

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）の規定に基づく不動産取得税賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対して令和2年4月7日付けでした不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。）のうち、納付すべき税額が22,326,500円を超える部分については取り消すべきであり、その余の取消しを求める部分については棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、本件処分の一部の取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

1 本件の争点について

本件の争点は、本件処分を行うに当たり決定された本件家屋の価格が、評価基準によって決定される価格を上回るか否かであり、具体的には、処分庁が本件家屋の再建築費評点数を付設するに当たり採用した、以下の補正係数及び計算単位が、評価基準に違反するか否かである。

- (1) 部分別「建築設備」に係る評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」に適用すべき補正係数（争点1）

(2) 部分別「建築設備」に係る評点項目「防災設備 火災報知設備」の計算単位（争点2）

2 請求人の主張

請求人は、前記1の各争点につき、それぞれ要旨以下のとおり主張して、本件処分の違法性又は不当性を主張しているものと解される。

(1) 争点1について

ア 本件処分においては、本件家屋の一部（2・3階廊下、4・5・6階廊下及び7・8・9階廊下の各部分。以下「本件各廊下部分」という。）について、評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」を「普通のもの」と評価し、かかる補正項目に適用する補正係数として1.00を採用していると解される。

しかしながら、固定資産税務研究会が編集した解説書である「平成30年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」（以下「評価基準解説」という。）によると、「換気の程度」の補正項目における「標準」である「普通のもの」とは、「熱交換を行わない1種換気程度のもの」をいうと解説されており、また、第1種換気とは、「送排風機を設けて送排気ともに機械的に行うもの」をいうと解説されている。

本件各廊下部分には、いずれも給気のためにダクトを、排気のために天井扇を設置しているが、換気装置を用いてはいない。そのため、これらの部分における換気の種類は、第1種換気ではなく、第3種換気である。

したがって、本件各廊下部分に係る補正項目「換気の程度」に適用する補正係数は、第3種換気を前提としたものに見直されるべきである。

イ 処分庁は、本件家屋が比較的規模の大きい家屋であること

等を総合的に判断した結果、補正係数として「標準」の1.00を採用したことは妥当であると主張しているが、その根拠は評価基準に存在しないものであり、処分庁独自の見解であって、間違った考え方である。

(2) 争点2について

ア 本件処分においては、評点項目「火災報知設備」の評点数を付設するに当たり、本件家屋の延べ床面積である2,660.84平方メートルを計算単位として採用している。

しかしながら、評価基準解説によると、評点項目「火災報知設備」の計算単位は「対象床面積」を用いるものであるとされているところ、本件家屋のうち、客室のユニットバス、エレベーターシャフト、共用部のパイプスペース及び便所等には火災報知設備を設置していないため、評点項目「火災報知設備」の計算単位である「対象床面積」は、延べ床面積とは異なるものとなる。

本件家屋のうち、火災報知設備が設置されていない部分の床面積は合計500.428平方メートルであるため、評点項目「火災報知設備」の計算単位は、2,160.412平方メートル(2,660.84 - 500.428)に見直されるべきである。

イ 本件家屋の火災報知設備が設置されていない室で火災等が発生した場合、その室から漏れ出た煙や熱は隣接する室に設置されている火災報知設備に反応し、防火対象物の関係者に報知することになり、火災発生と同時に報知することができない。このことから、評点項目「火災報知設備」に係る計算単位「対象床面積」は、火災報知設備が設置されている室等が対象となり、その他は対象外であると考えられる。

本件家屋の客室のユニットバス、エレベーターシャフト、

共用部のパイプスペース及び便所等においては、煙感知器・熱感知器が設置されていないため、これらの部分で火災が発生しても火災発生と同時に感知できないから、火災報知設備の効用が及ばないため、「対象床面積」から除外するべきである。

ウ 処分庁は、一般財団法人資産評価システム研究センターが発行した「平成27年基準年度評価替え質疑応答集—家屋編—」にある「パイプスペースなどに部分的に設置されていない場合について、その部分の面積を『対象床面積』から除く必要はありません。」との記載を裏付けとして提出しているが、「部分的」についての具体的な説明はない。

請求人が「対象床面積」から除くべき旨主張している床面積は500.428平方メートルであり、本件家屋の延べ床面積の18.8パーセントに相当するところ、このような割合は、「部分的」な面積とするには値しない数値である。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求の対象となる本件処分のうち、納付すべき税額が22,326,500円を超える部分についての取消しを求める部分は理由があるから、行政不服審査法46条1項本文を適用して本件処分を取り消すべきであり、その余の部分の取消しを求める部分については理由がないから、同法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
-------	------

