

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。）が請求人に対し平成29年3月7日付けで行った別紙物件目録記載の土地1（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、その取消しを求めている。

本件土地は、請求人が従前から所有している土地（本件隣接地）の隣地であり、全体を一体としてみた上で課税すべきである。

また、仮に上記主張が認められないとしても、〇〇区においては、80㎡以下の土地は、家屋建築不可であり、本件土地がこれに該当することからすれば、課税明細の土地価格14,809,230円は不当であり、市場価格である300万円程度に合せるべきである。

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項の規定を適用し、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29年9月12日	諮問
平成29年10月23日	審議（第14回第4部会）
平成29年11月20日	審議（第15回第4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) 不動産取得税は、不動産の取得に際し、当該不動産所在の都道府県において、当該不動産の取得者に課され（法73条の2第1項及び1条2項）、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）、その価格は「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。
- (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、その価格が決定された年度の固定資産税の賦課期日後に、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。

本件土地は、価格が決定された賦課期日（平成28年1月1日）後に分筆がなされており、法73条の21第1項ただし書の固定資産課税台帳上の固定資産価格により難い場合に該当するところ、法388条1項に基づき、総務大臣が定める評価基準によって、都道府県知事が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2項及び1条2項）。

したがって、本件土地について法73条5号にいう「適正な時価」とは、上記のとおり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（土地）の評価事務については、評価基準に基づいて、取扱要領が定められ（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。

- (3) 評価基準によれば、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格に乗じて求めることとされている（評価基準第1章第3節）。

そして、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（取扱要領第2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。

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ごとに、さらに区分する（以下「状況類似地区」という。）。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。

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27年度である。）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（取扱要領第2節第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。

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（取扱要領第8節）。

(4) 法附則11条の5第1項は、宅地評価土地を取得した場合において、当該取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該土地の課税標準価格の2分の1の額とする。

(5) 法附則11条の2第1項は、平成18年1月1日から平成30年3月31日までに土地を取得した場合における不動産取得

税の標準税率は、100分の3とする。

2 以下、本件土地の価格の算出について検討する。

- (1) 本件土地を含む地区は、現地調査の結果、取扱要領に定める低層普通住宅地区の基準（一般的な住宅地域であり、戸建住宅が多い地区。アパート等の共同住宅又は小規模な店舗・工場等が混在する場合もある。）に特徴が合致したことから、用途地区を「低層普通住宅地区」としている。

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、〇〇区〇〇〇丁目の一部の地域について、状況類似地区としている。

- (2) また、本件土地に近接する〇〇区〇〇〇丁目〇〇番〇〇に所在する土地（以下「本件標準宅地」という。）を、本件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ている。

そして、不動産鑑定士による平成26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平方メートル当たり）326,000円の7割を目途として、本件主要な街路（本件標準宅地の沿接する街路）の路線価である228,000点が付設されている。

- (3) 本件画地の沿接する街路（以下「本件街路」という。）は、本件主要な街路と同一であり、その路線価（228,000点）を基礎とし、画地計算法を適用して、本件土地の奥行、間口、形状及び利用上の制限等に応じた画地補正を行っている。

本件土地は、本件街路を正面路線（路線価を適用すべき路線）として、それのみに接しているところ、正面路線の路線価に、該当する画地補正率を乗じて基本単位地積当たり評点数を算出するものである。

本件土地の奥行は18.1メートルであると認められ、奥行

価格補正率に照らして、1.00が適用される。

また、形状又は位置による補正として、間口は4.0メートルとして認められるから間口狭小補正率に照らして0.94が適用され、間口に比べて奥行が長大な画地たる本件土地は、奥行長大補正率表に照らして0.94が適用される。

