

諮問番号 : 令和4年度諮問第1号(令和4年6月24日付け)

答申番号 : 令和4年度答申第1号

答 申

審査請求人株式会社〇〇が令和3年12月13日付けで提起した処分庁岐阜県〇〇県税事務所長による岐阜県税条例等の一部を改正する条例(令和4年岐阜県条例第21号)による改正前の岐阜県税条例(昭和25年岐阜県条例第22号。以下「条例」という。)第55条第1項の規定に基づく不動産取得税減額決定処分(令和〇年〇〇月〇〇日付け。以下「本件処分」という。)に係る審査請求(以下「本件審査請求」という。)について、審査庁岐阜県知事(以下「審査庁」という。)から諮問があったので、次のとおり答申する。

なお、この答申において土地を表示する場合、所在の記載を省略する。所在はいずれも〇〇市〇〇であり、例えば、「〇〇番」と表示した土地は〇〇市〇〇〇〇番の土地である。

第1 審査会の結論

本件審査請求を棄却す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

審査請求人は、令和〇年〇〇月〇〇日、〇〇番の土地(畑、1,111㎡)及び〇〇番の土地(畑、671㎡)(以下「本件土地」という。)を取得し、令和〇年〇〇月〇〇日、本件土地の取得に係る不動産取得税(以下「本件不動産取得税」という。)506,700円を納付した。その後、審査請求人は、

合筆、分筆を経て、本件土地を〇〇番1、〇〇番2、〇〇番3、〇〇番4、〇〇番5、〇〇番6、〇〇番7、〇〇番8及び〇〇番9に分け、このうち〇〇番4の土地及び〇〇番9の土地を〇〇市に道路用地として寄附するとともに、残りの土地（以下「分譲地」という。）を分譲した。そして、分譲地の上には、遅くとも令和〇年〇〇月〇〇日までに、審査請求人から分譲地を取得した者により特例適用住宅（条例第55条第1項に規定する特例適用住宅をいう。以下同じ。）が新築された。そこで、審査請求人は、本件不動産取得税について、条例第55条第5項の規定による減額の申告を行ったところ、処分庁は、減額する額を345,600円とする本件処分を行った。

本件審査請求は、審査請求人が減額する額を374,400円に変更するよう求めて提起したものである。

第3 請求人の主張の要旨

審査請求人は、減額する額は別添のとおり算定されるとして、減額する額を374,400円に変更するよう主張する。

第4 審理員意見書の要旨

審理員意見書には、本件処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第2項の規定により棄却されるべきである旨記載されており、その理由はおおむね次のとおりである。

本件処分は、条例及び地方税法等に基づいて適正に行われており、本件不動産取得税に係る減額する額に誤りはない。

第5 審査庁の説明の要旨

当審査会に対する審査庁の説明の要旨は、おおむね次のとおりである。

- 1 審理員による審理手続は適正であったこと。
- 2 審理員による事実認定及び法令解釈は、妥当であると考えられること。
- 3 よって、審理員の判断と同様、本件審査請求は棄却するのが相当であること。

第6 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

| 年 月 日 | 審 議 経 過 |
|------------|--------------|
| 令和4年 6月24日 | 諮問 |
| 令和4年 7月22日 | 審議（第17回第1部会） |

第7 審査会の判断の理由

当審査会は、審理員意見書及び事件記録に基づき本件審査請求について検討した結果、次のとおり判断する。

1 法令の規定等

(1) 条例

ア 条例第52条第1項は、不動産取得税の納税義務者等について、次のとおり規定している。

「第52条 不動産取得税は、不動産の取得に対し、その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。」

イ 条例第54条は、不動産取得税の税率について、次のとおり規定している。

「第54条 不動産取得税の税率は、100分の4とする。」

ウ 条例第55条は、住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額について、次のとおり規定している。

「第55条 知事は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から150

万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額する。

一 土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合（当該取得をした者（以下この号において「取得者」という。）が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）

二 土地を取得した者が当該土地を取得した日前1年の期間内に当該土地の上に特例適用住宅を新築していた場合

三 新築された特例適用住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの及び当該特例適用住宅の用に供する土地を当該特例適用住宅が新築された日から1年以内に取得した場合

2から4まで 略

5 第1項から第3項までの規定は、当該土地の取得に対して課する不動産取得税につき次条第1項の規定により徴収猶予がなされた場合その他施行令第39条の3の2に規定する場合を除き、当該土地の取得者から、当該土地の取得につきこれらの規定の適用があるべき旨の申告がなされた場合に限り適用する。この場合において、当該土地が、土地を取得した日から1年以内に取得したその土地に隣接する土地

