

## 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。）及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）の規定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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、令和2年2月7日付けの平成31年度不動産取得税納税通知書（以下「本件処分通知書」という。）により請求人に対して行った別紙「物件目録」記載の各土地（以下併せて「本件各土地」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（内容は別紙「処分目録」記載のとおり。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、以下のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

請求人は、長年所有している土地（不動産取得税納付済）を減面積し、その分を取得したとする見解であり、不動産取得税を課税されたことは、同税の二重取りである。

本件各土地は元々道路であった事実があり、その道路の前々所有

者である〇〇が、〇〇建設事務所との立会いのもと官民査定を行い、当社所有の土地を道路に接しなくさせたものであり、また、登記所の登記官に対し圧力をかけ、本件各土地を公図上に作成させたものである。そして、〇〇建設事務所との立会いも請求人には一切の連絡もなく、査定が行われたのが事実である。その後、〇〇（前所有者）が本件各土地を取得したことから、前所有者、請求人及び測量士とで〇〇建設事務所に出向き、このような査定はおかしい旨指摘をしたが、覆すことはできないとの結論であった。その結果、前所有者が依頼した測量士が辻褄を合わせるために、道路を宅地に変更し、請求人の土地を減地積とし、本件各土地を減地積に見合う地積にしたものである。

#### 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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和3年5月20日	諮問
令和3年7月9日	審議（第57回第3部会）
令和3年8月2日	審議（第58回第3部会）

#### 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 法令等の定め

##### (1) 不動産取得税の納税義務者

法73条の2第1項は、不動産取得税は、不動産の取得に対

し、当該不動産の取得者に課することとされている。

判例によれば、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」とは、他に特段の規定がない以上、不動産所有権の取得を意味するものと解するのが相当であり、その取得が認められる以上、取得原因のいかんを問わないものと解すべきであるとされている（最高裁判所昭和45年10月23日判決・最高裁判所裁判集民事101号163頁）。

また、「不動産の取得」とは、不動産の取得者が実質的に完全な内容の所有権を取得するか否かには関係なく、所有権移転の形式による不動産の取得のすべての場合を含むものと解するのが相当であるとされている（最高裁判所昭和48年11月16日判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁）。

さらに、法73条の2第1項の規定は、同条の3ないし7において列挙する場合に該当しない限り、売買、贈与、交換、建築その他不動産所有権の取得原因を問わず当該不動産所有権の取得に対し、その取得者に課税すべきことを定めたものと解するのが相当であると解されている（東京地方裁判所昭和38年12月28日判決・行政事件裁判例集14巻12号2184頁）。

## (2) 不動産取得税の課税標準

不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とし（法73条の13第1項、条例41条）、その価格は「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。

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ている（法73条の21第1項本文）。他方、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産については、評価基準によって、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ている（同条2項）。

なお、本件各土地については、所有権移転の時点で固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていなかったのであるから、法73条5号にいう適正な時価とは、評価基準によって評価した価格をいうものと解される。

また、東京都特別区の区域内に存する固定資産の評価事務については、評価基準に基づいて、取扱要領（土地）が定められ（法388条1項参照）、評価事務の取扱い等について、その細目が定められている。

#### 【土地（宅地）の評価及び税額について】

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて、各筆の宅地の価額を求めることとされている（評価基準第1章・第3節・一）。

$$\boxed{\text{宅地の価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

#### ア 評点数

各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については、「市街地宅地評価法」により、路線価を基礎にして、「画地計算法」（宅地の奥行、形状、角地等に応じた画地補正率を正面路線の路線価に乗じて基本単位地積当たりの評点（基本単価）を算出する方法）を適用して、付設するものとされており、市街地宅地評価法に基づく手順は、以下のとおりとされている（取扱要領（土地）第二節・第1）。

(ア) 宅地を普通商業地区、低層普通住宅地区等の用途地区に区分する（同第2）。

(イ) 各用途地区について、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、その状況が相当に相違する地域（以下「状況類似地区」という。）ごとに、さらに区分する（同第3）。また、状況類似地区ごとに、街路の状況等及び価格事情が標準的なもので宅地評価の指標となる街路（以下「主要

な街路」という。)に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する(同第4)。

(ウ) 標準宅地について、その適正な時価は、標準宅地付近の売買が行われた宅地の正常売買価格を求め、これに基づいて評定するものであるが、当分の間、基準年度(本件において、直近は平成30年度である。以下、「基準年度」は平成30年度のことをいう。)の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定することとされている(同第5)。

(エ) 標準宅地の適正な時価を基にして、当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設する。また、主要な街路以外の街路の路線価は、主要な街路との間における価格形成要因の比較を通じ、その差異を格差に置き換え、それら格差を集計した格差率を主要な街路の路線価に乗じて、付設する(同第6・5)。

(オ) 路線価を基礎とし、当該路線に沿接する各画地の奥行、形状、地勢、利用上の法的制限等の宅地の価格に及ぼす影響を画地の現状に応じて定めた係数(以下「画地補正率」という。)を適用して各筆の宅地の評点数を付設する(同第7)。

#### イ 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする(評価基準第1章・第3節・三・1)。この場合において、提示平均価額は道府県庁所在の市及び東京都特別区にあつては、総務大臣が算出し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによつてしている。

なお、宅地における評点一点当たりの価額は1㎡当たり1,000円とされている(取扱要領(土地)286頁参照)。

## ウ 宅地評価土地にかかる課税標準の特例

本件取得時点において効力を有する特例規定である法附則 1 1 条の 5 第 1 項によれば、宅地評価土地を取得した場合における当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、法 7 3 条の 1 3 第 1 項の規定にかかわらず、当該土地の価格の 2 分の 1 の額とするとされており、条例 4 1 条かつこ書及び附則 6 条 1 項及び 2 項にも同趣旨の規定が置かれている。