令和 3 年 6 月 1 日	諮問
令和 3 年 8 月 2 日	審議（第 5 8 回第 3 部会）
令和 3 年 9 月 1 0 日	審議（第 5 9 回第 3 部会）

第 6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 法 4 条 2 項柱書き及び同項 4 号は、道府県は、普通税として不動産取得税を課することができる旨定めている。

法 1 条 2 項は、同法中道府県に関する規定は都に準用する旨定めるとともに、この場合においては、「道府県」、「道府県税」、「道府県民税」、「道府県知事」又は「道府県職員」とあるのは、それぞれ「都」、「都税」、「都民税」、「都知事」又は「都職員」と読み替えるものとする旨定めている（以下においては、それぞれ読み替え後の規定内容を列挙する。）。

法 2 条は、地方団体は、法の定めるところによって、地方税を賦課徴収することができる旨定めており、法 3 条 1 項は、地方団体は、その地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について定めをするには、当該地方団体の条例によらなければならない旨定めている。そして、これを受けた東京都都税条例（昭和 2 5 年東京都条例第 5 6 号、以下「都税条例」という。） 1 条は、東京都都税及びその賦課徴収については、法令その他に別に定めがあるもののほか、同条例の定めるところによる旨定めており、同条例 4 1 条ないし 4 8 条の 9 は、不動産取得税の賦課徴収について定めている。

(2) 法 7 3 条の 2 第 1 項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の都において、当該不動産の取得者に課す

る旨定めている。法 7 3 条 1 号は、ここにいう「不動産」とは、土地及び家屋を総称するものである旨定めており、同条 3 号は、ここにいう「家屋」とは、住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいう旨定めている。

法 7 3 条の 2 第 2 項本文は、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旨定めている。

- (3) 法 7 3 条の 1 3 第 1 項は、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」とする旨定めている。法 7 3 条 5 号は、不動産取得税に関する「価格」とは、適正な時価をいう旨定めている。

法 7 3 条の 2 1 第 2 項は、都知事は、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は、法 3 8 8 条 1 項の評価基準によって、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決定するものとする旨定めている。

- (4) 法 3 8 8 条 1 項前段は、総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならない旨定めている。

評価基準等の定めのうち、本件に関連する規定は別紙 2 に抜粋したとおりであり、本件評点基準表のうち、本件に関連する部分は別紙 3 に抜粋したとおりである。

- (5) 法 7 3 条の 1 5 は、不動産取得税の標準税率は 1 0 0 分の 4 とする旨定めており、都税条例 4 2 条は、不動産取得税の税率は 1 0 0 分の 4 とする旨定めている。

2 本件処分の適法性の検討

(1) 本件処分がいかなる場合に違法となるかについて

法73条の2第2項は、都知事は、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は、法388条1項の評価基準によって、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決定するものとする旨定めており、不動産取得税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施方法及び手続の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委ね、都知事は、評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない旨定めている。

このような法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、不動産取得税の課税において、全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、「適正な時価」との比較の問題とは別に、それ自体が法上保護されるべきものといえることができるから、当該家屋の取得日における価格として決定した価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、当該家屋の客観的な交換価値としての「適正な時価」を上回るか否かにかかわらず、その価格の決定は違法となるものと解される（最高裁判平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255ページ参照）。

そこで、本件でも、本件処分に当たり処分庁が決定した本件家屋の価格が、上記にいう評価基準によって決定される価格を上回るか否かの検討を要することとなる。

(2) 各争点の検討

ア 争点1について

(ア) 本件評点基準表上、評価項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」において、「標準」として補正係数「1.0」を適用するのは「普通のもの」、減点

補正率を適用するのは「第3種換気程度のもの」とそれぞれ定められているところ、評価基準解説によると、ここにいる「普通のもの」とは、「熱交換を行わない1種換気程度のもの」をいい、第1種換気とは、「送排風機を設けて送排気ともに機械的に行うもの」、第3種換気とは、「排風機のみを設けて排気し、送気は自然に開口部から行うもの」をそれぞれいうと解説されている。

また、評価基準解説によると、評価項目「空調設備 個別空調方式」における補正項目「換気の程度」の補正は、「個別空調方式の標準評点数に含まれる換気工事の内容が、省エネルギー等に配慮して全熱交換器を設置するシステムから排気のみを行うシステムまであり、程度のばらつきが大きいため、これを補正しようとするものである。」と解説されている。

