

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。）及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）の規定に基づく各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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、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10月6日付けの納税通知書により行った①別紙1物件目録1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及び②同目録2記載の家屋（以下「本件家屋」といい、本件土地と併せて、以下「本件各不動産」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（上記本件土地に係る処分と併せて、以下「本件各処分」という。本件各処分の内容は、別紙2処分目録1及び2記載のとおり）について、それぞれの取消しを求めるというものである。

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、本件各処分の違法性ないし不当性を主張している。

本件土地は無道路地であり、本件家屋は老朽化が著しく取壊しを妥当とするものであり、利用価値が著しく低下している。

第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、行政不服審査法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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成30年6月20日	諮問
平成30年7月25日	審議（第23回第3部会）
平成30年8月29日	審議（第24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) 不動産取得税の課税標準について（土地及び家屋共通）

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され（法73条の2第1項、法1条2項）、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し（法73条の13第1項、条例41条）、その価格は「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。

そして、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ているが（法73条の21第1項本文）、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、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（同条2項）。

なお、本件各不動産については、所有権移転の時点で固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていなかったのであるから、法73条5号にいう適正な時価とは、評価基準によって評価した価格をいうものと解される。

また、東京都特別区の区域内に存する固定資産の評価事務については、評価基準に基づいて、取扱要領（土地）及び取扱要領（家屋）が定められ（法388条1項参照）、評価事務の取扱い等について、その細目が定められている。

(2) 土地（宅地）の評価及び税額について

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額に乗じて、各筆の宅地の価額を求めることとされている（評価基準第1章・第3節・一）。

$$\boxed{\text{宅地の価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

ア 評点数

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」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、市街地宅地評価法に基づく手順は、以下のとおりとされている（取扱要領（土地）第二節・第1）。

(7) 宅地を普通商業地区、低層普通住宅地区等の用途地区に区分する（同第2）。

(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（以下「状況類似地区」という。）ごとに、さらに区分する

(同第3)。また、状況類似地区ごとに、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（同第4）。

(ウ) 標準宅地について、その適正な時価は、標準宅地付近の売買が行われた宅地の正常売買価格を求め、これに基づいて評定するものであるが、当分の間、基準年度（本件において、直近は平成27年度である。以下、「基準年度」は平成27年度のことをいう。）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（同第5）。

(エ) 標準宅地の適正な時価を基にして、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。また、主要な街路以外の街路の路線価は、主要な街路との間における価格形成要因の比較を通じ、その差異を格差に置き換え、それら格差を集計した格差率を主要な街路の路線価に乗じて、付設する（同第6・5）。

(オ) 路線価を基礎とし、当該路線に沿接する各画地の奥行、形状、地勢、利用上の法的制限等の宅地の価格に及ぼす影響を画地の現状に応じて定めた係数（以下「画地補正率」という。）を適用して各筆の宅地の評点数を付設する（同第7）。

なお、原則として、無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表によって求めた補正率、通路開設補正率表によって求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（0.60）を乗

じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求める（取扱要領（土地）第八節・第5）。

イ 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする（評価基準第1章・第3節・三・1）。この場合において、提示平均価額は道府県庁所在の市及び東京都特別区にあつては、総務大臣が算出し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによつてしている。

なお、「平成28年度固定資産（土地）の評点一点当たりの価額について」（平成28年3月30日付27主資評第525号）によれば、宅地における評点一点当たりの価額は1平方メートル当たり1,000円とされている。

ウ 宅地評価土地にかかる課税標準の特例

法附則11条の5第1項によれば、宅地評価土地を取得した場合における当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成18年1月1日から平成30年3月31日までの間に行われた場合に限り、法73条の13第1項の規定にかかわらず、当該土地の価格の2分の1の額とする。

エ 税額の算出

法附則11条の2第1項は、平成18年4月1日から平成30年3月31日までの間に土地を取得した場合における不動産取得税の標準税率は、法73条の15の規定にかかわらず、100分の3とするとしているところ、この場合の東京都における不動産取得税の税率は、条例附則5条の3第1項により、条例42条の規定にかかわらず、100分の3とす

