土地は、「住宅用地」として登録されるべきであるところを誤って登録され、固定資産税額設定時の個々の調査について、適正な調査、検証されたのか、約30年の長期間にわたり誤りが放置され、本件処分がなされたことには納得できないこと、また平成4年度分から令和2年度分までの過徴収分を返還要求する旨を主張する。法408条は「市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査させなければならない。」として、実地調査を定めているが、これは、固定資産税が賦課期日（毎年1月1日。法第359条）における固定資産の現況に基づいて評価された価格を基礎として課税されるべきものであることから定められた義務であるが、他方、上記価格は3月31日までに決定しなければならないものとされており（法第410条）、その細部までわたって綿密な調査を行うこと

は極めて困難であることや、居住部分があるかどうかは外観上明白でないため、上記実地調査は、その固定資産の状況を知り得る程度に行われれば足りるものと解すべきである。当該建物の種類は「倉庫」であり、用途変更がされたこともなく、固定資産税の対象となる土地の数は膨大であり、各土地が住宅用地にあたるか否かは外観上一見して判断できないことにも照らすと、それを変更しなかったことについて、処分庁 池田町長や担当職員に職務上の注意義務違反があったということとはできない。また、本件処分に係る令和 3 年度における固定資産税は、本件賦課期日（令和 3 年 1 月 1 日）現在の現況において課されるものであり、そして、本件賦課期日現在、本件土地が、本件特例の対象となる「専ら（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」に該当する状況になかったことは前述のとおりであるから、過去過徴収されていたこと等について述べる審査請求人の主張は、本件処分の取消しを求める理由としては、採用することはできない。

(3) 上記以外の違法性又は不当性の検討

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第 4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、以下のとおり、調査審議を行った。

- 1 令和 3 年 11 月 12 日 諮問
- 2 令和 3 年 11 月 17 日 審議
- 3 令和 3 年 12 月 15 日 答申

第 5 審査会の判断の理由

1 審理員の審理手続について

本件の審理員の審理手続については、一件記録に照らし、行政不服審査法第 29 条の規定に従い、処分庁に対して弁明書の提出を求め、提出された弁明書を審査請求人に送付した上で審理を行っていることが認められる。

また、審理手続を終結し、審査庁に対し審理員意見書及び事件記録を送付するに至るまで、その手続に違法又は不当と認められる点はいかなるものもない。

2 本件処分にかかる法令等の定めについて

(1) 固定資産税の賦課期日

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日とされている（法第 359 条）。

(2) 固定資産税の課税標準

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されている（法第 349 条第 1 項）。

(3) 住宅用地の特例

ア 専ら人の居住の用に供する家屋（以下「専用住宅」という。）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（以下「住宅用地」という。）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 の額とされている（法第 349 条の 3 の 2 第 1 項）。

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（200 平方メートルを超える場合は住宅 1 戸当たり 200 平方メートルまでの部分。以下「小規模住宅用地」という。）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）。

イ 法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する家屋で政令で定めるものは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち、居住部分の割合が 4 分の 1 以上である家屋（以下「併用住宅」という。）とされている（法施行令第 52 条の 11 第 1 項）。

ウ 法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する土地で政令で定めるものは、次に定める土地とされている（法施行令第 52 条の 11 第 2 項）。

(ア) 専用住宅の敷地の用に供されている土地については、当該土地（当該土地の面積が当該家屋の床面積の 10 倍の面積を超える場合には、当該 10 倍の面積に相当する土地）

(イ) 併用住宅の敷地の様に供されている土地については、次の表の家屋の区分及び当該家屋に係る居住部分の割合の区分に応じた率を当該土地の面積（当該土地の面積が当該家屋の床面積の 10 倍の面積を超える場合には、当該 10 倍の面積）に乗じて得た面積に相当する土地

家屋		居住部分の割合	率
(ア)	(イ) に掲げる家屋以外の家屋	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0. 5
		2 分の 1 以上	1. 0
(イ)	地上回数 5 以上を有する耐火建築物である家屋	4 分の 1 以上 2 分の 1 未満	0. 5
		2 分の 1 以上 4 分の 3 未満	0. 7 5
		4 分の 3 以上	1. 0

(4) 住宅の認定

ア 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（平成 9 年 4 月 1 日自治省通知・自治固第 13

号（以下「自治省通知」という。）1（3））。

イ 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（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする（自治省通知1（4））。

ウ 付属的な家屋については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一戸の家屋に含めるものとする（自治省通知1（2））。

