

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

## 不動産取得税 ～共有物の分割～



草間 典子〔足立〕

### はじめに

TAINSには、国税だけでなく、地方税の判決・裁決も収録しています。今回は、地方税の判決のうち、不動産取得税の共有物の分割について争われた事例をご紹介します。

### I. 非課税／複数土地の現物分割等

平28. 11. 30東京地裁  
(認容・確定) Z999-8388

#### <事案の概要>

相続により土地を取得した原告とAは、その土地を3筆に分筆する登記を行いました。その後、共有物分割を原因として、土地1はAから原告に対して、土地3は原告からAに対して持分全部移転登記がなされたところ、東京都立川都税事務所長が、原告に対し、不動産取得税の賦課決定を行った事案です。なお、土地2については、売却されています。

#### <東京地裁の判断>

1. 「共有物の分割」の意義について  
共有物である不動産の分割により他の共有者の有していた持分を取得することも、本来は「不動産の取得」に当たるものであるが、地方税法73条の7は、2号の3に掲げる「共有物の分割による不動産の取得（当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分の取得を除く。）」については、不動産取得税を課することができない旨を定めている。

これは、共有物の分割により不動産を取得した者において、分割前の共有物であった不動産について有していた持分の割合の範囲内で分割後の不動産を取得したのであれば、流通税としての不動産取得税を課すべき不動産所有権の移転が実質的にはなかったものとみることができることから、不動産取得税を非課税とし、同持分の割合を超える部分の取得についてのみ、不動産取得税を課することとしたものと解される。

### 2. 本件への当てはめ

分割前の本件各土地における原告の持分に相当する面積の割合と、分割後の各土地の総面積に占める原告の取得地（土地1）の面積の割合とを比較すると、前者が原告の分筆前土地の持分割と同じ358080分の156750であるのに対し、後者が総面積362.37㎡（本件各土地の地積の合計）に対して109.18㎡という割合であって、後者は前者を大きく下回るものであるから、原告の土地1に係る取得には、地方税法73条の7第2号の3の括弧書きにいう「当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分の取得」に当たる部分がないものと認められる。

以上からすれば、原告の土地1に係る取得は、地方税法73条の7第2号の3所掲の「共有物の分割による不動産の取得」に当たり、不動産取得税は非課税となるというべきであるから、本件処分は違法な処分として取消しを免れない。

### II. 非課税の持分超過部分の有無の判断基準となる不動産の価格

令2. 3. 19最高裁  
(破棄自判) Z999-8418

#### <事案の概要>

甲と甲の弟丙は、遺贈により土地Bの共有持分2分の1をそれぞれ取得しました。その後、土地Bを土地1及び土地2に分筆し、それぞれ共有物分割を行い、土地1については甲が丙の共有持分全部を取得し、土地2については丙が甲の共有持分全部を取得しました。これにより、土地1は甲の、土地2は丙のそれぞれ単独所有となり、その旨の登記がなされました。そして、大阪府泉北府税事務所長は、土地1が上記取得時において固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産であったことから、固定資産評価基準に基づいて土地1の価格を決定し、甲に対し、本件取得には非課税規定の持分超

過部分があるとして、不動産取得税賦課決定処分をした事案です。

地方税法73条の21第2項には、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について、同法388条1項の固定資産評価基準によって、その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規定されています。

#### <最高裁の判断>

1. 固定資産評価基準の画地計算法を適用する一画地の宅地について

固定資産評価基準は、市街地宅地評価法により付設する各筆の宅地の評点数は一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとし、この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された1筆の宅地によるものとするが、その例外として、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を成していると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とするものとしている。

2. 隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定して画地計算法を適用する場合に、各筆の宅地の評点数をどのように算出するかについて

