

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（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5年7月7日付けの納税通知書により行った別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）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

1 市場価格との著しい乖離の評価額の是正を求める。

補正が機械的に行われ、土地の個性による補正が適切ではない。本件土地は現況と公簿・公図との差異が著しく、境界が未確定であることから、市場での流通が困難になり、請求人が頼まれて買ったものである。処分庁の評価額が正しいと主張するのであれば、その根拠と市場価格をいくらに設定したのかを提示してほしい。

2 法73条の21第1項は、「その他特別な事情がある場合において・ ・この限りではない。」とされ、例外的な価格見直しを認めている条文と思われる。処分庁がこの価格が「特別な事情」でないとするなら、上記条文の「特別」とは何であるか開示してほしい。

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項により、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6年 7月26日 | 諮問 |
| 令和6年10月28日 | 審議（第93回第1部会） |
| 令和6年11月27日 | 審議（第94回第1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項は、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（法1条2項により、道府県に関する規定は都に準用され、「道府県」は「都」と、「道府県知事」は「都知事」と読み替えるものとされている。）において、当該不動産の取得者に課すると規定している。

(2) 不動産取得税の課税標準

ア 法73条の13第1項は、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規定し、同項の「価格」は「適正な時価をいう。」（法73条5号）とされている。

法73条の21第1項は、道府県知事は、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、当該登録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。ただし、当該不動産について増築、改築、損か、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでないとして規定している。

イ 最高裁判所の判例は、法が不動産取得税の課税標準となる不動産の価格の決定を上記アのように原則として固定資産課税台帳の登録価格によらせた趣旨は、固定資産税の課税対象となる土地は、不動産取得税の課税対象となる土地と同一であり、その価格も等しく適正な時価をいうものとされ、その評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続も同一であるところから、両税における不動産の評価の統一と徴税事務の簡素化をはかるためであると考えられることから

すれば、法は、道府県知事が不動産取得税の課税標準である不動産の価格を決定するについては、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法73条の21第1項ただし書に該当しない限り、みずから客観的に適正な時価を認定することなく、専ら登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当であり、したがって、仮に登録価格が当該不動産の客観的に適正な時価と一致していなくても、それが法73条の21第1項ただし書所定の程度に達しない以上は、登録価格によってした不動産取得税の賦課処分は違法となるものではなく、そのような場合には、不動産取得税の納税者は、賦課処分の取消訴訟において、登録価格が客観的に適正な時価でないと主張して課税標準たる価格を争うことはできないものと解されるとしている（最高裁判所昭和51年3月26日判決（裁判所ウェブサイト掲載判例、最高裁判所裁判集民事第117号309頁、判例時報812号48頁））。

ウ また、最高裁判所の判例は、法73条の21第1項ただし書にいう「当該固定資産の価格により難いとき」とは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、登録価格が当該不動産の適正な時価を示しているものということができないため、登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなつた場合をいうものと解すべきであり、したがって、不動産取得税の納税者は、登録価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と登録価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要があるものというべきであるとしている（最高裁判所平成6年4月21日判決（裁判所ウェブサイト掲載判例、最高裁判所裁判集民事第172号391頁、判例時報1499号59頁））。

(3) 不動産取得税の税率

ア 法73条の15は、不動産取得税の標準税率は100分の4とするとし、条例42条は、東京都において課する不動産取得税の税率は100分の4とすると規定している。

イ 法附則11条の2（令和6年法律第4号による改正前のもの）は、平成18年4月1日から令和6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、上記アの規定にかかわらず、100分の3とするとし、条例附則5条の3第1項（令和6年東京都条例第94号による改正前のもの）は、同期間に住宅又は土地の取得が行われた場合における東京都において課する不動産取得税の税率は、上記アの規定にかかわらず、100分の3とすると規定している。

2 本件処分についての検討

上記1の法令等の定めを前提として、本件処分に違法又は不当な点がないか、以下検討する。

本件土地は、請求人が取得した令和4年12月8日現在、固定資産課税台帳に固定資産の価格（本件登録価格）が登録されている不動産である。

請求人は、本件登録価格について疑義がある旨主張しているが、請求人からは、令和4年度の固定資産税の賦課期日（同年1月1日）後に本件土地について、法73条の21第1項ただし書にいう「増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情」の存在があることを認めるに足りる証拠の提出はなく、処分庁から提出された資料においても、それらの存在を示す証拠は存在しない。

したがって、処分庁が、法73条の21第1項本文に基づき、本件登録価格により本件土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格及び課税標準を決定した上で、本件処分を行ったことは、上記1の法令等の定めに基づいてなされた適正なものであり、また、本件処分に違算等は認められない。

よって、本件処分に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、処分庁の評価額は、補正が機械的に行われ、土地の個性による補正が適切ではなく市場価格と著しい乖離が生じている、評価額の根拠と市場価格をいくらに設定したのかを提示してほしい、法73条の21第1項ただし書の「特別な事情」の特別は何であるか開示してほしいなどと主張し、本件登録価格に基づき本件処分を行ったことに対して不服を申し立てているようである。

しかしながら、上記1・(2)にも述べたとおり、固定資産課税台帳に不動産の価格が登録されている場合には、法73条の21第1項ただ

し書に該当しない限り、専ら固定資産課税台帳の登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当であり、同項ただし書所定の程度に達しない以上は、固定資産課税台帳の登録価格によってした不動産取得税の賦課処分は違法となるものではないとされている（前掲最高裁判所昭和51年3月26日判決参照）。そして、同項ただし書所定の事情は、固定資産税の賦課期日後に生じたものであることが必要であると解されている（前掲最高裁判所平成6年4月21日判決参照）。

したがって、固定資産課税台帳に土地の価格が登録されている場合、不動産取得税の納税義務者は、単に固定資産課税台帳の登録価格が客観的に適正な時価でないと主張するだけでは、課税標準たる価格を争うことはできないものであり、当該土地の時価と登録価格との隔差が賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることも主張しなければならないところ、請求人の主張は、本件登録価格が適正な時価でないことをいうにとどまるものである。そして、賦課期日後の特別の事情の存在を示す証拠が存在しないことは、上記2で述べたとおりである。

よって、請求人の主張は採用することができない。

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）

大橋洋一、海野仁志、織朱實

別紙（略）