


2018年 第3回勉強会 補助レジュメ

2018年7月17日（火）
第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）
（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(20:00まで)

- ケースメソッド：『住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例（住宅用地の特例）の適用について争われた2事例』
- ①2017.3.29判決 大阪市 主な争点『住宅か否か』
- ②2017.1.27判決 千葉県館山市 主な争点『建替え中で賦課期日現在“更地”の場合の住宅用地の特例の可否』

懇親会 (20 : 15~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

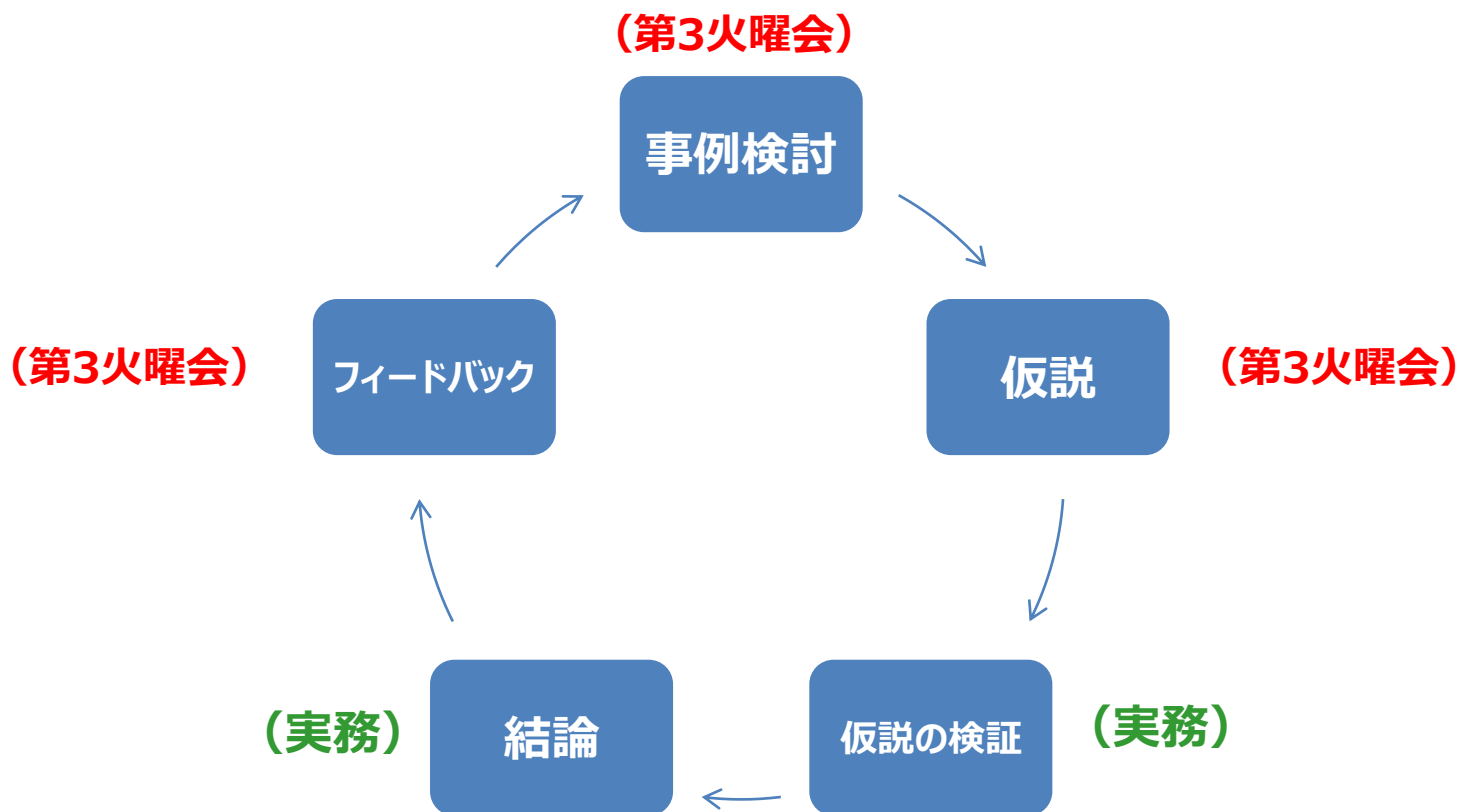
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

