

諮問番号 令和7年諮問第1号

答申番号 令和7年答申第1号

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求のうち、東大阪市長（以下「処分庁」という。）が令和6年4月22日付で行った処分に関する部分は取り消されるべきである。

第2 事案の概要

本件は、処分庁が行った審査請求人に対する令和6年度の固定資産税及び都市計画税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）について、処分の対象となった土地は、地方税法第349条の3の2に規定する住宅用地であり、同条及び同法第702条の3の規定による課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）が適用されるべきであったにも関わらず、それが適用されていないのは違法・不当であるとして、本件処分を取り消すとともに、住宅用地特例を適用した賦課決定処分を求める事案である。

第3 事実関係

1 関係法令等の定め

- (1) 固定資産税に関して、地方税法第349条の3の2第1項は、「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の敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（略）に対して課する固定資産税の課税標準は、（略）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の額とする。」と規定する。

同項の政令で定める家屋及び土地については、地方税法施行令第52条の

11に規定されており、家屋については同条第1項において、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が4分の1以上である家屋とし、土地については同条第2項において、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に関しては、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とする。）（同項第1号）とする。

(2) さらに固定資産税に関して、地方税法第349条の3の2第2項は、「住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「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、（略）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の額とする。」とし、同項第1号において、住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるものについては、当該住宅用地とし、同項第2号において、住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるものについては、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で除して得た面積が200平方メートル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平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地とする。

(3) 都市計画税に関して、地方税法第702条の3第1項は「第349条の3の2第1項又は第349条の3の3第1項（同条第2項において準用する場合及び同条第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第702条第1項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の2の額とする。」とし、そのうち小規模住宅用地について同条第2項は「第349条の

3の2第2項の規定又は第349条の3の3第1項の規定により読み替えて適用される第349条の3の2第2項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第702条第1項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。」とする。

- (4) これら法令の規定を受けて、東大阪市税条例第47条第4項は「住宅用地（法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地をいう。以下同じ。）に対して課する固定資産税の課税標準は、（略）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の額とする。」とし、同条第5項は「小規模住宅用地（法第349条の3の2第2項に規定する小規模住宅用地をいう。以下同じ。）に対して課する固定資産税の課税標準は、（略）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の額とする。」とする。
- (5) また、東大阪市税条例第99条は、「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、固定資産税を賦課し、及び徴収する場合にあわせて賦課し、及び徴収する。」とする。
- (6) 住宅用地の認定に関し、総務大臣は技術的助言として「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日総税市第16号。以下「総務大臣通知」という。)を発出しており、第3章固定資産税 第2節課税標準、税率及びその特例 第1課税標準及びその特例の20(1)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画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うものであること。

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「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)を参照されたいこと。」とする。

(7) 総務大臣通知において参照することとされた自治省税務局固定資産税課長名の「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日自治固第17号。以下「課長通達」という。)は、「1既存の住宅(地方税法第349条の3の2第1項に規定する家屋をいう。以下同じ。)に代えて住宅を建設している土地で次に掲げる要件を満たすものについては、同項に規定する住宅用地(以下「住宅用地」という。)として取り扱って差し支えないものであること。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。」とする。

(8) さらに処分庁は、固定資産税課窓口マニュアル(以下「処分庁マニュアル」という。)を有しており、Ⅲ申請受付・交付業務 3特例制度に関する申告において、

「(1) 居住用建物建替に係る住宅用地申告(建替特例申告)(固定資産税課長

通達：平成6年2月22日付自治固第17号)

(概要) 建て替えて滅失⇒新築が賦課期日をまたぐ場合、賦課期日現在に住宅が存在していないことから、住宅用地の特例を受けられないことになるが、以下の要件を満たす場合に限り、申告書の提出で住宅用地の継続適用が可能になる。」とし、「●建替え特例の要件」として①から⑤までの5点をあげ、そのうち④及び⑤として次のように記載している。

「④ 前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の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。直系3親等内であれば、土地の所有者が同じであると認められる。

例) 令和4年10月に業者より土地・家屋を購入、11月に取壊して建て替えを開始、令和5年3月に新築完成した場合、建替特例の適用は不可で、令和5年度課税では土地は非住宅用地扱いとなる。