(イ) 以上のような本件評点基準表及び評価基準解説の内容を踏まえて検討すると、本件家屋に係る「機器表・計算書（換気設備）」及び平面図によれば、本件各廊下部分には、いずれの階においても、排気設備として、「ストレートシロッコファン」及びダクトがそれぞれ設置されており、また、給気設備として、外気を取り込むための給気口、外気を家屋内に送気するためのダクト及び吹出口がそれぞれ設置されていることが認められる。

これらのような空調設備の内容からすると、本件各廊下部分の排気については、排風機を用いて機械的に行っていると認められるものの、給気については、開口部からダクトを通じて家屋内に送気することにより自然に行っていると認められ、機械的に行っているものとまでは認められない。そのため、本件各廊下部分において、送排気が、ともに機械的に行

われているとまでは認められない。

他方で、本件各廊下部分はいわゆる内廊下となっており、各階ごとに給気口が東側及び南側の2か所ずつ設置され、排気ファン及び給気口にそれぞれダクトが設置されていることが認められるものの、これらの事実を勘案しても、本件各廊下部分の空調工事において、第1種換気の工事と同等の工事費が投じられていると認めるに足りるものではない。また、そのほかにも、評価基準所定の減点補正率を適用すると、本件家屋の実態に適合しない結果となると認めるに足りる的確な証拠はない。

そうすると、本件各廊下部分における換気工事の内容は、「第3種換気程度のもの」に該当すると認めるのが相当であるから、少なくとも、これを「普通のもの」と評価して、本件処分に係る本件家屋の価格の決定に際して、「標準」の場合の補正係数である1.00を適用することは、評価基準を誤って適用した違法があるといわざるを得ない。

そして、本件各廊下部分に係る補正項目「換気の程度」に適用する補正係数は、本件評点基準表が定める0.80を採用するのが相当であるから、上記の違法があることにより、本件処分に当たり処分庁が決定した本件家屋の価格については、評価基準によって決定される価格を上回ることとなることは明らかである。

イ 争点2について

- (ア) 火災報知設備とは、消防法令に規定する消防用設備等の中の警報設備の一種で、速やかに火災の発生を報知する設備であり、消防法施行令7条1項及び3項が定める警報設備として自動火災報知設備、ガス漏れ報知設備、漏電火災警報器、消防機関へ通報する火災報知設備並びに警鐘、携

帯用拡声器、手動式サイレンその他の非常警報器及び非常警報設備がこれに該当する。このような火災報知設備の設置義務については、同施行令 21 条ないし 24 条において、それぞれ建物の用途、規模、構造ごとに定められている。

そして、このうち、自動火災報知設備は、自動的に火災の発生を感知して当該防火対象物（消防法 2 条 2 項）の関係者に報知する設備であって、感知器及び P 型受信機又は感知器、中継器及び P 型受信機若しくは R 型受信機で構成されている。

また、評価基準解説によると、「火災報知設備の標準評点数は、受信機、副受信機、感知器、配管、配線、P 型手動発信機等の資材費及び労務費からなり、『対象床面積』 1.0 m^2 当たりのものである。」と解説されており、一般財団法人資産評価システム研究センターが発行した「平成 27 年基準年度評価替え質疑応答集—家屋編—」によると、「建築設備の『火災報知設備』の計算単位が『延べ床面積』から『対象床面積』に変更されていますが、評価方法について教えてください。」との問について、「火災報知設備」の「『対象床面積』は、原則として火災報知設備が設置されているフロア単位で判断し、パイプスペースなどに部分的に設置されていない場合について、その部分の面積を『対象床面積』から除く必要はありません。」と解説されている。

- (イ) これらのような火災報知設備の内容及び評価基準に係る解説等を踏まえると、本件評点基準表所定の評点項目「防災設備 火災報知設備」の計算単位である「対象床面積」とは、当該家屋の延べ床面積のうち、受信機、副受信機、感知器、配管、配線、P 型手動発信機等、火災報知設備を

構成する各機器が設置され、その効用を及ぼしている部分の床面積をいうものと解するのが相当である。

もっとも、火災報知設備を構成する機器は、一般に、消防法令に適合するように当該家屋あるいはそのフロアの各箇所に設置され、これらが一体となって当該家屋ないしフロア全体を警戒するものであることから、「対象床面積」を判定するに際しては、原則として、フロア単位で判定することにも相当性があり、このような判定方法が、評価基準が定める評価方法に従わないものとはまではいえないといふべきである。

