

諮問番号：平成30年度諮問第2号
答申番号：平成30年度答申第7号

答 申 書

第1 審査会の結論

〇〇〇〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人に対して平成〇〇年〇〇月〇日付けで行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び大阪府税条例（昭和25年大阪府条例第75号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定処分（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

本件審査請求の審理にあたり、争点は次の2点である。

- (1) 1点目は、価値の低い別紙物件目録1及び2の土地（以下「本件土地」という。）及び3の建物（以下「本件建物」といい、以下本件土地及び本件建物を併せて「本件不動産」という。）に対し、全く合理的根拠がなく不当に高額となっている固定資産評価額の有効性と、その評価額によってなされた本件処分の是非である。

本件土地の形状は、有効活用できる敷地部分が実質7割程度であり、接面する公道とも高低差がある。そして、本件土地が、大通りの手前の上り坂にある角地でもあることから、大型車両による騒音、振動問題は深刻であることに加えて、本件土地に接する東側の市道は、常時信号待ちの車両が縦列をなすため、車両の出入りが非常に困難な立地となっている。また、土壤の地中深くに存在する有害物質による公害問題等を含め、地価を下げる様々な要因を抱えた土地でもある。

そのため、本件不動産の資産価値は、近隣の取引事例や本件競売での鑑定評価額及び入札価格等の客観的事実から判断しても、実勢価格が32,500,000円（審査請求人は、反論書では、実勢価格を35,000,000円と主張しているが、本書は、審査請求書で審査請求人が主張した実勢価格32,500,000円に統一して表記している。）を上回ることは、到底考えられない極めて価値の低いものである。

また、本件不動産の競売における買受希望者の入札価格をみても、2番手

入札価格37,000,000円（隣接土地を所有する会社の関連企業）、3番手入札価格32,000,000円（隣接土地を所有する会社の関連企業）、4番手入札価格28,000,000円、5番手入札価格24,000,000円であり、6番手入札価格20,000,000円以下に25件以上の入札があったことから、この価格こそが、実情に基づく一般市場の不動産流通の買付仕入価格等であり、本件不動産の実勢価格が32,500,000円を超過することは、客観的に認められない。

したがって、本件不動産が、実体のない65,940,400円という固定資産評価額において課税された不動産取得税は、極めて不合理であり、不当であると判断されるべきである。

- (2) 2点目は、不当に高額な固定資産税評価額の減額修正請求を断念させる目的で、〇〇市課税課（以下「A市」という。）が本件不動産の地権者たる審査請求人に対して行った公害区域指定の受諾強要等が憲法で保障された財産権の不当侵害に該当するのではないかということである。

現実とかけ離れた本件不動産の高額な固定資産評価額については、審査請求人や他の業者からも、A市に何度も電話を入れて、事情の説明と問題を指摘するとともに、購入後の減額等が可能であることを確認等している。その際、A市からは減額修正に公害区域指定を受けることが条件となるという説明は、一切なかった。審査請求人は、購入確定以降に本件不動産の固定資産税が安くなることを見込んで、実勢価格を上回る金額である50,000,000円での購入を決意したが、購入決定後、A市は、固定資産税評価額が実勢価格を大幅に上回る不当な価格であることを認めた上で、固定資産評価額の減額修正について、曖昧な回答で延々と引き延ばした挙句、「評価額については減額修正をするが、その前提として、公害区域指定を受けなければ、固定資産税評価額の減額修正には応じられない。」という当初には全く説明がなかった話を出し、本件不動産の資産価値をさらに下落させることになる脅迫的な条件を突きつけて圧力をかけてきた。

審査請求人としては、このような不当な条件を受け入れることなど到底できず、これまでの経過を鑑み、どうしても納得がいかないため、不服申立て制度の手続きについてA市に質問したが、「そのような手続きは一切ない。」という回答であった。しかし、大阪府の担当課との話の中で、不服申立て制度があることを知ったが、A市は、当初から電話の会話内容についても、「時点修正等の会話をした事実は一切なかった。」等の戯言を押し通しており、また「時点修正」という文言を削除した改ざん会話記録文書を作成した経緯等もあり、これまでA市の常識を逸脱した不正な対応には、困惑させられることばかりであった。

