

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、いずれも令和4年3月7日付けの各納税通知書（2通）により行った別紙物件目録・1に記載の土地（以下「本件土地1」という。）及び同・2に記載の土地（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。）並びに同・3に記載の家屋（以下「本件家屋」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、以下の理由により、本件各処分はいずれも違法又は不当であると主張する。

現在、住民票住所と家族の住む取得不動産の所在地を行き来して暮らしているが、不動産取得税の趣旨と手続きについて十分に説明

されないまま、コロナによる事務の遅れを理由として、取得後1年半という長期間の後に課税決定通知が送られてくるのは不当である。一旦処分を取り消して、生活実態に合わせて住民票を取得し、不動産住所に移すことを認める決定を求める。

そして、①当方の住所登録地について、当方は3箇所の拠点を自由に移動しながら活動・生活しており、どこに住民登録するかは当方にとっては単なる裁量の問題である。制度の正しい説明があれば、当然〇〇市に住民登録する等の措置を行うことが出来、免税措置を受けられたはずである。②取引税自体の認識状況として、不動産取引税とその免除措置の制度に関して、その存在は知っていたが、不動産取引・登記時にも何らの説明がないまま、その後も手続きの詳細について知る機会はなく、課税当局から課税通告があった時点で必要な手続きをすれば良いという認識でいた。③課税通告の遅れと手続きの遅れとして、当方が問合わせた時の担当職員が認めるように、コロナ禍を原因として不動産取引から1年半という長期間を経てから課税通告がなされており、事前の不動産取引税の制度・手続きの説明について説明がないまま、その時点では当方が免税のために必要な手続きを取るにはすでに手遅れの状態であった。以上の手続きは著しく不公正な課税手続きである。④当方の金銭的な事情を言えば、年金は70歳からの受給であり、現在は実質的な現金収入がない状況であり、その中で50万円弱の課税は非常に負担が重い。

結論として、課税当局による十分な周知がなされないままでの課税措置は著しく不公正であり、取り消しを求める。

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 5年 3月 1日	諮問
令和 5年 4月 21日	審議（第77回第2部会）
令和 5年 5月 26日	審議（第78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。そして、判例によれば、同項にいう「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) 中古住宅取得に係る特例について

法73条の14第3項は、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、一戸について、当該住宅が新築された時において施行されていた同条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（中古住宅特例）。

そして、法73条の14第3項の適用については、条例45条3項の定めるところにより、当該住宅の取得の日から60日以内に、知事に対して不動産取得税申告書の提出をもってしなければならないとされている（法73条の14第4項）。

中古住宅特例の適用に当たり、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）（以下「事務提要」という。）第2章・第7節・第2において、その要件となっている「自己の居住の用に供するもの」に該当するかどうかは、以下のアからウまでの要件を全て充足しているかどうかにより判定するものとされている。

ア 当該住宅を取得した目的が、本人が自己の居住の用に供するものであること。

イ 当該住宅に、本人が現実に居住したもの。

ウ 当該住宅を取得後、本人が居住を開始するまでの間、個別の事情に照らし本人と同居することが通常であると認められるもの（同居者）以外のものによる使用がないこと。

事務提要第2章・第10節・第2・3及び4では、上記アからウまでの要件の判定は、本人及び同居者の日常生活の状況、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行うものであるが、具体的な認定にあたり、以下の留意点をそれぞれ挙げている。

(ア) アの要件の認定にあたっては、当該住宅を取得後1年以内に本人が現実に居住を開始した場合には、当該要件を充足するものと認定して差し支えないとし、当該住宅を取得後本人が現実に居住を開始するまでの期間が1年を超えている場合には、居住までの期間を要した事情がリフォーム、子の入園や入学、転勤等客観的な事情であるかどうかを勘

案したうえで、実態に即して認定する。

(イ) イの要件の判定にあたっては、住民票の住所が取得した住宅の住所地となっている場合には、原則として当該要件を充足するものと認定する。

なお、上記事務提要は、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。

(3) 中古住宅特例に係る土地の減額について

法73条の24第2項は、耐震基準適合既存住宅の用に供する土地について、道府県は、次のいずれかに該当する場合には、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150万円に税率を乗じて得た額を減額するものとする（以下「土地特例」という。）。

ア 土地を取得した者が当該土地を取得した日から一年以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等を取得した場合

イ 土地を取得した者が当該土地を取得した日前一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等を取得していた場合

そして、同項の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法73条の24第2項の規定の適用があるべき旨の申告が申告書によりなされた場合に限り適用するものとされており（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について遅滞なく提出しなければならないとしている。

(4) 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条においても、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、本件各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。

(5) 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とされ、東京都において課する不動産取得税の税率も、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各土地の取得時点である平成18年4月1日から令和6年3月31日までにおいて効力を有する特例として、法附則11条の2及び条例附則5条の3の各規定により、標準税率及び税率は100分の3とされている。

2 本件各処分についての検討

令和2年8月21日に請求人が本件各土地及び本件家屋を取得してから1年5か月後の令和4年2月に処分庁が不動産取得税課税の事前通知を請求人に送付したまでの時点で、本件家屋の所在が請求人の住民票上の住所と一致したことはなく、同年3月7日の担当職員による請求人への聴取からも、本件家屋には請求人の子が居住し、本件家屋の公共料金の契約者になっており、請求人

は1、2か月に一度、一週間程度本件家屋に泊まっていたにすぎないことがそれぞれ認められる。そして、中古住宅特例及び土地特例を認定するに当たり、「自己の居住の用に供する」に係る事実を確認できる客観的資料が請求人から提示されたとの事実も確認できない。

そうすると、住民票等の居住の事実を確認できる客観的資料の提出がなく、本件家屋の取得が居住目的であることも証明されていない以上、請求人が本件各土地及び本件家屋の購入後1年以内に本件家屋に居住した事実があったとは認められず、取得の目的が請求人自身の居住の用に供するためであったともいえず、本件各土地及び本件家屋の取得に関し、事務提要にある中古住宅特例の要件である「自己の居住の用に供する」に当たるとは認定できない。

そして、本件各処分における税額については、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、本件各処分は、いずれも上記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、本件家屋の取得に対し中古住宅特例を適用することはできず、また、本件各土地の取得に対して土地特例を適用できないことは、いずれも上記2で述べたとおりである。

そして、請求人は、課税当局による十分な説明がないことに対する不満を主張するが、これらの適用に当たっては、法73条の14第4項及び法73条の24第5項により、当該土地又は住宅の取得者が自ら申告することが必要であるところ（上記1・(2)及び(3)）、請求人から申告書の提出はなかった。

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、本件各処分のいずれにも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)

後藤眞理子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)