エ 処分庁においては、住宅の認定要件として、玄関、トイレ、キッチンを用意していることを要するという運用を行っている（「令和3年度家屋評価について」46頁）。

3 本件処分の違法性又は不当性の有無について

(1) 本件建物は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）と、別紙物件目録3記載の建物（付属家）から成る建物である。

処分庁が令和3年4月30日に行った実地調査において、別紙物件目録2記載の建物と、別紙物件目録3記載の建物は2階で繋がっており、行き来できることが確認されているから、両建物は「効用上一体として利用される状態にある」一戸の家屋（自治省通知1（2））と評価できる。

(2) 処分庁が令和3年4月30日に行った実地調査において、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）部分には、トイレとキッチンがあり、別紙物件目録3記載の建物（付属家）部分には、玄関と風呂があることが確認された。

(3) 本件建物について、審査請求人は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）が新築された平成4年から現在まで、トイレ・キッチン・玄関・風呂といった、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を有していることから、平成4年以降、構造上住宅として認定されるべき状態にあると主張している。

これに対し、処分庁は、別紙物件目録2記載の建物（倉庫）が新築された平成4年当時、処分庁が作成した家屋課税（補充）台帳兼評価調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「0」であること、審査請求人が父親から本件建物を相続し、平成20年2月に提出した未登記家屋の課税台帳登録名義人（納税義務者）変更届においても、別紙物件目録2記載の建物の区分は「倉庫」と記載されていたこと、令和3年1月31日までに審査請求人から住宅用地認定のための申告書の提出がなかったこと等を理由として、令和3年1月1日以前より本件建物が構造上住宅の状態にあったと認定することはできないと主張している。

(4) まず、固定資産税の賦課決定は、申告納税方式ではなく、賦課課税方式を採用していることからすれば、たとえ条例により土地所有者に住宅用地の特例の前提条件につき申告義務を課したとしても、それはあくまで補完的なものであって、処分庁は基本的には自ら課税要件を認定して課税すべきであるから、土地所有者から上記申告がないからといって、すなわち減税特例を適用しないとすることが許されるものではない。

(5) そこで、本件においては、令和３年度の賦課期日である令和３年１月１日以前において、本件建物が構造上住宅として認めるべき状態にあったといえるか、すなわち、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を有していたと認められるか否かを検討すべきである。

(6) まず、平成４年当時、別紙物件目録２記載の建物（倉庫）について処分庁が作成した家屋課税（補充）台帳兼評価調書にはトイレ・キッチン等の存在を示す記載はなく、建築設備の評点も「０」であることから、平成４年当時において、本件建物はトイレ・キッチンを備えていなかったものと認められる。

(7) 次に、令和３年４月３０日に行った実地調査において撮影された写真を見る限り、別紙物件目録２記載の建物（倉庫）に備え付けられたトイレ及びキッチンについては、真新しいものではないように見えるものの、処分庁職員は「備え付けられた時期は特定できない」と述べる。

この点、審査請求人が有する何らかの資料により、ある程度の時期の特定をすることも考えられるが、処分庁が複数回資料の提出を求めたのに対し、審査請求人はこれまで何らの資料を提出していない。

また、審理員手続上の口頭意見陳述においても、審理員がトイレ等の造作の時期について質問したのに対し、審査請求人は「この場では結論は出ない」として具体的な主張をしていない。また、処分庁が以前からトイレ等のあったとの証言を裏付けるものの有無について質問したのに対し、審査請求人は「裏付けるものはない。」と回答している。

以上のことから、本件においては、令和３年度の賦課期日である令和３年１月１日以前において、本件建物が玄関、トイレ、キッチンという、特定の者が継続して居住の用に供するために通常必要とされる設備を全て有していたと認めるに足る事実は証拠上明らかでない。

(8) したがって、令和３年度以前の本件土地の固定資産税の課税において、本件建物を住宅と認定せず、本件土地を非住宅用地として課税した処分庁の処分に違法・不当な点はなく、本件審査請求には理由がない。

4 令和２年度以前の本件土地の固定資産税の課税について

審査請求人は、別紙物件目録２記載の建物が新築されて以降（課税は平

成5年度から)の全ての本件土地に対する固定資産税の賦課決定についても取り消しを求めているが、令和2年度以前の賦課決定については既に審査請求期間を徒過しており、その審査請求は不適法なものとして却下されるべきである。

5 本件建物の課税について

住宅用地の特例は、土地に対する固定資産税に適用されるものであり、建物について適用されるものではないため審査請求人の主張に理由はない。

6 結論

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ず、審査請求人の主張に理由がないことから、当審査会は、第1記載のとおり判断する。

令和3年12月15日

池田町行政不服審査会

会長 大 畑 敦 美

委員 久保田 芳 徳

委員 野 原 祐 治