そして審査請求人に対して、からかうような言い回しや感情的でけんか腰

の態度を繰り返し、質問状のメールを送付しても一切回答がなく、無視や放置を繰り返して時間の引き延ばしを行った挙句、公害区域指定という審査請求人にとって多大な不利益を発生することとなる卑劣な罫を仕掛けて受諾を強要してきたため、やむなく上級庁に対して、不服申立てを行わざるを得なかった。

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

本件処分の違法性又は不当性の有無について、審査請求人は、本件不動産の実勢価格が32,500,000円以下であると主張し、固定資産課税台帳に登録されている本件不動産の価格65,940,400円を基に算出した不動産取得税の税額について、32,500,000円を超える価格に係る税額の取消しを求めているものと解されるが、これについて次のとおり検討した。

(1) 処分庁は、本件台帳価格から、本件建物については、9,319,000円、本件土地については、宅地評価土地であったことから、法附則第11条の5第1項及び条例附則第6条の2の3第1項の規定を適用して、本件台帳価格56,621,100円に2分の1を乗じた額である28,310,000円を課税標準とし、本件処分を行ったことが認められる。

(2) これに対して、審査請求人は、上記第2・1(1)の主張において、本件土地の形状、立地条件、騒音、振動、土壌汚染等も含めた本件不動産を取り巻く環境、近隣不動産の取引事例価格、本件不動産の競売における入札参加者の入札価格等から判断すれば、本件不動産の実勢価格は、32,500,000円以下とし、本件台帳価格が実態の伴わない不当で高額であると主張している。

しかし、法第73条の13第1項及び条例第42条の2の2第1項の規定により、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こととされており、その価格の決定は、法第73条の21第1項の規定により、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、当該価格により難いときを除き、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されている。

そして、法第73条の2第1項ただし書にいう「当該固定資産の価格(以下「登録価格」という。)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、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ため、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されている(平成6年4月21日最高裁判所第一小法廷判決(以下「平成6年判決」という。))。

以上を前提に本件を検討したところ、固定資産税の賦課期日後に本件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生じたという事実は認められず、本件不動産について、固定資産課税台帳に記載されている価格により難いときには該当しない。

(3) したがって、本件台帳価格をもとに算出した課税標準となるべき額による本件処分は適法になされているので、審査請求人の主張を認めることはできない。

(4) なお、審査請求人は、上記第2・1(2)のとおり、A市が審査請求人の要望、主張、質問等に対して真摯に対応せず、財産権の侵害にあたる疑いのある公害区域指定の受諾強要等を行ったと主張している。

しかし、この点については、本件審査請求が不動産取得税の賦課決定処分に係るものであることに加えて、大阪府が固定資産税に関してA市の上級庁ではないことから、本件審査請求の審理の対象にはならないことを申し添える。

(5) 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

平成30年5月18日	諮問書の受領
平成30年5月23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：6月13日 口頭意見陳述申立期限：6月13日
平成30年5月29日	第1回審議
平成30年6月29日	第2回審議

第5 審査会の判断

1 法令等の規定

(1) 地方税法

第73条の2 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。

2-11 (略)

第73条の13 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。

2 (略)

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。

2-4 (略)

附則第11条の5 宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地(宅地以外の土地で当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準となるべき価格が、当該土地とその状況が類似する宅地の不動産取得税の課税標準とされる価格に比準する価格によつて決定されるものをいう。)をいう。)を取得した場合における当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、第73条の13第1項の規定にかかわらず、当該取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該土地の価格の2分の1の額とする。

2-3 (略)

(2) 大阪府税条例

第42条 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。

2-12 (略)

第42条の2の2 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。

2 (略)

附則第6条の2の3 宅地評価土地(宅地及び宅地比準土地(宅地以外の土地で当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準となるべき価格が、当該土地とその状況が類似する宅地の不動産取得税の課税標準とされる価格に比準する価格によつて決定されるものをいう。)をいう。)を取得した場合における当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、第42条の2の2第1項の規定にかかわらず、当該取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該土地の価格の2分の1の額とする。

2 (略)