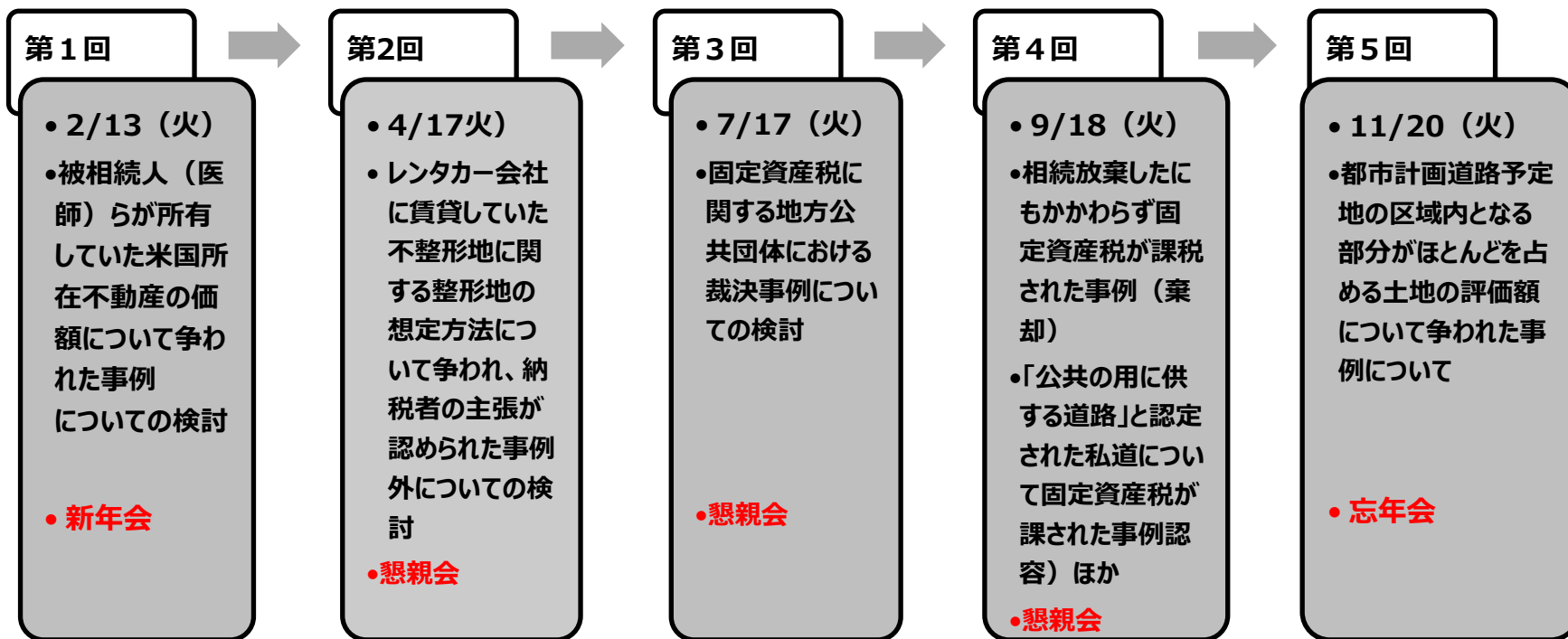
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2018年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3（2月のみ第2）火曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2018年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/13 (火)	4/17 (火)	7/17 (火)	9/18 (火)	11/20 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3 (2月のみ第2) 火曜日です

グラドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

フィードバックが命です！

匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上

ご協力をお願いいたします

(目次)

• フィードバック用紙の配布

0-3

• ケースメソッド『住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例（住宅用地の特例）の適用について争われた2事例』①2017.3.29判決 大阪市 主な争点『住宅か否か』②2017.1.27判決 千葉県館山市 主な争点『建替え中で賦課期日現在“更地”の場合の住宅用地の特例の可否』

• **なぜこのテーマを選んだのか？** → 要約 → 事案の概要 → 双方の主張 → 判断

4

• 4まとめ

• フィードバック用紙の回収

0.1 今回のテーマについて

<なぜ、今回のテーマを選んだのか？>

① 税金に関する不服申し立ての結論（裁決）に関する公表について

□ 国税について

- 国税不服審判所によって、一部が公表

□ 地方税を含む地方公共団体について

- 全てが非公表だった

0.1 今回のテーマについて

<なぜ、今回のテーマを選んだのか？>

② 固定資産税等の重要性について

□ 課税方式について

- 賦課徴収方式（⇔申告納税方式）

□ 位置づけについて

- 原則 全国すべての不動産が対象となる
- 生活に密着した身近な税金である

◆今回とりあげる事例について

裁決日時 地方公共団体	主な争点	論点	結論
①2017.3.29 大阪市	住宅用地の特例を 適用するか否か	本件家屋が特定の者が 継続して居住の用に供し 得るものか否かについて	棄却
②2017.1.27 千葉県館山市		建替え中で、賦課期日 2016.1.1に住宅が建っ ていないことについて	処分取り消し

