

## 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、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、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3年11月8日付けの各納税通知書（2通）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。）及び建物（以下「本件家屋」といい、本件土地と併せて以下「本件不動産」という。）を請求人が取得したこと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、本件土地に係る処分を「本件処分1」、本件家屋に係る処分を「本件処分2」といい、併せて「本件各処分」という。）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。

中古住宅特例を受けられなかったこと。「昭和56年12月31日以前に新築された住宅で、建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がなされたもの（調査等が住宅の取得日前2年以内に終了していることが確認できる書類がある場合に限る。）も要件を満たします。」という軽減制度の条件は過度にきびし

い。

私は全く収入も無く高額な不動産取得税の支払がむずかしいので不動産取得税の軽減を是非受け度く思いいろいろ質問したところ一級建築士の証明する耐震基準適合証明書を持って来るように言われたので、診断書とはどのようなものか詳しい説明を求めたところ法務省へ申し立てするようすすめられました。

何故56年度以前の住宅のみが無理な基準を実行・証明しなければならないのですか。〇〇区で行っている耐震診断書ではダメですか（何故に）。一級建築士の耐震基準診断書とはどのような調査・工程で証明するのですか。診断書を出す意味・必要性は何ですか。税を決める前に耐震診断書の有無を確認していると言っていますが、何時、どこにて確認したのですか。私には調査も確認も全く無いまま通知書が来ました。もう少し私のような弱者に温かい制度にしてほしく思い、税を気持ち良く支払えるようよろしくお願い致します。

#### 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、以下のように審議した。

| 年 月 日      | 審 議 経 過      |
|------------|--------------|
| 令和4年12月12日 | 諮問           |
| 令和5年 3月 7日 | 審議（第76回第4部会） |
| 令和5年 4月26日 | 審議（第77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) 不動産取得税の「不動産の取得」に関する法の定め及び判例

ア 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とされている。

イ 判例によれば、法73条の2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日第二小法廷判決・最高裁判所裁判集民事101号163頁参照）。

(2) 中古住宅特例に関する法の定め等

ア 法73条の14第3項の規定によれば、個人が自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅（既存住宅（新築された住宅・・・以外の住宅で政令で定めるものをいう。）のうち、地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準（以下「耐震基準」という。）に適合するものとして政令で定めるものをいう。73条の24第2項及び3項において同じ。以下「耐震基準適合既存住宅」という。）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、一戸について、当該住宅が新築された時において施行されていた法73条の14第1項の規定により控除するものとされていた額を価格から控除するものとされている。

イ 法73条の24第2項の規定によれば、土地を取得した日から1年以内又は土地を取得した日前1年の期間内に当該土地の上にある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、当該土地の不動産取得税を減額するものとされている。

ウ 地方税法施行令（以下「法施行令」という。）37条の18第3項によれば、耐震基準に適合するものとして政令で定めるものは、昭和57年1月1日以後に新築されたものであること（1号）、同条2項の基準（耐震基準）に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたものであること（2号）の

いずれかに該当するものとされている。

エ 地方税法施行規則 7 条の 6 によれば、耐震基準適合既存住宅は、当該住宅が、国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（耐震基準に適合する旨を証する書類。以下「耐震基準適合証明書類」という。）を（法 7 3 条の 1 4 第 4 項に規定する当該住宅の取得につき同条 3 項の規定の適用があるべき旨の申告の際に）道府県知事に提出することにより証明がされた住宅とするとされている。

オ 耐震基準適合証明書類として、次の書類が挙げられている（平成 1 7 年 3 月 3 1 日国土交通省告示第 3 8 5 号。以下「国土交通省告示」という。）。

- ・ 法 7 3 条の 1 4 第 3 項又は 7 3 条の 2 4 第 2 項の規定の適用を受けようとする者が取得した耐震基準適合既存住宅が……法施行令 3 7 条の 1 8 第 2 項に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものである旨を建築士…、…指定確認検査機関、…登録住宅性能評価機関又は…住宅瑕疵担保責任保険法人が別表の書式により証する書類（当該住宅の取得の日前 2 年以内に当該証明のための住宅の調査が終了したものに限る。）（1 項）
- ・ 法 7 3 条の 1 4 第 3 項又は 7 3 条の 2 4 第 2 項の規定の適用を受けようとする者が取得した耐震基準適合既存住宅について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律 6 条 3 項に規定する建設住宅性能評価書の写し（2 項）
- ・ 法 7 3 条の 1 4 第 3 項又は 7 3 条の 2 4 第 2 項の規定の適用を受けようとする者が取得した耐震基準適合既存住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（3 項）

