

答申第1号

答申書

審査請求人が提起した地方税法の規定に基づく令和7年度固定資産税・都市計画税の賦課決定処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

- (1) 本件処分における令和7年度の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の年税額は、〇〇〇, 〇〇〇円であり、前年度から〇〇〇, 〇〇〇円の増額となっている。
 - ① 令和7年度固定資産税等の年税額
土地〇〇〇, 〇〇〇円 家屋〇〇〇, 〇〇〇円 年税額〇〇〇, 〇〇〇円
 - ② 令和6年度固定資産税等の年税額
土地〇〇〇, 〇〇〇円 家屋〇〇〇, 〇〇〇円 年税額〇〇〇, 〇〇〇円
- (2) 固定資産税等の年税額が、前年度に比べ増加したことについて処分庁へ問い合わせたところ、令和7年度の賦課期日である令和7年1月1日時点において、更地になっていたことにより、土地に係る固定資産税等について、住宅用地に対する課税標準の特例措置が適用されなくなったためである旨の説明を受けた。
- (3) 固定資産税等の賦課期日である1月1日において、住宅の建替え中の土地であっても、賦課期日に着工していない場合は更地として取扱い、住宅用地特例が受けられないということは知らなかった。
- (4) 処分庁職員が令和6年12月28日に、建替え前の住宅が滅失されていること、及び新築住宅の工事が未着手であることについて、現地調査により確認したとのことであるが、審査請求人や建築事業者への連絡・確認などはなく、住宅用地特例が適用されなくなる旨の説明はなかった。
- (5) 令和7年1月1日時点において本件各土地が更地であることは、一連の工事の一過程であり、建築意思が有りながらその言い分が考慮されず、これをもって住宅用地特例が適用されなかったことについては納得できない。
- (6) 老朽化した住宅の建替え中の土地であるため、処分を取消し住宅用地特例の適用を求める。

2 審査庁

審理員意見書「第4 理由」のとおり、審査請求に係る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、違法又は不当な点がないため、本件審査請求を棄却する。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件処分は違法又は不当でないとして解すべきであるから、本件審査請求には理由がなく、これを棄却するのが相当である。

なお、「既存の家屋に代えてこれらの家屋が建設中である土地」の具体的な取扱いについては、自治省通知「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日付自治固第17号）に要件が定められているが、この自治省通知を一般市民が知り得ることは難しいと考えられる。住宅用地特例適用の可否は、税額にも大きな影響を与えるにもかかわらず、市民の認識はまだまだ低いことから、これらを踏まえ、処分庁は公式ホームページや広報誌等を活用し、広く市民や事業者等へ周知すべきであるとする。

2 審理員意見書の理由

(1) 本件に係る法令等の規定について

ア 地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）

（ア） 固定資産税は、固定資産の所有者に課し、その賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とされており（法第343条第1項、第359条）、都市計画税の賦課期日もまた同様とされている（法第702条の6）。また、都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、固定資産税の賦課徴収と併せて行うとされている（法第702条の8）。

（イ） 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の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1/3の額とするとされている（法第349条の3の2第1項）。また、当該規定の適用を受ける土地に係る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2/3の額とされている（法第702条の3第1項）。

(ウ) 住宅用地でその面積が200㎡以下であるもの(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項第1号)。

なお、その面積が200㎡を超えるもの(当該住宅用地の面積を当該住宅用地の 上に存する住居で政令で定めるものの数(以下「住居の数」という。)で除して得た面積が200㎡以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200㎡を超えるものにあつては200㎡に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地)に対して課する固定資産税の課税標準についても同様とされている(同項第2号)。また、当該規定の適用を受ける土地に係る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1/3の額とされている(法第702条の3第2項)。

イ 「地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)」(平成22年4月1日 付総税市第16号総務大臣通知。以下「取扱通知」という。)

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における「敷地の用に供されている土地」とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている一面地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいい、この既存の家屋に代えてこれらの家屋が建設中である土地の具体的な取扱いについては、別途自治省通知を参照することとされている(第3章第2節第1・20(1))。

