

諮問番号：令和7年度(2025年度)諮問第3号

答申番号：令和7年度(2025年度)答申第4号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

「熊本県〇〇広域本部長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った不動産取得税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）に係る令和6年（2024年）11月11日付け審査請求（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 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人

不動産取得金額（300万円）と評価額（692万8,098円）の金額に開きがあること、評価額を算出する際に「需給事情による減点補正率」が加算されていないこと、取得物件は海岸に近く塩害の被害が著しいことなどから、「処分庁の令和6年（2024年）11月1日付けの審査請求人に対する不動産取得税賦課決定処分を取り消す」との裁決を求める。

#### 2 審査庁

審理員意見書のとおり、本件審査請求には理由がないので、棄却されるべきである。

### 第3 審理員意見書の要旨

#### 1 結論

本件審査請求には理由がないので、棄却されるべきである。

#### 2 理由

(1) 本件処分における不動産取得税の課税標準額の決定について

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」とされており、本件処分に係る不動産（以下「本件不動産」という。）の取得時点（令和6年（2024年）2月〇〇日）では、その価格が固定資産課税台帳に登録されていなかったところ、本件処分は、令和6年（2024年）11月1日時点において、すでに〇〇市長が令和6年（2024年）4月1日公示により固定資産の価格を決定し固定資産課税台帳に登録を行った評価額に基づいて行われた処分である。

最高裁昭和45年（行ツ）第82号昭和50年（1975年）12月18日判決では、土地を取得した昭和39年3月28日当時、固定資産課税台帳に昭和39年度の右土地の価格が登録されていたかどうかは心ずしも明らかではないが、右価格が登録されていなかったとすれば、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の21第2項に基づき都知事が自治大臣の定める固定資産評価基準によって右土地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るが、この価格は、のちに昭和39年度の固定資産税の課税標準となるべき価格として固定資産課税台帳に登録されるにいたった価格と同一になるべきものであり、右登録価格を課税標準としてした本件賦課処分は違法とはいえないとされていることから、令和6年度（2024年度）の固定資産税の課税標準となるべき価格として本件不動産の取得後に固定資産課税台帳に登録された価格に基づき処分庁が課税標準額を決定した点について、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

また、最高裁昭和46年（行ツ）第9号昭和51年（1976年）3月26日第二小法廷判決によると、「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」であるとされている。よって、処分庁は、本件不動産に係る不動産取得税の課税標準額の決定に当たり、みずから、実際の不動産取得金額の反映、需

給事情による減点補正率の適用及び海岸に近く塩害の被害が著しいこと等の反映を検討すべきではなく、処分庁が審査請求人の主張する事情をみずから検討することなく固定資産課税台帳に登録された価格に基づき課税標準額を決定した点について、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

さらに、法第73条の21第1項ただし書について、最高裁平成4年(行ツ)196号平成6年(1994年)4月21日判決によると、「法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」とは、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をいうものと解すべきである。したがって、不動産取得税の納税者は、右登録価格を課税標準としてされた賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と右登録価格とに隔差があることを主張するだけでは足りず、それが、賦課期日後に生じた右にいう特別の事情によるものであることをも主張する必要があるものというべきである。」とされており、審査請求人の主張する海岸に近く塩害の被害が著しいこと等が「賦課期日後に生じた特別の事情」に該当すると判断することはできず、審査請求人の主張する事情を理由に法第73条の21第1項ただし書が適用されていない点について、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

他に、本件処分における不動産取得税の課税標準額の決定について、違法又は不当な点は認められない。

(2) 上記以外の違法又は不当な点について

他に、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

#### 第4 調査審議の経過

令和7年(2025年)10月17日 審査庁から諮問

11月10日 第1回審議

第 5 審 査 会 の 判 断

1 本 件 審 査 請 求 に 係 る 審 理 手 続

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。

2 本 件 処 分 の 適 法 性 及 び 妥 当 性

(1) 法 令 等 の 規 定 に つ い て

法 第 7 3 条 の 2 第 1 項 で は、「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。」と さ れ、法 第 7 3 条 の 1 3 で 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。」と さ れ て お り、そ の 価 格 に つ い て は 法 第 7 3 条 第 5 号 で は「適 正 な 時 価 を い う。」と さ れ て い る。

法 第 7 3 条 の 2 1 第 1 項 で 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 さ れ、同 条 第 2 項 で 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 な い 不 動 産 又 は 前 項 但 書 の 規 定 に 該 当 す る 不 動 産 に つ い て は、第 3 8 8 条 第 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 も の と す る。」と さ れ て い る。

(2) 本 件 処 分 に お け る 課 税 標 準 額 の 決 定 に つ い て

最 高 裁 昭 和 4 5 年 (行 ツ) 第 8 2 号 昭 和 5 0 年 (1 9 7 5 年) 1 2 月 1 8 日 第 一 小 法 廷 判 決 で は「法 が 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 原 則 と し て 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 て い る の は、固 定 資 産 税 の 課 税 対 象 と な る 土 地 及 び 家 屋 の 範 囲 は、(略) 不 動 産 取 得 税 の 課 税 対 象 と な る 不 動 産 と 同 一 で あ り (3 4 1 条 2 号、3 号、7 3 条

1号ないし3号)、固定資産税の課税標準となる価格も不動産取得税のそれと同じく適正な時価をいうとされ(341条5号)、両税に用いられる固定資産の評価基準とともに自治大臣の定める同一の固定資産評価基準であるところからみると、不動産の価格の評価の統一と徴税事務の簡素合理化をはかるためであると考えられるのであって、要するに、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(73条の21第1項但書参照)。(略)法73条の21第1項にいう「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」とは、不動産を取得した時において、その取得の日の属する年の固定資産税の賦課期日における不動産の価格が固定資産課税台帳に登録されている不動産を指し、基準年度に不動産を取得した場合において、右取得時まで基準年度に係る当該不動産の価格の決定及び当該価格の固定資産課税台帳への登録が行われず、固定資産課税台帳に前年度の価格が記載されたままになっているにすぎないときは、法73条の21第2項にいう「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」として、道府県知事は、自治大臣の定める固定資産評価基準により、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べきものと解するのが相当である。」とされている。

さらに判決では、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、「前記説示のとおり法73条の21第2項に基づき都知事が自治大臣の定める固定資産評価基準によって右土地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るが、この価格は、前記のような不動産取得税及び固定資産税に関する不動産の価格の評価のしくみから考えれば、のちに昭和39年度の固定資産税の課税標準となるべき価格として固定資産課税台帳に登録されるにいたった価格と同一になるべきものであるから、右登録価格を課税標準としてした本件賦課処分は違法とはいえない。」とされている。

本件についてみると、審査請求人は、本件不動産の塩害が著しいことや

需要と供給のバランスが崩れていること等を理由に、不動産取得金額と評価額との間に開きがあると主張し、評価額の見直しを求めるが、本件不動産は、審査請求人が取得した時点で、法第73条の21第2項の固定資産課税台帳に登録価格のない不動産であり、処分庁が固定資産評価基準に基づいて価格を決定すべきであるところ、この価格は不動産取得税及び固定資産税に関する不動産の価格の評価のしくみから考えれば、のちに令和6年度の固定資産税の課税標準となるべき価格として固定資産課税台帳に登録された価格と同一になるべきであるから、当該価格を課税標準とした本件処分は違法とはいえない。

また、他に、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

### 3 結論

以上により、本件処分に違法又は不当な点は認められないから、本件審査請求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。

熊本県行政不服審査会 第2部会

委員 徳永達哉

委員 不動洋子

委員 山口智幸