

## 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。）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、平成31年1月10日付けで行った、別紙1物件目録1記載の家屋1及び同2の各家屋（以下記載の順に「本件家屋1」、「本件家屋2」といい、併せて「本件各家屋」という。）に係る各不動産取得税賦課処分（別紙2処分目録記載のとおり。以下併せて「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、下記(1)ないし(5)のとおり、本件各家屋について非課税認定の誤りがあることを理由に、本件各処分の違法性又は不当性を主張している。

#### (1) 相談コーナー

相談コーナーは、現在の信徒又は将来の信徒への教化、布教を目的として、幅広く相談に応じるために設けられたものであ

る。対応は全て僧侶が行っている。相談内容に特に制限は設けていないが、ほぼ100%が宗教関係の相談である。

また、相談コーナーは、平面図上明確に区切られているのであるから、個別に非課税認定をすべきである。

## (2) 展示コーナー

展示コーナーは、宗派や請求人にまつわる写真・書籍等を展示し、現在の信徒もしくは将来の信徒への教化、布教を目的として設けられているものである。

また、展示コーナーは、平面図上明確に区切られているのであるから、個別に非課税認定をすべきである。

## (3) カフェ内通路

カフェ内通路は、最寄駅出口から最短距離で本堂へ行くことができる通路である。そのため、カフェへの入場を目的とする利用者だけでなく、本堂等の非課税区域へ直接向かう多数の利用者も混在している。

したがって、カフェ内通路は、課税・非課税要素が混在した共用部分とすべきである。

## (4) 倉庫①

倉庫①は、支援物資等の保管を目的として設けられたものであるが、都職員の現地調査日時点においては、課税・非課税要素が混在している本件家屋1全体に係る補修材等が主に置かれていた。

したがって、倉庫①は、課税・非課税要素が混在した共用部分とすべきである。

## (5) 倉庫②

請求人は、青少年に対する布教・教化活動の一環として、青少年の人格形成において世界的に定評のあるボーイスカウト運動を利用している。

ボーイスカウト日本連盟によれば、その教育規定 1-21 において、「本連盟は、本運動に参加するものが明確な信仰を持つことを奨励する」とあり、また、教育規定 1-11 のスカウトの誓いの一つに「神（仏）と国に誠を尽くしおきてを守ります」とあることから、当該運動が請求人の宗教活動に貢献することは明白である。

現在、請求人が構築・運営している〇〇スカウト団は、〇〇の御教えに基づき、青少年スカウトの育成に務める団体として、昭和 30 年代に請求人自ら発足させたものである。

同団は本件スカウト団で構成されており、〇〇をホームベースとして活動を行っている。連盟の教育規定 3-2 によれば、「団とは、青少年に対してスカウト教育を行うための運営上の単位をいい、加盟登録して加盟団となる」とある。請求人は、自ら団を結成し、連盟に加盟登録した上で、加盟団として活動しているものである。つまり、ボーイスカウト日本連盟への加盟は、加盟団としてスカウト運動を行うための手続に過ぎない。

したがって、スカウト運動に必要な備品類を保管している倉庫②については、宗教法人が専らその本来の用に供する境内建物として非課税認定すべきである。

#### 第 4 審理員意見書の結論

本件各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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
-------	---------

令和 2 年 1 0 月 2 1 日	諮問
令和 2 年 1 1 月 2 6 日	審議（第 4 9 回 第 3 部会）
令和 2 年 1 2 月 2 4 日	審議（第 5 0 回 第 3 部会）

## 第 6 審査会の判断の理由

### 1 法令等の定め

#### (1) 不動産取得税の課税要件等

ア 不動産取得税は、不動産の取得に際し、当該不動産所在の都道府県において、当該不動産の取得者に課される（法 7 3 条の 2 第 1 項。1 条 2 項の規定より、道府県に関する規定は都に準用される。以下同じ。）。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し（法 7 3 条の 1 3 第 1 項）、その価格は「適正な時価」をいう（法 7 3 条 5 号）。

同様に、条例 4 1 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されている。

イ 都道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産等については、法 3 8 8 条 1 項の固定資産評価基準によって、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（法 7 3 条の 2 1 第 2 項）。

なお、不動産取得税課税事務提要（平成 2 2 年 3 月 1 7 日、東京都主税局資産税部固定資産税課発行）第 2 章・第 5 節・第 7・2・(2)及び 3 によれば、新築による家屋の取得については、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の取得があった場合等と同様に、課税標準となるべき価格を決定するとされている。当該価格の決定は、賦課

