

## 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、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が請求人に対し平成 29 年 2 月 7 日付けで行った別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」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、その取消し又は変更を求めるものである。

### 第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

本件建物に係る評価協力資料の提出を失念していたことから、本件建物の評価額は過大に算出されたものと思われ、これに基づく本件処分は見直して欲しい。

### 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 8月18日	諮問
平成29年10月17日	審議（第14回第2部会）
平成29年12月 1日	審議（第15回第2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73条の13第1項によれば、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され、この価格とは、適正な時価をいうとされている（法73条5号）。
- (2) 法73条の21第1項によれば、道府県知事（法1条2項により「都知事」と読み替える。なお、東京都都税条例（以下「条例」という。）4条の3により、都知事の権限は、本件では処分庁に委任されている。）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され、同条第2項によれば、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、本件評価基準によって、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。
- (3) 非木造家屋の評価方法について  
ア 本件評価基準において、家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（非木造家屋）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとされ、各個の家

屋の評点数については、再建築費評点数を基礎とする再建築価格方式が採用されている（第2章・第1節・一及び二）。

そして、本件評価基準が採用している再建築価格方式とは、評価の対象となる家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に建築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）を求め、これに建築時からの経過年数に応じた減点補正等を行うことによって、その家屋の評価額を求める方法であり、建物を現実に新築した際の特殊事情に左右されることなく、適正な時価を算出する最も妥当な方法であるとされている（京都地方裁判所昭和50年12月12日判決（判例タイムズ338号315頁））。

イ また、本件評価基準において、非木造家屋の評点数の算出方法については、その状況に応じ、部分別による再建築費評点数の算出方法又は比準による再建築費評点数の算出方法のいずれかにより、再建築費評点数を求めるものとされている（第2章・第3節・一・2）。

ウ そして、東京都の場合、東京都特別区に存する地域における本件評価基準による固定資産（家屋）の評価に当たっては本件評価要領が定められ、具体的な評価が行われている。

エ 本件評価要領によれば、比準評価は、本件評価要領の別表「家屋単位当たり再建築費評点比準表」（以下「比準表」という。）において、特別区に所在する家屋の実態に応じ、構造、用途、程度等の区分により選定された標準とすべき家屋（以下「標準家屋」という。）と同一の構造、用途、程度等の区分に属するもの（以下「比準家屋」という。）に対して行い、床面積が1,000㎡を超えるもの及び比準評価によることが不相当と認められる家屋を除き、比準評価によることとされている（第2章・第2節・第4・1ないし3）。

オ このうち、比準評価によることが不相当と認められる家屋と

は、非木造家屋においては評点基準表及び主要構造部の組み合わせが標準家屋と異なる家屋、標準家屋とは異なる部分が多く比準することが困難な家屋、専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等に著しい差違のある家屋等をいうとされている（本件評価要領第2章・第2節・第4・3）。

カ 次に、比準家屋に係る再建築費評点数は、当該比準家屋と適用すべき標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準家屋の単位当たり再建築費評点数に比準して求めることとされており、この場合、当該比準家屋と適用すべき標準家屋との相違のうち、総合補正係数及び加算評点数の補正を行うことによって評価の適正が確保されるものについては、単位当たり再建築費評点数の補正を行うものとされている（本件評価要領第2章・第2節・第4・4）。

キ そして、本件建物が該当する非木造家屋においては、当該比準家屋と適用すべき標準家屋との相違のうち、総合補正係数（標準家屋と比準家屋との各部分別区分の使用資材、施工量及び施工の程度等の相違を総合的に考慮して一棟全体に対して「1.10～0.90」の範囲内で、0.05単位の数値を基本として適用し、標準家屋の再建築費評点数に乗ずる係数）及び加算評点数（標準家屋に施工されていない建築設備が比準家屋に施工されている場合に行う評点数の加算）により補正を行うことによって評価の適正が確保されるものについては、単位当たり再建築費評点数の補正を行うことにより比準評価を行うこととされている（本件評価要領第2章・第2節・第4・4・(2)）。

