

令和2(2020)年度諮問(一)第1号
答申(一)第3号

「地方税法及び栃木県県税条例に基づく不動産取得税賦課決定処分に係る審査請求に対する裁決」についての答申

栃木県行政不服審査会

第1 審査会の結論

安足県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して令和〇（〇〇）年〇月〇日付けで行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び栃木県県税条例（平成17年栃木県条例第5号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）についての審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるという知事（以下「審査庁」という。）の意見は、妥当である。

第2 諮問事案の概要

審査請求人は、令和〇（〇〇）年〇月〇日、栃木県〇〇市〇〇〇〇〇〇〇家屋番号〇〇の家屋（以下「本件不動産」という。）を売買により取得し、同日、所有権移転登記（令和〇（〇〇）年〇月〇日第〇〇号）を行い、審査請求人に本件不動産の所有権が移転した。

処分庁は、審査請求人による本件不動産の取得に対し、令和〇（〇〇）年〇月〇日、〇〇市の平成〇年度固定資産課税台帳に登録されている評価額（以下「本件評価額」という。）により不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定し、本件処分を行い、同日付けで審査請求人に通知した。

令和元（2019）年12月14日、審査請求人は、栃木県知事に対し、本件処分の取消しを求める審査請求書を提出した。

審査庁は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第43条第1項の規定に基づき、令和2（2020）年4月7日付けで、本件審査請求について、栃木県行政不服審査会（以下「審査会」という。）に諮問した。

第3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

(1) 審査請求の趣旨

本件不動産の課税評価額の適正な算定を求める。

(2) 審査請求の理由

ア 本件評価額の適正性について

本件評価額は91,592,816円であるが、築後33年を経過し老朽化が進んでおり、実際の購入価格は4,500,000円であった。

国土交通省が建物統計年報に示した建物再取得のための建築単価181,900/㎡を用いて現在評価額を算定すると30,267,040円となり、本件評価額と大きな乖離があり、適正な評価額の算定を求める。

処分庁は、本件処分の判断理由について、固定資産課税台帳登録価格に書いてあるからというのみで、当方のこの評価額そのものが適正ではないのではないかという算定根拠についての疑義に全く答えて

いない。

本件不動産は、築後33年余りを経過し、集中式空調設備、給排水設備及び酸素配管設備は老朽化により10年以上使用不能となっており、2年前までの開院時には、1階のみ使用しており2階の入院設備や手術室は使用されていなかった。新たに使用するには、48,180,000円の費用が予想され、業者からは配管の老朽化は実際に躯体内や地中配管の状態を確認しなければわからないため、建物の建て替えの方が現実的であると指摘されている。

イ 不動産取得税の正当性等について

流通税たる不動産取得税の課税根拠、正当性を明確に示すべきである。

固定資産の前取りとしての意味合いにおいても、毎年固定資産税が市町村から課されることを踏まえて考えると、応益性が見出せず二重課税ではないか。

都道府県の行政サービスは、金融資産も受益しているものであり、金融資産に対する税制が緩和軽減化されている現状にあって不動産にのみ負担を求めるのは税の公平性の観点から著しく公平性を欠いたものである。

都道府県の行政サービスとの受益との関係で、不動産の保有ではなく、取得に係る流通課税として不動産取得税を設定することは課税根拠として妥当性を見出せず、理解に苦しむ。

2 審査庁

審理員意見書のとおり、本件審査請求は棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

(1) 本件処分 of 妥当性について

審査請求人は、実際の購入価格及び所得税の算定等に使用する「建物の標準的な建築価額表」（建築着工統計における1㎡当たりの工事予定額）に記載の単価から算出した価格と本件評価額の差をもって、本件価格は適正ではない旨主張するが、処分庁は、最高裁判所第2小法廷昭

和51年3月26日判決でも判示しているとおり、固定資産課税台帳に登録されている価格により、本件評価額を本件不動産の課税標準となるべき価格として決定している。

また、本件不動産の法第73条の21第1項ただし書の該当性について、審査請求人は、審理員質問に対する回答書において、本件不動産の「設備の老朽化」を主張しているが、本件不動産が昭和〇(〇〇)年に新築されたものであることを踏まえれば、通常の維持管理の下での経年劣化により生じた可能性があり、さらに、固定資産税の賦課期日後、つまり平成〇(〇〇)年1月1日後に生じたものとはいえないことは当該回答書からも明らかである。

よって、本件不動産が法第73条の21第1項ただし書に該当するとは認められず、処分庁が本件価格により本件不動産の課税標準となるべき価格を決定したことは妥当である。

(2) 上記以外の違法性又は不当性について

審査請求人は、反論書において流通税として不動産取得税を設定することは妥当ではないと主張しており、当該主張は法の規定の不当性を主張するものであると認められるが、本件処分の不当性とは関係がない。