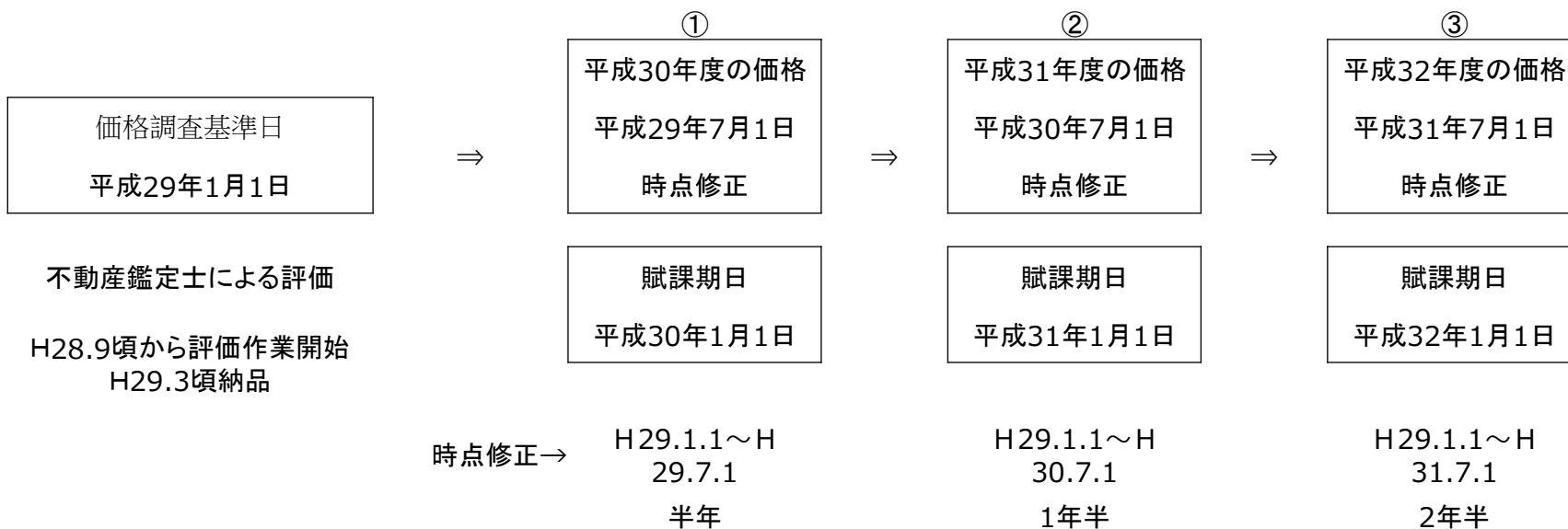
0.3概説

“固定資産評価は毎年行われているのか”について

0.概説

(平成30年度評価替えのケース)

← 原則、平成29年1月1日現在の価格を3年間据え置く（法349条、法409条） →



※地方税法附則第17条の2

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、…中略
…当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失
すと認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第349条の規定にかかわらず、…中略
…当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳等に登録されたものとする。

