

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。）の規定に基づく各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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第 2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和 2 年 4 月 7 日付けの各納税通知書により行った別紙物件目録記載の区分所有建物（以下「本件家屋」という。）及び敷地利用権（以下「本件土地」といい、本件家屋と併せて以下「本件不動産」という。）の取得に係る各不動産取得税賦課処分（内容は、別紙処分目録 1 及び 2 記載のとおり。以下併せて「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・不当性を主張している。

処分庁は、本件家屋の使用実態を把握することなく、一方的に住宅と非住宅に分けて不動産取得税を算出している。確かに、本件売買契約書及び登記完了書には「事務所・居宅」と記載があるものの、本件売買契約書には事務所と居宅の面積があらかじめ明記されているわけではなく、あくまでも本件家屋は事務所もしくは居宅もしくはその両方の使用ができることを示しているに過ぎない。

第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、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4月26日 | 諮問 |
| 令和3年8月2日 | 審議（第58回第3部会） |
| 令和3年9月10日 | 審議（第59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) 不動産取得税の課税要件

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する（法73条の2第1項、東京都税条例（以下「条例」という。）41条）。

そして、法における道府県に関する規定は都に準用し、この場合においては、「道府県」、「道府県知事」等とあるのは、それぞれ「都」、「都知事」等と読み替える（法1条2項）。

したがって、都の区域に所在する不動産の取得に対しては、都において、不動産取得税を課することとなる。

(2) 不動産取得税の課税標準

ア 基本事項

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、条例41条）、価格と

は、「適正な時価」をいうとされている（法 73 条 5 号）。

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 2 1 第 1 項本文）。

なお、課税標準額については、千円未満を切り捨てる（法 20 条の 4 の 2 第 1 項）。

イ 課税標準の特例

(ア) 家屋

個人が、自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得した場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸につき 1, 200 万円を価格から控除する（法 73 条の 1 4 第 1 項及び 3 項）。共同住宅の場合、当該控除が適用されるのは、床面積が 50 m²以上 240 m²以下のものとされている（法施行令 37 条の 1 8 第 1 項）。

「自己の居住の用に供する」とは、家屋を取得した者が生活の本拠として当該住宅を利用することをいうが、これに該当するかどうかは、本人及び配偶者等の日常生活の状況、当該住宅への入居目的、当該住宅の構造及び設備の状況その他の事情を総合的に勘案して認定する（東京都主税局資産税部固定資産税課『不動産取得税課税事務提要』第 2 章・第 7 節・第 2・3 参照）。

(イ) 宅地評価土地

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 73 条の 1 3 第 1 項の規定にかかわらず、当該取得が平成 18 年 1 月 1 日から令和 3 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 1 1 条の 5 第 1 項、東京都都税条例 4 1 条かつこ書、条例附則 6 条 1 項及び 2 項）。

(3) 税率

不動産取得税の標準税率は、100分の4である（法73条の15、条例42条）。もともと、平成18年4月1日から令和3年3月31日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合における不動産取得税の標準税率は、同条の規定にかかわらず、100分の3である（法附則11条の2第1項）。

なお、税額については、百円未満を切り捨てる（法20条の4の2第3項）。

2 本件各処分を検討

(1) 課税要件

請求人は、前所有者から、本件売買を原因として、令和元年7月30日に本件不動産の所有権を取得した。

したがって、請求人は、本件不動産の取得に係る不動産取得税の納税義務を負う。

(2) 課税標準の特例の適用

請求人は、本件調査申請において、本件売買時から、居住利用のみであり、事務所利用は一切していない旨主張していることが認められる。

しかしながら、客観的事実として次のことが認められる。本件売買に係る重要事項説明書I・14・(3)には、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定めは「有」とされ、用途制限として「SOHO専用」と記載されている。また、本件不動産に係る全部事項証明書には、建物の種類として「事務所・居宅」と記載されている。さらに、本件図面の居室①に配置されているキッチンは、一般的な住宅とは異なり可動式扉で隠れるようになっており、居室②にはウォークインクローゼットが配置されている。

以上の事情を総合的に勘案すれば、請求人は、本件不動産について、SOHO専用の不動産であることに合意しており、また、全部事項証明書上「事務所・居宅」として登記しているのであるから、請求人が専ら居住利用の目的で本件不動産を取得したとまでは判断できな

い。そして、本件売買の契約上、本件家屋における事務所及び居宅の用途割合が指定されているという事実は認められないものの、本件家屋の構造及び設備から判断すれば、本件家屋をSOHOとして利用する場合、居室①を執務スペース、居室②を寝室等の居住スペースと判断するのが合理的であり、他方、請求人から当該判断を覆すに足る証拠の提出はない。

したがって、本件家屋において、居室①を除く部分のみを「自己の居宅の用に供する」部分であると認定すべきであるところ、当該住宅部分の床面積は48.94㎡(=75.5㎡-26.56㎡)であるから、本件家屋は、50㎡未満の住宅として課税標準の特例(上記1・(2)・イ・(7))が適用されない。

(3) 税額の算出

ア 本件家屋

本件家屋の現況床面積は75.5㎡であるところ、上記(2)によれば、居室①(非住宅)が26.56㎡で、残り部分の床面積48.94㎡が住宅と扱われる。本件家屋の固定資産課税台帳登録価格は8,803,800円であるから、住宅部分及び非住宅部分の各々に係る課税標準額は次のとおりである(課税標準額は千円未満切捨て。上記1・(2)・ア参照)。

$$\text{課税標準額(住宅部分)} = 8,803,800\text{円} \times \frac{48.94\text{m}^2}{75.5\text{m}^2} \cong 5,706,000\text{円}$$

$$\text{課税標準額(非住宅部分)} = 8,803,800\text{円} \times \frac{26.56\text{m}^2}{75.5\text{m}^2} \cong 3,097,000\text{円}$$

したがって、本件家屋の税額は、5,706,000円に100分の3を乗じて得た額171,180円と3,097,000円に100分の4を乗じて得た額123,880円とを加算して得た額295,000円(百円未満切捨て。上記1・(3)参照)となる。

イ 本件土地

本件土地を含む宅地の固定資産課税台帳登録価格9,243,7

62,520円であるところ、請求人は、令和2年7月10日付けの本件売買により本件土地の持分を取得し、また、本件建物敷地における請求人の持分は11,311,093分の5,431であることが認められる。

したがって、本件土地に係る不動産取得税の課税標準額は、次のとおりである（課税標準額は千円未満切捨て。上記1・(2)・ア参照）。

$$\text{課税標準額} = 9,243,762,520 \text{円} \times \frac{1}{2} \times \frac{5,431}{11,311,093} \cong 2,219,000 \text{円}$$

よって、本件土地の税額は、2,219,000円に100分の3を乗じて得た額66,500円（百円未満切捨て。上記1・(3)参照）となる。

(4) 小括

本件家屋に係る法73条の14第1項及び3項の規定の適用、本件不動産の取得に係る税額算出方法及びそれらの結果は、上記(1)ないし(3)のとおりであるところ、それらの判断は本件各処分と一致するのであるから、本件各処分は、いずれも法令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、本件各処分には、いずれも違法又は不当な点はない。

3 請求人の主張について

請求人は、上記第3のとおり主張しているが、請求人が掲げる争点については、上記2・(2)で検討したとおりである。

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

また、本件各処分において、そのほか課税標準額及び税額の算出に当たっての違算等、上記2に述べた以外の点においても、違法又は不当があるとは認められるものではない。

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)