

(別紙)

諮問番号：令和4年諮問第7号

答申番号：令和4年答申第9号

答申書

第1 京都府行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

本件諮問に係る審査請求（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の判断は、妥当である。

第2 事案の概要

本件は、京都府〇広域振興局長（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。）及び京都府府税条例（昭和25年京都府条例第42号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に関して、審査請求人は、不動産取得税の課税標準額の適用に誤りがあると主張して、本件処分の取消しを求める事案である。

第3 審査請求に至る経過等

審査請求に至る経過等については、次のとおりである。

- 1 令和3年2月15日、審査請求人は、本件不動産（競売による売却を原因として取得した本件処分に係る土地及び家屋をいう。以下同じ。）を合計落札価格〇円（以下「本件落札価格」という。）で取得した。
- 2 令和3年8月2日、処分庁は、本件不動産の取得について、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格（以下「登録価格」という。）を課税標準額として、本件処分を行った。
- 3 令和3年8月27日、審査請求人は、審査庁に対し、本件処分の取消しを求める審査請求を行った。

第4 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

審査請求人の主張は、不動産取得税の課税標準となるべき価格は、法第73条第5号において、「適正な時価」をいうとされているが、「時価」とは、その時の市場取引価格をいうから競売市場による本件落札価格はこれに当たるので、本件処分における課税標準額は、登録価格ではなく、本件落札価格とするべきであるから、法令の適用を誤った本件処分の取消しを求めるというものである。

2 処分庁の主張

処分庁の主張は、次のとおり、本件処分は適法であることから、本件審査請求を棄却するとの裁決を求めるというものである。

- (1) 不動産取得税の課税標準となるべき価格について、法第73条の21第1項は、「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。」と規定している。

- (2) 本件不動産は、固定資産課税台帳に価格が登録されており、また、法第73条の21第1項ただし書に該当する事実も認められなかったことから、処分庁は、登録価格を課税標準額として本件処分を行ったものである。
- (3) 以上のことから、本件処分に違法又は不当な点は認められず、適法なものである。

第5 法令の規定等について

1 法令の規定

- (1) 不動産取得税について、法第73条の2第1項は「不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する」旨を規定し、条例第43条第1項は「不動産の取得に対し、その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、その不動産の取得者に課する」旨を規定している。
- (2) 法第73条の13第1項は、不動産取得税の課税標準について「不動産を取得した時における不動産の価格」であると規定し、「価格」の意義は、法第73条第5号において「適正な時価」とされている。
- (3) そして、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項は「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。」と規定している。

2 不動産取得税の課税標準に係る関係判例

- (1) 1の(2)の「適正な時価」について、判例は「固定資産税の課税標準となるべき固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格が、原則として、不動産取得税の課税標準である当該不動産の適正な時価をあらわしていると認められるからにはほかならない。」としている（最判昭和50年12月18日集民第116号803頁）。
- (2) 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、判例は「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、右登録価格によつ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ことを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。」としている（最判昭和51年3月26日集民第117号309

頁)。

- (3) 法第73条の21第1項ただし書における「当該固定資産の価格により難いとき」について、判例は「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、右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うことができないため、右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」であるとしている(最判平成6年4月21日集民第172号391頁)。

第6 審理員意見書及び諮問の要旨

1 審理員意見書の要旨

- (1) 本件審査請求には、理由がないから、棄却されるべきである。

(2) 理由

ア 本件においては、処分庁が課税標準として決定した本件不動産の価格が適切であったかどうか問題となる。

イ 第5の1に記載の法令の規定を本件に当てはめると、審査請求人が本件不動産を取得した時点において本件不動産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ことから、本件不動産は法第73条の21第1項本文に規定の「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」に該当し、本件不動産に係る適正な時価は登録価格であるといえる。

ウ また、第5の2の(3)に記載の判例において述べられている法第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」に該当する事実は本件において認められず、同項ただし書の規定は適用されない。

- (3) 以上のことから、登録価格を課税標準額とした本件処分は適法である。

- (4) なお、審査請求人は、審査請求書及び反論書においてその他種々主張しているが、上記の判断に影響を及ぼすものではない。

2 審査庁による諮問の要旨

(1) 諮問の要旨

審査庁は、審理員意見書の結論と同様に、本件審査請求には、理由がないから、棄却されるべきであると考えてるので、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第43条第1項の規定により、審査会に諮問する。

- (2) (1)の判断をしようとする理由

1の(2)に同じ。

第7 調査審議の経過

1 本件審査請求を取り扱う審査会の部会

第2部会

2 調査審議の経過

調査審議の経過は、次のとおりである。

令和4年8月1日 審査庁が審査会に諮問

令和4年8月29日 第1回調査審議(第2部会)

第8 審査会の判断の理由

1 本件は、処分庁が本件処分において課税標準とされた本件不動産の価格が法令の規定等に照らし、適切であったかどうかについて、争われているものである。

この点について、両者の主張をまとめると、法第73条の13第1項の「不動産の価格」について、審査請求人は「当該不動産が市場で取引される値段」、つまり本件落札価格とするのが適当であると主張するものであり、これに対し、処分庁は登録価格とするのが適当であると主張するものであるから、本件処分に係る第5に記載の法令の規定等の解釈及び適用に違法又は不当な点はないかどうかについて検討する。

2 法第73条の13第1項に規定の「不動産の価格」について、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」とすべき旨を規定し、同項ただし書に規定の「当該固定資産の価格により難いとき」とは、第5の2の(3)の判例において「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、右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うことができなため、右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」であるとされている。

3 この点を本件についてみると、審査請求人が本件不動産を取得した時点において本件不動産は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されており、本件不動産に係る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たという事実も認められないから、本件不動産においては、法第73条第1項本文の規定が適用され、その課税標準は登録価格によるべきものと解される。

4 また、第5の2の(1)の判例によれば、不動産の課税標準は、「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」であり、「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、右登録価格によつ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い」と判じられているから、本件処分に当たり、本件不動産の課税標準について登録価格とは別に処分庁が客観的に適正な時価について認定を行うことはできない。

5 したがって、登録価格を本件不動産の課税標準とした本件処分は、第5に記載の法令の規定及び判例に照らし適切に行つたものと認められ、違法又は不当な点は何ら認められない。なお、審査請求人の主張は、法令の規定の解釈について、上記の判例によるものとは異なる独自の解釈を述べるものに過ぎないから採用することができない。

6 結論

以上の理由から、審査請求人の主張には理由がないから、第1の審査会の結論のとおり判断するものである。

京都府行政不服審査会第2部会

委員 (部会長)	西村	幸三
委員	小谷	真理
委員	杉江	正徳