

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が、請求人に対し、令和4年8月5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家屋（以下「本件家屋」という。）に係る不動産取得税賦課処分（別紙処分目録のとおり。以下「本件処分」という。）について、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処分に不服があると主張し、本件処分の取消しを求める。

今回の納付税の発生が機械的で理不尽な措置であるとの思いが拭えないので、以下のとおり異議を申し立てる。納得できる説明もしくは相応の審査を願いたい。

私共は、中古家屋付きの土地を令和3年6月に取得した後、中古家屋を取り壊し同年9月より新築住宅建築を開始、その4か月後の同年12月25日に完成と同時に引越入居、現在に至る。

当初、改築住居用として購入した中古家屋は、建ぺい率オーバーであることが引っかかり、当初の予定のフルリフォームを止めて解体し、新築へと変更した。新築にするには様々な建築上の制限があり、完成した私共の新居の床面積は（不動産取得税の軽減制度の適要件の）50㎡～240㎡という床面積条件の下限に満たないものになった。行政側の

制約によりセットバックをした結果であり、裁量で例外があつて然るべきである。

地方税法施行令 37 条の 16（請求人は 37 条の 14 第 1 項と主張するが、誤記と認められる）の改正は東京の住宅事情を考慮しておらず、50 m²を下回ったら一律に高額な税金を払わねばならないというのは、平等性が認められない非情な制度である。

本件家屋の床面積は 50 m²未満であるが、請求人の事情を鑑みず、法 73 条の 14 第 1 項に規定する課税標準の特例を適用しないことは誤りであり、本件処分は取り消されるべきである。

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 6 年 1 月 19 日	諮問
令和 6 年 5 月 24 日	審議（第 88 回第 2 部会）
令和 6 年 6 月 21 日	審議（第 89 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「不動産の取得」に関する法の定め

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。

(2) 不動産取得税の課税標準について

ア 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。そして、法 73 条 5 号によれば、当該不動産の価格とは、適正な時価をいうとされている。

イ 法 7 3 条の 2 1 第 2 項によれば、道府県知事（法 1 条 3 項により「都知事」と読み替える。）は、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、法 3 8 8 条 1 項による固定資産税評価基準（昭和 3 8 年 1 2 月 2 5 日付自治省告示 1 5 8 号。以下「本件評価基準」という。）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。

東京都においては、本件評価基準による家屋評価の取扱いの統一化を図るとともに効率的な事務運営を推進するための東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（昭和 3 8 年 8 月 1 9 日付 3 8 主課固発 2 8 7 号主税局長通達。以下「本件評価要領」という。）に基づき決定した価格によって、都知事は、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。

そして、本件評価要領は、法 7 3 条の 2 1 第 2 項による不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するための評価に準用するものとしている。

ウ 本件評価基準において、家屋の評価は、木造家屋又は木造家屋以外の家屋（非木造家屋）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとされ、各個の家屋の評点数については、再建築費評点数を基礎とする再建築価格方式が採用されている。

(3) 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 7 3 条の 1 5 の規定により 1 0 0 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 4 2 条の規定により 1 0 0 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家屋の取得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は、1 0 0 分の 3 とされている。

(4) 課税標準に係る特例について

法 7 3 条の 1 4 第 1 項は、不動産取得税における課税標準の特例の一つとして、住宅の建築（新築された住宅でまだ人の居住の用に供さ

れたことのないものの購入を含むものとし、政令で定めるものに限る。)を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を、1戸につき、1,200万円を、価格から控除すると規定している(以下同規定を「本件特例」という。))。

そして、地方税法施行令37条の16第1号では、「政令で定めるもの」として、当該建築に係る住宅の床面積が50㎡(当該専有部分が貸家の用に供されるものである場合にあっては、40㎡)以上240㎡以下のものとしている。

2 本件処分についての検討

全部事項証明書(建物)によれば、本件家屋(1階23.56㎡及び2階22.61㎡、計46.17㎡)が新築されたのは令和3年12月25日である。

そして、不動産取得税の本件特例が適用されるには、建物の床面積が50㎡(貸家の場合は40㎡)以上240㎡以下のものに限られている(1・(4))。本件家屋は貸家ではなく、床面積が46.17㎡であり、本件特例の床面積の要件である下限値の50㎡を下回ることが認められる(別紙)。

そうすると、本件家屋の取得に対し、本件特例の対象になる要件を満たさないから、本件特例を適用することはできない。

そして、本件家屋の評価についてみると、再建築価格方式により評価しており、その内容に不合理な点は認められない。

したがって、請求人が本件家屋を取得したとして行われた本件処分は、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・(2)及び(3)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、改築住居用として購入した中古家屋が建ぺい率による建築上の制約のため、フルリフォームすることができず、新築をした結果、課税となったのであるから、裁量により本件処分を取り消すべき旨主張する。

しかし、請求人が主張する、建築上の制限下で本件特例基準を満たさない面積の住居を新築することになったとの事情があるとしても、本件家屋の取得に対し、本件特例は当該建築に係る住宅の床面積が5

0 m²（貸家の場合 40 m²）以上 240 m²以下のものと規定されており、それ以外の条件は規定されていない以上、本件特例を適用することはできない。

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）

後藤真理子、筑紫圭一、中村知己

別紙（略）