

諮詢番号：諮詢第283号

答申番号：答申第283号

答申書

第1 審査会の結論

福岡県久留米県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の2及び福岡県税条例（昭和25年福岡県条例第36号。令和5年福岡県条例第25号による改正前のもの。以下「県税条例」という。）第20条の23の規定に基づく不動産取得税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却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 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人の主張は、本件処分の取消しを求めるもので、その理由を要約すると、次のとおりである。

（1）はじめに

本件処分は、審査請求人が久留米市A町内に所在する鉄筋コンクリート造陸屋根3階建の建物（以下「本件家屋」という。）を取得したことを原因としてなされている。そして、本件家屋の課税標準額は10,884,000円と評価され、用途が「事務所」であるという認定の下、当該課税標準額に4%の税率を乗じ、税額が435,300円と算出されている。

しかしながら、次に述べるとおり、本件家屋の用途は「住宅」である。法附則第11条の2第1項（令和6年法律第4号による改正前のもの。以下同じ。）によると、住宅を取得した場合の税率は3%であるから、本件処分に当たっても、当該税率が採用されなければならない。

以上を前提にすると、本件処分の税額は、326,520円となるはずである。

（2）本件家屋の用途が「住宅」であること

ア 本件家屋の取得に至る経緯

本件家屋の前所有者（以下「前所有者」という。）は、繊維の卸業を営んでおり、本件家屋を建築した当初は当該事業のための倉庫として使用していた。すなわち、本件家屋の1階を車庫として事業用の車両及び個人の車両の両方を駐車し、本件家屋の2階及び3階を事業用の荷物を保管するために使用していた。

その後、20年以上前に前所有者の父母を本件家屋に住まわせるため、2階及び3階を改修した。本件家屋の2階は、主に父母の来客スペースとして設計し、南側に座敷を、真ん中に茶室を設ける等していた（すなわち、2階のトイレ・キッチンも居住のために使用されるに至ったと言える。）。

また、本件家屋の3階は、当該父母の居住スペースとして設計し、北側に風呂場、南側にキッチンを設ける等していた（すなわち、3階にはリフォーム工事前から浴室が存在していたと言える。）。なお、当該父母の寝室も3階であった。

このように、2階及び3階は当該父母の居住のために使用しており、当該事業のために使用してはいなかった。

そして、当該父母は10年以上にわたり本件家屋に居住し、当該父母の死亡によって本件家屋は空き家の状態になっていた。

以上のことからすると、本件家屋は、審査請求人が取得した当時、もはや「事務所」としては使用されておらず、「住宅」として機能していたことが明らかと言える。

その後、平成29年頃から当該事業の経営が成り立たず廃業を余儀なくされることとなり、本件家屋も手放さなければならなくなつた。

審査請求人は、本件家屋の売買仲介業者と知り合いであったため、当該業者から本件家屋の購入を持ちかけられた。

その当時、審査請求人は、久留米市B町所在の家屋に居住していたが、当該家屋を賃借していたことから、本件家屋に引っ越し、家族で居住しようと考え、本件家屋を買い取ることにした。

なお、本件家屋の売買契約は、平成30年10月19日に成立している。

イ 本件家屋の取得後の経緯

(ア) 本件家屋取得後の平成31年2月1日、審査請求人は、本件家屋をより住

みやすい環境にするため、自営で大工業を営む個人事業主との間で、本件家屋の2階及び3階のリフォーム工事の契約を締結した。

しかしながら、当該工事の施工に契約不適合がある等の紛争が生じたため、本件家屋の当該工事はいまだ完成していない。

とはいっても、審査請求人は、審査請求人及びその家族の住居とするために、本件家屋を購入したことに変わりはない。そうであるからこそ、審査請求人は当該工事に着手したのである。

(イ) そうしていたところ、令和3年8月頃、豪雨により審査請求人が居住していた久留米市B町所在の家屋が浸水被害に遭った（この当時、審査請求人及びその家族は本件家屋のリフォーム工事が完成していないため、当該家屋への居住を継続していた。）。審査請求人及びその家族は、当該浸水被害により当該家屋に居住することができなくなったため、仮住まいとして、知人が所有する久留米市C町所在の家屋を賃借し、現在も居住している。

もっとも、当該家屋への居住は仮住まいにすぎず、審査請求人はあくまでも本件家屋を本拠として居住する意思を有している。

そのことは、審査請求人が住民票を本件家屋の所在地にしていることからも明らかである。

ウ 審査請求人による使用目的・現在の使用状況

審査請求人は、本件家屋の1階について、審査請求人及びその家族が本件家屋に居住することに伴い、審査請求人が所有する車両の車庫として使用することを計画していた。現在は、久留米市B町所在の家屋から同市C町所在の仮住まいの家屋に引っ越しをする際に、搬入できなかった私物を保管するためを使用している。

