

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）に基づく不動産取得税賦課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 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和元年9月6日付けの納税通知書により行った、別紙1物件目録1記載の区分所有建物（以下「本件建物」という。）の専有部分（本件建物の1階及び2階の一部。別紙1物件目録2記載の家屋。以下「本件家屋」という。）の敷地（別紙1物件目録3記載の土地。以下「本件土地」という。）の持分の取得に係る不動産取得税賦課処分（内容は、別紙2処分目録のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している（なお、審査請求書によれば、請求人は、本件処分について、税額1,220,500円のうち772,600円について還付を求めるとしているから、厳密には、本件処分のうち447,900円を超える部分の取消しを求めていると解する余地があるが、いずれにしても、本件登録価格に基づき課税標準額等を算定したことの違法性又は不当性を主張するものである。）。

処分庁は、本件土地の価格算定に当たり、本件土地の前面道路（区道、幅員 8 m）の路線価を用いずに、本件土地が面していない、本件土地から数十 m 離れた〇〇の路線価を用いている。

このため、本件土地の価格が不当に高くなり、本件土地の取得に係る課税額も不当に高くなってしまっている。

処分庁の担当者によれば、本件土地上に〇〇にも面している 10 階建ての〇〇という区分所有建物（本件建物）があり、経済的効果が本件土地に及ぶことから、上記価格算定をしたとしている。

しかし、本件家屋は、本件建物とは構造上、区切られて存在しており、廊下等ではつながっておらず、エレベーターも使えない構造となっている。よって、経済的効果は、本件土地には及んでいない。

仮に、〇〇の経済的効果が本件土地に及んでいるとするならば、本件家屋の家賃も〇〇沿いの家賃と同じになるはずだが、そのようなことにはなっていないから、かかる判断は誤りである。

#### 第 4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法 45 条 2 項の規定を適用して、棄却すべきである。

#### 第 5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 2 年 2 月 1 0 日	諮問
令和 2 年 3 月 1 7 日	審議（第 4 3 回第 4 部会）
令和 2 年 5 月 2 6 日	運営規程 1 1 条適用による書面審議

#### 第 6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

## 1 法令の定め及びこれに関する判例等

- (1) 法73条の2第1項の規定によれば、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課することとされている。
- (2) そして、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べき価格を決定するものとされ（法73条の21第1項本文）、その例外となるのは、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他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（同項ただし書）であると定められている。
- (3) この規定の趣旨は、不動産取得税の納税義務者は、不動産取得税の賦課処分の違法原因として、固定資産課税台帳の登録価格が適正でないことを主張することはできないが、課税台帳登録価格によりがたい特別の事情は主張できるとするものである（後掲最高裁判所昭和51年3月26日判決）。また、「当該固定資産の価格により難いとき」（法73条の21第1項ただし書）とは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、当該登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいい、不動産取得税の納税者は、登録価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と登録価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要がある（最高裁判所平成6年4月21日判決（判例時報1499号59頁）参照）とされている。

## 2 以下、本件について検討する。

- (1) 本件土地は、請求人が本件土地の持分を取得した令和元年6月24日現在、令和元年（平成31年）度の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であり、仮に、請求人の主張するような本件家屋の家賃に関する事情があったとしても、そのことが上記 1・(3)の特別の事情に該当するとは解されず、また、その他、特別な事情があることについて、それが固定資産税の賦課期日（平成 31 年 1 月 1 日）以後に生じたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、処分庁が、本件土地の持分取得について、法 73 条の 21 第 1 項本文に基づき、本件家屋及び本件土地の令和元年（平成 31 年）度の各固定資産課税台帳登録価格（このうち本件土地分については、別紙 1 物件目録 3 の本件土地の登録価格記載のとおり。以下「本件登録価格」という。）により課税標準となるべき価格及び課税標準額並びに適用する税率を決定し、本件処分を行ったことは、上記 1 記載の法令の定めに則ってなされた適正なものであり、違算等も認められないことから、違法又は不当な点を認めることはできない。

- (2) 請求人は、本件家屋は本件建物の一部ではなく、また、本件土地は〇〇に面していないのであるから、本件土地の価格については、前面道路である幅員 8 m の区道の路線価によって算出された価格を適正な時価とし、同価格をもとに不動産取得税の課税標準及び不動産取得税の賦課額を算出すべきである旨主張する。

しかしながら、そもそも法は、道府県知事（法 1 条 3 項により「都知事」と読み替える。）が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定するについては、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当しない限り、専ら固定資産課税台帳登録価格によりこれを決定すべきものとしており、したがって、仮に、固定資産課税台帳登録価格が当該不動産の客観的に適正な時価と一致していなくても、それが法 73 条の 21 第 1 項ただし書所定の程度に達しない以上は、固定資産課税台帳登録価格によってした不動産取

得税の賦課処分は違法となるものではないと解すべきである（最高裁判所昭和51年3月26日判決（判例時報812号48頁）参照）。

したがって、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、不動産取得税の納税者は、不動産取得税の賦課処分の審査請求において、固定資産課税台帳の登録価格が客観的に適正な時価でないと主張して課税標準たる価格を争うことはできないものというべきであって、本件登録価格が適正な時価でないことを理由とする請求人の上記主張は理由がないものといわざるをえない。

### 3 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

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、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

（答申を行った委員の氏名）

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙1及び別紙2（略）