

令和 7 (2025) 年度諮問 (一) 第 4 号
令和 8 (2026) 年度答申 (一) 第 2 号

「旧地方税法及び旧栃木県県税条例に基づく不動産取得税賦
課決定処分に係る審査請求に対する裁決」についての答申

栃木県行政不服審査会

第 1 審査会の結論

鹿沼県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して令和 7 (2025) 年 9 月 8 日付けで行った不動産取得税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）についての審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるという知事（以下「審査庁」という。）の判断は、妥当である。

第 2 諮問事案の概要

- 1 処分庁は、審査請求人ほか 1 名が売買により取得した不動産（以下「本件不動産」という。）に対し、地方税法等の一部を改正する法律（令和 8 年法律第 2 号）第 1 条の規定による改正前の地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「旧法」という。）第 73 条の 2 第 1 項及び栃木県県税条例及び栃木県特定非営利活動法人に対する県税の課税免除に関する条例の一部を改正する条例（令和 8 年栃木県条例第 20 号）第 1 条の規定による改正前の栃木県県税条例（平成 17 年栃木県条例第 5 号。以下「旧条例」という。）第 73 条第 1 項の規定により、令和 7 (2025) 年 9 月 8 日付けで本件処分を行い、同日付けで審査請求人に通知した。
- 2 審査請求人は、本件処分を不服として、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条の規定により、令和 7 (2025) 年 11 月 27 日付けで本件審査請求を行った。
- 3 審査庁は、行政不服審査法第 43 条第 1 項の規定により、令和 8 (2026) 年 3 月 26 日付けで、本件審査請求について栃木県行政不服審査会（以下「審査会」という。）に諮問した。

第 3 審査請求人の主張

1 審査請求人

審査請求人の主張は、おおむね以下のとおりである。

(1) 審査請求の主旨

本件処分のうち、建物に対する課税処分を取り消すとの裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

ア 本件処分は、対象の不動産の評価に一定の係数を乗じて計算された評価額を基準に税額を算出されたものと考えられるが、審査請求人が本件不動産を購入した時点で、建物の老朽化が激しく、税額算定の基礎となる建物の評価が不当に高いものであった。

イ 本件不動産は、前所有者が適正な修繕及び管理を行ってこなかったため、屋上防水がほとんど機能しておらず、外壁の亀裂や窓枠のコーキングの劣化等が原因で、建物全階に雨漏りが発生していたにもかかわらず、長年放置されたままの状態であった。

ウ そのため、建物の内外装の剥がれやカビの繁殖等が発生し、建物を正常に利用するのが困難な状況であり、審査請求人が購入した時点でビルのテナントも3分の1程度しか埋まっておらず、賃料も周辺相場と比較して格安なものであった。

エ 本件不動産の雨漏りは、外壁のクラックから建物内部に雨水が侵入することにより発生するものと想定されているが、どのクラックが雨漏りの原因となっているかを特定することが極めて困難であり、外壁の全面補修及び再塗装を実施するには足場の設置が不可欠で多額の費用を要すると想定された。そのため、前所有者は補修工事を実施せず長年雨漏りを放置し、雨漏り被害が比較的少ない部屋だけを低家賃で賃貸するなどして使用していた。

オ 処分庁は、「当該家屋の写真から、経年劣化による損耗」と指摘しているが、鉄筋の爆裂などは経年劣化による損耗といったものではなく、主要構造部その他の部分について、更新を要する大きな損傷があった場合及びこれらに準ずる場合に該当するものと考えられる。

カ 審査請求人は、補修工事を発注しているが、鉄筋の爆裂が目視により確認できる箇所についてだけ補修工事を実施し、その他の鉄筋爆裂や雨漏りによる構造上の強度低下については調査していない。

キ したがって、本件不動産は、構造上の強度にも不安を残す物件であり、本来の建物の強度を回復させるためには、建物全体を立て直した方が安上がりともいえるのであるから、経年劣化による老朽化という観点からのみ本件不動産の評価を行い、不動産取得税額を算定した本件処分は、誤ったものである。

2 審査庁

本件審査請求は、審理員意見書のとおり棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求は、行政不服審査法第45条第2項の規定により、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

ア 不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課すこととされている（旧法第73条の2第1項、旧条例第73条第1項）。

イ 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得したときにおける不動産の価格、つまり適正な時価とされている（旧法第73条第5号、旧法第73条の13第1項、旧条例第75条第1項）。

ウ 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（旧法第73条の21第1項）、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、総務大臣が告示する固定資産評価基準（旧法第388条第1項）によって、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されている（旧法第73条の21第1項ただし書、同条第2項）。

(2) 本件処分の妥当性について

ア 審査請求人は、本件不動産の劣化が激しく税額算定の基礎となる建物の評価が不当に高いものとなっているため、固定資産課税台帳に登録されている価格（以下「登録価格」という。）は適正ではない旨主張するが、最高裁判所第2小法廷昭和51年3月26日判決は、「固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法73条の21第1項但書に該当しない限り、（中略）専ら右登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当」と判示しており、本件不動産が旧法第73条の21第1項ただし書に該当しない限り、処分庁が登録価格により本件不動産の課税標準となるべき価格を決定したことは妥当である。

イ そこで、本件不動産が旧法第73条の21第1項ただし書に該当するか否かであるが、最高裁判所第1小法廷平成6年4月21日判決は、「法73条の21第1項ただし書にいう『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、損壊、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、（略）右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。したがって、不動産取得税の納税者は、（略）当該不動産の時価と右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右にいう特別の事情