ク また、平成27基準年度における評点1点当たりの価額は、「1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率」により得た額を基礎として市町村が定めるものとされており（本件評価基準第2章・第4節・2）、東京都では、特別区内

における平成27年度から平成29年度までの各年度における非木造家屋（木造及び軽量鉄骨造の簡易附属家を除く。）の評点1点当たりの価額については、1.10円と定めている（「平成27基準年度における家屋の評点1点当たりの価額について（通知）」平成27年2月20日付26主資評第330号主税局長通知）。

## 2 本件建物の評価について

これを本件についてみると、審理員の調査によれば、処分庁は、本件建物が新築された非木造家屋であり、新築時点（平成28年4月5日）において、固定資産課税台帳に価格が登録されていなかったため、上記1の法令等の規定に基づき、本件評価基準で定める再建築価格方式によって、本件建物の課税標準額を決定した上で、本件処分を行ったものと認められ、違算等も認められないことから、本件処分に違法、不当な点を認めることはできない（不動産取得税賦課決定調書〔家屋原始〕及び家屋調査票）。

## 3 請求人は、本件建物に係る評価協力資料の提出を失念していたことから、本件建物の評価額は過大に算出されたものと思われ、これに基づく本件処分は見直して欲しいなどとして、本件処分の違法、不当を主張する。

しかし、本件建物の評価額（課税標準額）は、上記1の法令等の規定に基づき、比準評価に基づく再建築価格方式により決定されるべきものであって、本件処分が違法、不当でないことは上記2のとおりであるから、請求人の主張には理由がないと言わざるを得ない。

## 4 なお、念のため、本件処分について、本件建物に係る本件評価基準等の適用が誤っていないかどうか、以下検討する。

(1) 審理員の調査によれば、処分庁は、本件建物（比準家屋）が非木造（鉄筋コンクリート造）6階建ての共同住宅（延床面積366.84㎡、居室11戸・一戸当たり33.34㎡又は33.44㎡）であって、その構造及び用途から見て、比準表の標準家屋

のうち、非木造用の「住宅、アパート用建物」（鉄筋コンクリート造）（標準家屋番号141ないし169）の中から、本件建物の再建築費の評点算定に係る標準家屋を選択すべきであると判断し、本件建物の主要構造部、階層、外壁、一戸当たりの面積、建築設備の個数及び間取り等を総合的に考慮し、標準家屋番号「151」の標準家屋（「住宅、アパート用建物」（鉄筋コンクリート造）4階建、延床面積362.51㎡（一戸当たり32.95㎡）、単位当たり再建築評点数129,387点。以下「本件標準家屋」という。）を本件建物の再建築費の評点算定に係る標準家屋としたことが認められ、そこに、格別、不合理な点は認められない。

そうすると、本件建物の単位当たり再建築費評点数を求めるに当たり、本件建物に適用すべき標準家屋として、本件建物の特徴に最も近似する本件標準家屋を選定した処分庁の判断に、違法又は不当な点が存在すると認めることは困難である。

- (2) そして、処分庁は、本件建物と本件標準家屋とを比較し、仕上げ及び設備の数量、大きさ等について差が小さいと認められたことから、補正係数を1.00とした上で、本件建物については、運搬設備（エレベーター）が1基設置されていることから、加算評点数を10,932点と決定し、本件建物の単位当たり再建築費評点数を140,232点（129,300点（100点未満を切捨て）×1.00+10,932点）と算出したものである。

さらに、処分庁は、この140,200点（100点未満を切捨て）に、本件建物の床面積と非木造家屋の評点一点当たりの価額（1.10）を乗じて、本件建物の評価額を56,574,064円（140,200点×1.10×366.84㎡）とした上で、法20条の4の2第1項により1,000円未満を切り捨てすることにより、本件建物の価格（56,574,000円）を求め、これを基に、法附則11条の2による不動産取得税の税

率3%を適用し、本件建物に係る不動産取得税額（1,697,200円（100円未満切捨て））を算出し、本件処分を行ったものと認められる。

以上のとおり、本件処分は、上記1の法令等の規定に基づき、適正になされていることから、違法又は不当な点を認めることはできない。

#### 4 請求人の主張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）

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙（略）