

諮問番号：令和元年度諮問第27号
答申番号：令和元年度答申第33号

答 申 書

第1 審査会の結論

〇〇〇〇〇〇府税事務所長（以下「処分庁」という。）が、審査請求人に対して平成30年12月4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。）に基づく不動産取得税の減額決定（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

- (1) 大阪府ホームページの「災害による被災者に対する府税の軽減措置等について」の「1. 申告・納付等の期限延長」の記載内容を災害当時を知ることができていれば、処分庁にて減額を了承されたと思う。この度の台風21号による審査請求人の事業にも影響があり、この減額通知書には納得がいかない。
- (2) 徴収猶予期限である平成30年11月27日までに完了検査が完了しない旨連絡をした。後日、同年12月4日に完了検査日が確定した旨の連絡と、猶予期限までには建築は全て出来上がっており、建築内部の一部の作業を行っているだけであるので、特例適用住宅（法第73条の24に規定する地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「法施行令」という。）第39条の2の4で定める住宅（以下単に「特例適用住宅」という。））の新築がされているとの判断を願いたいと申し入れをしたが、処分庁から不動産取得税の差引税額の賦課処分を受けた。
- (3) 処分庁は、その理由を法第73条の24第1項第1号、法附則第10条の2第2項の特例適用住宅が新築されていないためとしている。
しかし、猶予期限に間に合わなかったのは、大阪府を襲った2度の台風による予期せぬ事態が発生し、建築中の本物件にも影響が起り、2週間以上の遅れが生じたことは、歪めない事実である。建築業者にお願いしつつも、大幅な遅れを取り戻すことができなかった。災害による被害を受けたことによることに該当されるべきで、処分は不当である。
- (4) 以上の理由により、不動産取得税の差引税額の賦課処分の取消しを求め

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) 土地等の不動産を取得した場合、法第73条の2第1項のとおり不動産取得税が課されるが、当該土地を取得した者が、その取得から3年以内に当該土地の上に特例適用住宅を新築した場合、法第73条の24第1項第1号及び法附則第10条の2第2項のとおり不動産取得税が減額される。

そして、新築したとは、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日総税都第16号）第5章第1の3（4）のとおり、その家屋の新築計画に基づいてその新築が完了した場合をいい、主要構造部のほか最低限度の附帯設備の取付けも完了し、当該家屋が本来の用途に従った使用が可能な程度に完成したときとされている。

これを本件についてみると、審査請求人は平成27年11月27日に○○○○○○○○○○○○○○○○の土地（以下「本件土地」という。）並びに○○○○○○、○○○○○○及び○○○○○○の各土地（以下本件土地と併せて「全取得土地」という。）を取得し、本件徴収金を課された。この場合、本件土地に係る不動産取得税の減額を受けようとする、平成30年11月27日までに本件土地の上に特例適用住宅が新築されることを要するが、平成30年11月26日に処分庁職員が本件土地を調査した記録によると、調査日現在、本件土地上では住宅（以下「本件住宅」という。）が建築中であったことと、本件住宅は、トイレ、シンク等の衛生設備、電気設備及び内装といった、住宅の用途に必要な設備の工事が未完了の状態であったことが認められる。つまり、本件住宅は、調査日の時点で、住宅本来の用途に従った使用ができない、未完成の状態であったと言わざるを得ない。また、本件住宅が翌27日までに、本来の用途に従った使用が可能な程度に完成した旨の主張立証はないところ、本件住宅の登記事項証明書に記載されている新築日は、平成30年12月3日となっている。

以上のとおり、本件土地の上に、平成30年11月27日までに特例適用住宅が新築されたと認めることはできない。

(2) 審査請求人は、本件土地について、大阪を襲った2度の台風により建築に遅れが生じたとして、法第20条の5の2の規定により猶予期間が延長される場合に該当する旨主張し、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長することで、本件土地についても減額が受けられるよう求めているものと解される。

しかし、当該規定は、法又はこれに基づく条例に定めている申告、申請、請求、その他書類の提出期限又は納付納入期限までにこれらの行為をすることができないと認められるときに、これらの期間を延長することができることを規定したもので、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長することを定めたものではないから、審査請求人の主張は失当である。

なお、法施行令附則第6条の17第2項のとおり、土地の取得の日から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政令で定める場合においては、土地を取得した日から4年以内に特例適用住宅が新築された場合でも、不動産取得税の減額や徴収猶予を受けることができるが、これは、独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等が新築される場合であって、審査請求人が新築する、いわゆる一戸建て住宅の場合は対象とならない。

以上のとおり、本件土地に係る徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長する理由はない。

(3) その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

令和元年10月 3日	諮問書の受領
令和元年10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：10月18日 口頭意見陳述申立期限：10月18日
令和元年10月21日	第1回審議
令和元年11月18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) 地方団体の長は、災害その他やむを得ない理由により、この法律又はこれに基づく条例に定める申告、申請、請求その他書類の提出（審査請求に関するものを除く。）又は納付若しくは納入に関する期限までに、これらの