(ウ) これを本件についてみれば、本件家屋に係る平面図を検討すると、①本件家屋1階にあるトイレ、エレベーターシャフト及びパイプスペースの各部分、②2階ないし7階にあるユニットバス、トイレ、パイプスペース及びエレベーターシャフトの各部分、③8階にある坪庭、ユニットバス、パイプスペース及びエレベーターシャフトの各部分、並びに④9階にあるユニットバス、パイプスペース及びエレベーターシャフトの各部分については、それぞれ感知器が設置されていることを表す記載は見当たらない。

もっとも、上記の平面図によると、本件家屋においては、1階ないし9階のいずれにおいても、受信機、感知器及びこれらを連絡する配線といった自動火災報知設備を構成する機器が、当該フロアの全体にわたり設置され、張り巡らされており、上記のような感知器が設置されていない部分についても、ごく近接した箇所にそれぞれ感知器が設置されていることが認められる。そうすると、本件家屋においては、上記の各機器が、一体として、各フロア全体を警戒していると評価することができるから、本件では、本件家

屋における各階の床面積の合計を「対象床面積」と判定することには、相当性があるというべきである。

したがって、本件処分を行うに当たって本件家屋の価格を決定する際に、評点項目「防災設備 火災報知設備」の「対象床面積」を各階の床面積の合計とし、本件家屋のユニットバス、トイレ、エレベーターシャフト及びパイプスペース等の部分に係る床面積を「対象床面積」から除外しなかったことに、評価基準に違反する違法ないし又は不当があるとはいえない。

ウ 小括

以上のとおり、本件処分は、課税標準となる本件家屋の価格を決定するに当たり、部分別「建築設備」に係る評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」について、評価基準に違反した補正係数を適用して再建築費評点数を付設したものであり、かつ、その補正係数を前提に決定された本件家屋の価格は、評価基準によって決定される価格を上回る。

したがって、評価基準によって決定される価格を上回る価格を課税標準としてなされた本件処分は、その限度において違法、不当であり、取消しを免れない。

(3) 納付すべき税額の計算

ア 前記(2)の判断を前提として、本件家屋の再建築費評点数を求めると、以下のとおりとなる。

(ア) 部分別「建築設備」の評点項目「空調設備」の評点数

a 本件家屋の2階及び3階廊下部分（個別空調方式）

$14,010$ （標準評点数） $\times 2.34 \times 1.00 \times 0.80$ （補正係数） $\div 26,226$ 点（単位当たり評点数）

26, 226 × 123.46 (対象床面積) ÷ 3, 237, 861点

b 本件家屋の4階ないし6階廊下部分 (個別空調方式)

14, 010 (標準評点数) × 1.77 × 1.00 × 0.80 (補正係数) ÷ 19, 838点 (単位当たり評点数)
19, 838 × 181.11 (対象床面積) ÷ 3, 592, 860点

c 本件家屋の7階ないし9階廊下部分 (個別空調方式)

14, 010 (標準評点数) × 1.76 × 1.00 × 0.80 (補正係数) ÷ 19, 726点
19, 726 × 182.63 (対象床面積) = 3, 602, 559点

d その他の評点数 (合計)

12, 845, 103点

e 再建築費評点数 (a から d までの合計)

23, 278, 383点

(イ) その他の部分の評点数 (争いのない部分及び違法、不当がない部分)

a 主体構造部 195, 199, 974点

b 基礎工事 14, 366, 853点

c 外周壁骨組 27, 660点

d 間仕切骨組 24, 010, 422点

e 外部仕上 16, 169, 161点

f 内部仕上 21, 514, 522点

g 床仕上 11, 438, 616点

h 天井仕上 8, 190, 706点

i 屋根仕上 2, 073, 885点

j 建具 24, 824, 910点

k	電気設備	32,839,661点
l	衛生設備	92,245,749点
m	防災設備	6,813,503点
n	運搬設備	14,720,278点
o	仮設工事	13,538,353点
p	その他工事	6,252,974点

(ウ) 本件家屋の再建築費評点数 ((ア)及び(イ)の部分別再建築費評点数の合計)