住宅用地については固定資産税と同様の趣旨から課税標準の特例措置が認められているものであり、既存の住宅に代えて住宅が建築中である土地の取扱いについても、固定資産税と同様のものであること。また、法第349条の3の3に規定する被災住宅用地の取扱いについても、固定資産税と同様のものであること(第9章第4(4))。

ウ 「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」(平成6年2月22日付自治固第17号。以下「自治省通知」という。)

既存の住宅に代えて住宅を新築する土地のうち、以下のアからオの全てに該当する土地については、従前の住宅用地の認定を継続しても差し支えないとされている。

- (ア) 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
- (イ) 当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- (ウ) 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- (エ) 当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。
- (オ) 当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。

(2) 本件処分の適法性及び妥当性について

ア 住宅用地特例の適用要件について

法第349条の3の2第1項は、住宅用地特例の適用が認められる要件として、固定資産税の課税対象となる土地が住宅用地であることを要する旨定めている。同条項の文言に照らせば、上記の要件を満たすためには、固定資産税の賦課期日において、同税の客体となる土地上に居住用家屋が存在することが本来的には必要と解されるところであるが、実務上の取扱いでは、上記の通り、同期日において、住宅の敷地に供されていない土地であっても、自治省通知の基準を満たす場合には、例外的に住宅用地として取り扱って差し支えないとされている。

イ 本件処分の適法性及び妥当性について

これを本件についてみると、本件旧家屋は、令和6年12月28日以前に取り壊されていたことが令和6年12月28日の現地調査によって明らかとなっている。

また、本件各土地の状況についてみると、本件各土地は、処分庁による令和6年12月28日の現地調査時では更地であり、建築工事は着手されていなかった。

このような事情に照らすと、令和7年1月1日の本件賦課期日時点で、本件各土地において居住用家屋となる予定の新家屋の建築工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況にあったということとはできない。

したがって、本件賦課期日時点で本件各土地が住宅用地特例の適用を認められる要件を満たしていなかったものというべきであり、本件各土地に住宅用地特例を適用しないとした本件処分は、適法かつ妥当である。

(3) 審査請求人のその余の主張について

ア 現況調査の結果等を当事者に確認する必要があるのではないかとする主張について

審査請求人は、固定資産税の賦課期日である1月1日時点において、更地であるときには住宅用地特例の適用がないことについて、当事者への確認がなかったことを理由として、本件処分が不当である旨主張する。住宅建替え中の土地における住宅用地の建替え特例については、そこまで市民に認識されているとはいえないと思料するものの、当事者への確認がなかったことをもって、法の適用を免れることはできない。

以上のとおり、審査請求人の各主張に理由はない。

第4 調査審議の経過

令和7年10月 8日 諮問

令和7年12月 1日 審議（令和7年度第1回山形市行政不服審査会）

令和7年12月22日 審議（令和7年度第2回山形市行政不服審査会）

第5 審査会の判断の理由

1 審理員の審理手続について

本件記録によれば、審理員の審理の経過は次のとおりである。

令和7年 6月17日 処分庁が審理員に弁明書等を提出

令和7年 6月26日 審理員が審査請求人に弁明書（副本）を送付するとともに、同年7月31日を期限として反論書等を提出できる旨を通知したが、反論書等は提出されなかった。

令和7年 9月 2日 審理員が審査庁に審理員意見書を提出

以上の審理手続について、違法な点は認められない。

2 審査庁の判断の妥当性について

審査庁の判断の妥当性を判断するに当たり、本件における争点について、以下のとおり整理し、検証を行った。

- (1) 住宅用地特例の適用の可否の判断について、審査請求人は、令和7年1月1日時点において本件各土地が更地であることは、一連の工事の一過程であり、建築意思が有りながらその言い分が考慮されなかったことについて納得できないと主張している。すなわち、住宅用地特例について規定している地方税法第349条の3の2第1項の「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（以下「住宅」という。）の敷地の用に供されている土地」であるかどうかについては、家屋を建てるつもりである又は建てる予定があるなどの、土地の所有者の主観的な意思に基づくものであるべきという主張であると判断する。

