



豊監公表第3号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定による住民監査請求（豊中市職員措置請求）について、同条第4項の規定により監査を行ったので、その結果を次のとおり公表します。

平成31年（2019年）3月8日

豊中市監査委員	酒 本 毅
同	相 間 佐基子
同	出 口 文 子
同	北之坊 晋 次

平成31年1月8日
豊中市監査委員様

4. 請求の要件審査

(1) 平成31年(2019年)1月8日に提出された住民監査請求(以下「本件請求」という。)を、地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条所定の要件を備えているものと認め、同日付けで受理した。

(2) 請求人は、個別外部監査契約に基づく監査によることを求めているが、個別外部監査によることが相当であると認められるのは、違法性等の判断に極めて高度な専門性が要求される場合など、特別の事情があり、監査委員による監査になじまないと判断される場合である。

本件請求については、請求人が主張する固定資産税に関することであるという理由だけでは、外部の専門家に監査をさせることが相当であるとは認められないので、監査委員監査を行うこととした。

第2. 監査の実施

1. 監査対象部課

本件請求は、固定資産税の賦課についての住民監査請求である。

豊中市事務分掌規則(昭和37年豊中市規則第7号)第5条によれば、固定資産税の課税に関することは、豊中市財務部固定資産税課(以下「固定資産税課」という。)の分掌事務と規定されていることから、固定資産税課を監査対象部課とした。

2. 請求人からの陳述の聴取等

地方自治法第242条第6項の規定に基づき、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、平成31年(2019年)2月12日に新たな証拠として意見陳述要旨(添付書類を含む。)の提出があり、同月13日に陳述があった。その際、関係職員の立会いを認め、提出された意見陳述要旨(添付書類を含む。)を関係職員に配布した。また、監査委員から、本件請求に係る監査については、個別外部監査契約に基づく監査によらないことを伝えた。

請求人からの陳述等の主な内容は、次のとおりである。

(1) 意見陳述要旨(原文どおり。ただし、添付書類は省略。)

平成31年2月13日

請求人 ■■■■

意見陳述要旨

- 一 税理士等の外部監査を請求した理由
税法ということもあるが、癒着や馴れ合いを恐れたため。
- 二 行政不服審査請求をし、住民監査請求をする事情及び理由

我々は、本件介護施設（フランチャイズの介護施設）の指定により、この5年間筆舌に尽くしがたい迷惑と恐怖、財産的損害を受けてきた。

旅館業法及び建築基準法の用途地域規制に違反した、宿泊付き介護施設を適切な行政指導もせずに通所介護施設として指定し、指定後固定資産税も適法に課税しないことは、市が施設の経営助成をしているのと同じことになる。また豊中市の財政を危うくする。

三 現地の状況

現地は、第1種低層住宅専用地域で、「■■■■■」加盟店の宿泊付き通所介護施設。

四 監査請求に至るまでの経過

平成26年

- ・5月の連休頃に介護施設開設の通告を受け5月31日会社は説明会を開いたが、社長は私の質問に一言も言葉を発せず30分ほど立往生した後解散した。
- ・その後、高齢施策課に説明を求めると、甲斐課長は問答無用で我々を追い返した。
- ・8月19日 ■■■■■の先導で、51世帯119名の反対署名を長内健康福祉部長に提出した。（昨年情報公開請求したところでは、8月■■■日に指定していたことが分かった。）
- ・9月■■日 本件施設は開業した。

平成27年5月11日 ■■■■■へ隣地は居住用とは言えないのではないかの質問書（資料10枚添付）をFAXで送信したが、何の対応もされなかった。

平成28年

- ・6月頃、自治省税務局固定資産税課長発遣の通達（自治固第13号平成9年4月1日）の存在を知り、本件土地は非住宅用地として課税されるべきとの確信を得た。
- ・9月28日 予め電話をした上で固定資産税課へ出向き、竹中係員から隣地は①非住宅用地としては課税していない、②高齢施策課とは連携していない、③これから（納税者に）接触するとの回答があった。
- ・10月16日 ■■■■■に私の自宅で竹中係員に面会した経過や住宅用地の特例について説明をした。
23日に報告に来られ、21日の総務常任委員会で質問をされたことを知った。その時持ってこられた書類を見て、①吉岡課長が虚偽答弁をしたこと②■■■■■は非住宅用地として課税されていないことを私の話を聞いて知っているのに「高齢施策課から情報提供を受けることで適正課税を担保していることを評価します。」とメールを送っていることが分かった。二人がグルになって我々をだましたのか。

