

## 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。）に基づく各不動産取得税賦課処分に係る各審査請求について、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

本件各審査請求は、棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、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30年8月7日付けで行った別紙1物件目録記載の土地1（以下「本件土地1」という。）の全部及び同土地2（以下「本件土地2」といい、本件土地1と併せて「本件各土地」という。）の持分2分の1の取得に係る各不動産取得税賦課処分（別紙2処分目録記載のとおり。以下「本件各処分」という。）について、それぞれ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、本件各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。

本件各土地及び本件各隣地は各々用途が同一ではないから、別々に評価して課税すべきである。仮に、それらの土地を一体として評価するとしても、計算方法が相当でない。

また、本件土地1内の車庫用地については、もっぱら請求人が運営する幼稚園が業務上使用するものであり、不動産取得税の非課税対象

である。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件各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
令和元年6月28日	諮問
令和元年8月27日	審議（第36回第4部会）
令和元年9月24日	審議（第37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) 法及び条例の定め

ア 不動産取得税は、不動産の取得に対し、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（法73条5号）。

また、条例41条においては、不動産取得税は、不動産の取得に対し、不動産を取得した時における不動産の価格を課税標準として、当該不動産の取得者に課するとしている。

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（法73条の21第1項

本文)。

イ 宅地評価土地を取得した場合における当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成18年1月1日から平成33年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該土地の価格の2分の1の額とする(法附則11条の5第1項、条例附則6条1項及び2項)。

ウ 平成18年4月1日から平成33年3月31日までの間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(法附則11条の2第1項)。また、同期間に土地の取得が行われた場合における東京都が課する不動産取得税の税率は、100分の3とする(条例附則5条の3第1項)。

エ 道府県(都含む)は、学校法人が、不動産を、その設置する学校において直接保育又は教育の用に供する不動産として使用するために取得した場合には、当該不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない(法73条の4第1項3号)。

ところで、「直接保育又は教育の用に供する不動産」は、その文理に即して厳格に解釈されるべきであり、現に遊戯や食事その他学校教育の目的とする保育活動又は教育活動が実施されることが常態とされている不動産をいい、ここにいう「常態」とは、当該不動産が間接的又は一時的にそのような活動の用に供されることがあるというのでは足りないものと解するのが相当である(固定資産税に関し、東京地方裁判所平成29年1月24日判決(判例地方自治433号11頁)は、「直接保育又は教育の用に供する固定資産」(法348条2項9号)の解釈について同旨の判断をしている。)

(2) 取扱要領の定め(数筆の土地に一棟の家屋が存在する場合)

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、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に基づいて東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領

(昭和38年5月22日付38主課固発第174号。以下「取扱要領」という。)が定められ、評価事務の取扱い等の細目が定められている(法388条1項参照)。

取扱要領第1節・第6によれば、「土地の評価は、原則として土地(補充)課税台帳に登録された一筆の土地を単位として行うものとする」が、「隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている宅地」については、それら「二筆以上の土地を合わせて単位とする。」とされ、「課税地と非課税地とが一体的に利用されている場合にも同様とする。」とされている(取扱要領第1節・第6・2・(1))。

### (3) 非課税の認定について

土地及び家屋を非課税とする場合で、課税部分と非課税部分とが、柵垣等や構造等により明確に区分できるときは、当該区分に従って認定するのが原則である(「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」(平成28年1月29日付27主資固第243号主税局長通達)第2章・第4節・第3・1・(5)・ア)。また、非課税家屋の敷地は、原則として非課税であるが、家屋の一部が非課税となった場合の非課税地積については、次の算式により認定する(同(6)・ア)。

$$\text{非課税地積} = \text{当該家屋の敷地の地積} \times \frac{\text{当該家屋の非課税部分床面積}}{\text{当該家屋の総床面積}}$$

$$\left( \text{課税地積} = \text{当該家屋の敷地の地積} \times \frac{\text{当該家屋の課税部分床面積}}{\text{当該家屋の総床面積}} \right)$$

## 2 本件各処分を検討

### (1) 本件各土地及び本件各隣地の一体性

本件家屋は、平成29年1月、区分家屋1及び区分家屋2として登記され、各区分家屋は相互に家屋内で直接行き来ができないが、外観上・構造上は物理的に分離していないことが認められる。そして、本件家屋は、分離していない一つの建物として、本件各土地及び本件各隣地にまたがって存在しており、その状態は区分所有建物

となる以前となんら変動がないことが認められる。また、本件各土地及び本件各隣地は、各々が塀や柵等により仕切られておらず、一体として大部分が同じ塀や柵等により囲われていることが認められる。

したがって、本件各土地及び本件各隣地は、利用状況からみて、本件家屋敷地として一体的に利用されているといえるのであるから、本件各土地の価格を評価するに当たっては、本件各土地及び本件各隣地をそれぞれ分離して評価するのではなく、1単位として取り扱うべきと解するのが相当である。

## (2) 非課税の認定

非課税の認定に当たっては、課税部分と非課税部分とが明確に区分できるときは、当該区分に従って認定するのが原則とされている（上記1・(3)）。本件各土地については、本件園庭部分、本件家屋敷地部分、本件車庫用地部分にそれぞれ明確に区分できることから、それらを分けて非課税認定の可否を検討する。

### ア 本件園庭について

本件取得行為以前に、遅くとも先代の園長である請求外〇〇さんが〇〇幼稚園を運営していた当時から、本件園庭は、〇〇幼稚園の庭及び運動場として利用され、本件取得行為後も同じ用途にて請求人が継続的に利用していることが認められる。とすれば、学校法人である請求人は、直接教育の用に供する不動産として使用する目的で、本件園庭を取得したものであるといえる。