これに対し、処分庁は、住宅の建替え中である土地に係る地方税法第349条の3の2の取扱いに関する自治省通知「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日付自治固第17号）に要件が定められており、その要件の1つとして示されている「当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること」に関し、土地の現況を現地で確認した結果、令和6年12月16日時点において建替え前の住宅の取り壊し工事中であったこと、その後の12月28日時点において、建替え前住宅の取り壊し工事が完了しており、かつ、新築住宅の建設工事に着手されておらず、更地であったことから、客観的に見て「住宅の敷地の用に供されている土地」ではないと判断したものである。

ところで、「住宅の敷地の用に供されている土地」については、「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」（平成22年4月1日付総税市第16号総務大臣通知）において、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における「敷地の用に供されている土地」とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果たすために使用されている一面地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいい、この既存の家屋に代えてこれらの家屋が建設中である土地の具体的な取扱いについては、別途自治省通知を参照することとされている。

また、最高裁判所平成23年3月25日判決（最高裁判所裁判例集民事第236号311頁）は、住宅用地特例は、「居住用家屋の『敷地の用に供されている土地』（地方税法第349条の3の2第1項）に対して適用されるものであるところ、ある土地が上記『敷地の用に供されている土地』に当たるかどうかは、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。」とし、具体的事例として、賦課期日における土地の現況が、居住用家屋であった旧家屋の取壊し後に、その所有者であった者を建築主として、居住

用家屋となる予定の新家屋の建築工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況にあった場合にはこれに当たる旨判示している。

以上から、土地の現況を客観的に見て判断した処分庁の主張は正当であるといえる。

- (2) 審査請求人は、固定資産税等の賦課期日である1月1日において、住宅の建替え中の土地であっても、賦課期日に着工していない場合は更地として取扱い、住宅用地特例が受けられないということは知らなかったと主張している。また、処分庁職員が令和6年12月28日に、建替え前の住宅が滅失されていること、及び新築住宅の工事が未着手であることについて、現地調査により確認したとのことであるが、審査請求人や建築事業者への連絡・確認などはなく、住宅用地特例が適用されなくなる旨の説明はなかったと主張している。

固定資産税等の賦課決定処分に係る手続において、納税者が知らなかったことが、処分を不当とする理由に当たるかどうかについて、処分庁に違法又は不当な点があったかどうかという視点で、次のとおり検証した。

市は、住宅用地の建替特例措置について、特例の要件に該当することが見込まれる場合にのみ、土地所有者に対し、建替特例措置適用のための手続について書面で案内している。

上記の書面による案内に該当しない場合は、市の公式ホームページで住宅用地の特例措置の制度の内容について知ることができるが、同ページでは住宅建替え中の場合の特例適用の要件については掲載していなかった。また、その他の方法によっても周知しておらず、建替え中の場合の住宅用地の特例の適用要件について、公にしていたとはいえない。

しかしながら、行政機関が行う処分、行政指導及び届出に関する手続並びに命令等を定める手続に関しては、行政手続法において定めているところ、同法第12条第1項で不利益処分（同法第2条第4項に規定する、行政庁が、法令に基づき、特定の者を名あて人として、直接に、これに義務を課し、又はその権利を制限する処分をいう。）の処分の基準について、行政庁は、処分基準を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならないと規定しているが、地方税法第18条の4において「地方税に関する法令の規定による処分その他公権力の行使に当たる行為については、行政手続法第2章（第8条を除く。）及び第3章（第14条を除く。）の規定は、適用しない。」としており、固定資産税等の賦課決定処分については、行政手続法の規定は原則適用除外となることから、違法であるとはいえない。

また、固定資産税等の賦課決定処分の基準については、内容が複雑かつ多くの特例措置があるなど、納税者がその制度のすべてを理解するのは困難であると思

料するものの、税の賦課に当たり、土地の所有者が法令や制度を知らなかったことを理由として、課税が不当であるとまではいえない。

以上から、処分庁に違法又は不当な点はなかったといえる。

以上のとおり、審査請求に係る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、違法又は不当な点がないため、本件審査請求を棄却するとの審査庁の諮問に係る判断は、妥当といえる。

山形市行政不服審査会

山 上 朗 （会長）

和泉田 保 一

植 田 美由紀

菊 地 克 子

木 村 美 貴