507,505,610点

イ 前記アで求めた本件家屋の再建築費評点数を前提として、本件家屋の価格(課税標準額)及び不動産取得税の税額を算定すると、以下のとおりとなる。

(ア) 単位当たり再建築費評点数

507,505,610点(本件家屋の再建築費評点数) ÷ 2,660.84(本件家屋の床面積) ÷ 190,731点

(イ) 単位当たり再建築費評点

190,700点

(ウ) 総評点

190,700点(単位当たり再建築費評点) × 2,660.84(本件家屋の床面積) = 507,422,188点

(エ) 評価額

507,422,188点(総評点) × 1.10円(評点一点当たりの価額) ÷ 558,164,400円

(オ) 課税標準額

558,164,000円

(カ) 税額

558, 164, 000円×0.04≒22, 326, 500円

(4) 結論

以上のことから、本件審査請求の対象となる本件処分のうち、納付すべき税額が22, 326, 500円を超える部分について取消しを求める部分には理由があるから、その限度でこれを認容すべきである。

3 請求人の主張について

(1) 請求人は、要旨、本件家屋のうち、客室のユニットバス、エレベーターシャフト、共用部のパイプスペース及び便所等には火災報知設備を設置していないため、評点項目「火災報知設備」の計算単位である「対象床面積」は、延べ床面積とは異なるものとなる旨主張する。

しかしながら、ここにいう「対象床面積」とは、火災報知設備を構成する機器が設置され、効用を及ぼす部分の床面積をいうと解するのが相当であること、これを本件家屋についてみれば、1階から9階までの各階の床面積を合計したものと判定することに相当性があることは、前記2(2)イで検討したとおりであるから、請求人の上記主張は、採用することができない。

(2) 請求人は、要旨、客室のユニットバス、エレベーターシャフト、共用部のパイプスペース及び便所等には煙感知器及び熱感知器が設置されておらず、これらの部分で火災が発生しても火災発生と同時に感知できないから、火災報知設備の効用が及ばないとして、これらの部分の床面積を、評点項目「火災報知設備」の計算単位である「対象床面積」から除外するべきである旨主張する。

しかしながら、評価基準上、評点項目「火災報知設備」の計算単位である「対象床面積」を、感知器が設置されている部分

の床面積に限定すべき根拠があることは見出せない上、評価基準解説によると、火災報知設備の標準評点数は、受信機、副受信機、感知器、配管、配線、P型手動発信機等の資材費及び労務費からなるとされており、また、火災報知設備は、上記の各機器が一体となってその機能を発揮するものであることを踏まえると、ここにいう「対象床面積」を感知器が設置されている部分の床面積に限定することは相当でない。

なお、本件家屋のようなホテルのエレベーターシャフト部分については、消防法令上、煙感知器の設置が義務付けられている（消防法17条1項、同法施行令21条1項1号イ、別表第1（五）イ、同法施行規則23条5項3号）。その一方で、請求人が引用する本件家屋に係る平面図は、自動火災報知設備を構成する各機器の配置の概略を示したものであることがうかがわれることにも鑑みると、このような平面図に感知器が記載されていないという一事をもって、本件家屋のエレベーターシャフト部分に感知器が設置されていないと認定しなければならないとすることには、疑問がある。

したがって、請求人の上記主張は、採用することができない。

(3) 請求人は、要旨、請求人が「対象床面積」から除くべき旨主張している床面積は、本件家屋の延べ床面積の18.8パーセントに相当するところ、このような割合は、一般財団法人資産評価システム研究センターが発行した「平成27年基準年度評価替え質疑応答集—家屋編—」が「対象床面積」から除く必要はない旨述べている「部分的」な面積とするには値しない数値である旨主張する。

しかしながら、請求人が指摘する文献にある「当該設備の『対象床面積』は、原則として火災報知設備が設置されているフロア単位で判断し、パイプスペースなどに部分的に設置されていない

場合について、その部分の面積を『対象床面積』から除く必要はありません。」との記載は、火災報知設備の「対象床面積」は原則としてフロア単位で判定すれば足りる旨説いている記載であって、上記の記載にいう「部分的」というのも、火災報知設備が設置されていない部分が占める何らかの割合を念頭に置いたものではないと解される。

そして、本件家屋における火災報知設備の設置状況からすると、当該火災報知設備の効用は各フロア全体に及んでいるというべきであることは、前記2(2)イで検討したとおりであり、このような火災報知設備の具体的な設置状況ではなく、火災報知設備が設置されていない部分の床面積が延べ床面積に占める割合等をもって、当該部分を「対象床面積」から除くか否か判定すべきとする根拠は、評価基準上見出すことができない。

したがって、請求人の上記主張は、採用することができない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性の検討

その他、前記2(4)の部分を除く本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1ないし別紙3(略)