0.4概説

“固定資産評価額等に不服がある場合”について

0.概説

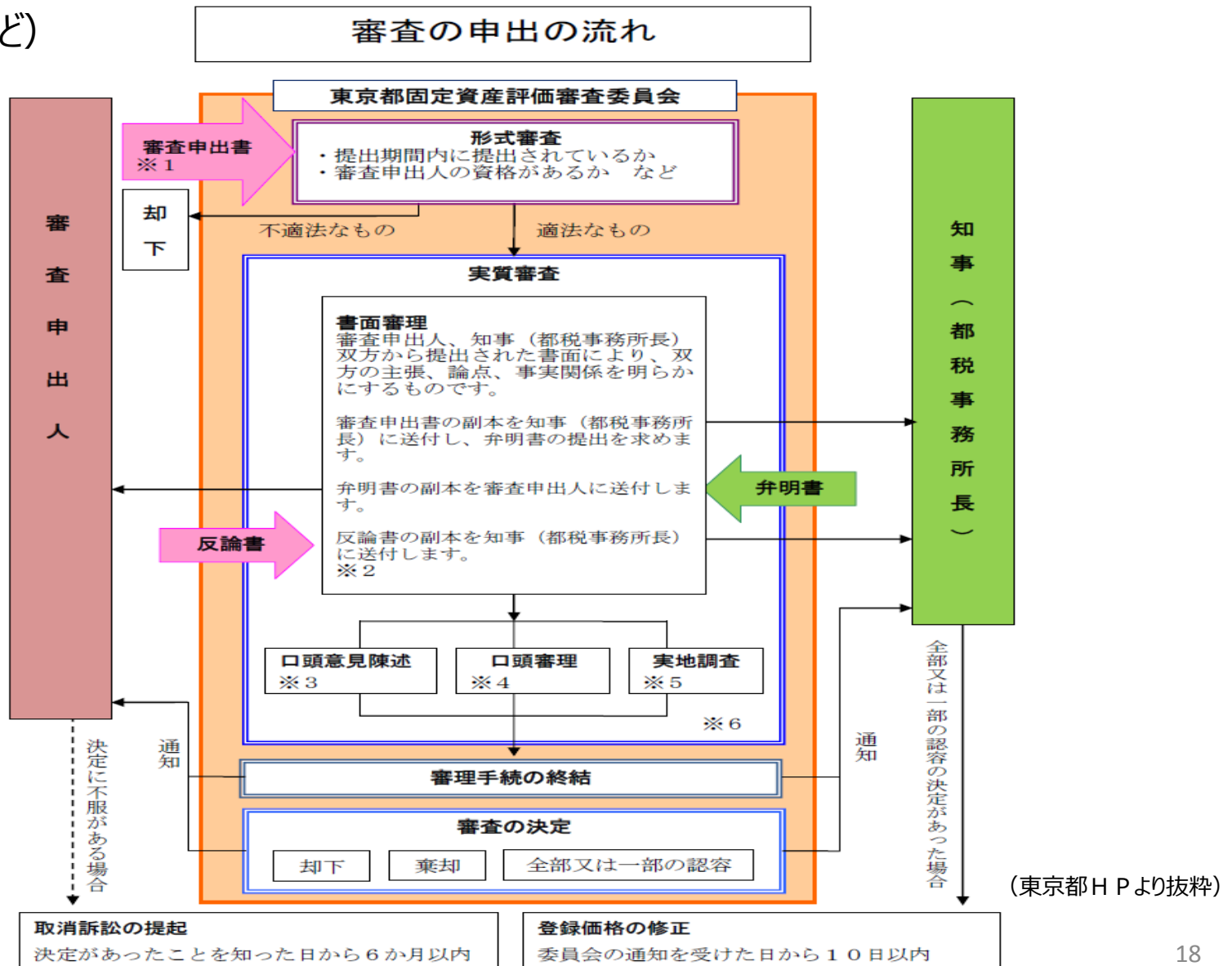
(固定資産税に関する不服申立て)

項目 \ 申立て	不 服 の 内 容	
	固定資産税台帳に登録された価格について	固定資産税の左記以外について
手続き	審査の 申出	審査 請求
申出/請求先	固定資産評価審査委員会	処分庁