平成29年

- ・4月21日 豊中市保健所へ電話をして、デイサービス施設で夜間に有料で宿泊させるのは旅館業法違反になる、平成27年8月からは高齢施策課へ届出書が出されていれば違反にならない、との回答を得る。
- ・12月11日 佐津川高齢施策課長へ「申し入れ書」9枚（うち、迷惑のかずかず2枚は■■■■■と■■■■■さんが記述）を提出した。

平成30年

- ・ 4月4日、佐津川課長名の3月29日付回答書（豊健高第2888号）を受け取った。
- ・ ■■■■の平成28年の報告でもあり、私は非住宅用地として課税しているものと考えていたが、平成30年は固定資産税の基準年度でもあるし、4月5月は固定資産税にとっては、重要な時期でもあるので、念のために非住宅用地として課税しているかを確認してみようと思い4月27日に上村課長に電話し、5月1日白木主幹からの電話で「今接触している」との回答があり、まだ非住宅用地として課税していないことが分かった。
- ・ 平28年10月以後も我々をだまし続け、今後も課税するつもりがないのであれば、最早公にするしかないと考え、5月28日行政不服審査請求をした。

五 住宅用地から非住宅用地への変更

- ①市長には、土地の所有者に用途変更を申告させる権限が与えられている。（市税条例80条②）従って、これを怠ることは違法である。
- ②また、所有者が正当な理由もなく①の申告をしなかった場合の罰則も定められている。（同82条①）

六 証拠について

- 1 竹中係員、白木主幹らの納税者に接触するとか接触しているとかの言動である。
- 2 ■■■■の言動である。平成28年10月、私は課税していないことが分かったので■■■■に連絡したのであり、■■■の方から自宅へ見えて説明し、■■■も税金が増えると言って喜んで帰られたのである。その後報告に来られた際、増加税額まで20万円弱と報告された。（私は約25万円と話していた。）
- 3 唯一直接抗弁した再弁明書第2の3（1）の弁明は、非住宅用地として課税していないから、まだ課税していなくてもよいことの根拠として弁明したものである。

七 昨年5月の縦覧帳簿より

- 1 縦覧帳簿によれば次の通りである。

正面路線価 145,100円

地番	公簿面積	公衆道路	課税面積	評価額	1㎡当り	1㎡当り÷路線価
■■	472.69㎡		408.59㎡	40,878,612	100,047	69.0%
■■	115.71㎡	2.27㎡	113.44㎡	15,637,136	137,844	95.0%
■■	115.71㎡		114.79㎡	17,111,286	149,065	102.7%

※縦覧できるのは、地番、課税面積、評価額のみである。

- 2 縦覧帳簿の縦覧（法第416条①）は、納税者が自己の土地の価格と近隣の価格とを比較することができるように設けられている制度である。縦覧でここまで公開されているのに、単に適法に課税していると表明することが、なぜ法22条の秘密漏えいに抵触すると言えるのか。
- 3 ■■■■は、画地の認定に間違いがある。縦覧帳簿では1筆2画地は、画地ごとに掲載しているとのことである。（9月3日田中係員）

の回答があったことから、居住部分以外の部分が存在する併用住宅であることが判明しました。

固定資産税の住宅用地の特例を適用する場合には、家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合によって、敷地の全部、もしくは2分の1を住宅用地と認定するか、全てを非住宅用地と認定するかを判断する必要があることが、地方税法施行令第52条の11第2項第2号に規定されています。

居住部分の床面積割合を算出するためには、所有者の同意を得て家屋内部を調査する必要があります。内部調査を経ることなく、デイサービス事業が行われていることのみをもって、敷地全部を非住宅用地と認定することは適切ではないことから、当該事案についても調査に向け、所有者と協議を継続しているところですが、先に提出いたしました納税者との接触状況の資料にあります理由によりまして、現在まで内部調査には至っていない状況です。

地方税法第353条には納税義務者に対する質問検査の権限について、同法第354条には質問検査を拒否した場合の罰則規定が定められていますが、「固定資産税逐条解説」において、法第353条に規定される「質問検査の権限」は、「任意調査におけるものであり、納税者の意思に反し、あるいはこれを無視して強制調査を認めたものと解すべきものではなく、ただ質問検査の拒否等に対して罰則があるということによりその実効性を担保されているに過ぎないことに留意すべきである。」と記述されており、相手方の同意なくして立入調査を行うことはできないものと解されています。

