

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5年6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、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により、本件処分は違法又は不当であると主張する。

本件家屋は、家屋の構造上、それぞれの世帯が暮らしやすく造ってあるが、あくまで2世帯が共同生活して共有している家屋である。2世帯が1階で共同で食事をしたり、子供の幼少期の頃は私が仕事をしている関係で子供は1階で寝泊まりや食事、入浴もしていた。娘のひとりが病気で学校に行けない時や夜中病院に連れていく時に祖母は2階で寝泊まりしていた。区分所有登記がされておらず、住民票の居住住所に階数の表示もないことから、1階部分は請求人の非居住に当たり課税されるという理屈は通らない。

2階部分に居住しているとの回答は、2世帯が暮らす一軒の家の中で主にどの部分を使用しているかと解釈して回答したものである。

中古住宅特例の制度及び適用要件にあっているかどうかを、登記や住

民票等の明確な事実によらず、都税職員の解釈で要件に該当しないと結論づけられている部分に反論する。

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10月22日	諮問
令和6年12月10日	請求人から主張書面の提出
令和6年12月18日	審議（第95回第3部会）
令和7年 1月14日	審議（第96回第3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) 都の不動産取得税

法4条2項及び1条2項の規定により、都は、普通税として、不動産取得税を課するものとされる。なお、都税の賦課徴収に係る知事の権限は、都税事務所に委任されている（法3条の2、条例4条の3）。

(2) 不動産取得税の納税義務者及び課税原因

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、不動産取得税は、いわゆる流通税に属し、不動産の移転の事実自体に着目して課せられるものであって、不動産の取得者がその不動産を使用・収益・処分することにより得られるであろう利益に着目して課せられるものではないことに照らすと、同項にいう「不動産の取得」とは、不動産の取得者が実質的に完全な内容の所有権を取得するか否かには関係なく、所有権移転の形式による不

動産の取得のすべての場合を含むものと解するのが相当であるとされている（最高裁判所昭和48年11月16日第二小法廷判決・最高裁判所民事判例集27巻10号1333頁）。

(3) 不動産取得税の課税標準

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。

イ 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。

(4) 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。

(5) 課税標準に係る特例

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、1戸（共同住宅、寄宿舍その他これらに類する多数の人の居住の用に供する住宅にあっては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるもの）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地方税法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（控除上限額12,000,000円）を価格から控除する旨規定している（以下同規定を「中古住宅特例」という。）。

なお、「固定資産税に係る住宅用地の認定について（内かん）」（平成9年4月1日付自治固第13号自治省固定資産税課長通知）において、「独立して生活を営むことができる区画された部分」については、「構造上独立的に区画された家屋の一部であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものであること」との基準が示されている。そして、同居とは、上記の構造上独立的に区画された

一の部分において、共に居住していることをいうとしている。

中古住宅特例の適用に当たり、東京都において、「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・3は、「自己の居住の用に供するもの」とは、家屋を取得した者が生活の本拠として当該住宅を利用することをいうものであるが、これ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している。

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こと。

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者（同居者）以外の者による使用がないこと。

また、同・4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としている。

なお、事務提要は、不動産取得税の課税事務運営に当たり、税法を正しく適用するために解釈の統一を図るものとして、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

全部事項証明書（建物）によれば、本件家屋（1階66.44㎡及び2階66.44㎡、計132.88㎡）は、平成17年11月21日に新築された区分所有登記のされていない1棟の建物であり、請求人は、令和3年10月7日贈与によりその持分2分の1を取得したことが認められる。

もっとも、本件家屋の構造に着目すると、玄関、台所、トイレ、風呂等が各階に備わっており、本件家屋の1階及び2階を行き来するためには、玄関戸から一度各区画を出た上で、外階段を経由しなければならないものである。また、住民票上、請求人と請求人父はいずれも本件家屋所在地を住所として同じくするが、生計を別にする世帯として住民登録がされている。請求人が2階部分に居住し、請求人父が1階に居住している旨の担当職員が聴取した事情をも総合的に勘案すれば、時に請求人らが1階部分と2階部分との間で行き来することがあ

るとしても、本件家屋の2階部分は請求人が生活の本拠として自己の居住の用に供していると認められるものの、本件家屋の1階部分については、請求人が生活の本拠として自己の居住の用に供しているものということとはできないから、本件家屋の取得に関し、中古住宅特例の要件である「自己の居住の用に供する」には当たらないとした処分庁の判断が不合理であるということとはできない。

そうすると、本件家屋の1階部分については、居住の用に供するため独立的に区画された一の部分にあたるからこれを1戸と認め（1・(4)）、法73条の14第3項の規定に基づき本件家屋の区画上、2戸のうち1戸相当の取得に係る価格1,585,963円を1棟全体の価格から控除した額を本件家屋の課税標準額とし、これを基に算定された本件家屋の不動産取得税額を請求人に賦課するとした本件処分は、法令等に則って適正になされたものであり、また、課税標準額及び税額の算定において違算は認められない。

したがって、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、上記第3のとおり、本件処分を取り消すべき旨主張する。

しかし、本件処分は、本件家屋が区分所有登記されていない1戸の家屋であることを前提として、法令等の定めに則り、「自己の居住の用に供する」ものかどうかを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われたものであり、本件建物の1階部分については、請求人が生活の本拠として利用していると認めることはできず、「自己の居住の用に供する」との中古住宅特例の要件には当たらないことは上記2のとおりであるから、請求人の主張は採用することができない。

また、請求人より提出された審理員意見書に対する主張書面（令和6年12月10日に収受した。）について、審査会として慎重に吟味したが、中古住宅特例の要件該当性に係るこれまでの判断を覆すに足りるものであると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）

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別紙（略）