

諮問番号：平成 29 年度諮問第 2 号

答申番号：平成 29 年度答申第 3 号

答 申 書

第 1 審査会の結論

天草広域本部長（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。）に係る平成 29 年 1 月 16 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

本件処分における課税標準額が売買価格ではないため納得できない。本件処分の取消しを求める。

2 審査庁

処分庁の主張及び審理員意見書のとおり、本件処分に係る手続に違法又は不当な点はなく、審査請求人の主張には理由がないため、本件審査請求は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ため、棄却されるべきである。

2 理由

（1）本件処分に係る法令等の規定について

本件処分における不動産取得税の課税標準となるべき価格については、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）」（平成 22 年 4 月 1 日総務省令第 16 号総務大臣通知。以下「総務大臣通知」という。）及び「固定

資産評価基準」(昭和39年自治省告示第158号)に基づいて決定されている。

(2) 本件処分における課税標準となるべき価格の決定について

審査請求人が取得した〇〇〇〇町〇〇A番の土地(以下「A番の土地」という。)及び同B番の土地(以下「B番の土地」という。)は、貸店舗及び駐車場への転用を目的に、農地法第5条第1項による転用許可を受けている。

本件処分における課税標準となるべき価格について、A番の土地は、固定資産税評価額証明書(平成28年1月1日現在)によると現況を宅地として評価されていることから、固定資産課税台帳に登録されている価格により当該課税標準となるべき価格を決定しており、適法なものと認められる。

また、B番の土地は、固定資産税評価額証明書(平成28年1月1日現在)によると現況を畑として評価されている一方で、駐車場への転用を目的として農地法による転用許可を受けていることから、「特別の事情」がある場合と認められ、固定資産評価基準により当該課税標準となるべき価格を決定している。

同土地の固定資産評価基準による地目の認定にあたっては、農地法第5条による転用許可に加え、審査請求人が口頭意見陳述において駐車場として使用していたと述べていることからすると、地目は雑種地であると認められる。

雑種地の評価は、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して求める方法によるものとされ、B番の土地については、同土地の所在する市内に売買実例がなかったことから、附近の雑種地である土地の価額に比準してその価額を求めており、適法に評価されたものと認められる。

以上のとおり、法の規定に従えば、売買価格を基礎に課税することは採用できない。その他、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

平成29年7月20日 審査庁から諮問

同年8月 7日 第1回審議

同年8月23日 第2回審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件審査請求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。

2 本件処分の適法性及び妥当性について

(1) 法令等の規定

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(法第73条の13第1項)、その価格は「適正な時価をいう。」とされている(法第73条第5号)。

この「適正な時価」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、当該価格によるものとされている(法第73条の21第1項本文)。この点につき、「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ほかならない」と判示されている(最高裁昭和45年(行ツ)第82号昭和50年12月18日第一小法廷判決参照)。

しかしながら、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おいても、「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」(法第73条の21第1項ただし書。以下「ただし書」という。)は、「固定資産評価基準によつて、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」とされている(法第73条の21第2項)。

ここでいう「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、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である」と判示されている（最高裁平成4年（行ツ）第196号平成6年4月21日第一小法廷判決参照）。

また、農地法第5条第1項の規定による道府県知事の許可を受けた場合も、ただし書のいう「特別の事情」に該当するとされている（総務大臣通知第5章第3の20）。

固定資産評価基準による土地の評価は、農地法による転用許可を受けたものについては、転用後における当該土地とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から、通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によって決定するとされており、また、雑種地の価額は、当該土地の所在する市町村内に売買実例価額がない場合においては、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとされている（固定資産評価基準第1章第2節及び第10節）。

（2）課税標準となるべき価格の決定

これを本件処分について検討する。

まず、A番の土地については、固定資産税評価額証明書（平成28年1月1日現在）によると、現況を宅地と評価されており、その後不動産取得時までにはただし書に規定される事情があったとは認められないから、固定資産課税台帳に登録されている価格をそのまま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と認められる。したがって、法第73条の21第1項の規定に照らし、課税標準となるべき価格の決定に、固定資産課税台帳に登録されている価格を採用した処分庁の判断は妥当である。

次に、B番の土地については、固定資産税評価額証明書（平成28年1月1日現在）によると、現況を畑と評価されている一方で、農地法による転用許可を受けていることから、ただし書のいう「特別の事情」に該当し、固定資産課税台帳に登録されている価格を課税標準としての不動産の価格とすることが適当ではないと認められる。したがって、法第73条の2

1 第2項の規定に照らし、課税標準となるべき価格の決定に、固定資産評価基準を採用した処分庁の判断は妥当である。

また、固定資産評価基準に基づき、転用後における地目を雑種地と評価した上で、同土地の所在する市内に売買実例がなかったことから、附近の固定資産課税台帳に雑種地として登録されている土地の価格に比準して課税標準となるべき価格を決定した本件処分に違法又は不当な点は認められない。

3 審査請求人の主張について

審査請求人は、本件処分における課税標準額は売買価格であると主張している。しかしながら、前記2（1）のとおり法令等の規定に照らすと、売買価格を課税標準額として不動産取得税を課税すべきとする審査請求人の主張を採用することはできない。

以上のとおりであるから、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 大脇 成昭

委員 田端 史郎

委員 仲次 利光