決定と同時に行われる。

ウ 不動産取得税の標準税率は、100分の4とする（法73条の15及び条例42条）。

(2) 宗教法人に係る不動産取得税の非課税認定

都道府県は、宗教法人が、不動産を、専らその本来の用に供する宗教法人法（昭和26年法律第126号）3条に規定する境内建物及び境内地として使用するために取得した場合には、当該不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない（法73条の4第1項2号。本件非課税規定）。

上記「境内建物」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教法人の主たる目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいう（宗教法人法2条柱書及び3条柱書）。

また、「宗教法人が専らその本来の用に供する」の意義について、固定資産税に関する裁判例ではあるが、東京地方裁判所平成28年5月24日判決（判例タイムズ1434号201頁・判例地方自治422号55頁）は、次のとおり判示している。なお、不動産取得税と固定資産税とは、観念的に一体的租税であり、法文上、一体的に理解しなければならない場面を有しているのであるから（石島弘著「不動産取得税と固定資産税の研究〔租税法研究第3巻〕」41頁参照）、下記判示における解釈は不動産取得税にも妥当するものと解すべきである。

「地方税法348条2項3号は、宗教法人法3条に規定する境内建物及び境内地について、直ちに固定資産税の非課税対象とせず、さらに、『宗教法人が専らその本来の用に供する』ものであることを要件としている。

同号において、上記の境内建物及び境内地について、非課税とする範囲を『宗教法人が専らその本来の用に供する』ものに限定した趣旨は、上記の境内建物及び境内地は、宗教法人の主たる目的のために必要で、本来的に欠くことのできないものであるとはいえ…（略）…、宗教法人は、主たる目的たる宗教的な活動を行うほか、公益事業を行うことができ、さらに、その目的に反しない限り、公益事業以外の事業を行うこともできることから（宗教法人法6条1項及び2項）、上記の境内建物及び境内地が、これらの事業の用に供されることがあり得ることを勘案したものと解される…（略）…。

そうすると、同号にいう『宗教法人が専らその本来の用に供する』とは、当該宗教法人が、当該境内建物及び境内地を、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的を実現するために使用している状態にあることをいい、上記の目的以外の目的による使用が例外的にではなく行われている場合には、上記要件を満たさないと解することが相当である。

そして、日本国憲法20条1項、同条3項及び89条に規定する国家の宗教的中立性の趣旨、宗教法人法84条が規定する宗教上の特性及び慣習の尊重の趣旨に鑑みれば、地方税法348条2項3号の要件該当性の判断は、当該建物及び土地の実際の使用状況について、賦課期日以前の状態を踏まえて認められる外形的、客観的事実関係に基づき、一般の社会通念に照らして、賦課期日において同号の要件が認められるか否かを判断すべきである。」

### (3) 課税部分及び非課税部分が混在する家屋について

#### ア 非課税の認定基準

「固定資産税及び都市計画税課税事務提要」（平成28年

1月29日付27主資固第243号主税局長通達)第2章・第4節・第3・1・(5)によれば、土地及び家屋を非課税とする場合の認定は、原則として次によることされている(上記(2)同様、不動産取得税にも妥当すると考える。)

(ア) 課税部分と非課税部分とが、柵垣等や構造等により明確に区分できる場合は、当該区分に従って処理する。

(イ) 柵垣等や構造等により明確に区分できないが、総体的に課税と非課税の要素があり、具体的に区分して法を適用することが困難なものについては、次により処理する。

a 法第348条第2項第3項の規定にいう「専ら」とは、たまたま例外的に他の目的のために使用することがあったという程度のことをいう。

なお、この場合の判定については、利用の密度、期間等に充分留意し、慎重を期すること。

b 略

#### イ 共用部分への課税方法

課税部分及び非課税部分が混在する家屋において、当該両部分を物理的又は機能的に維持管理するために通常必要とされる箇所(スペース)については、共用部分とした上で、課税部分と非課税部分との構成割合に応じて按分して課税するものと解するのが相当である。この件につき、臨床研究用病院に係る固定資産税賦課処分に関する裁判例ではあるが、大阪地方裁判所平成18年3月23日判決(判例タイムズ1208号133頁)も同旨の取扱いとすべきとしている。

## 2 本件の検討

(1) 請求人は、本件審査請求書、反論書及び再反論書において、非課税とされなかった相談コーナー、展示コーナー、カフェ内通路、倉庫①及び倉庫②に対し、本件非課税規定