⑤ 建て替え前の旧家屋と新築家屋の所有者が原則として同一であること。直系3親等内であれば、家屋の所有者が同じであると認められる。

⇒直系3親等(子や孫など)に含まれない娘婿の名義で新築家屋が建てられた場合、所有者は直系親族ではないが特例適用可能としている。」

2 処分内容及び理由

処分庁は、審査請求人が所有する東大阪市●●〇丁目〇番地△の土地について令和6年度の固定資産税・都市計画税の賦課期日である令和6年1月1日時点で住宅用地特例の対象となる家屋は建築されておらず、また総務大臣通知及び課長通達において住宅用地特例の要件を欠くものとして非住宅用地として課税する旨の本件処分を行い、審査請求人宛てに令和6年4月22日付の令和6年度固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書(以下「納税通知書」という。)を送付し、審査請求人に到達したものである。

3 審理員による審理手続及び当審査会の調査審議の経過

令和6年7月16日	審査請求人は、行政不服審査法第2条の規定により本件処分に対する審査請求を行った。
同年8月6日	審理員が指名された。
同年8月30日	処分庁から弁明書が提出された。
同年9月24日	審査請求人から反論書が提出された。
同年10月11日	処分庁から再弁明書が提出された。
同年12月11日	審理員において審査請求人の口頭意見陳述が実施された。
令和7年1月31日	審理員から審理員意見書が提出された。
同年2月17日	審査庁から当審査会に諮問があった。
同年3月25日	本件処分に係る1回目の会議（第31回審査会）を開催した。処分庁（固定資産税課）への意見聴取を実施した。
同年5月20日	本件処分に係る2回目の会議（第32回審査会）を開催した。審査請求人の口頭意見陳述を実施した。
同年6月30日	本件処分に係る3回目の会議（第33回審査会）を開催した。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員の意見の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

2 審理段階における審理関係人の主張

(1) 審査請求人

処分庁は、本件処分が課長通達の建替え前後の建物所有者が同一でないこと

から住宅用地特例が適用されないとするが、地方税法上そのような要件はなく、最高裁判所の判例（平成23年3月25日最高裁判所第二小法廷判決・民集236号311頁）や東京都の通達を見ても、課長通達に拘束される理由はなく、賦課期日における土地の現況により判断すべきである。また、総務大臣通知は土地について課長通達を参照するとしており、家屋について参照するとしていない。よって、賦課期日において建築中の家屋が存する本件土地については住宅用地として認められるべきであり、住宅用地特例が適用されていない本件処分は違法・不当である。

（2） 処分庁

審査請求人が引用する最高裁判所の判例は本件と事案が異なる。また、東京都の通達においても、建替え前後の建物所有者の同一性は要件とされている。その上で、課税を行う上で不平等が生じないよう全国的にある程度統一的な解釈のもと、課税をするべきであり、課長通達の基準によることには合理性がある。また、審査請求人と審査請求人が役員である法人は全く別個の存在である。そもそも建替え中の家屋がある土地は特例的に住宅用地と認めているのであって、基本的に非住宅用地である。そのため、本件については、課長通達に基づく要件を欠き、固定資産税・都市計画税について、住宅用地特例を適用することはできず、本件処分は適法・妥当である。

3 審理員による論点整理

審理員は、次の4点を本件審査請求における論点として整理している。

- （1） 論点1：総務大臣通知に基づく住宅用地特例の取扱いに関して、本件が、総務大臣通知に規定する住宅用地の要件を満たすか。
- （2） 論点2：本件に審査請求人が指摘する最高裁判例が適用されるか。
- （3） 論点3：東京都の通知をもって、課長通達の5つ全ての要件を満たさなくても住宅用地特例を受けることができる根拠となるか。

- (4) 論点4：課長通達は、総務大臣通知の土地の具体的な取扱いの範囲を逸脱しているか。また、法の解釈として不当、違法であるか。

4 審理員意見の理由

- (1) 論点1について

総務大臣通知は、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言であり、また、課長通達は、住宅用地特例の趣旨に沿うものである。各自治体が総務大臣通知及び課長通達に基づき課税を行うことは公平性の観点からも必要かつ妥当である。

本件では、総務大臣通知及び課長通達の要件を満たしているとは言えず、地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地には当たらないため、処分庁の行った処分について違法、不当な点は認められない。

- (2) 論点2について

審査請求人が指摘する最高裁判例は、「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」とあり、賦課期日現在において家屋の所有者は建替え前と同一であることがうかがえることから、審査請求人が主張する家屋の所有者を問わないことの根拠にはならない。