また、罰則適用につきましては、固定資産税は、保有資産に担税力を見出し毎年恒常的に課税するものであり、長い期間にわたり納税者に税負担を課すものですから、課税業務を円滑に遂行するためにも、丁寧な課税説明を行い、納税者の同意のもとに調査を行うことが適切であると考えられ、法令上の規定があることを理由に罰則を適用すれば、納税者との関係性は悪化し、円滑な税務行政の執行が困難になることから、現時点において、安易に適用すべきものではないと判断しています。

したがいまして、現在は専用住宅からデイサービス事業所に転用している事実を把握し、適正課税に向けた措置を講じているところであり、当該地に係る課税処分の内容について何ら違法・不正な点はありません。

② 請求人が違法・不正とする理由について、見解を述べてください。

高齢者施設の事業所用地については、平成28年度当初より毎月、高齢施策課から事業所等の新規・廃止の情報を得、順次適正な課税に向けた取り組みを行っているなかで、既存のデイサービス事業所等についても調査のための情報収集・整理を行ってまいりましたが、監査請求人より当該地の利用状況についての申立てがあったため、当該デイサービス事業所に対しても働きかけを行ってきたところです。当該デイサービス事業所については、もともと専用住宅であった当該家屋を事業所として使用しているものと考えられますが、従来の用途が住宅であることを鑑みれば、現在の利用状況においても、建物の構造が居宅であり、居住部分として利用しているか、或いは利用できる部分が含まれることが推測されることから、先ほどご説明させていただきました、地方税法施行令第52条の11第2項第2号の規定により、居住部分の割合によっては、当該家屋の敷地

の一部または全部について住宅用地特例が適用となる可能性があります。

地方税法第349条の3の2に規定される「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」は、同法施行令第52条の11第2項第2号の規定を踏まえた上で適用すべきものであり、併用住宅においては、その居住部分の割合の確認を行った上で特例の適否を判断することが、法律上要請されています。

このことから、調査を踏まえた上で居住・非居住部分の割合を判定し、住宅用地特例の適否の判断を行うべきものであり、外観上デイサービス事業所として利用されていることが確認されたことで、直ちに非住宅用地として課税することは適切ではありません。

当該デイサービス事業所として使用されている家屋については、平成28年10月より、その所有者に対し適正な課税のための内部調査の依頼を複数回にわたって継続して行っております。

なお、当該地については、当該デイサービス事業に使用されている家屋の西隣にもう一棟の別の家屋が所在しており、少なくとも、当該地の全てが住宅用地特例の適用外になるものではありません。

③ 平成26年度以降の本件請求に係る土地・家屋の固定資産税の課税状況を述べてください。また、資料も提供してください。

課税情報等は公開すべき情報ではないと判断しておりますので、この場での回答を差し控えさせていただきます。

その根拠といたしまして、地方税法の第22条に、地方税に関する調査において知り得た秘密の漏えいに関する罪について規定されています。その「秘密」とは、当課においては、徴税吏員や固定資産評価員、評価補助員がその権限において調査を行うことで、業務上知り得た情報については、全てが「秘密」に該当するものと解しております。

また、監査請求人が添付している資料の中にあるように、一般に、収入額又は所得額、税額等は、地方公務員法第34条及び地方税法第22条の「秘密」のいずれにも該当するものと解されることから、その算出の基礎となる評価額や課税標準額も含まれるものと考えられます。住宅用地特例の適否が秘密に該当しないとしてしまうと、地方税法第416条に規定されている「価格等縦覧帳簿の縦覧」を行うことにより知り得た他人地の評価額に特例率を乗じて、課税標準額を算出し、それに税率を乗じることで、容易に他人地の税額を推測できることから、住宅用地特例の適否も「秘密」に該当するものであると解しています。

なお、このご質問に対する回答といたしましては、先に提出いたしました資料（平成26年度以降の本件請求に係る土地・家屋の固定資産税の課税状況表及び平成26年度以降の本件請求に係る土地家屋名寄帳）をご覧くださいませよう、お願いいたします。