第5 審査会の判断理由

1 審査会の判断について

(1) 本件処分に係る法令の規定等について

ア 不動産取得税は、法第73条の2第1項及び条例第73条第1項において、不動産の取得に対し、不動産の取得者に課すこととされている。
イ 不動産取得税の課税標準については、法第73条の13第1項及び条例第75条第1項において「不動産を取得したときにおける不動産の価格とする。」とされ、価格については、法第73条第1項第5号において「適正な時価」とされている。

また、不動産取得税の課税標準となるべき価格については、法第73条の21第1項により「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。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、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。」とされている。

ウ 固定資産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、最高裁判所昭和51年3月26日第二小法廷判決により「法第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、専ら当該登録価格によりこれを決定すべきものと解するのが相当であり、したがって、仮に当該登録価格が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、当該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、不動産取得税の納税者は、当該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」とされている。

エ さらに、法第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」については、最高裁判所平成6年4月21日第一小法廷判決により、「当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損壊、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、当該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えることができないため、当該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った場合をいう」とされている。

(2) 本件処分の妥当性について

本件課税評価額は、処分庁から審査庁に提出された本件不動産の家屋評価証明書から、審査請求人が本件不動産を取得した令和〇(〇〇)年〇月〇日時点において、〇〇市の固定資産課税台帳に登録されていた同年1月1日時点の本件不動産の評価額と同額であり、処分庁は当該登録価格に基づき、本件処分において課税標準額及び課税額を決定したことが認められる。このことについて、法第73条の2第1項、法第73条の21第1項前段及び条例第73条第1項の適用に違法な点は認められない。

審査請求人は本件不動産について、請求人自らが算出した価格と処分庁の決定した課税標準額の差をもって、大きな乖離があるため適正な評価額を算定するよう求めているが、不動産取得税の課税標準たる不動産の価格の決定については、上記(1)イ及びウのとおり、固定資産課税台帳に登録された価格により決定するものとされていることから、審査請求人の主張を認めることはできない。

次に、法第73条の21第1項ただし書の該当性については、審査請求人は、築後33年余りを経過したことから老朽化により10年以上使用不能となっている設備があり、2年前の時点で使用されていない設備や部屋がある旨の主張をしている。

法第73条の21第1項ただし書に該当する場合とは、上記(1)エのとおり、固定資産税の賦課期日後に生じた増築、改築、損壊、地目の変換そ

の他特別の事情が生じ、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えなくなった場合とされているが、審査請求人の主張する老朽化は、本件不動産の新築日からして経年劣化によるものと思料され、本件不動産に係る固定資産税の賦課期日である平成〇(〇〇)年1月1日後に生じたものとは認められないこと、また、その他の請求人主張からも固定資産税の賦課期日後に特別な事情が生じたとの主張は見当たらないことから、審査請求人の主張する本件不動産の老朽化については、法第73条の21第1項ただし書に該当すると認めることはできない。

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) その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、流通税として不動産取得税を設定することは妥当ではない、固定資産税との二重課税ではないか等、種々主張しているが、これらの主張は現行法令に対する不服であると認められる。

一方、行政機関である処分庁は、現行の法令を所与のものとした上で、これを誠実に執行すべき義務があり、本件処分についても上記(2)のとおり、法令の規定に沿って行われたものである。

審査会の審査事項は処分の違法性、不当性を判断することに限られ、法令自体の適否について審査する立場にないことから、審査請求人のこれらの主張を採用することはできない。

2 審理員に係る審理手続について

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

3 結論

以上のことから、冒頭「第1 審査会の結論」のとおり、本件処分についての審査庁の意見は妥当であると判断する。

審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

| 年 月 日 | 処 理 内 容 |
|----------------------------------|---------------------------|
| 令和2(2020)年4月7日 | ・ 諮問庁から諮問書を受理 |
| 令和2(2020)年7月16日 (第26回審査会第3部会) | ・ 事務局から経過概要の説明 ・ 第1回審議 |
| 令和2(2020)年8月20日 (第27回審査会第3部会) | ・ 第2回審議 |

栃木県行政不服審査会第3部会委員名簿

| 氏 名 | 職 業 等 | 備 考 |
|---------|-----------------------|------------------|
| 田 中 修 二 | 人権擁護委員 | |
| 根 本 智 子 | 弁護士 | |
| 前 橋 明 朗 | 作新学院大学経営学部長 教授・税理士 | 第3部会部会長 |
| 村 上 順 男 | 元栃木県労働委員会事務局長 | 第3部会部会長 職務代理者 |

(五十音順)