であるときは、最初の取得に係る土地の取得につき、これらの規定の適用があるべき旨の申告がなされていたときに限り、適用する。

- 6 前項の申告をする者は、規則で定めるところにより、第59条の規定による申告書に第1項、第2項又は第3項の規定の適用がある旨を記載するとともに、当該事実を証する書類を添付しなければならない。」

エ 条例附則第6条の3第2項は、不動産取得税の家屋の新築の時期等に係る特例について、次のとおり規定している。

「2 土地が取得され、かつ、当該土地の上に第55条第1項に規定する特例適用住宅が新築された場合における同項及び第56条第1項の規定の適用については、当該土地の取得が平成16年4月1日から令和2年3月31日までの間に行われたときに限り、第55条第1項第1号中「2年」とあるのは「3年（同日から3年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として施行令附則第6条の17第2項に規定する場合には、4年）」と、第56条第1項中「2年」とあるのは「3年（同号に規定する施行令附則第6条の17第2項に規定する場合には、4年）」とする。」

オ 条例附則第7条の2は、住宅の取得及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の特例について、次のとおり規定している。

「第7条の2 平成18年4月1日から令和3年3月31日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合における不動産取得税の税率は、第54条の規定にかかわらず、100分の3とする。

- 2 前項に規定する住宅又は土地の取得が第55条第1項から第3項まで、第58条の2第1項、第58条の3第1項又は附則第7条の4第1項、第5項若しくは第7項の規定に該当する場合におけるこれらの規定の適用については、これらの規定中「税率」とあるのは、「当

該税額の算定に用いられた税率」とする。 」

(2) 地方税法

ア 地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の2第1項及び第73条の13第1項には条例第52条第1項と、法第73条の15には条例第54条と、法第73条の24には条例第55条と、法附則第10条の2第2項には条例附則第6条の3第2項と、法附則第11条の2には条例附則第7条の2と、それぞれ同様の規定がある。

イ 法第20条の4の2は、課税標準額、税額等の端数計算について、次のとおり規定している。

「第20条の4の2 地方税の課税標準額を計算する場合において、その額に1,000円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。ただし、政令で定める地方税については、この限りでない。

2 略

3 地方税の確定金額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。ただし、政令で定める地方税の確定金額については、その額に1円未満の端数があるとき、又はその全額が1円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

4から9まで 略 」

ウ 法第73条の4第3項は、公共用道路等に係る不動産取得税の非課税について、次のとおり規定している。

「3 道府県は、公共の用に供する道路の用に供するために不動産を取得した場合における当該不動産の取得又は保安林、墓地若しくは公共の用に供する運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤とう若しくは井溝の用に供するために土地を取得した場合における当該土地（保安

林の用に供するために取得した土地については、森林の保健機能の増進に関する特別措置法（平成元年法律第71号）第2条第2項第2号に規定する施設の用に供する土地で政令で定めるものを除く。）の取得に対しては、不動産取得税を課することができない。」

エ 法第73条の21は、不動産取得税の課税標準となるべき価格について、次のとおり規定している。

「第73条の21 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。」

2 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388条第1項の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ものとする。

3及び4 略」

（3）地方税法施行令

ア 地方税法施行令（昭和25年政令第245号）第6条の17は、課税標準額及び税額の端数計算の特例について、次のとおり規定している。

「第6条の17 法第20条の4の2第1項ただし書に規定する政令で定める地方税は、次に掲げる地方税とする。

- 一 利子等に係る道府県民税
- 二 特定配当等に係る道府県民税
- 三 特定株式等譲渡所得金額に係る道府県民税
- 四 道府県法定外普通税若しくは市町村法定外普通税又は法定外目

的税であつて、条例で指定するもの

2 法第20条の4の2第3項ただし書に規定する政令で定める地方税は、次に掲げる地方税とする。

- 一 利子等に係る道府県民税
- 二 特定配当等に係る道府県民税
- 三 特定株式等譲渡所得金額に係る道府県民税
- 四 道府県たばこ税
- 五 ゴルフ場利用税
- 六 軽油引取税
- 七 市町村たばこ税
- 八 入湯税
- 九 道府県法定外普通税若しくは市町村法定外普通税又は法定外目的税であつて、条例で指定するもの

イ 地方税法施行令第39条の2の4第1項は、特例適用住宅について、次のとおり規定している。

「第39条の2の4 法第73条の24第1項に規定する政令で定める住宅は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、当該各号に定める住宅とする。