- (3) 論点3について

処分庁には、東京都のような独自の通達等はなく、総務大臣通知及び課長通達をもとに課税している。課長通達では、そこで示された5つの要件全てに該当することにより住宅用地特例が適用されるものであり、審査請求人の主張は採用できない。

- (4) 論点4について

審査請求人は、課長通達は総務大臣通知の範囲を逸脱しており、地方税法第349条の3の2第1項に家屋の所有者に関する要件についての規定はなく、法の解釈として違法、不当と主張するが、住宅用地の認定においては土地と家

屋は不可分の関係にあり、課長通達において家屋の所有者の要件が存在することは、違法又は不当とはいえない。また、課長通達により法令の解釈や運用が明確化され、各自治体の統一的な解釈や運用が図られている面があることは否定できず、審査請求人の主張は採用できない。

第5 調査審議における審査関係人の主張の要旨

審査会における調査審議段階において、処分庁担当課への意見聴取及び審査請求人の口頭意見陳述を実施したが、新たな主張と評価できるものはなかった。

第6 争点整理

審査会として、本件に関する争点を次のように整理する。

1 家屋の建替え中の土地に対する住宅用地特例の適用の要件について

審査請求人は本件処分に関して住宅用地特例が適用されていないことが違法又は不当と主張していること、処分の要件充足性は常に争点となるため要件の特定が必要となることから審査会はこれについて判断する。ここでは、審査請求人の主張に鑑み、次の2点を含めて判断する。1点目は、住宅用地特例を適用するためには、総務大臣通知及び課長通達に基づき家屋建替えに係る当該年度とその前年度の賦課期日時点の家屋の所有者の同一性要件が必要となるか。2点目は、処分庁マニュアルをもってしても家屋所有者の同一性は建替え前の賦課期日が判断基準となるかである。

2 審査請求人と審査請求人が役員である法人との関係について

1において要件として、家屋建替えに係る当該年度とその前年度の賦課期日の建物所有者の同一性が必要であると認められる場合、審査請求人と審査請求人が役員である法人との関係について一定の場合には、住宅用地特例の要件を満たすこととなる可能性があるため、審査会の職権により、その適否について判断する。

第7 答申の理由

1 認定した事実

審査会は、審査関係人の主張、提出された資料及び審査会の調査により以下の事実を認定した。

- (1) 審査請求人は令和3年7月19日に東大阪市●●〇丁目〇番〇及び〇番△の土地の所有権を取得した（登記事項証明書）。
- (2) 令和5年度の賦課期日である令和5年1月1日時点の(1)の土地には、木造瓦葺平屋建の居宅（登記簿上の所在：東大阪市●●〇丁目〇番地 家屋番号：〇番〇及び〇番△）が2棟（以下「旧家屋」という。）建築されており（登記事項証明書）、令和5年度は、当該土地の大部分に住宅用地特例が適用されていた（令和5年度固定資産課税台帳兼名寄帳）。
- (3) 令和5年度の賦課期日である令和5年1月1日時点の(1)の土地の所有者は審査請求人であり、同日時点の旧家屋の所有者は有限会社〇〇である（登記事項証明書）。
- (4) 令和5年1月1日時点の有限会社〇〇の役員は、審査請求人の配偶者である〇〇〇〇（代表取締役）及び審査請求人（取締役）の2人である（登記事項証明書及び審査会での口頭意見陳述）。
- (5) 令和5年9月11日に東大阪市が受理した旧家屋の建替えに係る新家屋の建築計画概要書に記載の建築主は、審査請求人であった（建築計画概要書）。これは、有限会社〇〇では新家屋の建築のための費用を借り入れることができず、審査請求人が借り入れを行うためであった（審査請求人の陳述）。
- (6) 旧家屋は、令和5年9月15日に取り壊された。同日時点の登記上の所有者は有限会社〇〇である（登記事項証明）。
- (7) 審査請求人は、東大阪市●●〇丁目〇番〇及び〇番△の2筆の土地を合筆し、東大阪市●●〇丁目〇番△の1筆の土地（以下「本件土地」という。）とし、令和5年10月17日に登記した（登記事項証明）。