④ 住宅用地・非住宅用地の認定に当たって、当該土地家屋の実地調査はどのように行ってきたのか述べてください。

まず、当課が実施している実地調査の方法等について、土地の実地調査については、地方税法第408条の規定により、市内全域における実地調査、外観による現況確認を行っているところであります。家屋の実地調査については、毎年航空写真を撮影し、前

年撮影分との比較により家屋の新增築や滅失などを把握した上で必要に応じて現地調査を実施しております。

土地が住宅用地か非住宅用地かの認定を行うに当たりましては、家屋の新築時には、新築された家屋の登記情報や課税の根拠資料を参考に、その敷地の住宅用地特例の適否を判断しています。一方、新築以降になされた用途の変更など家屋の内部の変更を原因とした住宅用地、非住宅用地の判定につきましては、市内に所在する、土地にあつては約15万筆、家屋にあつては約9万棟の固定資産に対し、それを現地調査により細部にわたって把握することは極めて困難であることから、登記情報の異動や他部局からの情報提供等を契機として、課税の見直しを行っています。ただし、所有者の同意なくその内部に立入調査を行うことは認められていないため、所有者に説明の上、了解を得て、家屋の内部調査を行い、適切に特例の適否の判断を行うように努めております。

次に、当該土地家屋に対する現地調査の状況についてですけれども、当該土地家屋についても、固定資産税課が通常実施している調査と同様の方法で現地調査を行い、所有者に対しては、平成28年10月より現在に至るまで、10数回にわたり接触しています。

また、並行して市内の他の事業所地についても情報収集・整理を行っている状況です。詳細につきましては、先に提出した資料（所有者等との接触状況表）をご覧くださいますよう、お願いいたします。

（2）請求人からの意見（要旨）

- ・10数回接触しても決まらないようなことが許されるのか。
- ・居住の用に供している等々、本には書いているだろうが、この請求は、本件家屋のことである。本件家屋で、居住の用に供しているところなどない。すべて事務所などだ。今、課長が言われたようなことは、実態と全く違う。見ればわかることだ。
- ・同意なく、などというのは納税者のいいなりで、そんなことで課税ができるのか。同意なくというのを強調しすぎるのは、自らの怠っていることを隠ぺいしていることにほかならないのではないか。
- ・通所介護施設が始まって5年も経過しているにもかかわらず、納税者の同意がいるからといって見ないのか。およそ常識的に考えたらここは非住宅用地だとわかるのに、納税者が同意しないからといって、ずっと待っているのか。ほかの権限も与えられているのではないか。
- ・去年の9月か10月ごろ、評価額が誤っているということで、評価委員会に審査の申入れをしたが、評価委員会の人か固定資産税課の人かわからないが、5人、7人ぐらいの係員が了解も得ずに対象の敷地へ入って行った。それを見て、それができるのだと思った。
- ・以上から、関係職員の陳述に関しては、まったく信用できない。

4. 関係職員からの事情聴取等

本件請求受理後、平成31年1月8日付け豊中市職員措置請求書及び事実証明書等並びに同年2月13日付け意見陳述要旨及び添付書類について調査し、また、固定資産税課職員に対して、資料等の提出を求め、事情聴取及び質疑を行った。

例で10万円以下の過料に科する旨の規定を設けることができるとされている。

豊中市では、これらの法の規定に基づき、豊中市市税条例（平成15年豊中市条例第51号。以下「条例」という。）第80条で住宅用地の申告について規定するとともに、条例第82条第1項でこの申告をしなかった者に対しては、10万円以下の過料を科すと定めている。

（3）固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員等の任務について

- ① 法第403条第2項で、固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等の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いと定められている。
- ② 法第408条で、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定められている。
- ③ 法第410条第1項本文において、市町村長は、評価調書を受理した場合においては、これに基づいて固定資産の価格等を毎年3月31日までに決定しなければならないと定められている。

（4）固定資産税の賦課に関する質問検査権について

市町村の徴税吏員、固定資産評価員又は固定資産評価補助員には、法第353条で、固定資産税の賦課徴収に関する調査のために必要がある場合においては、納税義務者等に質問し、又は事業に関する帳簿書類その他の物件を検査し、若しくは当該物件の提示若しくは提出を求める権限が与えられており、この規定による帳簿書類その他の物件の検査を拒み、妨げ、又は忌避した者等は、法第354条で、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処すると定められている。

