

## 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。）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

本件審査請求は、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、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対し平成 28 年 1 月 8 日付けで行った、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

### 第 3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、要するに次のとおりであり、本件土地に係る課税標準が不当であるとして、本件処分の取消しを求めるものと解される。

正当な価格の反映のない不動産価格を元に課税するので、都税事務所は諸悪の根源となっている。

### 第 4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法 45 条 2 項により、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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成29年5月30日	諮問
平成29年6月30日	審議（第10回第3部会）
平成29年7月26日	審議（第11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 本件処分について

#### (1) 法令等の定め

ア 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道府県において、当該不動産の取得者に課するとされている（法73条の2第1項、1条2項）。

イ 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され（法73条の13第1項）、その価格は「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。

ウ 都道府県知事は、固定資産課税台帳に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されているが、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固定資産課税台帳の価格により難いときについては、総務大臣が定める評価基準によって、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されている（法73条の21第1項及び2項、1条3項）。

したがって、本件土地について法73条5号にいう適正な時価とは、上記のとおり評価基準によって評価した価格をいうものと解される。

エ 総務大臣は、評価基準を定め、これを告示しなければならないとされている（法388条第1項）。

オ 東京都特別区の区域内においては、評価基準及び評価基準に基づいて定められた「東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領」（昭和38年5月22日付38主課固発第174号主税局長決定。以下「取扱要領」といい、評価基準と合わせて「評価基準等」という。）により土地の評価を行っている。

カ 評価基準等によれば、宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価格に乗じて求めることとされている。そして、各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については、「市街地宅地評価法」（路線価式評価法）により、路線価を基礎にして、「画地計算法」（宅地の奥行、形状、角地等に応じた画地補正率を正面路線の路線価に乗じて基本単位地積当たりの評点（基本単価）を算出する方法）を適用して、付設するものとされており、その手順は、以下のとおりとされている。

(ア) 宅地を普通商業地区、普通住宅地区等の用途地区に区分する。

(イ) 各用途地区について、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、その状況が相当に相違する地域ごとに、さらに区分する。

(ウ) 上記(イ)において区分した地域（以下「状況類似地区」という。）ごとに、街路の状況等及び価格事情が標準的なもの

で宅地評価の指標となる街路（以下「主要な街路」という。）に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する（(ア)から(ウ)までについて、評価基準第1章第3節二・(一)・2）。

(エ) 標準宅地について、売買実例価額を基に、正常な条件のもとにおいて成立する正常売買価格を評定して、適正な時価を求める。

なお、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定することとされている（取扱要領第2節第5）。

(オ) これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設する。

(カ) 主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）については、主要な街路と比較して、価格形成要因となる街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件の差異を東京都土地価格比準表（平成5年4月1日付5主資評第2号主税局長決裁、平成27年1月20日改正。以下「比準表」という。）により格差に置き換え、それらの格差を集計することにより格差率を求め主要な街路の路線価に乗じて、路線価を付設する（(オ)及び(カ)について、評価基準第1章第3節二・(一)・3及び取扱要領第2節第6）。

(キ) 路線価を基礎とし、画地の奥行・形状、地勢等に応じて「画地計算法」による係数を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する（取扱要領第2節第7及び第8節）。

(ク) 付設された評点数に地積を乗じ、評点1点当たりの価額を乗じて、価格を求める（取扱要領第2節第7）。

価格は基準年度ごとに決定し、第2年度及び第3年度は

原則として基準年度の価格を据え置く（法349条2項及び3項）が、第2年度及び第3年度においても、地価が下落し、当該価格を据え置くのでは著しく均衡を失すると認める場合には、価格を修正する。

第2年度に当たる平成28年度の宅地の評価においては、平成26年1月1日から平成27年7月1日までの間に、標準宅地等の価額が下落したと認められる場合には、法附則17条の2第7項の規定により告示された基準（平成27年7月1日付総務省告示第236号。以下「修正基準」という。）により、評価額に修正を加えることができるとされている（法附則17条の2、評価基準第1章第12節及び取扱要領第2節第8）。

なお、東京都では、「修正基準」に基づいて「地方税法附則第17条の2に係る平成28年度における固定資産（土地）の価格の修正について」（平成28年3月23日付27主資評第522号主税局長通達。以下「修正通達」という。）を定めている。

キ 東京都においては、不動産取得税に係る価格の決定は、原則として納税地を所管する都税事務所長に委任されている（東京都都税条例4条の3第1項6号。同条例施行規則3条4号）。