なお、本件土地について、利用上の制限による補正を適用する事項はなかった（取扱要領第8節・第5・5）。

そうすると、評点は以下の計算のとおりとなる。

画地補正率

$$1.00 \times 0.94 \times 0.94 \div 0.88$$

単位地積当たり評点数

$$228,000 \text{点} \times 0.88 = 200,640 \text{点}$$

- (4) 上記評点数に地積を乗じ、さらに評点1点当たりの価格を乗じて価格（以下「本件価格」という。）を求めると以下の計算のとおりとなる。

$$\text{価格} \quad 200,640 \text{点} \times 73.81 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{円}$$

$$\div 14,809,230 \text{円}$$

- (5) 不動産取得税額を算出すると、本件土地は宅地評価土地であることから、課税標準の計算に当たっては、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、前記価格の2分の1が課税標準となり、課税標準額に乘すべき税率について、法附則11条の2第1項の規定が適用され、以下の計算のとおりとなる。

$14,809,230 \text{円} \times 1 / 2 = 7,404,615 \text{円}$ （課税標準額）

$$7,404,000 \text{円} \times 0.03 = 222,120 \text{円}$$

そして、法20条の4の2第3項により、100円未満の端数は切り捨てとなるため、222,100円（税額）となる。

(6) 以上からすれば、処分庁は本件土地について、地目の認定、画地計算における補正率の適用及び課税標準の特例措置の適用などを適正に行った上で、税額を算出しており、違算等の事実も認められないことからすれば、本件処分は法及び評価基準等に従い、適正になされた結果であり、違法又は不当な点は認められない。

3 上記第3の請求人の主張について以下検討する。

(1) 本件土地と本件隣接地を一体としてみて課税すべきとの主張

請求人は、本件土地と本件隣接地を一体としてみた上で、課税すべきと主張する。同主張の趣旨は必ずしも明確ではないが、請求人と処分庁とのやりとりからすると、法73条の24の規定による住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額（特例適用住宅又は耐震基準適用既存住宅等の用に供する場合）の適用を求めるものと解せられる。

ア 法73条の24第3項は、土地を取得した者が当該土地を取得した日から1年以内に当該土地に隣接する土地を取得した場合においては、前後の取得に係る土地の取得をもつて一の土地の取得と、最初に土地を取得した日をもつてこれらの土地を取得した日とみなして、前2項に規定する減額の規定を適用する旨を定める。

イ これを本件についてみると、請求人が本件隣接地を取得したのは、平成20年6月30日であることからすれば、1年以内に本件土地を取得しているとは到底いえず、本件隣接地と本件土地の取得を一の土地の取得とみることはできないため、法73条の24第3項に照らして、同条1項及び2項の不動産取得税の減額規定の適用を認めることはできない。

したがって、請求人の主張に理由は認められない。

(2) 本件土地が家屋建築不可であるという主張

請求人は本件土地が家屋建築不可であるという事情も考慮した上で、300万円程度の市場価格を課税判断の基礎とすべきと主張する。

この点、評価基準に基づいて定められた取扱要領によれば、利用上の制限による補正の項目（取扱要領第8節・第5・5）に、請求人が主張する家屋建築不可という事情を挙げていない（2・(3)）。しかし、取得した土地をどのように利用するかは、取得者によって異なること、及び上記建築不可との事情とは建築基準法53条の2の規定に基づく敷地面積の最低限度の指定のことをいうものと考えられるが、最低限度の制限を受けるのは敷地とされる土地の面積であって、その場合の土地は必ずしも一筆単位であることを要するものでもなく、また土地の境界とは別異に敷地の用に供する土地の範囲を定めることも十分にありうることであることからすれば、請求人が主張する当該事情が必ずしも利用上の制限といえるかどうかは、疑義のあるものであって、当該事情が補正項目にないとしても、そのことのみをもって直ちに取扱要領が不合理であるとまではいえず、当該要領は適正な時価を算定する方法として、なお一般的な合理性を有するものであると考えられる。

そして、上記2のとおり、本件価格は法及び評価基準等に則って算出されたものであって、適正なものであるから、違法又は不当は認められず、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)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙(略)