を適用すべき、又は、家屋の共用部分として認定すべきとしている。このことにつき、以下検討する。

#### ア 相談コーナー及び展示コーナー

相談コーナーは、エントランスホールの奥に位置しており、一部壁で仕切られている状態にはなっているものの、ドア等はなく、エントランスホールからの延長となっている箇所であることが認められる。

また、展示コーナーは、エントランスホール内のカフェ側の一画にあり、仕切りは全くなく、可動式棚が3列程配置されている箇所であることが認められる。

以上のとおり、相談コーナー及び展示コーナーは、いずれもエントランスホールと構造上明確に区分できるとまではいえないため、各々個別具体的に本件非課税規定の要件該当性を判断することが困難であるといえる。とすると、相談コーナー及び展示コーナーは、エントランスホールと一体のものとして本件非課税規定の適用を検討すべきであるところ、エントランスホールは、カフェ（課税部分）の利用者及び多目的ホール（非課税部分）の利用者等が混在して通行する場所であるから、本件家屋1を物理的又は機能的に維持管理するために通常必要とされるスペースであるといえる。

したがって、相談コーナー及び展示コーナーを含むエントランスホールは、本件家屋1の共用部分として、本件家屋1の課税部分と非課税部分の割合により按分して課税するのが相当である（上記1・(3)参照）。

#### イ カフェ内通路

請求人と請求外株式会社〇〇とは、前者が後者に対し、飲食店運營業務の業務委託場所として、通路を含めた区画を使用させることを内容に含む業務委託契約を締結しているこ

とが認められる。

また、カフェ内通路について、たしかにカフェ利用者以外にも、多目的ホール利用者や本堂への参拝者等も通行可能であり、実際に通行することがあると推察できる。しかし、当該通路は、カフェの配膳カウンターや会計レジ等と接しており、主としてカフェ利用者及びカフェスタッフが頻繁に行き来する場所であることが認められる。

以上のことから、カフェ内通路は、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的のために使用している状況であるとは到底いえない。ゆえに、カフェ内通路は、請求人が「専らその本来の用に供する」ために取得したものには該当しない。

したがって、カフェ内通路について、本件非課税規定を適用することはできない。

#### ウ 倉庫①

都職員が本件家屋1の現地調査を行った時点（平成30年5月29日）で、倉庫①には、角材等の建築工材が少量置いてあるのみであったことが認められる。

倉庫①が上記状態である以上、一般の社会通念に照らせば、倉庫①は、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的のために使用している状態ではないといわざるを得ず、これを覆すに足る外形的、客観的事実は認められない。ゆえに、倉庫①は、請求人が「専らその本来の用に供する」ために取得したものには該当しない。

したがって、倉庫①について、本件非課税規定を適用することはできない。

## エ 倉庫②

本件スカウト団は、たしかに、請求人が運営している団体であることが認められる。

しかしながら、本件スカウト団が加盟している公益財団法人ボーイスカウト日本連盟及び公益社団法人ガールスカウト日本連盟によれば、ボーイスカウト活動は、「野外で、子どもたちの自発性を大切に、グループでの活動を通じて、それぞれの自主性、協調性、社会性、たくましさやリーダーシップなどを育て」いくこと、また、ガールスカウトは、「『自己開発』『人とのまじわり』『自然とともに』の3つをポイントとして活動」し、「少女たちの実行力、コミュニケーション能力、リーダーシップ能力を培」うことを目的としていることが認められる。この前提のもと、本件スカウト団は、「スカウト活動に〇〇の教えをプラスし、〇〇の全面バックアップのもと活動して」いること、「スカウトの活動と〇〇のみ教えを通し、宗教的情操教育による心の育成、社会に奉仕し得る能力と人生に有用な技能の体得、強く明るく生き抜く豊かな心や、互いに敬い助け合う優しい心を身につけることを目指した活動」を行うことを目的に掲げていることが認められる。

以上によれば、本件スカウト団の目的と宗教法人の主たる目的とは、一部重なる部分があるとも考えられるものの、完全に一致するものではなく、また、後者が前者を包含する関係でもないといえる。そうすると、本件スカウト団の活動を請求人本来の活動であるとすることは困難である。

したがって、本件スカウト団が使用している物品を保管している倉庫②は、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成す