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うべきである。」と判示していることから、本件不動産について、固定資産の賦課期日後、つまり令和7(2025)年1月1日以降に旧法第73条の21第1項ただし書にいう「損かい」又は「特別の事情」が生じていたかどうかを検討する。

ウ 審査請求人は、前所有者が長年本件不動産の適正な修繕及び管理を行わず建物全階に雨漏りが発生していた状態を長年放置しており、その長期間にわたる雨漏りが原因で鉄筋の爆裂も確認されていることから、主要構造部その他の部分について更新を要する大きな損傷があった場合及びこれらに準ずる場合に該当する旨主張する。

エ しかし、審査請求人が主張する「鉄筋の爆裂」は、本件不動産が昭和50(1975)年に新築されたものであり、審査請求人が取得するまでに51年を経過していることを踏まえれば、通常の維持管理の下での経年劣化により生じた可能性がある。

オ さらに、審査請求人は、「長期間にわたる雨漏りが原因」と主張していることから、鉄筋の爆裂は賦課期日前から継続的に存在していたものと考えられるため、固定資産税の賦課期日後、つまり令和7(2025)年1月1日後に生じたという客観的な事実は認められない。

カ 以上のことから、本件不動産が、旧法第73条の21第1項ただし書に該当するとは認められず、処分庁が登録価格により本件不動産の課税標準となるべき価格を決定したことは妥当である。

(3) 上記以外の違法性又は不当性について

他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第5 審査会の判断

1 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 本件処分について

(1) 本件処分に係る法令等の規定について

ア 旧法第73条の2第1項において、「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。」と、旧条例第73条第1項において、「不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課する。」とそれぞれ規定されている。

イ 旧法第73条第5号において、

「不動産取得税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～四 略

五 価格 適正な時価をいう。

六～八 略

」

と、第73条の13第1項において、「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。」と、旧条例第75条第1項において、「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。」とそれぞれ規定されている。

ウ 旧法第73条の21第1項において、「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しいときは、この限りでない。」と、同条第2項において、「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。」とそれぞれ規定されている。

(2) 不動産取得税の算定について

ア 不動産取得税の課税標準となるべき価格は、旧法第73条の21第1項の規定により、登録価格により決定することとされている。

イ 審査請求人は、本件不動産を取得した不動産売買契約書における建物価格と、登録価格との差をもって、登録価格が不当に高いものである旨主張している。

ウ 最高裁判所第2小法廷昭和51年3月26日判決によれば、固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、旧法第73条の21第1項ただし書に該当しない限り当該台帳の登録価格により課税標準たる金額を決定すべきと解するのが相当とされており、同項ただし書に該当しない限り、処分庁が、固定資産課税台帳によって課税標準となる価格を決定したことは妥当である。

エ そこで、本件不動産について、旧法第73条の21第1項ただし書に規定される「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」に該当するかを以下検討する。

オ 第4の2(2)イのとおり、最高裁判所第1小法廷平成6年4月21日判決は、旧法第73条の21第1項ただし書にある「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特別の事情が生じ、登録価格が当該不動産の適正な時価を示しているとはいえない場合に、登録価格を課税標準とすることが適当でなくなった場合をいうものとされている。また、登録価格を課税標準としてされた賦課処分に不服がある場合においては、不動産の時価と登録価格との金額の差を主張するだけでは足りず、それが固定資産税の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主張しなければならないとされている。

カ 審査請求人は、審査請求書に添付資料として、建物の外観や屋上、内装などの購入当時の建物の写真や工事の見積書を添付していることが認められるが、これらの資料から審査請求人が主張する「税額算定の基礎となる建物の評価が不当に高いもの」を証明するに足る事実を確認することはできず、審査請求人が主張する損壊が固定資産税の賦課期日後に生じたものであることを確認できる資料とは認められなかった。

キ また、本件不動産は、建築から審査請求人が不動産を取得するまでに51年を経過していることや、審査請求人が鉄筋の爆裂について、前所有者による雨漏りを放置していたことが原因である旨主張していることを踏まえると、審理員意見書のとおり、通常の維持管理の下で発生した経年劣化による損壊である可能性を否定することはできない。

ク したがって、本件不動産は旧法第73条の21第1項ただし書に該当しないことから、処分庁が登録価格により本件不動産の課税標準となるべき価格を決定したことは妥当である。

ケ なお、審査会において、納税通知書にある課税金額に誤りがないか検証したところ、誤りは認められなかった。

(3) まとめ

以上のことから、処分庁が、登録価格により本件不動産の課税標準となるべき価格を決定し、本件処分を行ったことは妥当である。

3 結論

以上のことから、審査会は、第1「審査会の結論」のとおり判断する。

審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
令和 8 (2026) 年 3 月 26 日	・ 諮問庁から諮問書を受理
令和 8 (2026) 年 6 月 10 日 (第84回審査会第 3 部会)	・ 事務局から経過概要の説明 ・ 審議
令和 8 (2026) 年 7 月 8 日 (第85回審査会第 3 部会)	・ 審議

栃木県行政不服審査会第 3 部会委員名簿

氏 名	職 業 等	備 考
善 林 景 子	元栃木県県民生活部参事兼とちぎ 男女共同参画センター所長	部会長職務代理者
中 村 祐 司	国立大学法人宇都宮大学 地域デザイン科学部教授	部会長
藤 田 明 子	弁護士	
町 田 明 久	株式会社下野新聞社 常務取締役統括	令和 8 (2026) 年 6 月 18 日 まで
若 菜 英 晴	株式会社下野新聞社会長	令和 8 (2026) 年 6 月 19 日 から

(五十音順)