

行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第八十一条第三項において準用する同法第七十九条の規定によって、広島県行政不服審査会の令和四年度答申第三号の内容について、別紙のとおり公表する。

令和五年三月二十三日

広島県知事 湯 崎 英 彦

諮問庁：広島県知事

諮問日：令和3年8月18日

(令和3年度諮問第3号)

答申日：令和4年12月9日

(令和4年度答申第3号)

答申内容

第1 広島県行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

令和2年11月13日付けで審査請求人）から提起のあった、広島県A県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の2及び広島県税条例（昭和29年広島県条例第16号。以下「条例」という。）第56条の規定による不動産取得税の賦課処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるとする審査庁（広島県知事〔税務課〕）の判断は、妥当である。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

令和3年7月1日付け2審理第143号で審査庁に提出された審理員意見書（以下「審理員意見書」という。）2(1)に記載のとおりである。

2 審査庁の主張の要旨

令和3年8月18日付け諮問説明書

(1) 審査庁の考え

本件審査請求を棄却すべきと考える。

(2) 考え方の理由

ア 認定事実

審理員意見書記載内容と相違ない。

イ 判断

審理員意見書記載内容と相違ない。

ウ 結論

前記ア及びイのとおりであるので、審査請求人の本件審査請求には理由がなく、棄却されるべきと考える。

第3 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（平成26年法律第68号。以下「行審法」という。）第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

2 審理員意見書における理由

(1) 基本的事項

ア 本件処分は、審査請求人による後記物件目録記載の敷地権付き区分所有建物（以下「本件不動産」という。）の取得に対して、法第73条の2第1項及び条例第56条第1項の規定により、処分庁が不動産取得税を課税したものである。その課税標準は、法第73条の13第1項及び条例第57条第1項の規定により、審査請求人が本件不動産を取得した時における本件不動産の価格である。

なお、法第73条の14第1項の規定により、新築住宅を取得した場合の不動産取得税の課税標準の算定に当たっては、不動産の価格から12,000,000円を控除することとされている。

(物件目録)

(一棟の建物の表示)

所在 B市C町 ○番地○, ○番地

建物の名称 ○○

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根○階建

床面積 ○平方メートル

(地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 B市C町○番○

地目 宅地

地積 ○平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 B市C町○番

地目 宅地

地積 ○平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 C町 ○番○の○

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造○階建

床面積 ○階部分 ○平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 ○万○分の○

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 ○万○分の○

イ 処分庁は、本件不動産の所在地の市長（B市長）から課税資料（本件不動産の評価情報）の提供を受け、本件不動産の取得に係る不動産取得税の課税標準となる額（以下「本件課税標準額」という。）を決定して、審査請求人に不動産取得税を賦課する本件処分を行った。

(2)ア 本件処分に当たり、処分庁は、令和2年3月3日に、B市長から課税資料を受領し、この評価情報に基づき本件不動産の価格を決定していることが認められる。

この評価情報は、B市長が固定資産評価基準に基づいて評価し、固定資産課税台帳に登録した本件不動産の新築時点の価格であり、処分庁は、法第73条の13第1項及び第73条の21第1項並びに条例第57条第1項の規定により、当該価格（○円）を基に、本件課税標準額を決定したことが認められる。

なお、当該価格には、法第73条の2第4項及び条例第56条第4項の規定により、審査請求人が区分所有する専有部分の価格のほか、附属の倉庫を含む本件不動産の属する建物の共有部分の価格（審査請求人が区分所有する専有面積に応じて按分されたもの）が含まれている。

イ 固定資産課税台帳に登録された不動産の価格に基づき不動産取得税を賦課することについて、最高裁判所昭和46年（行ツ）第9号同51年3月26日第二小法廷判決（以下「昭和51年判決」という。）において、「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項但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、専ら右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、仮に右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項但書所定の程度に達しない以上は、右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、右のような場合には、不動産取得税の納税者は、右賦課処分の取消訴訟において、右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のである。」と判示されている。本件においても、固定資産課税台帳に登録された本件不動産の価格に基づき本件課税標準額を決定していることが認められるから、B市長が固定資産課税台帳に登録した本件不動産の価格の当否については、本件審査請求における審理の対象とはならないこととなる。