## (2) 本件土地の価格

ア 本件土地については、平成28年9月に処分庁が請求人に対し従前の賦課処分を行った後、本件土地の間口認定に誤りがあったことが判明したため、処分庁は、本件処分に当たり、改めて評価基準によって不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定することになったことが認められる。

イ 処分庁は、本件土地の価格を、以下のとおり算出したこと

が認められる。

- (イ) 本件土地を含む地域は、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であることから、用途地区を「普通住宅地区」とした。
- (ロ) 当該用途地区を、さらに、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに細分化し、状況類似地区とした。
- (ハ) 本件土地が属する状況類似地区の主要な街路に沿接する宅地のうちから、〇〇区〇〇丁目〇〇番に所在する土地（以下「本件標準宅地」という。）を標準宅地として選定した。
- (ニ) 本件標準宅地の沿接する街路について、評価基準の規定に基づき、平成26年1月1日時点の不動産鑑定評価から求められた価格を活用し、1平方メートル当たりの当該標準価格〇〇円の7割を目途として、主要な街路（標準宅地の沿接する街路）の路線価〇〇点を付設した。
- (ホ) 本件土地の沿接する街路について、主要な街路との間における価格形成要因の比較を通じ、その差異を比準表により格差に置き換え、それらの格差を集計した格差率を主要な街路の路線価に乗じて、路線価〇〇点を付設した。
- (ヘ) 本件土地の沿接する街路の路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、本件土地の奥行、間口、形状等に応じた画地補正を行い、単位地積当たり評点を算出し、これに地積、評点一点当たりの価額を乗じて、本件土地の価格を求めた。

具体的には、本件土地は、奥行〇〇メートル、間口〇〇メートルで南側の街路にのみ沿接していると認められることから、当該街路の路線価〇〇点に、奥行価格補正率、間口狭小補正率を連乗して得られた画地補正率を適用し、単

位地積当たり評点数〇〇点を求めた。

法附則 17 条の 2 による修正については、平成 26 年 1 月 1 日から平成 27 年 7 月 1 日までの間に地価下落は認められなかったため、修正率は 1.00 である（修正通達）。

上記単位地積当たり評点数〇〇点到修正率（1.00）、地積（〇〇㎡）及び評点一点当たりの価額（1.00 円）を乗じて、本件土地の評価額〇〇円を算出した。

ウ 処分庁は、上記イにより算出した本件土地の評価額〇〇円を、本件土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格と決定し、法附則 11 条の 5 第 1 項に規定する課税標準の特例（宅地を取得した場合において、当該取得が平成 18 年 1 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日の間に行われた場合に限り、当該土地の課税標準は価格の 2 分の 1 の額とする。）を適用し、〇〇円を課税標準額として決定し、本件処分を行ったものであることが認められる（本件処分に係る不動産取得税賦課決定調査票〔土地〕、土地評価計算書（平成 28 年度）等）。

また、本件処分に当たり、地目の認定、路線価の付設、時点修正率や画地計算における補正率の適用及び法附則 11 条の 5 第 1 項に規定する課税標準の特例措置の適用も適正になされて税額が算出されており、違算等の事実も認められない。

そうすると、本件処分は、法及び評価基準等の規定に従い、適正になされたものであり、違法又は不当な点は認められない。

## 2 請求人の主張について

請求人は、本件土地に係る課税標準が不当である旨主張するものと解される（第 3）。

しかし、法は固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されて

いない不動産又は固定資産課税台帳の価格により難いときは、評価基準によって、都道府県知事が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している（上記1・(1)・ウ）。

そして、評価基準については、「法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するもの」である（最高裁判所平成25年7月12日判決（裁判所時報1583号2頁）、最高裁判所平成15年7月18日判決（裁判所時報1344号1頁）参照）とされている。

以上から、本件処分に当たり、評価基準に従って決定した本件土地の評価額は適正な時価であると認められるから、請求人の上記主張は理由がない。

なお、請求人は、都税事務所による情報の非公開性の結果、適切な不動産価格が市場に反映されていないこと、土地に関する情報はすべて公表すべきであること等についても本件審査請求において主張するようであり（審査請求書及び反論書）、口頭意見陳述においても同趣旨を述べるが、いずれも本件土地を取得した請求人に対して賦課された不動産取得税（本件処分）の適法性に影響するものとは認められず、本件処分の取消理由として採用することはできない。

### 3 上記以外の違法性又は不当性についての検討

その他、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(略)