固定資産評価基準により隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定して画地計算法を適用する場合において、各筆の宅地の評点数は、画地計算法の適用により算出された当該画地の単位地積当たりの評点数に、各筆の宅地の地積を乗ずることによって算出されるものというべきである。そして、共有物の分割による不動産の取得に係る持分超過部分の有無及び額の判断のため、地方税法73条の21第2項に基づき固定資産評価基準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算定する場合や、一画地を構成する各筆の宅地の所有者が異なる場合であっても、これと別異に解する理由はない。

### 3. 本件への当てはめ

これを一画地を構成する各筆の宅地と当該画地との関係でみると、各筆の宅地の評点数又は価格は、画地計算法を適用して算出された当該画地全体の評点数又は価格を、各筆の宅地の地積比に従ってあん分する方法によって算出されるということもできる。そうすると、本件処分において、本件各土地を一画地として画地計算法を適用して算出した価格に土地1と各土地との地積比を乗ずることにより、土地1の価格を算定したことは、固定資産評価基準の定める評価方法に従ったものといえることができる。

本件処分は、本件取得につき、地方税法73条の21第2項に基づき、固定資産評価基準によって土地1に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を算定し、これに基づいて持分超過部分に係る課税標準及び税額を算定してされたものであるところ、土地1の価格について、固定資産評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回る違法があるとはいえないし、その客観的な交換価値としての適正な時価を上回る違法があるというべき事情もうかがわれないから、これを基礎としてされた本件処分に違法はない。

### おわりに

TAINSで検索される場合は、〔細かい条件を指定して検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「不動産取得税」と検索ワードを入力します。

その後、税区分で「地方税」にチェックをしていただくと不動産取得税について争われた判決・裁決を読むことができます。

最初にご紹介した平成28年11月30日東京地裁では、「別紙リンク」に土地の図面も収録しています。判決書を読みながら、土地の状況も確認することができます。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ  
TEL 03 (5496) 1195

会計事務所向けシステムなら

# MJS

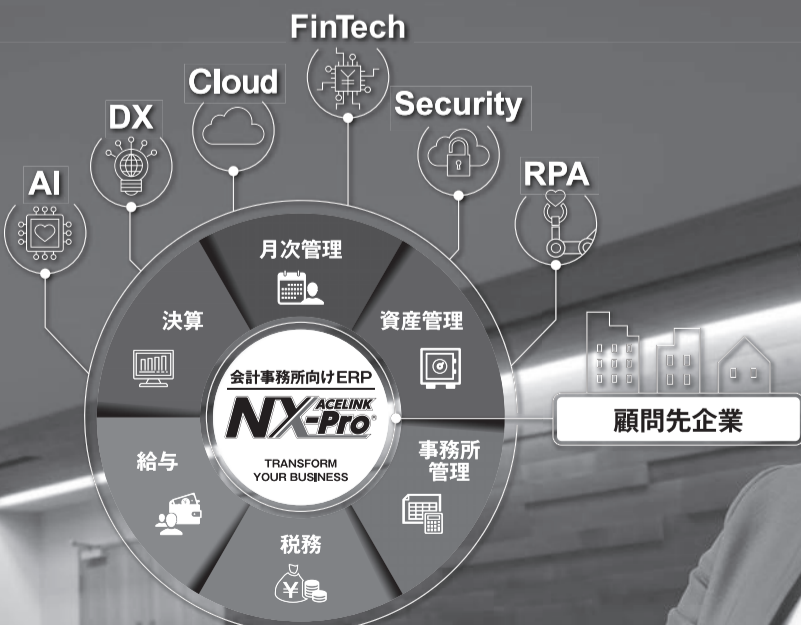
## ミロク情報サービス

MJSでは、最新テクノロジーを活用したサービスを提供することにより会計事務所と顧問先企業の関係をより強固なものとし、会計事務所の新たなビジネス創出を支援します。

●記載の製品名は株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

ACELINK NX-Pro 検索

MJSはミロク会計人会とともに企業経営をサポートしています。



MJS 財務と経営システムのリーディング・カンパニー  
株式会社ミロク情報サービス  
東証第一部上場(証券コード:9928)



MJSイメージキャラクター 菊川 伶