- 一 共同住宅等以外の住宅 床面積が50平方メートル（区分所有される住宅の居住の用に供する専有部分が貸家の用に供されるものである場合にあつては、40平方メートル）以上240平方メートル以下の住宅
- 二 共同住宅等 居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいずれかの床面積が、50平方メートル（当該独立的に区画された一の部分が貸家の用に供されるものである場合にあつては、40平方メートル）以上240平方メートル以下の住宅

(4) 固定資産評価基準

固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)第1章第1節二は、地積の認定について、次のとおり規定している。

「二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

1 から 3 まで 略 」

2 本件処分について

(1) 本件処分の違法性又は不当性について

ア 条例第55条第1項の規定により減額する額

条例第55条第1項の規定により減額する額は、「150万円(当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅(施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。)1戸(共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの)についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値(当該数値が200を超える場合には、200とする。)を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額)に税率を乗じて得た額」であるが、これを本件について見ると次のとおりである。

(ア) 「当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格」

審査請求人が取得した土地は本件土地であり、その課税標準となるべき価格は16,893,360円である。しかし、本件土地には〇〇市に道路用地として寄附された〇〇番4の土地及び〇〇番9の土地が含

まれており、これらの土地にはそもそも不動産取得税が課されないことから、本件においては、これらの土地を除いた土地、すなわち分譲地の課税標準となるべき価格を求め、これを「当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格」とする必要がある。

そして、本件土地の面積は〇〇番1、〇〇番2、〇〇番3、〇〇番4、〇〇番5、〇〇番6、〇〇番7、〇〇番8及び〇〇番9の各土地の面積を合計して1,799.41㎡であり、〇〇番4の土地及び〇〇番9の土地の面積はこれらを合計して231㎡であるから、分譲地の課税標準となるべき価格は次のとおり14,724,668円となり、これが「当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格」となる。

$$\begin{aligned} & 16,893,360 \times 231 \div 1,799.41 \\ & = 2,168,692 \\ & 16,893,360 - 2,168,692 \\ & = 14,724,668 \end{aligned}$$

(イ) 「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」

本件土地の面積の平方メートルで表した数値は1,799.41であるが、本件においては、分譲地の面積の平方メートルで表した数値を用いる必要があることは、上記(ア)と同様である。

そして、〇〇番4の土地及び〇〇番9の土地の面積は231㎡であるから、分譲地の面積の平方メートルで表した数値は次のとおり1,568.41となり、これが「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」となる。

$$\begin{aligned} & 1,799.41 - 231 \\ & = 1,568.41 \end{aligned}$$

(ウ) 「当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1

戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）」

次により求めた数値を合計して1,226.92となる。

a ○○番1の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が122.55㎡であり、その2倍は200を超えるから200となる。

b ○○番2の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が115.92㎡であり、その2倍は200を超えるから200となる。

c ○○番3の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が108.10㎡であり、その2倍は200を超えるから200となる。

d ○○番5の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が130.42㎡であるが、この住宅は共有であり、○○番5の土地の取得者の持分は26分の10である。そして、持ち分に応じた床面積の2倍は次のとおり100.32となるが、これは200を超えないから100.32となる。

$$\begin{aligned} & 130.42 \times (10 \div 26) \times 2 \\ & = 100.32 \end{aligned}$$

e ○○番6の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が125.86㎡であり、その2倍は200を超えるから200となる。

f ○○番7の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が132.49㎡であり、その2倍は200を超えるから2

00となる。

g ○○番8の土地の上に新築された特例適用住宅

床面積が112.00㎡であるが、この住宅は共有であり、○○番8の土地の取得者の持分は2,300分の1,300である。そして、持ち分に応じた床面積の2倍は次のとおり126.60となるが、これは200を超えないから126.60となる。