カ 法 7 3 条の 1 4 第 4 項の規定によれば、前項の規定は、当該住宅の取得者から、当該道府県の条例で定めるところにより、当該住宅の取得につき前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、条例45条3項において、同申告は、法73条の14第3項に規定する住宅の取得の日から60日以内に、知事に対し、当該住宅を取得した者の住所及び氏名などの事項を記載した申告書をもってしなければならないとされている。

(3) 不動産取得税の課税標準について

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とされている。

また、法73条の21第1項本文によれば、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するとしている。

この課税標準につき、本件土地の取得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土地の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いる。

(4) 不動産取得税の税率について

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不動産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。

2 本件についての検討

(1) 請求人による本件不動産の取得について

本件不動産は、令和3年8月6日代物弁済を原因として、同日受付で夫から請求人に所有権移転登記がなされたことが認められる。

そうすると、請求人は同日、代物弁済により本件不動産を取得し

たものと認められ、このことが法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に当たることは明らかである。

(2) 本件家屋に対する中古住宅特例の適用等について

本件家屋に対する中古住宅特例の適用について、次のとおり検討する。

全部事項証明書（建物）によれば、本件家屋が新築されたのは昭和51年11月23日である。そして、昭和56年12月31日以前に新築された住宅の取得に対して中古住宅特例が適用されるには、耐震基準適合証明書類の提出を要し、また、提出する資料における調査日等が取得日の前2年以内のものに限られている（1・(2)・ウからオまで）。

しかし、職員が請求人に対し、説明チラシを交付の上、本件家屋に対する中古住宅特例の適用がない旨を説明した際に、耐震基準適合証明に係る調査を本件家屋の取得の前2年以内にしておく必要がある旨を説明していることが認められ、請求人も耐震基準適合証明書を持ってくるように言われているが、請求人から耐震基準適合証明書は提出されていない。また、建設住宅性能評価書及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類など、他の耐震基準適合証明書類についても提出はなかったから、本件家屋の取得が、中古住宅特例の対象になる耐震基準適合既存住宅の取得に当たるとは認められない。

さらに、上述のとおり本件家屋の取得が耐震基準適合既存住宅の取得に当たるとは認められないから、本件土地は法73条の24第2項の規定による不動産取得税の減額の対象とはならない（1・(2)・イ）。

なお、中古住宅特例は、その適用対象となる住宅の取得について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ところ（1・(2)・カ）、本件家屋については中古住宅特例に係る申告はなされていない。

(3) 小括

したがって、請求人が本件不動産を取得したとして行われた本件各処分は、いずれも上記1の法令の規定等に則って適正になされたものと認められ、また、課税標準額及び税額の算出（上記1・(3)及び(4)参照）に当たっての違算も認められないから、違法又は不当な点があるということとはできない。

### 3 請求人の主張についての検討

- (1) 請求人は、本件不動産について中古住宅特例が適用されず、調査や確認がされることなく本件各処分がなされた旨を述べ、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

しかし、本件各処分がいずれも上記1の法令に則ってなされたもので、違法・不当なものとはいえず、中古住宅特例の適用可否の判断に必要な事項について確認を行っていたと認められることは上記2のとおりである。

- (2) 請求人は中古住宅特例について、過度に厳しいものと主張し、中古住宅特例の適用に当たって必要とされる要件の必要性等について不服を述べ、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

しかし、行政機関である処分庁は、現行の法令等を所与のものとした上で、これに則って処分を行い、また、同じく行政機関である審査庁も、現行の法令等を所与のものとした上で、審査請求に対する判断を行うことをその職分とするものであるから、法令の規定ないし法令に基づく制度自体について、その違法又は不当を理由として、処分を取り消すことはできない。

- (3) したがって、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、本件各処分について、いずれも違法又は不当な点があるとは認められない。

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、大橋真由美、山田攝子

別紙(略)