るという宗教団体としての主たる目的を実現するために使用している状態であるとはいえない。ゆえに、倉庫②は、請求人が「専らその本来の用に供する」ために取得したものには該当しない。

よって、倉庫②について、本件非課税規定を適用することはできない。

(2) 本件各家屋のうち、上記(1)で検討した箇所以外の箇所については、以下のとおりである。

ア 多目的ルームは、請求人が法話や合同墓地の説明会等で使用していることが認められ、また、本件家屋2の1階部分は、請求人の仏具の保管や僧侶の更衣室として使用していることが認められる。そのため、多目的ルームは、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的のために使用している状態であるといえるため、本件非課税規定を適用し非課税とすべきである。

また、多目的ルームに付随する多目的ルーム用倉庫、講師控室、音響設備室兼湯沸かし室についても同様である。

イ カフェ及びショップは、いずれも民間企業に業務委託しており、営利を目的とした事業であることが認められる。そのため、カフェ及びショップは、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的のために使用している状態ではないことが明らかであるから、本件非課税規定を適用することはできない。

また、エレベーターホールに設置しているATMについては、ATMの性質上、容易に移動できないよう建物の構造体に固定されており、半恒久的に設置されているものである

と推察できる。とすれば、A T Mの設置場所は、エレベーターホールと構造上明確に区分できるものと判断するのが相当である。そして、A T Mは、宗教法人である請求人が、専ら、その宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成するという宗教団体としての主たる目的のために使用している状態ではないことは明白であるから、本件非課税規定を適用することはできない。

ウ 本件家屋1の廊下、階段、トイレ、機械室等の上記以外の箇所については、本件家屋1を物理的又は機能的に維持管理するために通常必要とされるスペースであるといえるため、共用部分として、本件家屋1の課税部分と非課税部分の割合により按分して課税するのが相当である（上記1・(3)・イ参照）。

(3) 税額の計算

上記(1)及び(2)を踏まえ、関係図面等から算出された各面積、すなわち、本件各家屋内の課税・非課税等の構成割合は下表のとおりとなる。

< 本件家屋1 > (単位は㎡)

	総床面積	課税部分	非課税部分	共用部分	
				課税部分	非課税部分
1階	628.64	237.48	129.56	187.54	74.06
2階	223.91	90.61	0	95.56	37.74
塔屋	31.90	0	0	22.87	9.03
合計	884.45	328.09	129.56	305.97	120.83

< 本件家屋2 > (単位は㎡)

	総床面積	課税部分	非課税部分
1階	48.60	0	48.60

2階	48.60	48.60	0
合計	97.20	48.60	48.60

本件家屋1の価格は141,556,222円、本件家屋2の価格は4,330,260円であるところ、上記表の課税・非課税の構成割合を加味すると、本件各家屋に係る不動産取得税の課税標準額は次のとおりである。

< 本件家屋1 >

課税標準額

$$= 141,556,222 \text{ 円} \times \frac{\text{課税部分 } 328.09 \text{ m}^2 + \text{共用部分の課税部分 } 426.80 \text{ m}^2 \times \frac{328.09 \text{ m}^2}{457.65 \text{ m}^2}}{\text{総床面積 } 884.45 \text{ m}^2}$$

$$\div 101,481,877 \text{ 円}$$

$$\div 101,481,000 \text{ 円 (千円未満切捨て)}$$

< 本件家屋2 >

$$\text{課税標準額} = 4,330,260 \text{ 円} \times \frac{\text{課税部分 } 48.60 \text{ m}^2}{\text{総床面積 } 97.20 \text{ m}^2}$$

$$= 2,165,130 \text{ 円}$$

$$\div 2,165,000 \text{ 円 (千円未満切捨て)}$$

不動産取得税の標準税率は100分の4であるから、本件家屋1に係る不動産取得税の税額は4,059,200円（百円未満切捨て）、本件家屋2に係る不動産取得税の税額は86,600円（百円未満切捨て）となる。

#### (4) 結論

本件各家屋に係る非課税認定、税額算出方法及び結果は上記(1)ないし(3)のとおりであり、それらは本件各処分と一致するの

であるから、本件各処分は、いずれも法令等に則った適正なものであるといえ、違算等も認められない。

したがって、本件各処分に、違法又は不当な点はない。

### 3 請求人の主張

請求人は、上記第3のとおり主張しているが、請求人が掲げる争点については、上記2・(1)で検討したとおりである。

したがって、請求人の主張は採用できない。

### 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、本件各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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1及び別紙2 (略)