るとされている。

課税標準額に当該税率を乗じて得た額が税額となる。

(3) 家屋の評価及び税額について

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）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（評価基準第2章・第1節・一）。

$$\boxed{\text{家屋の価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

なお、基準年度における在来分の家屋（新築以外の家屋）の価額は、評価基準第2章・第1節ないし第3節の規定に基づき算出した家屋の価額と平成26年度の価額とを比較していずれか低い方の額とする（評価基準第2章・第4節・三）。

ア 評点数

木造家屋及び非木造家屋の評点数は、家屋の再建築費評点数を基礎として、これに経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）を乗じることで評点数を付設する（評価基準第2章・第1節・二、同第2節・一・1及び五、同第3節・一・1及び五）。

$$\boxed{\text{家屋の評点数}} = \boxed{\text{再建築費評点数}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

なお、一棟の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区別して評点数を付設するものとする（評価基準第2章・第1節・四）。

(ア) 再建築費評点数

在来分の家屋に係る再建築費評点数は、「在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」又は「在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとされている（評価基準第2章・第2節・一・2及び同第3節・一・2）。

在来分の木造家屋及び非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によって求めるものとする。

$$\boxed{\text{再建築費評点数}} = \boxed{\text{基準年度の前年度における再建築費評点数}} \times \boxed{\text{再建築費評点補正率}}$$

なお、基準年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、木造家屋が1.06、非木造家屋が1.05である（評価基準第2章・第4節・一）。また、再建築費評点数は、100点未満を切り捨てるものとする（取扱要領（家屋）第2章・第1節・第6・2）。

(イ) 経年減点補正率

経年減点補正率は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであって、家屋の構造区分及びその延べ床面積1.0平方メートル当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第9）又は「非木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第13）に示されている当該家屋の経年減点補正率によって求めるものとする（評価基準第2章・第2節・五及び同第3節・五）。

イ 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、評価基準第2章・第1節・三・1の規定によって求めることとされているが、同第4節・二において経過措置がとられており、同価額は、1円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満切捨）を基礎として定めるとされている。

$$\boxed{\text{評点一点あたりの価額}} = \boxed{1 \text{円}} \times \boxed{\text{物価水準による補正率}} \times \boxed{\text{設計管理費等による補正率}}$$

なお、平成27年度から平成29年度における家屋の評点

一点当たりの価額は、木造家屋が1,050円、非木造家屋が1,100円である（評価基準第2章・第4節・二、「平成27基準年度における家屋の評点一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）参照）。

ウ 税額の算出

法附則11条の2第1項は、平成18年4月1日から平成30年3月31日までの間に家屋（住宅）を取得した場合における不動産取得税の標準税率は、法73条の15の規定にかかわらず、100分の3とするとしているところ、この場合の東京都における不動産取得税の税率は、条例附則5条の3第1項により、条例42条の規定にかかわらず、100分の3とするとされている。

課税標準額に当該税率を乗じて得た額が税額となる。

2 本件各処分についての検討

法410条1項の規定に基づき固定資産税の価格が決定されるまでの間（例年1月から3月までの間）に承継取得された不動産については、固定資産価格が未決定であり、当該期間中、当該年の価格が固定資産課税台帳に登録されない。ゆえに、請求人が本件各不動産を取得した平成29年2月10日時点では、本件各不動産の平成29年の価格は、固定資産課税台帳に登録されていないのであるから、法73条の21第2項の規定により、処分庁が、評価基準及び取扱要領等に基づき、本件各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。