0.4概説

“固定資産評価額等に不服がある場合”について

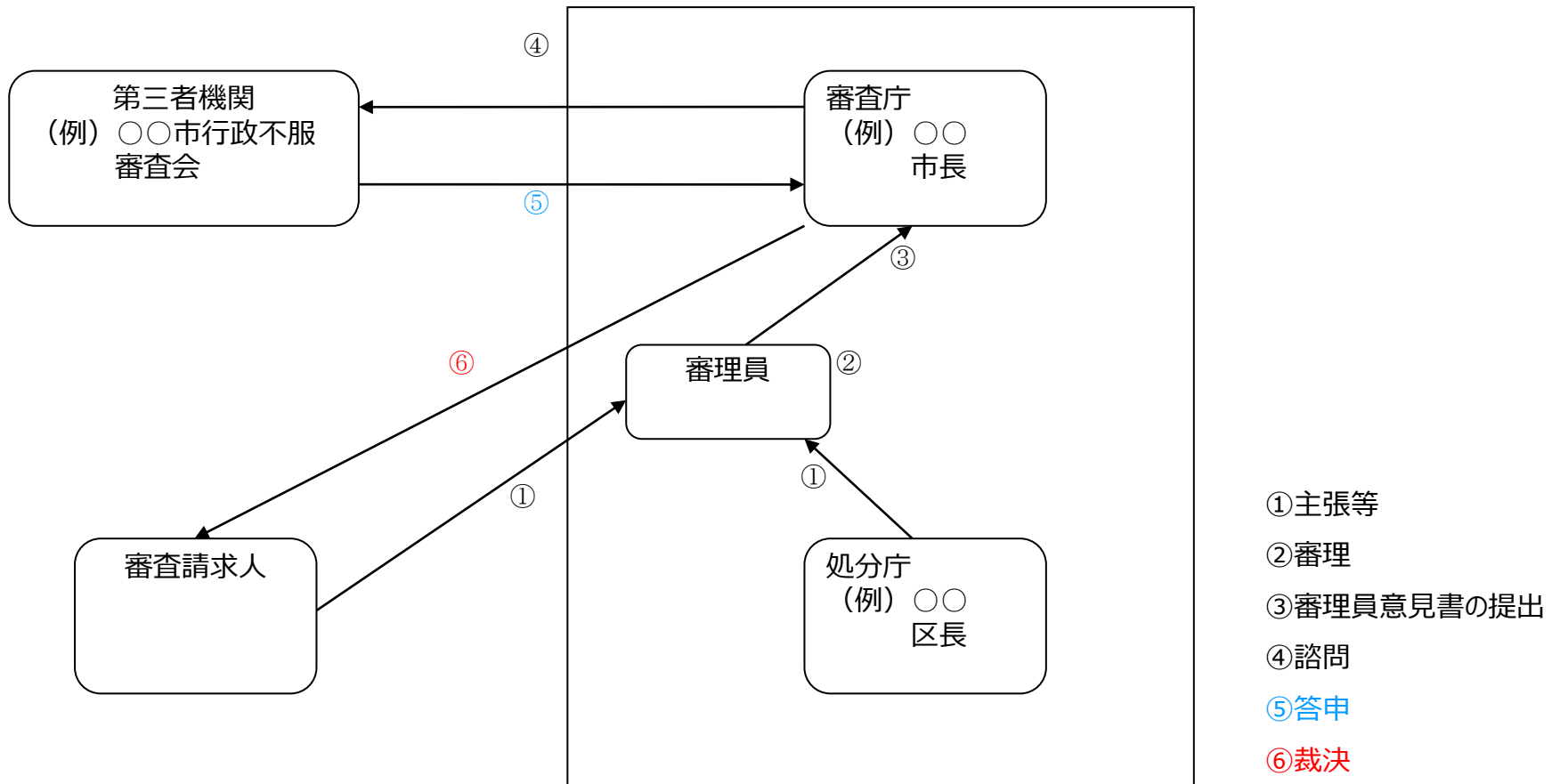
(価格など)



0.4概説 “固定資産評価額等に不服がある場合”について

(価格以外)

(審査請求の流れ)



0.5概説

“住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

1. 住宅用地とは

賦課期日（毎年1月1日）現在、次のいずれかに該当するものをいいます。

- (1) 専用住宅（専ら人の**居住の用**※に供する家屋）の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する家屋の総床面積の10倍までの土地

※居住の用とは：

国税：現に人が居住**している**事実が要件 例：住宅ローン控除、小規模宅地の特例

固定資産税：現に人が居住**していなくても**その家屋が構造上住宅と認められ、かつ、その家屋が居住以外の用に供されるものでないと認められるもの。 例：住宅用地の特例

0.5概説

“住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

- (2) 併用住宅※1の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に下表の率を乗じて得た面積※2に相当する土地

家屋の種類	居住部分の割合*	率
下に掲げる家屋以外の家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0

- ※1 その一部を人の居住の用に供されている家屋で、その家屋の床面積に対する居住部分の割合が4分の1（25%）以上あるもの
- ※2 住宅用地の面積がその上に存在する家屋の床面積の10倍を超えているときは、床面積の10倍の面積に下表の率を乗じた面積