行為をすることができないと認めるときは、当該地方公共団体の条例の定めるところにより、当該期限を延長することができる。(法第20条の5の2)

- (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。(法第73条の2第1項)

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ったものとみなし、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。(法第73条の2第2項)

- (3) 道府県は、土地を取得した日から2年以内に当該土地の上に政令で定める特例適用住宅が新築された場合には、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150万円に税率を乗じて得た額を減額するものとする。(法第73条の2第1項第1号)

- (4) 道府県は、土地の取得に対して課する不動産取得税を賦課徴収する場合において、当該土地の取得者から当該不動産取得税について第73条の2第1項第1号の規定の適用があるべき旨の申告があり、当該申告が真実であると認められるときは、同条第1項第1号の規定の適用を受ける土地の取得にあっては当該取得の日から2年以内の期間を限って、当該土地に係る不動産取得税のうちこれらの規定により減額すべき額に相当する税額を徴収猶予するものとする。(法第73条の2第5項)

- (5) 道府県知事は、天災その他特別の事情がある場合において不動産取得税の減免を必要とするときと認める者その他特別の事情がある者に限り、当該道府県の条例の定めるところにより、不動産取得税を減免することができる。(法第73条の3第1項)

- (6) 土地が取得され、かつ、当該土地の上に第73条の2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73条の2第5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日から平成32年3月31日までの間に行われたときに限り、第73条の2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政令で定める場合は、4年)」と、第73条の2第5項中「2年」とあるのは「3年(同号に規定する政令で定める場合には、4年)」とする。(法附則第10条の2第2項)

- (7) 法第73条の2第1項に規定する政令で定める住宅(特例適用住宅)は、共同住宅等以外の住宅にあっては、床面積が50平方メートル以上240平方メートル以下の住宅とする。(法施行令第39条の2の4)

- (8) 法附則第10条の2第2項の規定により読み替えて適用される法第73条の2第1項第1号及び第73条の2第5項に規定する政令で定める

場合は、これらの規定に規定する特例適用住宅が居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等であつて、土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると道府県知事が認めた場合とする。(法施行令附則第6条の17第2項)

- (9) 知事は、災害その他やむを得ない理由により、法又はこの条例に定める申告、申請、請求その他書類の提出(審査請求に関するものを除く。)又は納付若しくは納入に関する期限までに、これらの行為をすることができないと認めるときは、その理由がやんだ日から2月をこえない限度において当該期限を延長することができる。(大阪府税条例第11条第1項)
- (10) 法第73条の2第2項に規定する家屋が「新築された」とは、事実上家屋の新築が完了したときをいうものであり、新築されたか否かの判定は一般社会通念によるものであるが、一般的にはその家屋について当初の新築計画に基づいてその新築が完了した場合をいうものであること、また、一般的には主要構造部について概ね工事を終了し、最低限度の附帯設備の取付けを終わり、家屋として使用しうる状態になったときをいうものであること、に留意すること。(地方税法の施行に関する取扱いについて(道府県税関係)第5章第1の3(4))

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(審理員意見書、事件記録等)によれば、以下の事実が認められる。

- (1) 審査請求人は、平成27年11月27日、全取得土地を取得した。
- (2) 処分庁は、平成28年3月3日付けで、審査請求人の全取得土地の取得に対し、納期限を同月31日とする不動産取得税(以下「本件徴収金」という。)の賦課決定を行った。
- (3) 審査請求人は、平成28年3月29日付けで、処分庁に徴収猶予を申し、処分庁は、前記1(4)の規定により、平成28年4月1日付けで、平成29年11月27日を終期とする徴収猶予を決定した。
- (4) 審査請求人は、平成29年9月25日付けで、処分庁に徴収の再猶予を申し、処分庁は、前記1(4)(6)の規定により、平成29年10月5日付けで、平成30年11月27日を終期とする徴収猶予を決定した。
- (5) 審査請求人は、平成30年11月22日付けで、処分庁に本件徴収金に係る減額申告書を提出するとともに、本件土地について現地調査を求め、処分庁は、平成30年11月26日、本件土地の現地調査を実施した。処分庁の職員が作成した現地調査復命書には、調査内容として「平成30年11月26日 現地確認実施(15時頃)」「申立のなされた家屋を確認し

たところ、内装の工事については完了しておらず、照明・コンセントなどの電気設備については配線はあるものの設置されておらず、シンク・お風呂を除いてトイレなどの衛生設備も設置されていなかった。」、調査結果として「よって、調査時点（平成30年11月26日（3年満了の前日））ではまだ工事中であり、住宅として使用しえる状態ではなく、住宅が完成しているとは認められない。」との記載がある。

