

## 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6年5月9日付けの納税通知書により行った別紙物件目録記載の家屋（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、一部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。

長期優良住宅の認定を受けた新築一戸建ての取得であるにもかかわらず、控除額が本来の1,300万円ではなく、間取りを形式的に見て共同住宅とし、長期優良住宅でない場合とほぼ変わらず、一部しか税額控除されていない。請求人夫婦及び母の一世帯で居住しており、母は独立した生活をしておらず、共同住宅ではない。控除額が不当に少なく計算されており、一戸の家全体に対して税額控除するよう訂正が必要である。

そして、本件家屋は、利用上の独立性の要件は満たしているが、家屋内を自由に行き来できる扉のみの仕切られた区画の1戸の家屋であり、独立性のある区画とは言えず、構造上の独立性の要件は満たしていないから、一戸の二世帯住宅であって、共同住宅にはあたらない。

#### 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7年 6月10日	諮問
令和7年 9月22日	審議（第104回第2部会）
令和7年 10月22日	審議（第105回第2部会）
令和7年 11月17日	審議（第106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。

##### (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おり、法73条5号によれば、当該不動産の価格とは、適正な時価をいうものとされている。

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。

##### (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。

(4) 課税標準に係る特例について

ア 新築住宅特例

法73条の14第1項によれば、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（以下「共同住宅等」という。）にあつては、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12,000,000円を価格から控除する旨規定されている（以下「本件特例」という。）。

地方税法施行令（以下「法施行令」という。）37条の16第1号及び第2号によれば、上記の住宅の建築について政令で定めるものとは、共同住宅等以外の住宅の建築にあつては、「当該建築に係る住宅（中略）の床面積が」、共同住宅等の住宅の建築にあつては、「当該建築に係る住宅の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいずれかの床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅の建築である」とされている。

法施行令37条の17によれば、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、当該建築に係る住宅の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床面積が50㎡以上240㎡以下のものであるとされている。そして、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分とは、構造上一世帯が独立して居住できるように区画された部分のことをいうものとされている（改正地方税制詳解 財団法人地方財務協会昭和29年出版）。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日付自治省固定資産税課長通知（自治固第13号）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されている。

さらに、二世帯住宅における「居住の用に供するために独立的に区画された家屋の一の部分」については、各世帯に玄関、流し台、トイレ等がある「利用上の独立性」及び各世帯が内部でつながっており扉で仕切られているような遮断性のある「構造上の独立性」の各要件を満たしている場合、2戸として認定するのが適当とされている（市町村実務要覧（税務3）固定資産税務研究会監修）。

#### イ 認定長期優良住宅

法附則11条8項によれば、長期優良住宅の普及の促進に関する法律11条1項に規定する認定長期優良住宅である住宅の新築の場合、本件特例の適用については、住宅の取得が令和6年3月31日までに行われたときに限り、1戸につき1,300万円を上限として、価格から控除することとされている。

#### ウ 新築住宅減額

法施行令附則15条の6によれば、基準住居部分を有する共同住宅等で、人の居住の用に供するために独立的に区画された家屋の一の部分で、その床面積が50㎡以上280㎡以下であるものを満たす家屋について、固定資産税の減額措置があるとされている。

### 2 本件処分についての検討

これを本件処分について検討すると、全部事項証明書（建物）によれば、本件家屋は、令和5年12月16日に新築された1棟の建物であり、請求人は、これを取得したことが認められる。

本件家屋の構造に着目すると、1階世帯区画並びに1・2階世帯区画には、それぞれ玄関、流し台、トイレ及び浴室等が備わっており、各区画は利用上の独立性の要件を充足していること、また、各区画の玄関部分は扉で仕切られており、遮断性が認められる。

そして、本件家屋の各区画は1棟であるものの、2つの区画を持ち、それぞれ居住の用に供するために独立的に区画された一の部分に該当する。

そうすると、本件家屋は、利用上及び構造上の独立性の要件を充足する2区画として（1・(4)・ア）、2戸の長期優良住宅であると判断するのが相当である。そして、本件家屋のうち、1階世帯区画は、本

件特例の要件の床面積要件の下限（50㎡）以下であるから本件特例の要件に該当せず、1・2階世帯区画は、床面積が50㎡以上280㎡以下であるから、いずれの区画も本件特例の要件に該当しており、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分に該当する。したがって、1・2階世帯区画を不動産取得税の課税標準の算定における本件特例の適用対象とする1戸の住宅とし（1・(4)・ア）、法73条の14第1項及び法附則11条8項の規定に基づき、本件特例を適用した控除額は、12,093,900円となる。

さらに、処分庁が1棟全体の価格から12,093,900円を控除した4,995,000円を本件家屋の課税標準額とし、これを基に算定した本件家屋の不動産取得税額を請求人に賦課した本件処分は、法令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定において違算も認められない。

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、本件家屋は、利用上の独立性の要件は満たしているが、家屋内を自由に行き来できる扉のみの仕切られた区画の1戸の家屋であり、独立性のある区画とは言えず、構造上の独立性の要件は満たしていないから、1戸の二世帯住宅であって、共同住宅にはあたらないとして、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、扉により玄関が仕切られており、遮断性が認められるため、構造上の独立性の要件を満たしており、利用上の独立性の要件も満たしていることから、本件家屋を2戸と認定した上で、床面積の要件を勘案して行った本件処分は、上記2のとおり法令等に基づき適正になされており、違法又は不当な点は認められないから、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)