0.5概説 “住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

2. 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

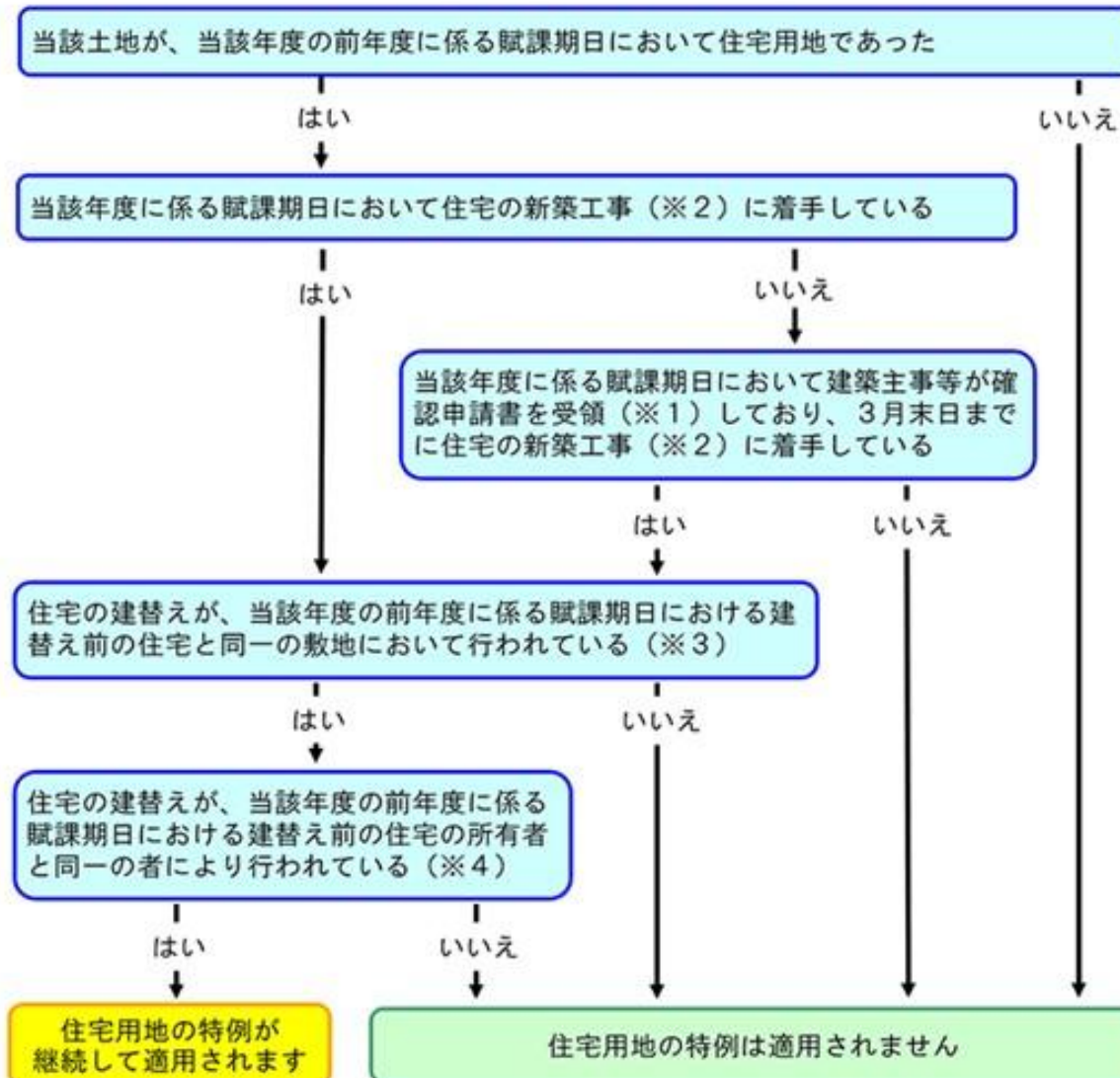
土地や家屋の状況に変更があった場合には、申告が必要です。

また、賦課期日現在住宅が存在しない場合は、たとえ住宅の建築工事中の土地や建設予定地であっても住宅用地にはなりません。ただし、住宅を建替え中の場合で、一定の要件を満たすものは住宅用地になることがあります。

0.5概説

“住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

【要件の概要】



0.5概説 “住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

- ※1. 当該年度に係る賦課期日において、建築主事または指定確認検査機関が建築基準法に基づく確認申請書を、正式に受領していることが、受領印等により確認できる場合をいい、事前審査や事前相談等は含みません。
- ※2. 現に水盛り、遣り方、根切り等の住宅の基礎工事に着手している状態を指します。造成工事等の開発行為、地盤改良、地鎮祭等は含まれません。
- ※3. 土地区画整理事業の仮換地先における住宅の建替えである場合も含まれます。
- ※4. 以下の場合も含まれます。
 - 建替え前の住宅の所有者の親族（民法第725条）が住宅の建替えを行っている場合
 - 建替え前の住宅の所有者が法人であり、当該法人を合併した法人が住宅の建替えを行っている場合
 - 建替え前の住宅の所有者の持分を含む共有者が住宅の建替えを行っている場合
 - 建替え前の住宅の所有者が当該年度に係る賦課期日における建築主との等価交換方式等によって住宅完成後直ちに住宅を取得する場合
 - 建替え前の住宅の家屋（補充）課税台帳に登録された者以外で、当該年度の前年度の賦課期日において、当該住宅の所有権を取得している者が住宅の建替えを行っている場合

0.5概説 “住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

3 住宅用地の申告（地方税法 3 8 4 条、東京都都税条例 1 3 6 条の2）

(1) 住宅用地等に関する申告

固定資産税・都市計画税の住宅用地には課税標準の特例措置があり、税負担が軽減されています。この特例措置を正しく適用するために、「固定資産税の住宅用地等申告書」により申告をしていただくことになっています。

