

諮問番号：平成29年度諮問第17号

答申番号：平成29年度答申第19号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

本件審査請求については、棄却されるべきである。

### 第2 審理関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張の要旨

審査請求人は、次のとおり原処分（不動産取得税の賦課処分）の違法又は不当を主張しているものと解される。

(1) 審査請求人が取得した家屋（以下「本件家屋」という。）は、請求外A社が、審査請求人に売却し、所有権移転登記をする時点において、固定資産評価額が存在しなかったことから、旭川地方法務局の登記官（以下「登記機関」という。）により価格の認定が行われ、3,600万4,921円と評価された（この価格の認定には少なくとも北海道が関与している。）。

また、請求外A社が北海道から本件家屋を購入した際には、上川総合振興局が本件家屋を4,472万8,149円と算定した資料が提出されている。

したがって、本件評価額（6,785万1,000円）と登記機関及び上川総合振興局による評価額との乖離が非常に大きいことから、旭川市による評価方法に重大な誤りがある可能性があり（これらの評価額を登記機関が算出することはない）、審査請求人は登記機関や上川総合振興局による評価額を信用し、これを前提として取引を行ったという経緯からすれば、これと大きく乖離した本件評価額を基準として不動産取得税を算定すべきではない。

(2) 東京高裁平成13年5月17日判決にあるように、「固定資産評価基準は、適正な時価を定めるための一方法に過ぎないのであって、固定資産評価基準に従って評価されていれば、それが必ず適正な時価であるとは限らない」ものである。また、東京高裁平成18年3月15日判決も同旨である。

(3) 本件家屋は、処分庁が主張するような算出方法が前提とする一般的な状況とは異なり、損耗の状況が、年の経過による損耗の状況に比して程度が大きいことから、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情が存在する場合に該当するといえる。具体的には、外壁の損耗状況も著しく、また、雨漏りをする箇所もあり、審査請求人が購入した後にそれらについての修繕に高額な費用がかかっていることからそれが裏付けられる。

#### 2 処分庁の主張（弁明書）

(1) 不動産の取得日に固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産につ

いては、法第73条の21第2項の規定に基づき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べきものであり、判例においても「評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適切な時価であると推認するのが相当である」（最高裁判所第2小法廷平成15年7月18日判決）とされており、不動産取得税の課税標準は、不動産登記を行う際の登録免許税の課税標準額との比較で判断されるものではない。

(2) 本件家屋については、不動産の取得日（平成28年2月18日）には固定資産課税台帳に本件家屋の価格が記載されていなかったため、固定資産評価基準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であるところ、本件評価額は、処分庁が固定資産評価基準に基づき、算出したものであり、この価格を課税標準として決定した原処分は適法である。

### 第3 審理員意見書の要旨

- (1) 原処分は、地方税法の定めるところにより、固定資産評価基準に基づき不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定して、適正に行われており、違法又は不当な点は認められない。
- (2) 審査請求人は、原処分の課税標準額と登記機関及び上川総合振興局の評価額に乖離があり、当該課税標準額に重大な誤りがある可能性を指摘し、審査請求人が登記機関や上川総合振興局の評価額を前提として本件家屋を取得した経緯から、当該課税標準額で原処分を行うべきではないと主張するが、不動産取得税の課税標準となるべき価格は、固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合は固定資産評価基準によって決定するものとされており、また、評価基準によらない価格との比較でその適正性が判断されるものではない。
- (3) さらに、審査請求人は、処分庁が固定資産評価基準に基づき算出した価格であっても、それが必ずしも適正な価格であるとは限らず、本件家屋には外壁の損耗や水漏れなど評価基準によっては適切に価格を算定できない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別な事情があると主張するが、審理員が確認調査をしたところ、処分庁は、弁明書記載のとおり、評価基準に基づく評価方法により本件家屋の再建築費評点数を算定し、年数の経過による通常の損耗以上の損耗が認められる部分には、通常の減価を超える損耗減点率を適用していることを確認されており、違法又は不当な点はない。
- (4) 以上のとおり、適法かつ正当に行われており、また、審査請求人の主張にはいずれも理由がなく、これを採用することはできないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

### 第4 調査審議の経過

平成29年7月20日付けで審査庁である北海道知事から行政不服審査法第43条第

1 項の規定に基づく諮問を受け、同月25日の審査会において、調査審議した。

## 第5 審査会の判断の理由

不動産取得税は、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こととされており（地方税法第73条の2第1項）、不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定は、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あつては、当該価格によるものとされ（同法第73条の21第1項本文）、登録されていない不動産にあつては、知事が固定資産評価基準によって定めるものとされている（同条第2項）。

また、固定資産評価基準による評価額は、同基準が定める評価の方法によっては適切に算定することができない特別の事情又は同基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、適正な時価であると推認される（最高裁判所平成15年7月18日第2小法廷判決）から、これらの事情がない場合には、同基準による評価額は、適正な時価を示すものと認めるべきものである。

そこで、本件についてみると、本件家屋は、審査請求人が取得した時点で、固定資産課税台帳に登録価格のない不動産であり、本件評価額は、処分庁が固定資産評価基準に基づいて、本件家屋の損耗等の事情も踏まえて決定したものであるところ、同基準が定める評価の方法によっては適切に算定することができない特別の事情又は同基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情も見当たらないから、本件評価額は、適正な時価としての合理性を有し、これを課税標準額として原処分を行った処分庁の判断には、違法、不当な点は認められない。

この点、審理員が行った調査においても、本件評価額は、固定資産評価基準に基づき必要な減価補正を行った上で適切に算定されていることが確認されている。

したがって、原処分には、これを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。以上の点から、本件審査請求を棄却すべきであるとした審査庁の判断について、前記第1のとおり、これを是認するものである。

北海道行政不服審査会

委員（会長） 岸 本 太 樹

委員 中 原 猛

委員 八 代 眞 由 美