- (6) 審査請求人から提出のあった建築基準法第7条の2第5項の規定による検査済証には、本件住宅の検査年月日は、「平成30年12月3日」と記載されている。また、本件住宅の登記事項証明書の原因及びその日付欄は、「平成30年12月3日新築」と記載されている。
- (7) 処分庁は、平成30年12月4日付けで、全取得土地のうち、本件土地以外の土地に係る不動産取得税を減額することを決定し、本件処分を行った。
- (8) 審査請求人は、平成31年2月4日付けで、本件審査請求を行った。

3 判断

(1) 特例適用住宅の新築について

土地等の不動産を取得した場合、前記1(2)のとおり、不動産取得税が課されるが、前記1(3)(6)のとおり、土地を取得した日から3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には、不動産取得税を減額するものとされている。

「新築された場合」とは、前記1(10)のとおり、その家屋について当初の新築計画に基づいて新築が完了した場合をいい、主要構造部について概ね工事を終了し、最低限度の附帯設備の取付けを終わり、家屋として使用し得る状態になったときをいうものとされている。また、裁判例では、「地方税法第73条の2の規定のなかの「家屋が新築された場合」というのは、当該家屋が本来の用途に従った使用が可能な程度に完成していることを前提としているものと解すべきであって、右の程度には至らない工事中の未完成建物の如きは、たとえ一般的には建物と言い得る状態に達していても、不動産取得税の課税対象とはされていないものといわなければならない。(中略)

「家屋が新築された日」というのも、当該家屋が本来の用途に従った使用が可能な程度に完成した日、即ち新築工事完了の日を指すものと解すべきである」とされている。(東京高等裁判所昭和49年7月30日判決)

審査請求人は、平成27年11月27日に全取得土地を取得し、平成28年3月3日付けで本件徴収金を賦課決定されたが、処分庁に本件徴収金につき徴収猶予を申告し、処分庁が徴収猶予を決定したことから、本件土地に係る不動産取得税の減額を受けるためには徴収猶予の終期である平成30年

1 1月27日までに本件土地の上に特例適用住宅が新築されることを要した。しかし、前記2(5)の現地調査復命書によると、平成30年11月26日現在、本件住宅は、内装工事は完了せず、照明・コンセントなどの電気設備や、トイレなどの衛生設備など、住宅の使用に必要な設備の工事が未完了の状態であったことが認められる。したがって、本件住宅は、処分庁の現地調査の日の時点で、住宅本来の用途に従った使用ができない未完成の状態であったと言わざるを得ない。また、審査請求人から、本件住宅が徴収猶予の終期である同月27日までに、本来の用途に従った使用が可能な程度に完成した旨の主張立証はなく、さらに、前記2(6)のとおり、本件住宅に係る建築基準法に基づく検査済証に記載されている検査年月日は、「平成30年12月3日」であり、本件住宅の登記事項証明書の原因及びその日付欄には、「平成30年12月3日」と記載されていることを踏まえると、徴収猶予の終期である平成30年11月27日までに、本件土地の上に特例適用住宅が新築されたと認めることはできない。

(2) 徴収猶予期間等の延長等について

審査請求人は、本件土地について、大阪を襲った2度の台風により建築に遅れが生じたとして、前記1(1)(9)の規定により猶予期限を延長することができる場合に該当する旨主張し、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長することで、本件土地についても減額が受けられるよう求めているものと解される。

しかし、当該規定は、法又は条例に定める申告、申請、請求その他書類の提出期限又は納付納入期限までに、これらの行為をすることができないと認められるときに、これらの期限を延長することができることを規定したものであり、徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長することを定めたものではないことから、審査請求人の主張を採用することはできない。

なお、前記1(6)のとおり、土地の取得の日から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政令で定める場合は、土地を取得した日から4年以内に特例適用住宅が新築された場合でも、不動産取得税の減額や徴収猶予を受けることができるが、これは、前記1(8)のとおり、独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等が新築される場合であって、審査請求人が新築する、いわゆる一戸建て住宅の場合は対象とならない。

以上のとおり、本件土地に係る徴収猶予期間及び特例適用住宅が新築されるまでの期間を延長する理由はない。

なお、審査請求人は、本件土地について、大阪を襲った2度の台風により住宅の建築に遅れが生じた旨主張していることから、前記1(5)の規定に

に基づき、本件徴収金の減免を求めているのではないかと考えられる。ただ、審査請求人から処分庁に対して減免の申請はなく、また、審査請求人は、法等に規定する不動産取得税の減免の必要があると認められる特別な事情等に該当する具体的な事実関係等を主張していないことから、処分庁が行った本件処分に、違法又は不当な点は認められない。

(3) 以上のことから、本件処分については、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 高畠 淳子

委員 松村 信夫