(2) 申告が必要な場合

土地や家屋の状況に変更があった場合で、具体的には次のとおりです。

①住宅を新築又は増築した場合

②住宅の全部又は一部を取り壊した場合

③住宅を建て替える場合

④家屋の全部又は一部の用途を変更した場合（例 店舗を住宅に変更等）

⑤土地の用途（利用状況）を変更した場合（例 住宅の敷地を駐車場に変更等）

(3) 申告をする必要がある人

1月1日時点の土地の所有者（所有者が自ら土地を利用していない場合でも同様）

(4) 申告をするところ

土地が所在する区にある都税事務所の土地班

(5) 申告期限

申告が必要となる事由が生じた年の翌年の1月31日

0.5概説 “住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

・被災住宅用地（災害により住宅が滅失した場合）

（地方税法349条の3の3、東京都都税条例136条の3）

震災等により住宅が滅失又は損壊し、住宅用地として使用することができないと認められる場合には、被災した年度の翌年度及び翌々年度について、被災住宅用地として住宅用地と同等の特例措置が適用されることがあります。

この特例措置を正しく適用するために、「固定資産税の被災住宅用地等申告書」により被災した翌年又は翌々年の1月31日までに提出する必要がある。

0.5概説 “住宅用地の特例”について（地方税法第349条の3の2）

・「特定空家等」に該当する場合

（空家等対策の推進に関する特別措置法 14条）

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。同法に基づき区から勧告を受けた「特定空家等」※1の敷地については、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」という。）の適用対象から除外されます。

※1「特定空家等」とは？

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項において「空家等」のうち以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

1. 事案①の概要

(案件全体)

住宅用地に対する固定資産税等に係る課税標準の特例の適否について争われた事例（大阪市、2017.3.29裁決）

請求人側の主張棄却

1. 事案の概要

概要

【経緯】

H28.1.1現在	請求人が所有する大阪市〇区所在の土地は、以前は住宅の敷地となっていたことから、住宅用地の特例 & 小規模住宅用地の特例を適用していた。
H28.3.8	処分庁、平成27年度航空写真経年異動判読結果等により、本件土地の上に存在している家屋に異動あることを確認。
H28.〇.〇	処分庁、現地へ赴き、本件土地上の家屋が異動していることを確認。
H28.3.24	処分庁、請求人に連絡した上で、現地調査を行う。
H28.4.15	本件家屋について、平成28年賦課期日現在は「倉庫」と認定。 本件土地を「商業地等」に該当するとして、土地及び家屋に係る本件処分を行い、請求人宛納税通知書を送付した。
H28.6.13	請求人、本件処分の取り消しを求めて本件審査請求を行う。

1. 事案の概要

【審理関係人の主張】

請求人	処分庁
<ul style="list-style-type: none"> ・損傷が激しいため、一部解体した。 ・設備に若干の不足があるものの、従前どおり住居として使用しており、不便を常と考え我慢すれば生活には困らない。（なお、本件家屋に備えている設備、備えていない設備については、裁決書に開示されていない。） ・その他、処分庁職員の言動、態度に不満。 	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税の新築住宅の減額の規定…「人の居住の用に供する家屋」とされている。住宅と認定するには、社会通念上生活を営むことができる構造、設備が求められる。 ・固定資産評価基準第2章第1節七「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって家屋の効用を高めるもの」とされている。 ・本件家屋の構造及び設備の状況を総合勘案し、住宅ではないと認定。 ・特定の者が継続して居住の用に供するための設備としては不十分なものであると考える。

3. 判断

【住宅用地の特例の適否について】

○住宅用地の特例の目的

- ・住宅用地について税負担の増加をできるだけ緩和することが住宅政策上の見地から必要
- ・特に小規模住宅用地の特例は、居住者の日常生活において居住用家屋の敷地が最低限度必要であると考えられることから設けられたもの

○住宅用地の特例の適用対象となる土地とは

「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を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」（法第349条の3の2）

○当該土地が住宅用地の特例の適用対象となるか否かについて

「人の居住の用に供するとは特定のものが継続して居住の用に供することをいう」（自治省通知：法第349条の3の2の規定における住宅地の認定について）

3. 判断

【住宅用地の特例の適否について】

- 本件家屋について、特定の者が継続して居住の用に供していたか否かについて
 - ・請求人…従前どおり住居として使用しているのみ、特定の者かどうかは主張なし。
 - ・処分庁…居住実態に係る特段の主張をしていない。
 - ∴特定のものが継続して居住の用に供していたかという実態については判明していない。