2 認定した事実

- (1) 平成〇〇年〇月〇〇日、審査請求人は、本件不動産について、平成〇〇年〇月〇〇日担保不動産競売による売却を原因として、同人を所有者とする所有権移転登記を行った。
- (2) 平成〇〇年〇〇月〇日から同年同月〇日までの間に、〇〇〇〇〇府税事務所職員は、大阪法務局〇〇〇〇〇において調査を行い、上記(1)の所有権移転登記の事実を把握した。
- (3) 平成〇〇年〇〇月〇日、処分庁は、上記(1)の事実に着目し、本件処分を審査請求人に対して行った。
- (4) 平成〇〇年〇月〇〇日、審査請求人は、本件不動産の実勢価格が32,500,000円以下であると主張して、固定資産課税台帳に登録されている本件不動産の価格65,940,400円を基に算出した不動産取得税の税額について、審査請求人の主張する実勢価格を超える部分に係る税額を不服として、大阪府知事に対し、本件処分の一部取消しを求める審査請求を行った。

3 判断

審査請求人は、本件土地の形状は、有効活用できる敷地部分が実質7割程度で、接面する公道とも高低差があること、本件土地が、大通りの手前の上り坂にある角地で、大型車両による騒音、振動問題は深刻であること、本件土地に接する東側の市道は、常時信号待ちの車両が縦列をなすため、車両の出入りが非常に困難な立地となっていること、土壌の地中深くに存在する有害物質による公害問題等を含め、地価を下げる様々な要因を抱えた土地でもあることを理由として、本件不動産の資産価値は、近隣の取引事例や本件競売での鑑定評価額及び入札価格等の客観的事実から判断しても、実勢価格が32,500,000円を上回することは、到底考えられない極めて価値の低いものであり、実体のない固定資産評価額である65,940,400円で課税された不動産取得税は、極めて不合理であり、不当であると判断されるべきであると主張する。

- (1) 審査請求人が本件不動産を取得した時において固定資産課税台帳に登録されていた本件不動産の価格のうち、本件建物については、9,319,000円、本件土地については、宅地評価土地であって、取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日までの間に行われたことから、法附則第11条の5第1項及び条例附則第6条の2の3第1項の規定を適用して、本件台帳価格56,621,100円に2分の1を乗じた額である28,310,000円を課税標準としており、処分庁は、法第73条の13第1項及び条例第42条の2の2第1項の規定により、本件処分を行ったことが認められる。

(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る不動産については、当該不動産につき、法第73条の21第1項ただし書に規定される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を除き、当該固定資産の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されている。また、当該固定資産の価格により難いときについては、平成6年判決によれば、「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、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ふことができなため、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されている。したがって、不動産取得税の納税者は、登録価格を課税標準としてされた賦課処分取消訴訟においては、当該不動産の時価と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ふべきである」とされている。

審査請求人の主張及び反論を見る限りにおいては、固定資産税の賦課期日後に本件不動産において、増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じたという事実は認められず、平成6年判決に照らすと、本件処分について、法第73条の21第1項ただし書に規定される特別の事情がある場合に該当するとは判断できない。

(3) なお、A市が、不当に高額な固定資産税評価額の減額修正請求を断念させる目的で、審査請求人に対して行った公害区域指定の受諾強要等が憲法で保障された財産権の不当侵害に該当する疑いがあるという審査請求人の主張については、本件審査請求が不動産取得税の賦課決定処分に係るものであることから、調査審議の対象とならず、また、固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出については、法第432条第1項において、法第423条第1項の規定により市町村に設置される固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができると規定されており、本件審査請求においては、調査審議の対象とならないことから、上記判断を左右するものではない。

(4) 以上のことから、本件処分については、法令等の定めに従い適法に行われたものであることが認められることから、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、棄却されるべきである。

大阪府行政不服審査会第1部会
委員（部会長）野一色直人

委員
委員

平岡 久
松村 信夫

物件目録

- 1 所在地 ○○○○○○○○○○
地番 ○○○○
地目 ○○
地積 ○○○○○平方メートル

- 2 所在地 ○○○○○○○○○○
地番 ○○○○
地目 ○○
地積 ○○○○○平方メートル

- 3 所在地 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
家屋番号 ○○○○○○
種類 ○○○○○○
構造 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
床面積 1階 ○○○○○平方メートル
2階 ○○○○○平方メートル