すなわち、審査請求人は、本件家屋の1階を事務所として使用する目的で本件家屋を取得したわけではなく、現在も事務所として使用はしていない。事実、本件家屋の1階の郵便受けには、審査請求人の名字が表示されている。

また、本件家屋の2階について、審査請求人及びその家族の寝室及び物置として使用することを計画していた。現在は、久留米市B町所在の家屋から同市内C町所在の仮住まいの家屋に持ち運べなかった荷物（衣類・ベッド・寝具・机等）を保管している。いずれにしても、審査請求人に2階を事務所として使

用する目的がないこと及び現在審査請求人が営む事業のために使用している実態がないことには変わりない。

さらに、本件家屋の3階について、審査請求人及びその家族の浴室・キッチン・居間として使用することを計画しており、事実、そのためにリフォーム工事の契約をした。現在は、当該工事が完成していないため、居住はしていないものの、3階の現状写真を見ると、3階が居住用空間であることは明らかである。

エ 根拠法への当てはめ

(ア) 法第73条の21第1項本文においては、本件家屋のように固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となる価格が決定される旨が定められている。

用途についても同様の取扱いになるかについては、知らないし争うものであるが、仮に固定資産課税台帳に従うものであるとしても、同項ただし書は、「特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない。」と規定している。

(イ) 同項に当てはめると、上記アのとおり、本件家屋は審査請求人が取得した当時、もはや「事務所」ではなく、「住居」として機能していた。

そうであるならば、仮に本件家屋の「固定資産課税台帳に登録した不動産の価格通知書」(以下「本件価格通知書」という。)において用途が「事務所」となっているとしても、その後において住宅への用途変更という「特別の事情」が生じた。それによって、本件家屋の用途の評価は、本件価格通知書の記載に「より難い」ものとなったと言える。

以上のとおり、同項ただし書の規定により、本件家屋の用途を「住宅」としてなされるべきであったと言えるため、本件処分は違法である。

オ 補足

処分庁は、本件家屋の用途を「住宅」とすることの客観的根拠がないと再三主張しているところ、「住宅」よりも税率の高い「事務所」として課税処分を行うのであれば、本件家屋の用途が「住宅」ではなく「事務所」であることを処分庁の側で積極的に調査し、資料を収集した上で課税処分をすべきである。

しかしながら、処分庁は、単に本件価格通知書の記載によって本件処分を行ったにすぎない。

本件家屋に係る不動産取得税の課税については、審査請求人から不動産取得税再調査申請書（以下「再調査申請書」という。）を受領し、本件処分と同様の不動産取得税賦課決定処分（以下「当初の賦課決定処分」という。）を取り消しているのであるから、審査請求人が本件家屋を取得した当時における本件家屋の利用状況を審査請求人や前所有者に確認する等一定の調査をすることができたはずである。

処分庁が本件家屋の利用状況について適切に調査をしていたならば、本件家屋の利用状況に変化があったことを認識できていたはずであり、そうであるならば、リフォーム工事が完成してから「住宅」としての課税を行うことにするなどという対応にはならなかつたはずである。

また、不動産取得税に係る賦課決定の期間制限を超える時期になって、やむなく「事務所」という用途で本件処分をすることにもならなかつたはずである。

このように、本件処分において本件家屋の用途が「事務所」と評価されたことは、処分庁の調査不足に大きく起因するものと思われ、そうであるならば、処分庁の判断には裁量の逸脱又は濫用があると言える。

カ その他

(ア) 登記情報の記載

確かに、本件家屋の登記情報は本件家屋の種類が「事務所・倉庫」になっているが、このような記載は、前所有者が本件家屋に居住しながら事業を営んでいたという形式的理由でなされたものにすぎないとと思われる。上記のとおり、前所有者は本件家屋を住居としても使用していた（本件家屋の1階から3階まで全て居住の用に使用していた。）。

また、審査請求人は、本件家屋を審査請求人の居住のために取得しており、現在、審査請求人のための「事務所・倉庫」として使用している実態もない。

したがって、本件家屋の取得目的及び現在の使用状況に鑑みれば、本件家屋は、実質的に審査請求人及びその家族のための「住居」と評価されるべきである。

また、不動産取得税の課税に当たり、取得された不動産の用途が「住宅」

であるか否かは、その取得目的・利用状況等から実質的に判断されるべきである。

よって、登記情報の記載を重視して本件家屋の用途を「事務所」であると評価することは妥当でない。

(イ) 看板について

本件家屋の外部には審査請求人が営む事業に係る看板が設置されているが、当該看板は、本件家屋が当該事業の事務所であることを示すために掲げたものではない。当該事業に係る本社兼事務所は久留米市A町内に所在しており、当該事業に必要な車両・作業用備品・事務書類・事務関係機器は同所に揃えられている（当該看板にも同所が記載されている。）。

