

諮問番号：令和3年度諮問第9号
答申番号：令和3年度答申第11号

答 申 書

第1 審査会の結論

大阪府〇〇〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人に対して令和2年11月5日付けで行った大阪府税条例（昭和25年大阪府条例第75号。以下「府税条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定（以下「本件処分」という。）の取消しを求める審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却すべきである。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

取得した家屋は、登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面（以下「全部事項証明書」という。）の記載では共同住宅となっていることから、不動産取得税の税率は、住宅以外の家屋の取得に係る4パーセントではなく、住宅の取得に係る3パーセントを適用すべきである。

2 審査庁

本件審査請求は、棄却すべきである。

第3 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

2 審理員意見書の理由

- (1) 本件処分について、処分庁は別記物件目録の家屋（以下「本件家屋」という。）の用途が国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条第1項に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供される施設（以下「特区民泊」という。）であることから地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条第4号にいう住宅には該当せず、法附則第11条の2第1項の適用は受けないと主張しているのに対して、審査請求人は全部事項証明書における家屋の種類が共同住宅であることから住宅に該当し、法附則第11条の2第1項を適用すべきと主張する。
- したがって、本件処分の争点は、当該家屋が法附則第11条の2第1項の

適用を受ける法第73条第4号にいう住宅（以下「法上の住宅」という。）に該当するか否かとなる。

その判断については「当該家屋の取得時（但し、家屋が新築された場合においては、原則として、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日（法第73条の2第2項本文））を基準として、当該家屋の構造、設備及び取得者の意図した用途等を総合的に考慮して判断すべきである。」とされている（平成8年10月14日最高裁判所第二小法廷判決平成6年行ツ第179号。以下「平成8年10月14日最判」という。）。

そして、本件処分は本件家屋の新築による取得に対して行われたものであるため、本件家屋が住宅に該当するか否かについては、本件家屋の最初の使用又は譲渡が行われた日を基準として、本件家屋の構造、設備及び取得者の意図した用途等を総合的に考慮して判断することになる。

さらに、不動産取得税は、不動産の取得に対し課税されるものであるが、法が家屋のうち住宅をその他の家屋と区別した上、住宅及び一定の住宅用土地の取得について税率の軽減措置をとっている（法附則第11条の2第1項）のは住宅政策の観点から住宅又は住宅用土地の不動産取得税を軽減し、これにより住宅の取得の促進を図る趣旨とされている。このような法の趣旨に照らすと、法第73条第4号及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「施行令」という。）第36条第1項にいう「人の居住の用に供する」とは、特定の者が生活の本拠として継続的に起居のために用いることをいい、単に一時的、臨時的に滞在するにすぎず、生活の本拠とするものでない場合はこれに含まれないと解するのが相当であるとされている（平成8年10月14日最判）。

一方で、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業とは、国家戦略特別区域において外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業として政令で定める要件に該当する事業とされている（国家戦略特別区域法第13条第1項）。

したがって、特区民泊は、外国人旅客が一時的、臨時的に滞在する施設であり、特定の者が生活の本拠として継続的に起居のために用いる施設ではないことから、人の居住の用に供するための施設であるとは言えず、法上の住宅には該当しない。

(2) 以上を踏まえ、本件家屋が特区民泊であるか共同住宅であるかの観点から、法上の住宅に該当するか否かについて検討する。

まず、構造及び設備に着目すると、特区民泊と共同住宅には共通した構造や設備も多く、そもそも特区民泊には共同住宅を転用するような場合もあり、一般的には構造及び設備のみで判断することはできない。

そこで、取得者の意図した用途に着目すると、本件家屋は全部事項証明書

の新築の日付が平成31年4月3日であるのに対し、特区民泊の用に供することを前提とした周辺住民に対する説明会を同年3月23日に実施し、同年4月25日からの本件家屋のサブリース契約を同年3月25日に締結している。また、特区民泊申請（施設名称：「〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇」）、事業者：審査請求外株式会社〇〇）を同月27日に行った上で、同年4月9日からインターネットによる宿泊予約を開始し、同月22日には特区民泊の認定を受け、同月30日時点において、〇〇〇の「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」にも記載されている。

これらの実態や客観的な状況を踏まえると、本件家屋について、最初の使用又は譲渡が行われた日を基準とした取得者の意図した用途は、共同住宅ではなく、特区民泊であったと認めざるを得ない。また、本件家屋の最初の使用時の用途が共同住宅であるのであれば、その事実が確認できる書類、賃貸契約書等を提出するようにとの処分庁の求めに対して審査請求人の主張を裏付ける書類の提出はなく、本件審査請求においても処分庁の弁明書における同趣旨の主張に対して審査請求人からの反論はない。そうすると、全部事項証明書の種類の記載のみをもって本件家屋が共同住宅であり法上の住宅に該当するとの審査請求人の主張は認められない。