(1) 本件土地について

弁明書添付の土地評価計算書によれば、処分庁は、本件土地の価格に基づき、不動産取得税の課税標準額及び税額について、下記のとおり算出していることが認められる。

ア 本件土地に係る課税標準額

- (ア) 本件土地を含む地区は、取扱要領（土地）第二節・第2・4に定める普通商業地区の基準（高度商業地区の外延部又は地域の拠点として鉄道駅の周辺等に位置し、小売店舗、飲食店舗、事務所等が連たんしている地区。高度商業地区に比べ資本投下量が少なく商業密度も低い、低層併用住宅地区より商業密度が高い。）に合致していることから、用途地区を「普通商業地区」に区分した。
- (イ) 上記用途地区を、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区分して、〇〇区〇〇 〇丁目の一部の地域を状況類似地区とした。
- (ウ) 上記状況類似地区の主要な街路（以下「本件主要な街路」という。）に沿接する宅地のうちから、〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇に所在する土地を、本件土地を含む当該状況類似地区内における標準宅地に選定した（以下「本件標準宅地」という。）。
- (エ) そして、不動産鑑定士による平成26年1月1日時点の鑑定評価から求められた本件標準宅地の価格を活用して評定した標準価格（1平方メートル当たり）2,080,000円の7割を目途として、本件主要な街路の路線価（1,450,000点）を付設した。
- (オ) 本件土地の利用上最も合理的であると認められる街路（以下「本件街路」という。）について、本件主要な街路との間における価格形成要因の比較を通じ、その差異を格差に置き換え、それら格差を集計した格差率（0.99）を本件主要な街路の路線価に乗じて、本件街路の路線価（1,430,000点）を付設した。これを基礎とし、画地計算法を適用して、本件土地の奥行、形状、地勢、利用上の

法的制限等に応じた画地補正を行った。

(カ) 本件土地は本件街路に直接沿接しない無道路地であり、最深部の奥行は30.0メートル、最浅部の奥行が18.0メートルであるから（弁明書添付の土地評価計算書参照）、奥行価格補正率は1.00、通路開設補正率は0.80、無道路地補正率は0.60となり（基準年度画地補正表付表1、6及び7参照）、これら補正率を本件街路の路線価（1,430,000点）に乗じて得られた値が本件土地の単位地積当たり評点数（686,400点）となる。

(キ) 上記評点数（686,400点）に地積（161.91平方メートル）を乗じ、さらに評点1点当たりの価額（1.00円）を乗じて得た額（111,135,020円。十円未満切捨）が本件土地の評価額になるが、本件土地は宅地評価土地であることから、課税標準の算出に当たっては、法附則11条の5第1項に規定する課税標準の特例が適用され、本件土地の価格の2分の1が課税標準となる。

<課税標準額>

$$686,400 \text{ 点} \times 161.91 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ 円} \times 1/2 \\ \div 55,567,000 \text{ 円 (千円未満切捨)}$$

イ 本件土地に係る税額

不動産取得税額を算出するに当たり、課税標準額に乗ずべき税率は、法附則11条の2第1項、条例附則5条の3第1項の規定が適用され、100分の3となることから、以下の計算のとおりとなる。

<税額>

$$55,567,000 \text{ 円} \times 0.03 \div 1,667,000 \text{ 円} \\ \text{(百円未満切捨)}$$

(2) 本件家屋について

弁明書添付の家屋評価計算書によれば、処分庁は、本件家屋の価格に基づき、不動産取得税の課税標準額及び税額について、下記のとおり算出していることが認められる。

ア 本件家屋に係る課税標準額

本件家屋は、2階建てで、そのうち1階部分（以下単に「1階部分」という。）は昭和21年に新築された木造であり、2階部分（以下単に「2階部分」という。）は昭和45年に増築された鉄骨造であることが認められるため、各部分を区別して評点数を付設し、家屋の価額を求める（1・(3)・ア）。

(ア) 1階部分について

基準年度の前年度である平成26年度の単位当たり再建築費評点数は27,200点であることが認められる。基準年度の単位当たり再建築費評点数は、その平成26年度の単位当たり再建築費評点数（27,200点）に再建築費評点補正率（1.06）を乗じて得た値28,800点（百点未満切捨）となる（1・(3)・ア・(ア)）。

また、1階部分は、昭和21年に建築されており、基準年度の賦課期日時点で建築後69年経過していることが認められるのであるから、経年減点補正率は0.20となる（評価基準別表第9）。