なお、本件不動産について、法第73条の21第1項ただし書に該当するような事情は認められない。

(3) 本件処分においては、前記の本件不動産の価格○円から、法第73条の14第1項の規定により12,000,000円を控除し、法第20条の4の2第1項の規定による端数処理を行った○円を本件課税標準額とし、これに法附則第11条の2第1項及び条例附則

第12条の3の規定による税率（100分の3）を乗じて得た額〇円（法第20条の4の2第3項による端数処理後の額）を、不動産取得税の税額として賦課した本件処分については、算定の誤りは認められない。

- (4) 審査請求人が主張するとおり、本件処分は、審査請求人が本件不動産を取得してから1年以上後になって行われたものである。

この点について、処分庁においては、新築家屋に対する不動産評価事務の合理化を図るため、管内市町において評価した評価情報を受領した上で、不動産取得税の課税事務を行うこととしていることから、管内市町からの通知時期に応じて、不動産取得税の課税時期を決定しており、B市に新築されたマンションについては、建築年の翌年の9月に不動産取得税を賦課することとしている。

家屋が新築された場合、同一の家屋について、県が不動産取得税を、市町が固定資産税をそれぞれ賦課することになるが、市町で対象家屋の評価を行い固定資産課税台帳に登録した上で、県と市町のそれぞれが対象家屋に係る課税処分を行うことは、処分庁及び管内市町の不動産評価事務の効率化・適正化の観点からも、合理的な取扱いであると認められる。

一方で、管内市町が評価を行った不動産の評価情報については、年に1回まとめて処分庁に通知されることになるため、不動産の取得時期によっては、取得から不動産取得税の賦課までに長期間経過することとなるのは事実である。

本件処分も、審査請求人が本件不動産を取得してから〇年〇か月が経過した後に行われているものの、前記のとおり、不動産取得税の賦課が適正に行われているから、審査請求人が本件不動産を取得してから1年以上後になって本件処分が行われたものであったことをもって、本件処分が違法又は不当であるとまでは認められない。

- (5) 審査請求人は、平成〇年に審査請求人が取得したマンションには、不動産取得税が課されていないにもかかわらず、本件不動産には、不動産取得税が賦課されたと主張しているが、過去に審査請求人が取得した不動産に係る評価及び不動産取得税の賦課がどのようになされていたかについては、本件処分の違法又は不当の判断に影響を及ぼすものではなく、この点に関する審査請求人の主張は、失当である。

なお、処分庁によると、審査請求人が平成〇年に取得したマンションについては、評価額が12,000,000円未満であったとされており、法第73条の14第1項の規定により当該評価額から12,000,000円を控除すると、課税標準となる額が0円となることから、不動産取得税は課税されないこととなる。本件処分においては、前記(3)のとおり、本件不動産の評価額〇円から法第73条の14第1項の規定により12,000,000円を控除した後の〇円（端数処理後の額）を本件課税標準額として不動産取得税を賦課していることが認められ、過去の処分と取扱いが異なるものであるとは認められない。

- (6) 以上のことからすると、処分庁が、法及び条例の定めるところにより、本件不動産について不動産取得税を賦課した本件処分に違法又は不当な点はなく、本件処分は、適正に行われたものと認められる。

第4 調査審議の経過

- 1 審査庁から審査会へ諮問（令和3年8月18日）
- 2 第1回審議（令和4年10月6日）
本件審査請求に係る審議を行った。
- 3 第2回審議（令和4年12月9日）
答申案を検討し、一部修正後、答申を決議した。