- 本件家屋が特定の者が継続して居住の用に供し得るものか否かという観点
 - ・本件家屋には、通常、日常生活を送るうえで必要不可欠な諸設備はほとんどない状態であることが認められる。
 - ・本件家屋の構造及び設備を考慮すると、客観的に本件家屋が特定の者が継続して居住するに耐えうるものとは認められない。
 - ∴本件土地について住宅用地の特例を適用することはできない、小規模住宅用地の特例についても適用する理由がない。

1. 事案②の概要

(案件全体)

住宅用地に対する固定資産税等に係る課税標準の特例の適否について争われた事例（館山市、2017.1.27裁決）

処分取消し

1. 事案の概要

概要

【経緯】

H27.1.1現在	請求人が所有する館山市○番A及びBの土地（従前の土地）を所有 処分庁は、従前の土地に建物が建っていることを確認。（住宅用地の特例を適用）
H27.8.31	請求人、従前の土地の一部において住宅建築の請負契約を締結
H27.12.8	請求人、従前の土地上の建物の取り壊し
H27.12.17	確認済証の発行日（H27.12.22土木事務所の受付日）
H27.12.末	処分庁、従前の土地の住宅が取り壊されていることを確認。 住宅用地の特例を適用しないことを決定。
H28.1.1現在	請求人、従前の土地を分筆、同市○番A、B、C及びDの土地を所有
H28.1.15	請求人、前記の住宅建築に係る工事着手
H28.4.8	処分庁、本件土地に住宅用地の特例を適用しないでH28年度の賦課処分行う。
H28.6.25	請求人、館山市長に対し、本件処分の取り消しを求める審査請求。

1. 事案の概要

【審理関係人の主張】

請求人	処分庁
<ul style="list-style-type: none"> ・確かにH28.1.1においては更地である。 ・同日が賦課期日であることを知らなかった。 ・本件土地を住宅用地として利用するための建築行為を継続している。 ・処分庁が本件土地に住宅用地の特例を適用しないのは大変遺憾 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅建て替え中の土地に係る固定税及び都計税の課税について（H6.2.22付自治固第17号、「本件通知」） <ul style="list-style-type: none"> 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 住宅地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 住宅の建て替えが、建て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当該土地の所有者と、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当該住宅の所有者と、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→○

3. 判断

【住宅用地の特例の適否について】

○地方税法の規定による判断について

→H28.1.1において本件土地に住宅が建っていない（請求人・処分庁共に認めている）ので、
住宅用地の特例は適用すべきでない。

○本件自治省通知について

→要件ア～オを満たす土地については「住宅用地として取り扱って差し支えない」とされているのであって、
当該ア～オを満たさない土地に住宅用地の特例を適用してはならないということまでは言及していない。

3. 判断

【住宅用地の特例の適否について】

- ・固定資産税は申告納税方式ではなく、賦課徴収方式であることについて
 - 納税者側で同特例を適用するか否かの裁量を有しないと解されることからして、処分庁には同特例の適用要件の有無を調査する等の義務を負う。
 - 処分庁は、建物の取り壊し等を確認した時点で、固定資産税等の課税に影響する可能性があるため、①納税者とともにする実地調査、②納税者に対する質問、③納税者の申告書の調査等あらゆる方法、によって公正な評価をするように努めなければならなかった。
 - 住宅用地の特例を適用しないことは、納税者にとって不利益に当たり、不利益な処分をするためには、その旨を事前に納税者に説明しなければならない。

3. 判断

【住宅用地の特例の適否について】

- ∴ 処分庁が、「賦課期日であるH28.1.1に住宅が建っていないこと」のみをもって住宅用地の特例を適用しないことは、不当な処分であり、本件処分は取り消されるべきものである。

4. まとめ

■国税とは課税方式が異なる

- 全ての不動産について一律に形式的に行うためミスが生じやすい
- 特例の適用要件の有無についての調査義務は自治体にある

■不服がある場合には、内容によって手続きが異なる

- 固定資産税台帳に登録された価格について「審査の申出」原則 3 年に 1 回の基準年度のみ
- 上記以外について「審査請求」

■裁決事例から

- 「居住」の要件は、国税とは異なる
- 原則 賦課期日現在住宅が存在しない場合は、たとえ住宅の建築工事中の土地や建設予定地であっても住宅用地にはならない
- 納税者にとって不利益な処分をするためには、その旨を事前に納税者に説明する義務がある

■今後の注意点

- 被災住宅用地（災害により住宅が滅失した場合）申告が必要
- 「特定空家等」に該当する場合
- 民泊は賃貸 居住or非居住？

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！