- (8) 令和6年度の賦課期日である令和6年1月1日時点では、(10)に記載の新家屋は建築中であり、本件土地上に家屋は建っていなかった(審理関係人の主張)。
- (9) 令和6年度における本件土地の一部は道路非課税とされ、残りの大部分は非住宅用地として固定資産税及び都市計画税が課税され(令和6年度固定資産課税台帳兼名寄帳)、その旨を内容とする納税通知書が令和6年4月25日に審査請求人に到達した(審査請求書)。
- (10) 令和6年1月1日時点で本件土地を敷地として建築中であった建物は、令和6年3月16日付けで完成し、同月18日付で東大阪市●●〇丁目〇番〇(家屋番号〇番〇の〇)(以下「新家屋」という。)、建物所有者を審査請求人として登記された。

2 争点に対する判断

(1) 家屋の建替え中の土地に対する住宅用地特例の適用の要件について

ア 固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の法令の適用については、第3の1の(1)から(5)までに示したとおりである。家屋の建替えに係る住宅用地特例の適用については、総務大臣通知(同(6))及び課長通達(同(7))によりその基準が定められていることが認められる。

イ この点、審査請求人は、最判平成23年3月25日では土地の現況により判断すべきと判示されていること、総務大臣通知は「土地の具体的な取り扱いについては」課長通達を参照しており家屋について参照するとなっていないこと、課長通達では家屋建替えに係る当該年度とその前年度の賦課期日の建物所有者は同一であることを要件とする一方、処分庁マニュアルでは賦課期日における建物所有者の同一性を要件としていないことを挙げて、建替え前後の建物所有者の同一性は、住宅用地特例の要件ではないと主張する。

ウ しかし、次の理由から、処分庁が課長通達に基づき、建替えに係る当該年

度及びその前年度の賦課期日における建物所有者の同一性を建替特例の要件とすることは妥当性を欠くものではなく、審査請求人の主張を認めることはできない。

エ 総務大臣通知及び課長通達に基づく住宅用地特例の取扱いについては、そもそも居住用家屋の建替え中のみ急激に課税負担を増加させることは住宅用地について税負担の増加をできるだけ緩和するという住宅政策上の趣旨に照らして望ましくないことや課税の公平を考慮したものだと解される。その上で、地方税法第349条の3の2第1項の規定は、一義的な文言ではなく、「敷地の用に供されている土地」という文言を用いていることから、どういったものがその敷地の用に供されている土地であるかの基準には、一定の裁量が認められ、総務大臣通知及び課長通達に基づく基準によることが許されていないわけではない。また、固定資産税の課税は、短期間に大量の土地について評価をしなければならないという技術的な見地から賦課期日を定め（地方税法第359条）、その日を基準に住宅用地の適用の可否を判断し、納税義務が課される者を決定することとしていることから、賦課期日である1月1日時点（同条）の土地及び家屋の所有状況を判断の基礎とすることも合理性がある。以上を踏まえれば、課長通達に基づく基準が政策的な目的を達成するために合理性に欠けるものということとはできない。

オ 審査請求人が引用する最判平成23年3月25日は、地方税法第349条の3の2第1項の「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」は、賦課期日の土地の現況により判断されるものであり、賦課期日後の事情によりこの判断が異なることがない旨を判示したものであり、総務大臣通知や課長通達に基づく基準の適否について判断したものではない。また、同判決の事案における事実関係では、既存の家屋の取壊し後、その家屋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たな家屋の建築工事が現に進行したものであって、少なくとも建物所有者は引き続き同一で

あった。

カ また、総務大臣通知は、「家屋が建設中である土地の具体的な取り扱い」については、課長通達を参照することとしており、地方税法349条の3の2の規定が住宅用地についての適用であることから、「土地について」と表現していると解される。そのため総務大臣通知が「土地について」と表現しているから、課長通達における建替えに係る建物所有者の同一性を要件としないという審査請求人の主張は、採用することはできない。

キ さらに、処分庁マニュアルでは家屋建替え中の土地に関する住宅用地特例の要件の記載は、課長通達とは表現が異なっており、建替え前後の家屋の所有者の同一性について「⑤建て替え前の旧家屋と新築家屋の所有者が原則として同一であること」としており、土地の所有者の同一性を要件とした「④前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の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。」の表現と比べ、家屋所有者については、賦課期日時点での比較をしないようにも読める。しかしながら、処分庁マニュアルでは、課長通達を引用した上で、住宅用地特例が適用されることを示していること、また処分庁における実務においても、当該年度及びその前年度の賦課期日における建物所有者の同一性を確認する運用を行っていることが確認でき、その趣旨において処分庁マニュアルが規定されていると解すべきである。少なくとも課長通達と異なる基準により処分庁が運用する意図であるとは解されない。