2. 事実の確認

（1）本件家屋について

本件家屋については、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき、昭和60年（1985年）4月■■日に豊中市建築主事の確認を受けて専用住宅として建築されたもので、固定資産税課は、建築当初から専用住宅として認定し、本件土地について住宅用地の特例を適用し、固定資産税を課してきたものと認められる。

その後、本件家屋において、平成26年（2014年）8月■■日に豊中市長から介護保険法（平成9年法律第123号）第70条第1項の規定により指定居宅サービス事業者として指定された株式会社■■■が同年9月■日から通所介護サービスを行っていることが認められる。

なお、本件土地には、本件家屋の西側に昭和60年（1985年）6月■日に豊中市建築主事の確認を受けて建築された専用住宅が存している。

（2）本件家屋の実地調査について

本件家屋の実地調査については、請求人からの指摘を受けて、平成28年（2016

年) 10月に本件土地及び本件家屋の所有者から聞き取り調査を行い、本件家屋の一部をデイサービス事業(通所介護サービス事業)の用に供しているとの回答を受け、本件家屋が居住部分以外の部分(以下「非居住部分」という。)が存する併用住宅であることが判明したが、平成31年(2019年)2月13日に実施した陳述の聴取時点においても、本件土地の所有者等と10数回にわたって接触し、本件家屋の実地調査について働きかけるも、その協力が得られず、いまだに実地調査が行われていないことが認められる。

(3) 本件土地における住宅用地の申告について

固定資産税課は、本件土地及び本件家屋の所有者に対し、平成30年(2018年)8月1日、「住宅用地適用(取り消し)申告書」を手交し、条例80条の規定による住宅用地の申告を求めたが、平成31年(2019年)2月13日に実施した陳述の聴取時点においても、当該申告書の提出はなされていないことが認められる。

3. 判断

(1) 住宅用地の特例の適用を変更すべきか否か

固定資産税課は、本件家屋の建築当初からこれを専用住宅として認定し、本件土地について住宅用地の特例を適用し、固定資産税を課してきたものと認められる。

その後、固定資産税課は、平成28年(2016年)10月に、本件家屋の一部を通所介護サービス事業の用に供しているとの情報を得たことから、当然、課税庁としては、それ以降、実地調査をした上で、仮に、居住部分の割合が4分の1未満であれば100%非住宅用地として、4分の1以上2分の1未満であれば50%非住宅用地として、従来行ってきた住宅用地の特例の適用を行わないあるいは変更する必要がある。

この実地調査に際し、専用住宅であればともかく、併用住宅について住宅用地の特例の適用の可否を判断するためには、建物の外観からは居住部分の割合が直ちに判明し得ないことから、当該家屋の内部に立ち入って調査を行う以外に、当該割合を算定する方法はないものと考えられる。

しかしながら、この間、固定資産税課は、立入調査の準備、その他の調査を続行しているところであり、現時点では家屋への立入調査を行っておらず、本件家屋の居住部分の割合の変更の判断には至っていない。

もとより、監査委員には家屋の内部に立ち入る権限は付与されていない。課税庁が立入りを行っていない現状においては、監査委員として、本件家屋が、住宅用地の特例の適用を受ける要件である専用住宅から、この特例の全部又は一部の適用を受けない用途の家屋に変更されたかどうかの事実認定を行うことはできないと言わざるを得ない。

また、請求人は、土地の所有者に用途変更を申告させる権限が与えられている(条例第80条第2項)ことから、これを怠ることは違法であると主張するが、固定資産税課は、本件土地及び本件家屋の所有者に対し、条例第80条の規定による住宅用地の申告を求めていることが認められること及び当該申告は法的に強制することができないものと解されることから、いまだに同条の規定による住宅用地の申告がなされていないからといって、違法であるとの請求人の主張を認めることはできない。

(2) 立入調査を行わず、住宅用地の特例を適用し、固定資産税を課することは、違法又は不当に賦課を怠る事実であるか否か

前記(1)で述べたとおり、固定資産税課は、本件家屋の建築当初からこれを専用住宅として認定し、本件土地について住宅用地の特例を適用し、固定資産税を課してきたものと認められる。このこと自体に賦課を怠る事実を確認することはできない。

法第403条第2項の規定に基づき、固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等の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いとされる。