### (3) 不動産取得税の税率

不動産取得税の標準税率は、法 7 3 条の 1 5 の規定により 1 0 0 分の 4、東京都において課する不動産取得税の税率は、条例 4 2 条の規定により 1 0 0 分の 4 とされているところ、これらの各規定に対する本件取得時点において効力を有する特例として、法附則 1 1 条の 2 の規定により、標準税率は 1 0 0 分の 3 とされ、条例附則 5 条の 3 第 1 項の規定により、東京都において課する税率は、1 0 0 分の 3 とされている。

## 2 本件処分についての検討

### (1) 課税要件について

これを本件についてみると、本件各土地について、「令和 1 年 7 月 2 4 日贈与」を原因として、同日、請求人を権利者とする所有権移転登記がなされたことが認められ、処分庁は、請求人が本件各土地を取得したことから、法 7 3 条の 2 第 1 項に規定する「不動産の取得」に該当すると判断した上で、法 7 3 条の 2 1 第 1 項ただし書き及び 2 項に該当するとして、評価基準及び取扱要領（土地）によって課税標準となるべき価格を決定して、本件処分をしたことが認められる。

そうすると、上記 1・(1)に照らして、本件取得は不動産取得税の課税対象になるといえ、請求人は納税義務者となる。

### (2) 税額の計算について

処分庁提出の本件各土地に係る各土地評価計算書によれば、処

分庁は、本件各土地を同一画地とした上で、本件処分に係る不動産取得税の課税標準額及び税額について、下記のとおり算出していることが認められる。

#### ア 課税標準額

(ア) 本件各土地を含む地区は、取扱要領（土地）第二節・第2・4に定める中高層併用住宅地区の基準（高度商業地区から連なる普通商業地区の外延部にあつて店舗、事務所と中高層共同住宅等が混在している地区、又は幹線道路沿いに沿道サービス施設等が多く立地している地区。普通商業地区に比べて商業密度が低く、低層併用住宅地区より高度利用が進んでいる。）に合致していることから、用途地区を「中層併用住宅地区」に区分した。

(イ) 上記用途地区を、さらに、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに細区分して、〇〇の一部の地域を状況類似地区とした。

(ウ) 上記状況類似地区の主要な街路（以下「本件主要な街路」という。）に沿接する宅地のうちから、〇〇に所在する土地を、本件各土地を含む当該状況類似地区内における標準宅地に選定した（以下「本件標準宅地」という。）。

(エ) そして、不動産鑑定士による平成29年1月1日時点の鑑定評価から求められた本件標準宅地の価格を活用して評定した標準価格（1㎡当たり）621,000円の7割を目途として、本件主要な街路の路線価（434,000点）を付設した。

(オ) 本件各土地の利用上最も合理的であると認められる街路（以下「本件街路」という。）について、本件主要な街路との間における価格形成要因の比較を通じ、その差異を格差に置き換え、それら格差を集計した格差率（0.82）を本件

主要な街路の路線価に乗じて、本件街路の路線価（355,000点）を付設した。これを基礎とし、画地計算法を適用して、本件各土地の奥行、形状、地勢、利用上の法的制限等に応じた画地補正を行った。

なお、本件各土地は、自己所有地と一体として評価を行っている（以下「本件評価上の各土地」という。）。

(カ) 本件評価上の各土地は本件街路に直接沿接し、最深部の奥行は23.7メートル、間口11.9メートルであるから（土地評価計算書参照）、奥行価格補正率は1.00、間口狭小補正率1.00、奥行長大補正率1.00となる（基準年度画地補正表付表1参照）。さらに、本件評価上の各土地は〇〇の都市計画道路の範囲に含まれており、計画街路の補正率0.90となる（基準年度画地補正表付表13参照）。これら補正率を本件街路の路線価（355,000点）に乗じて得られた値が本件評価上の各土地の単位地積当たり評点数（319,500点）となる。

(キ) 上記評点数（319,500点）に地積（6.62㎡及び20.19㎡）を乗じ、さらに評点1点当たりの価額（1,000円）を乗じて得た額（2,115,090円及び6,450,700円。十円未満切捨て）が本件各土地の評価額8,565,790円になるが、本件各土地は宅地評価土地であることから、課税標準の算出に当たっては、法附則11条の5第1項に規定する課税標準の特例が適用され、本件各土地の価格の2分の1が課税標準となる。

<課税標準額>

$$8,565,790円 \times 1/2$$

$$\div 4,282,895円（千円未満切捨て）$$

イ 税 額

本件各土地に係る不動産取得税額を算出するにあたり、課税



標準額に乗すべき税率は、法附則 11 条の 2 第 1 項、条例附則 5 条の 3 第 1 項の規定が適用され、100 分の 3 となることから、以下の計算のとおりとなる。

< 税額 >

4, 282, 000 円 × 0.03 ≒ 128, 400 円

(百円未満切捨て)

### (3) 結 論

上記(1)及び(2)より、本件処分は、法令及び評価基準等に則った適正なものであるといえ、結果において違算等も認められないから、違法又は不当なものであるとはいえない。

### 3 請求人の主張についての検討

請求人は、第 3 のことから、本件各土地には不動産取得税を課税すべきではない旨主張する。

しかし、本件取得に係る登記上の原因が「令和 1 年 7 月 24 日贈与」とされていることからすると、請求人は、前所有者から本件各土地を贈与により譲り受けたことが認められるのであるから、本件各土地に係る不動産取得税について非課税とすることはできない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

### 4 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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙（略）