第5 審査会の判断

1 法令等の規定

- (1) 法第73条の2第1項及び条例第56条第1項は、「不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課する」旨規定されており、法第73条の13第1項及び条例第57条第1項には、「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」旨を規定している。
- (2) 法第73条の14第1項は、「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、一戸（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（以下不動産取得税において「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1,200万円を価格から控除するものとする。」としている。
- (3) 法第73条の21第1項本文は、「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」とし、その例外となるのは、同項ただし書に規定する、「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」であると定められている。
- (4) 以上の法令等の規定を前提に、本件処分が違法又は不当であるかについて2以下で検討する。

2 理由

(1) 本件処分の理由

一件記録によれば、次の事実が認められる。

- ア 審査請求人は、平成〇年〇月〇日、売買により、新築家屋である本件不動産を取得した。
- イ 処分庁は、令和2年3月3日、B市長から、本件不動産の評価額など本件不動産に係る課税資料を受領した。

ウ 処分庁は、令和2年6月11日、本件不動産について、前記イの課税資料に基づき、本件課税標準額〇円及び不動産取得税の税額〇円を決定し、令和2年9月1日付けで、審査請求人に対し、法第73条の2第1項及び条例第56条第1項の規定により、不動産取得税納税通知書によって本件処分を行った。

(2) 判断の枠組み

ア 法は、不動産取得税の課税標準となるべき不動産の価格とは、不動産を取得した時における適正な時価（法第73条第5号、第73条の13第1項）をいう旨規定しており、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（法第73条の21）とされている。

イ 課税標準は、法第73条の13第1項及び条例第57条第1項の規定により、審査請求人が本件不動産を取得した時における本件不動産の価格とされており、法第73条の14第1項の規定により、新築住宅を取得した場合の不動産取得税の課税標準の算定に当たっては、不動産の価格から12,000,000円を控除することとされている。

ウ 固定資産課税台帳に登録された不動産の価格を課税標準として不動産取得税を賦課することについて、昭和51年判決では、「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項但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、専ら右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、仮に右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項但書所定の程度に達しない以上は、右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、右のような場合には、不動産取得税の納税者は、右賦課処分の取消訴訟において、右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」と判示している。

エ 法第73条の21第1項ただし書の「当該固定資産の価格により難いとき」について、最高裁判所平成4年（行ツ）第196号同6年4月21日第一小法廷判決によると、「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、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もの」と解すべきとされている。

(3) 本件処分が違法又は不当であるか否かについて

ア 処分庁は、B市長から課税資料を受領し、この評価情報に基づき本件不動産の価格を決定していることが認められる。この評価情報は、B市長が固定資産評価

基準に基づいて評価し、固定資産課税台帳に登録した本件不動産の新築時点の価格である。

処分庁は、法第73条の13第1項及び第73条の21第1項並びに条例第57条第1項の規定により、当該価格（〇円）を基に、法第73条の14第1項の規定により12,000,000円を控除した後の〇円（端数処理後の額）を本件課税標準額として不動産取得税の税額として賦課したことが認められ、算定の誤りも認められない。

イ 昭和51年判決においては、当該不動産が法第73条の21第1項ただし書所定の程度に達しない以上は、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ことから、法第73条の21第1項ただし書に該当する事情があるか、以下により検討する。

(ア) 処分庁は、前記アのとおり法及び条例等の定めるところにより、不動産取得税を賦課しており、処分庁から提出された一件記録を見分しても、本件不動産には、法第73条の21第1項ただし書に該当するような特段の事情は認められない。

(イ) 審査請求人は、審査請求書において「ほぼ同じ条件で平成〇年に取得したマンションには、不動産取得税はかかっていない」と主張するのみで、その主張の根拠となる資料を示していない。よって、「ほぼ同じ条件」が具体的に何を指すか不明であり、「平成〇年に取得したマンション」については不動産取得税が課税されなかったとの主張のみをもって、本件処分が違法又は不当であることの根拠にはならないことは言うまでもない。また、審査請求人のこの主張は、法第73条の21第1項ただし書に規定される「増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情」とは関係がない。