地方税法上、固定資産税については、申告納税方式ではなく、賦課課税方式を採用し、住宅用地の申告が住宅用地の特例の適用要件とはされていないことから、住宅用地の特例の適用に際し必要となる床面積等当該固定資産の現況については、第一義的には課税庁自ら調査を行うことが求められていることは明らかである。

他方、法第408条に規定する固定資産の実地調査については、固定資産の価格等(法第389条第1項に規定する価格等をいう。)は、毎年3月31日までにこれを決定しなければならないものとされており(法第410条)、この短時日の期間に市町村内に所在する固定資産のすべてについて、かつ、その細部にまでわたって綿密な調査を行うということは、極めて困難であり、必ずしも、全部の資産について、細部の一々にわたってまで行われなくとも、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り、例えば、土地については、その現況の変化(農地として評価されていた土地が宅地になっているような現況の変化等)があった場合にそのことを確認する程度の調査を行うことで法の要請は満たされているものとされている(固定資産税務研究会編『固定資産税逐条解説』457頁(財団法人地方財務協会、平成22年))。

その上で、固定資産税課においては、土地の実地調査は市内全域で外観による現況確認を行い、新築以降になされた家屋内部の構造、用途の変更等を起因とする土地課税区分の認定については、登記情報の異動や他部局からの提供情報等を契機として、所有者に連絡した上で、課税の見直しを行っているとのことである。

そこで、本件家屋については、専用住宅ではなく、非居住部分があることを平成28年(2016年)10月、本件土地及び本件家屋の所有者に確認し、これを契機に、立入調査の実施について平成30年(2018年)8月までに当該所有者等に対し10数回にわたり連絡、協議を重ねてきているが、現状としては、同意を得ることができていない。

もとより、実地調査は、法第403条第2項に納税者とともにする実地調査と規定され、相手方の抵抗を排除し、実力を行使して調査を行うことはできず、あくまでも相手方の任意の協力により調査を行うものであると考えられる。

また、この実地調査以外に、市町村の徴税吏員等は、法第353条第1項の規定に基づき、納税義務者等に対して質問検査することができるが、この質問検査の権限は、任意調査におけるものであり、納税者の意思に反し、あるいはこれを無視して強制調査を認めたものと解すべきものではなく、ただ質問検査の拒否等に対して罰則があるということによりその実効性を担保されているに過ぎないことに留意すべきであるとされている(固定資産税務研究会編『固定資産税逐条解説』309頁(財団法人地方財務協会、平成22年))。

以上のことから、固定資産税課においては、この間、地方税法上の固定資産税に係る実地調査、質問検査権の趣旨に則って、固定資産の公正な評価及び課税のために、本件土地の所有者等の同意を得るべく相応の働きかけを行ってきたことが認められる。

したがって、従前から住宅用地の特例が適用されている中で、外部のみの調査では判断できない建物内部の用途変更の情報が確認されるも、幾多の納税義務者等との連絡、協議にもかかわらず内部調査の同意が得られず、従前どおりの課税を行っているものと認められ、このことが違法又は不当に賦課を怠る事実とは認められない。

(3) 請求人の主張するところによって市に損害が生じているか否か

本件家屋が、本件土地が住宅用地の特例の適用を受ける要件である専用住宅から当該特例の全部又は一部の適用を受けない用途の家屋に変更されたかどうかの事実認定を行うことはできないことから、住宅用地の特例を適用していることによる損害の発生についても認定できない。

4. 結論

以上のことから、請求人の主張に理由はなく、請求人が求める措置の必要性は認められない。

5. 意見

家屋の新築以降になされた家屋内部の構造、用途の変更等を起因とする土地に係る課税区分、すなわち住宅用地であるか非住宅用地であるかの認定は、外観調査では判明できず、当該家屋への立入調査、納税義務者等への質問検査等を行う必要がある。しかし、市内に所在する固定資産は膨大で、全件綿密調査を実施することは困難であり、これらの調査等は様々な情報を契機に着手されるものと考えられるが、市として、課税客体の的確な把握と適正な課税の実現に向けて、組織的計画的な取組が行われるよう望むものである。

また、調査等に当たり相手方の同意を得られない場合には、他の納税者との負担の公平性の確保の観点から、申告書不申告に対する過料、質問検査拒否に対する罰則の適用とともに、相手方に対する実地調査以外の調査で得た資料等に基づく課税など、地方税法上許容されている措置を講じることについても併せて検討されたい。