当該看板の設置目的は、久留米市A町という同市の中心的な場所において、多くの者の目に触れることで宣伝効果が生じることを期待したものである。

よって、仮に看板があったとしても、それによって審査請求人の「事務所」と評価することできないと言える。

(ウ) 法人名義で購入していること

本件家屋は、法人名義で取得されているが、上記のとおり、用途の判断は、その取得目的・利用状況等から実質的に判断されるべきである。そうであるならば、取得の名義人という形式的な事実を用途の判断において重視すべきではないと言える。

そして、本件家屋の取得目的が、審査請求人及びその家族が居住するためのもの、すなわち「住宅」であることは上記のとおりである。

(3) まとめ

以上のとおり、審査請求人が本件家屋を取得した経緯及び取得後の経緯に鑑みれば、審査請求人は、本件家屋を審査請求人及びその家族が居住するための「住宅」として取得したと評価することが妥当である。

そのことは、本件家屋の前所有者も本件家屋を居住のために使用していた実態があること及び審査請求人による本件家屋の使用目的・使用状況からも裏付けることができる。

そして、本件家屋の登記情報の記載、看板の存在、取得の名義人等は、本件家屋の用途が「住宅」であるとの評価を妨げるものではない。

よって、本件家屋の用途は「住宅」と評価すべきである。

(4) 予備的主張

仮に、上記主張にもかかわらず、本件家屋の用途に「住宅」以外の側面があると評価するのであれば、「明らかに住宅以外の用途といえる範囲」に限ってのみ、4 %の税率をかけるべきである。

例えば、1階については「住宅」としての用途がないと評価するとしても、2階及び3階については「住宅」の用途であるという判断は十分にあり得る。

審査請求人としては、主位的に本件家屋全体の用途が「住宅」であると主張するものであるが、仮に当該主張が認められなかつた場合、予備的な主張として、「住宅」として用途が認められる範囲については最大限3 %の税率が用いられるべきであると主張するものである。

(5) 処分庁の弁明に対する反論

処分庁は、審査請求人が本件家屋の所在地に住民票を登録していることについて、「住民票の記載内容と居住実態は必ずしも一致するものではなく、本件審査請求においても居住実態に係る客観的証拠は示されていない。」と主張している。

しかし、審査請求人が、住民票を本件家屋の所在地にしていたということは、本件家屋を住居として使用する意思があったからである。

一般的に、居住の意思があるからこそ当該住所に住民票が移されることに鑑みれば、建物の所在地を住民票上の住所に設定しているか否かは、当該建物の用途の判断において、居住目的という主観面を基礎づける重要な要素であると言える。

2 審査庁の主張の要旨

本件審査請求の争点は、本件家屋が「住宅」に該当しないとして、本件処分を行った行政庁の判断が妥当かどうかというところにある。

この点について、本件家屋の全部事項証明書や価格通知書の記載からは、本件家屋の用途が「事務所」から「居宅」等に変更されていることをうかがわせる内容は読み取れない。

そして、審査請求人が本件家屋を取得してから本件処分が行われるまでの間において、本件家屋の全部又は一部が「人の居住の用に供する」ものであると認めるに足る

客観的事実が処分庁に示された等の事実も認められない。

以上から、本件家屋は「住宅」に該当しないとの処分庁の判断に違法又は不当な点は認められない。

また、審査請求人は、処分庁は本件家屋の利用状況等について適切に調査すべきであった旨を主張しているが、何らかの調査を行う必要があったということはできず、審査請求人の主張を採用できない。

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められないことから、本件審査請求は理由がないものであり、棄却されるべきである。

第3 審理員意見書の要旨

本件審査請求の争点は、本件家屋が「住宅」（県税条例付則第8条の2第1項）に該当するか否かにあるので、以下判断する。

（1）本件家屋の用途について

「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のもの（法第73条第4号及び政令第36条第1項）をいうとされている。

この点について、本件家屋の全部事項証明書の表題部の「種類」欄には「事務所・倉庫」と記載されている。また、久留米市長が処分庁に提出した本件価格通知書には、本件家屋の全部が「非住」であり、その用途が「事務所」である旨が記載されている一方で、本件家屋の用途が「事務所」から「居宅」等に変更されていることをうかがわせる内容は記載されていない。