ク なお審査請求人は、旧家屋取壊し前にその所有権を有限会社〇〇から審査請求人に移転した旨を主張するが、これが事実だとしても上記判断に影響しない。

(2) 審査請求人と審査請求人が役員である法人との関係について

ア (1)において判断したように、住宅用家屋の建替え中の土地について住

宅用地特例が認められるためには、当該年度及びその前年度の賦課期日の建物所有者が同一である必要がある。本件においては、建替え前の賦課期日である令和5年1月1日時点の旧家屋の所有者と当該年度の賦課期日である令和6年1月1日の建て替え中の新家屋の所有者が同一であることがその要件となるが、令和5年の旧家屋の所有者は審査請求人が役員である有限会社〇〇であり、新家屋の所有者は、審査請求人である（1（3）、（5）及び（10））。この点、自然人たる審査請求人と審査請求人が役員である有限会社〇〇には密接な関係があり、両者を同一だと評価できないかが問題となる。

イ この点、当該法人は審査請求人の配偶者を代表者とし、審査請求人が役員を務め、家族により経営されているものであり（1（4））、審査請求人の所有と法人の所有は、同視しうるようにも考えられる。しかしながら、自然人たる審査請求人と法人たる審査請求人が役員である法人は、法的には全く別個の存在であって、それぞれ別個のものとして各種の法令が適用され、その所有権も、課税客体としても、収支の整理もそれぞれ独立している。そのため、これらを同一視することはできないと解すべきである。

ウ ところで、課長通達における「当該年度の前年度におけ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」の要件については、例外的な場合が認められることとなっている。この点、平成6年2月22日付自治省税務局固定資産税課長内かん「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税についての具体的運用について」（以下「課長内かん」という。）では、次のような場合は、同一として取り扱って差し支えない趣旨であるとしている。

- 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の配偶者又は直系血族が住宅を建替える場合
- 建替え後の家屋の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

これらは、例えば、家屋の所有者が高齢のため建替えに係る資金の融資を受けられず、資金的な事情等により子名義で建築した場合、実際住宅に居住する者は同一でありながら、資金の借入上の事情等から名義を子名義とした場合だけが特例適用されないのは不合理であり、従前の所有者と相当程度に同一性が認められ適用対象としたものとされており、画一的な取扱いをする必要はないものとされている。

エ 自然人と法人は法的には別個のものと解されるとしても、本件では、審査請求人が役員である法人は、審査請求人と配偶者のみで構成されるものであり（1（4））、本件において審査請求人が新家屋の建築主となったのは借入のための経済的事実であり（1（5））、配偶者や直系血族が新たな建物を建築する場合と同視し得る余地があるものと解される。

オ この点、総務大臣通知、課長通達及び課長内かんによる基準を基礎とし、固定資産税課税の大量性・画一性を前提とすれば本件処分は違法とは評価できないものの、本件については、処分庁は、本件処分を行う時点及び審査請求人から本件処分に関し処分庁に申立てがあった時点において、審査請求人と審査請求人が役員である法人の関係について、課長通達における例外的な取扱いに該当するか十分に検討を行わず、機械的に住宅用地特例の対象とならない旨の回答を行った事実が認定できる。

カ 行政処分については、基礎とされた重要な事実を誤認があること等により重要な事実の基礎を欠くこととなる場合、又は、事実に対する評価が明らかに合理性を欠くこと、判断の過程において考慮すべき事情を考慮しないこと等によりその内容が社会通念に照らし著しく妥当性を欠くものと認められる場合は、裁量権の逸脱、濫用となり違法と評価されることもある（平成18年11月2日最高裁判所判決・民集60巻9号3249頁）ことを考慮すれば、本件処分に係る処分庁の検討は不十分であったと言わざるを得ず、違法とされないとしても、不当な処分であったと評価する。

第8 まとめ

審査会は、第7の2（2）で述べた理由から、処分庁が令和6年4月22日付で行った処分については取り消されるべきであると判断する。処分庁においては、再度、審査請求人と審査請求人を役員とする法人との関係について考慮し、本件において住宅用地特例の適用が可能か十分に検討の上、再度の処分をされたい。

よって、本件審査請求は棄却すべきであるとの諮問に係る審査庁の判断は妥当でなく、第1記載のとおり答申する。

令和7年9月1日

東大阪市行政不服審査会

会長 上 崎 哉

委員 八 木 正 雄

委員 橋 元 紀 子

以 上