(3) 以上のことから、本件家屋の構造、設備及び取得者の意図した用途等を総合的に考慮して判断すると、本件家屋は特区民泊であり、法上の住宅には該当しないため、法附則第11条の2第1項及び府税条例附則第6条の2の2第1項の適用は受けず、本件家屋に対して、住宅以外の不動産を取得した場合の税率4パーセントを適用した本件処分に違法又は不当な点は認められない。

(4) 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

令和3年8月 3日	諮問書の受領
令和3年8月 4日	審査関係人に対する主張書面等の提出期限通知 主張書面等の提出期限：8月25日 口頭意見陳述申立期限：8月25日
令和3年8月20日	第1回審議
令和3年9月17日	第2回審議

第5 審査会の判断の理由

1 法令等の規定

(1) 不動産取得税は、不動産の取得に対し、その不動産の取得者に課する（府

税条例第42条第1項（法第73条の2第1項参照）。

- (2) 家屋が新築された場合には、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得があつたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する（府税条例第42条第2項（法第73条の2第2項参照））。
- (3) 不動産取得税の税率は100分の4とする（府税条例第42条の3（法第73条の15参照））。ただし、平成18年4月1日から令和6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、100分の3とする（府税条例附則第6条の2の2第1項（法附則第11条の2第1項参照））。
- (4) 不動産取得税について、住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、政令で定めるものをいう（法第73条第4号）。
- (5) 法第73条第4号に規定する政令で定めるものは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のものとする（施行令第36条第1項）。

2 認定した事実

審査庁から提出された諮問書の添付書類（事件記録）によれば、以下の事実が認められる。

- (1) 平成31年4月3日、審査請求人は本件家屋を新築した。
なお、本件家屋に係る全部事項証明書の種類の欄には「共同住宅」と、原因及びその日付[登記の日付]の欄には「平成31年4月3日新築」と記載されている。
- (2) 令和3年1月29日、〇〇〇保健所旅館業担当課長が処分庁に対して審査請求人に係る民泊事業の申請状況等の回答として提出した民泊事業調査票には、施設の業種・名称は「特区民泊、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇」、民泊事業を行う者は「株式会社〇〇」、民泊事業の業種は「特区」、民泊事業の申請年月日は「H31.3.27」、認定年月日は「H31.4.22」、周辺住民への説明は「H31.3.23」、建物一棟サブリース契約書の契約期間開始日は「H31.4.25」、建物一棟サブリース契約書の契約日は「H31.3.25」と記載されている。
- (3) 平成31年4月30日時点及び令和2年7月31日時点の「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業認定施設一覧」には、施設名称の欄には「〇〇〇〇〇〇〇〇〇」と、事業者名の欄には、「株式会社〇〇」と記載されている。
- (4) 令和2年11月5日付けで、処分庁は、本件処分を行った。
- (5) 令和3年2月5日付けで、審査請求人は本件審査請求を行った。

3 判断

- (1) 審査請求人は、本件家屋は全部事項証明書における家屋の種類が共同住宅であることから、不動産取得税の税率は、法附則第11条の2第1項に基づき3パーセントを適用すべき旨主張する。

本件についてみると、前記2(1)のとおり、本件家屋は平成31年4月3日に新築された。また、前記2(2)のとおり、審査請求人は、特区民泊の用に供することを前提とした周辺住民に対する説明会を平成31年3月23日に実施し、同年4月25日からの本件家屋のサブリース契約を同年3月25日に締結し、特区民泊申請を同月27日に行い、同年4月22日に特区民泊の認定を受けたことが確認できる。

なお、本件家屋を共同住宅として使用したことについて、審査請求人からの主張及び立証は見受けられない。

以上のことから、本件家屋に係る最初の使用した日を基準とした取得者の意図した用途を特区民泊とした処分庁の判断に不合理な点はない。

- (2) 法上の住宅は、前記1(4)及び(5)のとおり、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で別荘以外ものと定められている。

平成8年10月14日最判は、「法第73条第4号、施行令第36条第1項にいう「人の居住の用に供する」とは、特定の者が生活の本拠として継続的に起居のために用いることをいい、単に一時的、臨時的に滞在するにすぎず生活の本拠とするものでない場合はこれに含まれないと解するのが相当である。そして、取得した家屋が右の住宅にあたるか否かの判断は、当該家屋の取得時(但し、家屋が新築された場合においては、原則として、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日(法第73条の2第2項本文))を基準として、当該家屋の構造、設備及び取得者の意図した用途等を総合的に考慮して判断すべきである。」と判示する。

特区民泊の用途が、旅客が一時的、臨時的に滞在する施設であること、すなわち、生活の本拠とすることを予定していないことに鑑みると、上記平成8年10月14日最判に照らせば、特区民泊は、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分とは評価し得ず、法上の住宅には該当しないと言えることができる。

- (3) 以上のことから、本件家屋は法上の住宅には該当しないとして、前記1(3)のとおり、不動産取得税の税率4パーセントを適用して行われた本件処分に違法又は不当な点は認められない。

したがって、本件審査請求は棄却すべきである。

大阪府行政不服審査会第1部会
委員(部会長) 谷口 勢津夫

委員
委員

西上 治
濱 和哲

