

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31年3月7日付けの納税通知書により行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。その内容は、別紙処分目録記載のとおり）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、おおむね以下のことから、本件処分の違法性・不当性を主張している。

本件土地及び東京都〇〇区〇〇の宅地（本件土地に隣接する土地。相続当時、登記簿上の地積は71.57㎡であった。以下「本件隣地」という。）の一連の土地は、請求人の両親が昭和45年に購入し使用してきたものであり、両親はそれ以来71.57㎡の土地として固定資産税を納税してきた。相続に伴う土地の調査の結果、本件土地は相続財産ではなかったことが発覚したため、泣く泣く〇〇区から本件土地を購入したが、以上の事情からすれば、本件土地の取得に不動

産取得税が課されるのは不本意である。

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2年3月18日	諮問
令和2年7月30日	審議（第45回第3部会）
令和2年8月21日	審議（第46回第3部会）

第6 審査会の判断の理由

1 法令等の定め及び判例等

(1) 課税要件

法73条の2第1項によれば、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課することとされている。

また、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）。さらに、「『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、「同条（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 卷 12 号 2184 頁）。

(2) 課税標準額

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27年度である。以下、「基準年度」は平成27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、「平成29年度固定資産（土地）の評点一点当たりの価額について」（平成29年3月30日付28主資評第545号）によれば、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。

ウ 宅地評価土地にかかる課税標準の特例

法附則11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、当該取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日の間に行われた場合に限り、法73条の13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。

(3) 税 額

不動産取得税の標準税率は、法73条の15の規定により100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42条の規定により100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売買契約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も、1 0 0 分の 3 とされている。

課税標準額に当該税率を乗じて得た額が税額となる。

2 本件処分の検討

(1) 課税要件について

本件土地は、平成 2 9 年 8 月 2 3 日に、〇〇区から本件土地を買い受けたこと（以下「本件売買契約」という。）により、〇〇区から請求人に所有権が移転し、同年 9 月 1 9 日、処分庁は、東京法務局〇〇出張所から売買に基づき本件土地の所有権移転登記がなされた旨の権利に関する土地登記済通知書を受領したことが認められる。

以上の事実によれば、請求人は、本件売買契約により、〇〇区から本件土地を購入し所有権を移転させているのであるから、上記 1 ・ (1) の判例に照らして、当該所有権移転は不動産取得税の課税対象になるといえ、請求人は課税義務者となる。

(2) 税額の計算について

処分庁提出の土地評価計算書によれば、処分庁は、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) 本件土地を含む地区は、取扱要領（土地）第二節・第 2 ・ 4 に定める低層併用住宅地区の基準（小売店舗、飲食店舗及び戸建住宅等が混在している地区。普通商業地区に比べて商業密度が低く、中高層併用住宅地区ほど高度利用が進んでいない。）に合致していることから、用途地区を「低層併用住宅地区」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、〇〇区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、〇〇区〇〇に所在する土地を、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㎡当たり）486,000円の7割を目途として、本件主要な街路の路線価（340,000点）を付設した。
- (オ) 本件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（1.00）を本件主要な街路の路線価に乗じて、本件街路の路線価（340,000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。
- (カ) 本件土地は本件街路に直接沿接し、最深部の奥行は15.4メートル、間口0.9メートルであるから（弁明書添付の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0.70、奥行長大補正率0.90となり（基準年度画地補正表付表1参照）、これら補正率を本件街路の路線価（340,000点）に乗じて得られた値が本件土地の単位地積当たり評点数（214,200点）となる。
- (キ) 上記評点数（214,200点）に地積（14.03㎡）を乗じ、さらに評点1点当たりの価額（1.00円）を乗じて得た額（3,005,220円。十円未満切捨て）が本件土地の評価額になるが、本件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、本件土地の価格の 2 分の 1 が課税標準となる。

< 課税標準額 >

$$340,000 \text{ 点} \times 14.03 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ 円} \times 1 / 2 \\ \doteq 1,502,000 \text{ 円 (千円未満切捨て)}$$

イ 税 額

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 >

$$1,502,000 \text{ 円} \times 0.03 \doteq 45,000 \text{ 円} \\ \text{(百円未満切捨て)}$$

(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ことから、違法・不当なものではないと認められる。

3 請求人の主張

請求人は、第 3 のとおり主張するが、請求人と〇〇区とが本件売買契約に至った経緯・事情について、不動産取得税の課税要件の該当性に影響するものではないことは、上記 1 記載の法令・判例等から明らかである。

したがって、請求人の主張は採用できない。

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)