

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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対し平成 28 年 4 月 7 日付けで行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（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、その取消し又は変更を求めるものである。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、不動産取得税の正当課税を求めるというもので、その理由は、おおむね次のとおりであり、本件土地に係る課税標準が不当であるとして、本件処分の取消し又は変更を求めるものである。

不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時の不動産の価格とする旨が、法で定められている。

請求人は本件土地を 650 万円で取得し、取得価格を（処分庁に）報告している。

本件土地は、1.8m巾で道路に接面する袋地で、建築基準法上再建築できない不良物件である。

都税事務所長は、適正な時価に基づき課税標準を決定し、不動産取得税を賦課すべきであり、近隣の取引状況を把握することが義務づけられている。実際取引された事実を知らずこれを無視することは許されるべきではない。

本件土地に係る不動産取得税は、本件土地の取得価格650万円に0.7を乗じ、税率を3%、特例措置として50%引きの68,250円とすべきである。

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項により、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
平成28年12月20日	諮問
平成29年 2月10日	審議（第6回第2部会）
平成29年 3月16日	審議（第7回第2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

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するとされ（法73条の13第1項）、この価格とは、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（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。

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）。

そして、「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して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））とされている。

- 2(1) これを本件についてみると、本件土地は、請求人が本件土地を取得した平成27年12月9日現在、平成27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、また、請求人の主張する本件土地の状況（1.8m巾で道路に接面する袋地で、建築基準法上再建築できない不良物件）が、

固定資産税の賦課期日（平成27年1月1日）以後に生じたことを認めるに足りる証拠の提出はなく、このほかにも、固定資産税の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るような特別な事情の存在を示す的確な証拠は存在しない。

したがって、処分庁が、法73条の21第1項本文に基づき、本件登録価格により本件処分に係る課税標準となるべき価格及び課税標準額を決定し、本件処分を行ったことは、上記1記載の法令の定めに基づい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、そこに何ら違法又は不当な点は認められない。

- (2) 請求人は、不良物件である本件土地については、請求人の取得価格が適正な時価であり、本件土地の取得価格をもとに不動産取得税の課税標準を算出すべきである旨主張する。

しかしながら、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いるのが相当であり、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））。

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

賦課処分の不服申立てにおいて、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本件主張は理由がない。

- (3) 請求人は、（固定資産）評価員等は、納税者と共にする実地調査、納税者の申告書の調査等あらゆる方法で公正な評価をするよう義務づけられている（法403条2項）のに、これを怠って（処分庁は請求人が報告した本件土地の取得価格に基づかずに、路線価に準じた台帳記載価格によって賦課して）おり、手続上の違法がある、とも主張する（反論書）。

しかし、上記(1)のとおり、本件土地は固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている公正な評価を受けた不動産であり、法403条2項に反する事実は認められないので、請求人の主張は理由がない。

- 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）

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙（略）