$$112.00 \times (1,300 \div 2,300) \times 2 \\ = 126.60$$

(エ) 「当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額」

上記（ア）、（イ）及び（ウ）から、次のとおり計算して、11,518,665円となる。

$$14,724,668 \div 1,568.41 \times 1,226.92 \\ = 11,518,665$$

(オ) 「150万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の

平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）」

上記（エ）の金額は150万円を超えるので、11,518,665円となる。

（カ）「150万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額」

次のとおり計算して345,559円となる。

$$\begin{aligned} & 11,518,665 \times 0.03 \\ & = 345,559 \end{aligned}$$

イ 実際の減額する額

条例第55条第1項の規定を適用して算出される額は上記ア（カ）のとおりであるが、実際の減額する額は、次のとおり端数処理等を行い、345,600円となる。

（ア）課税標準額

分譲地の課税標準となるべき価格は14,724,668円であるから、課税標準額は14,724,000円となる。

（イ）減額前の確定税額

減額前の確定税額は、課税標準額14,724,000円に税率3%

を乗じ、端数処理を行って441,700円となる。

(ウ) 減額後の確定税額

課税標準額14,724,000円に税率3%を乗じて得た441,720円から上記ア(カ)の345,559円を減じ、端数処理を行って96,100円となる。

(エ) 実際の減額する額

実際の減額する額は、減額前の確定税額441,700円から減額後の確定税額96,100円を減じて345,600円となる。

ウ 小括

以上のとおりであるから、処分庁が減額する額を345,600円としたことに誤りはない。

(2) 審査請求人の計算方法について

ア 「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」

審査請求人は、条例第55条第1項の「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」について、本件土地の取得時の面積を用いている。

しかし、面積は登記簿に登記されている地積によるところ、条例第55条第1項の規定による不動産取得税の減額は土地の取得者から同条第5項に規定する申告がある場合に限り適用されることから、「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」は申告時の登記簿の地積を用いることが適当であると解される。

そして、本件土地は取得後に行った分筆により登記簿上の地積が変更となったものであり、その後の本件処分の申告において地積の変更後の登記簿が添付されているのであるから、本件土地に係る「当該土地の面積の平方メートルで表した数値」には、申告時の登記簿の地積である分筆後の面積を用いることとなる。

なお、本件においては、本件土地の取得時の面積よりも分筆後の面積の

方が大きいことからこのように取り扱うことが審査請求人にとって不利に働くものであるが、逆に、本件土地の取得時の面積よりも分筆後の面積の方が小さい場合は有利に働くのであるから、このような取扱いが不公平というわけではない。

イ 「当該土地」

審査請求人は、条例第55条第1項の「150万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（施行令第39条の2の4第1項に規定する住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）1戸（共同住宅等にあつては、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同条第2項に規定するもの）についてその床面積の2倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が200を超える場合には、200とする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額」にある「当該土地」について、これを、分筆し、分譲した〇〇番1、〇〇番2、〇〇番3、〇〇番5、〇〇番6、〇〇番7及び〇〇番8の個々の土地と解している。

しかし、この「当該土地」は、条例第55条第1項の「当該土地の取得に対して課する不動産取得税について」にある「当該土地」と同じであり、これは、同項第1号から第3号までに「土地を取得した日から・・・」、「土地を取得した者が・・・」などとあるのを受け、その取得した土地を指すものである。そして、審査請求人が取得した土地は本件土地である。審査請求人は上記の個々の土地を個別に取得したわけでも、上記の個々の土地に個別に不動産取得税を課されたわけでもない。本件土地を取得し、その取得について本件不動産取得税を課されたものである。そうすると、「当該土地」は、上記の個々の土地ではなく、本件土地と解するのが相当である。

3 結論

以上のとおり、当審査会として、審理員が行った審理員手続の適正性や法令解釈を含めた審査庁の判断の妥当性を審査した結果、審理手続、事実認定並びに法令の解釈及び適用のいずれについても適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った部会の名称及び委員の氏名)

岐阜県行政不服審査会 第1部会

部会長 大野正博、委員 山内沙絵子、委員 和田恵

別添

| | |
|---------------------|-------------|
| 本件土地の課税標準となるべき価格(a) | 16,893,360円 |
| 本件土地の面積(b) | 1,782㎡ |

| 地番 | 土地 | | 住宅 | | 床面積 (共有の場合は持分に応じた床面積) の2倍 (200を超える場合は200) (c) | 減額する額 (円) (a ÷ b × c × 0.03) (45,000円より低い場合は45,000円) |
|------|----------|---------|-----------------|-------------|---|--|
| | 面積 (㎡) | 床面積 (㎡) | 共有の場合の土地の取得者の持分 | 取得者の持分 | | |
| 〇〇番1 | 210.56 | 122.55 | | | 200 | 56,880 |
| 〇〇番2 | 211.29 | 115.92 | | | 200 | 56,880 |
| 〇〇番3 | 215.67 | 108.10 | | | 200 | 56,880 |
| 〇〇番5 | 260.50 | 130.42 | | 10/26 | 100.3230769 | 45,000 |
| 〇〇番6 | 260.49 | 125.86 | | | 200 | 56,880 |
| 〇〇番7 | 203.87 | 132.49 | | | 200 | 56,880 |
| 〇〇番8 | 206.03 | 112.00 | | 1,300/2,300 | 126.6086957 | 45,000 |
| 合計 | 1,568.41 | | | | | 374,400 |