(ウ) したがって、この点に関する審査請求人の主張は、採用することができない。

ウ 審査請求人は「本件不動産を購入後1年以上たってから」本件処分が行われたと主張している。このことは、要するに、不動産取得税の課税時期が遅い旨主張するものであるが、この点について、処分庁の本件処分が著しく遅滞している、あるいは違法であるといえるか否かについて以下により検討する。

(ア) 処分庁は、法第73条の18第3項、第73条の22及び第73条の23の規定により、固定資産課税台帳に登録されていない新築家屋の評価情報（家屋の取得者、種類、構造、床面積、再建築費評点数等）について、B市長から課税資料通知を受け、処分庁で精査し、価格決定することとなっている。

B市長は、新築家屋の固定資産課税台帳への登録を、1月1日を賦課期日として原則3月31日までに価格を決定し、固定資産課税台帳に登録される時期に合わせて処分庁に通知しており、これにより、処分庁は、B市内に建築された非木造の不動産取得税の課税は、建築年の翌年9月に行うこととしている。

(イ) 本件処分についてみると、審査請求人に対する本件不動産の固定資産税の賦

課期日は、令和2年1月1日となり、審査請求人が本件不動産を取得した平成〇年〇月から起算して約〇か月後となっている。審査請求人のように取得時期が固定資産税の賦課期日の1月1日から離れた場合は、結果として不動産取得税の課税時期が遅くなることは事実である。

B市から処分庁に対する通知までの期間についてみると、B市長は、平成31年1月2日から令和2年1月1日までの新增築分家屋に係る課税資料を、令和2年3月に処分庁に対し通知しており、B市から処分庁に対する通知が賦課期日から約3か月かかったことに、事務の遅滞は認められない。処分庁は、当該課税資料を基に不動産取得税の価格を決定する必要があることから、本件不動産が所在するB市に新築されたマンションについては、建築年の翌年の9月1日が不動産取得税の賦課期日となっており、本件不動産についても前記(1)ウのとおり遅滞なく不動産取得税が賦課されていることが認められる。

なお、不動産の取得時期によっては、取得から不動産取得税の賦課までに長期間経過するという事実は処分庁も認めているが、このことは、固定資産税及び不動産取得税の間における不動産の評価の統一と徴税事務の簡素化の観点からも合理的な取扱いと認められ、処分庁が本件不動産に係る本件処分を審査請求人が平成〇年〇月に本件不動産を取得して約〇年〇か月経過後に課税したことが、適切でないとはまではいえない。

(ウ) 審査請求人は「本件不動産を購入後1年以上たってから」本件処分が行われたと主張するが、これについても、処分庁のどの点が違法又は不当であるか、根拠となる記録等を基に主張しておらず、前記イ(ウ)と同様に、この点に関する審査請求人の主張を採用することはできない。

エ よって、処分庁は本件不動産について法令等に従って適正に不動産取得税を賦課しており、処分庁の本件不動産に係る本件処分に違法又は不当な点はないと認められる。

3 結論

以上のとおりであるから、本件処分には取り消すべき違法又は不当な点は認められず、審理員の審理手続も適正なものと認められるから、本件審査請求を棄却すべきとした審査庁の判断は妥当である。

よって第1のとおり答申する。

広島県行政不服審査会第1部会

委員（部会長）	酒	井	朋	子
委員	横	藤	田	誠
委員	岩	元	裕	介

※ 行政不服審査会は、諮問に対する答申をしたときは、答申の内容を公表するものとされているが（行審法第81条第3項で準用する法第79条）、本件答申書には、審査請求人の個人情報等、一般に公表することが適当でない部分が含まれるため、答申書そのものではなく、「答申の内容」を公表するものとする。