

## 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。）の規定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、令和2年12月7日付けの納税通知書により行った別紙物件目録に記載の土地（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。本件処分の内容は、別紙処分目録に記載のとおり）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、以下の理由により、本件処分は違法又は不当であると主張する。

〇〇番〇〇の土地に関して、譲渡先（〇〇様）で新築されております。契約上は建築条件付き売地としての契約となりました。（建築開始前にお客様（〇〇様）に購入頂いた為、建築会社の計らいで確認済証等の書類に関して〇〇様の名前で申請をしました。）譲渡先（〇〇）とお客様（〇〇）で土地の売買契約、建物の請負契約を締結し、〇〇

と建築会社（〇〇）とで請負契約を締結しております。確認済証の名前が〇〇となっておりますが、流れとしては〇〇の建築となりますので軽減処置が受けられるかと思えます。

#### 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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 3年12月 9日	諮問
令和 4年 1月21日	審議（第63回第2部会）
令和 4年 2月25日	審議（第64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

##### (1) 不動産取得税の納税義務者

法73条の2第1項の規定によれば、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。

##### (2) 不動産取得税の課税標準

法73条の13第1項によれば、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ものとされており、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。

また、法73条の21第1項によれば、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。

この課税標準につき、請求人が本件土地を取得した時点において効力を有する特例規定である法附則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、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の額とするとされており、条例41条かっこ書及び条例附則6条1項及び2項にも同趣旨の特例規定が置かれている。

(3) 不動産取得税の税率

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土地の取得時点において効力を有する特例として、法附則11条の2の規定により、標準税率は100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は、100分の3とされている。

(4) 特例適用住宅の用に供する土地の取得に関する不動産取得税の減額

ア 法73条の24第1項（本件減額規定）及び同項1号によれば、道府県は、土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に本件減額規定が適用となる住宅（以下「特例適用住宅」という。）が新築された場合（当該取得をした者が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）においては、当該土地の取

得に対して課する不動産取得税については、当該税額から150万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に特例適用住宅一戸について（略）その床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額するとされている。

イ また、法73条の24第1項の規定（本件減額規定）の適用については、条例48条で定めるところにより、当該土地の取得につき同条1項の規定の適用があるべき旨の申告がなされた場合に限り適用するものとされている（同条5項）。

これを受けて、条例48条7項は、同申告書に添付する当該事実を証明する書類として、当該土地の所在、地番、地目及び地積（1号）、土地の取得年月日（2号）等の当該土地に関わる事実や特例適用住宅の新築者の住所及び氏名又は名称（5号）等、8つの項目を列挙し、これらの書類について遅滞なく提出しなければならないとしている。

ウ 本件減額規定の適用にあたり、東京都においては、「不動産取得税の課税事務の取扱いについて」（平成22年4月1日付21主資固第145号主税局長通達）第2章・第10節・第1・2・(1)・エ・(ケ)において、「住宅を新築した者は、原則として、建築主自らが建築を行う場合については当該建築者を、請負契約に基づき建築工事が行われる場合については、建築について最終的な意思決定権を持つ注文主をいうと解される。」としている。

なお、上記主税局長通達は、不動産取得税の課税事務運営にあたり、税法を正しく適用するために解釈の統一を図るための

ものとして、一定の合理性を有するものと認められる。

## 2 本件処分についての検討

これを本件についてみると、請求人は令和元年5月28日に本件土地を取得し、同土地を同年8月14日に分筆した後、同年11月7日に〇〇番〇〇の土地を譲渡先に譲渡したことが認められる。

そして、令和2年9月20日に〇〇番〇〇の土地上に本件住宅が新築されたことから、法73条の24第1項1号に掲げる「2年以内」に本件住宅が新築されていることが認められる。しかし、請求人から提出された本件住宅の検査済証の名義は請求外〇〇さんとなっており、建築工事請負契約書においても、注文者を請求外〇〇さん、請負者を譲渡先とする記載があったことから、〇〇番〇〇の土地上に本件住宅を新築したのは請求外〇〇さんであることが認められる。

なお、請求人が処分庁に提出した民間建設工事請負契約書によれば、譲渡先が請負会社と当該工事請負契約を結んでおり、発注者は譲渡先となっているものの、工事名や契約日から、あくまで譲渡先と下請け業者との工事請負契約であると考えられることから、これをもって譲渡先が本件住宅を新築したと認めることはできない。

そうすると、本件住宅を新築したのは請求外〇〇さんであり、請求人から〇〇番〇〇の土地を取得した譲渡先ではないことから、〇〇番〇〇の土地については法73条の24第1項1号に該当しないと認められる。

また、本件処分における税額について、当審査会において処分庁から提出された資料を確認したところ、上記1・(2)及び(3)の法令等に則り適正に算定されており、違算等の事実は認められない。

以上によれば、本件処分は、上記 1 の法令等に則り適正になされたものと認められ、違法・不当な点は認められない。

### 3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第 3 のとおり主張する。

しかし、請求人が処分庁に提出した書類からは、本件住宅を新築した者が譲渡先であると認められないことは上記 2 で述べたとおりである。

したがって、請求人の主張を認めることはできない。

### 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)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)