基準年度の単位当たり再建築費評点数（28,800点）に経年減点補正率（0.20）を乗じて得た値が1階部分の単位当たり評点数（5,760点）となる（1・(3)・ア）。

1階部分の床面積は8.10平方メートルであり、また、平成27年度から平成29年度における家屋の評点一点当たりの価額は、木造家屋が1.05円であることが認

められる（1・(3)・イ）。

したがって、評価基準第2章・第1節、第2節及び第4節の規定に基づいて算出した基準年度における1階部分の評価額は48,900円（5,760点×8.10㎡×1.05円。百円未満切捨）となるが、基準年度の前年度である平成26年度の1階部分の評価額は9,300円であるから、上記1・(3)より、基準年度における1階部分の評価額は、上記両額の低い方の額である9,300円となる。

(イ) 2階部分について

基準年度の前年度である平成26年度の単位当たり再建築費評点数は41,600点であることが認められる。基準年度の単位当たり再建築費評点数は、その平成26年度の単位当たり再建築費評点数（41,600点）に再建築費評点補正率（1.05）を乗じて得た値43,600点（百点未満切捨）となる（1・(3)・ア・(ア)）。

また、2階部分は、昭和45年に建築されており、基準年度の賦課期日時点で建築後45年経過していること、鉄骨造（骨格材の肉厚が3mm超4mm以下）であることが認められるのであるから、経年減点補正率は0.20となる（評価基準別表第13）。

基準年度の単位当たり再建築費評点数（43,600点）に経年減点補正率（0.20）を乗じて得た値が2階部分の単位当たり評点数（8,720点）となる（1・(3)・ア）。

2階部分の床面積は28.35平方メートルであり（第3・1）、また、平成27年度から平成29年度における家屋の評点一点当たりの価額は、非木造家屋が1.10円であることが認められる（1・(3)・イ）。

したがって、評価基準第2章・第1節、第3節及び第4

節の規定に基づいて算出した基準年度における2階部分の評価額は、271,900円(8,720点×28.35㎡×1.10円。百円未満切捨)となるが、基準年度の前年度である平成26年度の2階部分の評価額は259,400円であるから、上記1・(3)より、基準年度における2階部分の評価額は、上記両額の低い方の額である259,400円となる。

(ウ) 本件家屋に係る課税標準額について

本件家屋に係る課税標準額は、平成29年2月10日時点における本件家屋の価格であるが(法73条の13第1項)、それは上記(ア)及び(イ)で求めた1階部分(木造)、2階部分(非木造)の評価額の合計であるから、次のとおりである。

<課税標準額>

$$9,300円 + 259,400円 = 268,700円$$

$$\approx 268,000円$$

(千円未満切捨)

イ 本件家屋に係る税額

本件家屋に係る課税標準額に乗すべき税率については、法附則11条の2第1項、条例附則5条の3第1項の規定が適用され、100分の3となることから、以下の計算のとおりとなる。

<税額>

$$268,000円 \times 0.03 \approx 8,000円 \text{ (百円未満切捨)}$$

(3) 結論

本件各処分に係る課税標準額及び税額の算出過程及び結果は上記(1)及び(2)のとおりであり、上記1の法令等の定めと照らし合わせると、本件各処分は、法令及び評価基準等に則った適正なものであるというべきであり、違算等も認められないのであ

るから、違法又は不当なものであるとはいえない。

3 請求人の主張について

請求人は、本件各不動産は利用価値が著しく低下しており、価値としては本件各処分における評価額よりも低いものであり、本件各不動産の取得にかかる不動産取得税額は、本件各処分における同税額よりも低額になるはずであるから、本件各処分は違法ないし不当であると主張しているものと解される。

しかしながら、上記2のとおり、処分庁は、本件各処分に係る税額を算出する過程において、本件土地が無道路地であることや本件家屋の建築後の経過年数など法令や評価基準等で定められている考慮要素を過不足なく考慮しており、その上で税額を算出していることが認められる。

したがって、請求人の上記主張を採用することはできないものといわざるを得ない。

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、本件各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及び別紙2(略)