したがって、本件園庭の取得については、法73条の4第1項3号の規定により、不動産取得税を課税することができないと解すべきである。

### イ 本件家屋敷地について

家屋敷地の非課税認定においては、当該家屋の取扱いに準じるとされているのであるから（上記1・(3)）、まずは本件家屋自体の性質を検討する。

本件取得行為以前から、区分家屋1（床面積477.72㎡）は、請求人の幼稚園舎として利用されており、区分家屋2（床面積165.78㎡）は、理事長の個人宅として利用されていることが認められる。また、理事長は、請求人に対し、〇〇幼稚園の教育の用に供するものとして、区分家屋2内の本件倉庫（16.43㎡）を使用貸借していることが認められる。したがって、本件家屋の延べ床面積643.50㎡のうち、約76.79%である494.15㎡（=477.72㎡+16.43㎡）については、請求人が幼稚園の用に供しており、法73条の4第1項3号の規定により非課税の認定を受けるものである。

そして、事務提要第2章・第4節・第3・1・(6)・アより、本件家屋の取扱いに準じて、本件家屋敷地のうち約76.79%の地積の取得については、不動産取得税における非課税の認定を受けると解すべきである。

よって、本件土地1の本件家屋敷地部分である621.39㎡のうち、477.17㎡（ $\doteq 621.39\text{㎡} \times 76.79 / 100$ ）は非課税地積となり、残りの144.22㎡は課税地積となる。また、本件土地2の39.62㎡のうち30.42㎡（ $\doteq 39.62\text{㎡} \times 76.79 / 100$ ）は非課税地積となり、残りの9.20㎡は課税地積となる。

#### ウ 本件車庫用地について

本件取得行為時点において、本件車両の自動車検査証上の使用者名義は請求外〇〇さんの個人名義であったとされている。そして、本件取得行為の前後において、本件車両が専ら〇〇幼稚園の教育の用に供されていたと認めるに足る証拠はない。

したがって、請求人は、直接教育の用に供する不動産として使用するために本件車庫用地を取得したとまでは認められないのであるから、請求人の本件車庫用地（本件土地1のうち15.40㎡）の取得は、不動産取得税の課税対象となると解すべきである。

(3) 課税標準額

本件取得行為時における本件土地1の固定資産課税台帳登録価格は339,480,140円であり、本件土地2の固定資産課税台帳登録価格は10,840,030円であることが認められる。

そして、本件取得行為は平成29年4月3日に行われたのであるから、上記1・(1)・イの課税標準の特例の適用がある。また、請求人は、本件取得行為において、本件土地1の所有権及び本件土地2の2分の1の共有持分権を取得したことが認められる。

これらの事実と、上記(2)の非課税認定を踏まえて、本件取得行為に係る不動産取得税の課税標準額を算出すると、次のようになる。

ア 本件土地1の取得について

$$\begin{aligned} \text{課税標準額} &= 339,480,140 \text{円} \times \frac{1}{2} \times \frac{144.22 \text{ m}^2 + 15.40 \text{ m}^2 \text{ (課税地積)}}{604.00 \text{ m}^2 + 621.39 \text{ m}^2 + 15.40 \text{ m}^2 \text{ (総地積)}} \\ &\div 21,836,000 \text{円 (千円未満切捨て)} \end{aligned}$$

イ 本件土地2の2分の1共有持分の取得について

$$\begin{aligned} \text{課税標準額} &= 10,840,030 \text{円} \times \frac{1}{2} \times \frac{9.20 \text{ m}^2 \text{ (課税地積)}}{39.62 \text{ m}^2 \text{ (総地積)}} \\ &\times \frac{1}{2} \text{ (2分の1共有持分)} \div 629,000 \text{円 (千円未満切捨て)} \end{aligned}$$

(4) 税額

本件取得行為は、平成29年4月3日に行われたのであるから、当該取得に係る不動産取得税の標準税率は、100分の3である。

したがって、本件取得行為のうち、本件土地1の取得に係る不動産取得税額は655,000円(21,836,000円×3/100。百円未満切捨て)となる。また、本件土地2の2分の1共有持分の取得に係る不動産取得税額は、18,800円(629,000円×3/100。百円未満切捨て)となる。

(5) 結論

本件各土地に係る非課税認定、課税標準額・税額の算出過程及び

結果は上記(1)ないし(4)のとおりであり、上記1の法令等の定めと照らし合わせると、本件各処分は、いずれも法令及び評価基準等に則った適正なものであるといえ、違算等も認められない。

したがって、本件各処分に、違法又は不当な点はない。

### 3 請求人の主張

請求人は、本件各土地及び本件各隣地は各々用途が同一ではないのであるから、別々に評価して課税すべきである旨の主張をしている。

確かに、本件各土地上にある本件家屋は、2つの区分家屋に分かれ、それぞれ幼稚園と理事長宅とに分類できるが、外観上・構造上分離できない1棟の家屋であり、その敷地は本件各土地及び本件各隣地にまたがっていることは明らかである。取扱要領によれば、このような場合に、各土地を一体として取り扱うこととされているところである(上記1・(2))。

また、請求人は、本件車庫用地は不動産取得税の非課税対象である旨を主張し、反論書において、本件車両の自動車検査証を提出している。

しかしながら、上記検査証によれば、本件車両の所有者は請求人とされているところ、同検査証における登録年月日、交付年月日及び発行年月日は、いずれも平成30年9月14日であることから、平成29年4月3日の本件取得行為時点において、学校法人の車庫としての使用目的が明白であったとまでは認められない。

したがって、請求人の主張は採用することができない。

### 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、本件各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)