そして、審査請求人が本件家屋を取得してから本件処分が行われるまでの間ににおいて、本件家屋の全部又は一部が「人の居住の用に供する」ものであると認めると足る客観的事実が処分庁に示されたことはなく、また、本件家屋の全部事項証明書の表題部の「種類」欄に係る変更登記や固定資産課税台帳に係る用途変更の手続がなされた等の事実も認められない。

以上からすると、本件家屋は「住宅」に該当しないとの処分庁の判断に違法又は不当な点は認められない。

（2）不動産取得税の税額の算定について

法第20条の4の2第1項は、地方税の課税標準額を計算する場合において、

その額に1,000円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる旨を、同条第3項は、地方税の確定金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる旨を、県税条例第20条の25は、不動産取得税の税率は、100分の4とする旨を規定している。

これらの規定により、本件家屋の課税標準額は、その評価額10,884,467円から千円未満の端数を切り捨てた10,884,000円となる。そして、この課税標準額に100分の4を乗じて得た額435,360円から百円未満の端数を切り捨てた435,300円が、本件家屋の不動産取得税額となる。

この額は、本件処分による税額と一致することから、処分庁の税額の算定に誤りは認められない。

(3) その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、本件家屋の用途を固定資産課税台帳及び本件価格通知書によって判断するのは妥当でなく、本件家屋の利用状況等について適切に調査すべきであった旨を主張しているが、本件処分に係る事案の経緯に照らせば、処分庁において何らかの調査を行う必要があったということはできず、当該主張を採用することはできない。

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、本件審査請求は理由がないので、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。

第4 調査審議の経過

令和7年6月10日付けで審査庁である福岡県知事から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、令和7年10月21日の審査会において、調査審議した。

第5 審査会の判断の理由

本件審査請求の争点は、本件家屋が「住宅」（県税条例付則第8条の2第1項）に該当するか否か等である。

(1) 本件家屋の用途について

「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のもの（法第73条第4号及び政令第36条第1項）をいう

とされている。

本件についてこれをみると、本件家屋の全部事項証明書の表題部の「種類」欄には「事務所・倉庫」と記載されており、また、久留米市長が処分庁に提出した本件価格通知書には、本件家屋の全部が「非住」であり、その用途が「事務所」である旨が記載されている一方で、本件家屋の用途が「事務所」から「居宅」等に変更されていることを推測できる内容は記載されていない。

そして、審査請求人が本件家屋を取得してから本件処分が行われるまでの間ににおいて、本件家屋の全部又は一部が「人の居住の用に供する」ものであると認めると足る客観的事実が処分庁に示されておらず、また、本件家屋の全部事項証明書の表題部の「種類」欄に係る変更登記や固定資産課税台帳に係る用途変更の手続がなされた等の事実も認められない。

以上からすると、本件家屋は「住宅」に該当しない。

(2) 不動産取得税の税額の算定について

法第20条の4の2第1項は、地方税の課税標準額を計算する場合において、その額に1,000円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる旨を、同条第3項は、地方税の確定金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる旨を、県税条例第20条の25は、不動産取得税の税率は、100分の4とする旨を規定している。

本件についてこれをみると、本件家屋の課税標準額は、その評価額10,884,467円から千円未満の端数を切り捨てた10,884,000円となり、この額に100分の4を乗じて得た額435,360円から百円未満の端数を切り捨てた435,300円が、本件家屋の不動産取得税額となる。

この額は、本件処分による税額と一致することから、処分庁の税額の算定に誤りは認められない。

(3) その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、本件家屋の用途を固定資産課税台帳及び本件価格通知書によつて判断するのは妥当でなく、本件家屋の利用状況等について適切に調査すべきであった旨を主張しているが、本件処分に係る事案の経緯に照らせば、処分庁において、通常とは異なり特に何らかの調査を行う必要があったということはできない。

したがって、審査請求人の主張を採用することはできない。

そのほか、本件処分に影響を与える事情もないので、本件処分に違法又は不当な点は認められず、本件審査請求は理由がないから、これを棄却するのが相当である。

加えて、審理員の審理手続をみても、行政不服審査法の規定に従い、処分庁に対しては弁明書の提出依頼を、審査請求人に対しては弁明書の送付及び反論書の提出依頼をしたことが認められ、その手続は適正なものと認められる。

以上のことから、本件審査請求は棄却されるべきであるとした審査庁の判断について、前記第1のとおり、これを是認するものである。

福岡県行政不服審査会第1部会

委員 大脇 成昭
委員 平岩 みゆき
委員 吉岡 秀樹