

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 31 年 2 月 7 日付けで行った別紙 1 物件目録記載の家屋（以下「本件建物」という。）の取得に係る不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものと解される。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人の主張は、必ずしも明確ではないが、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ものと解される。

本件建物に係る課税評価額に不信を覚えた為、課税評価の根拠の開示と本件処分の減額を求める。

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
令和 2 年 1 月 2 8 日	諮問
令和 2 年 3 月 1 6 日	審議（第 4 3 回第 1 部会）
令和 2 年 4 月 2 8 日	処分庁へ調査照会
令和 2 年 5 月 2 2 日	処分庁から回答を収受
令和 2 年 6 月 2 3 日	審議（第 4 4 回第 1 部会）
令和 2 年 7 月 2 7 日	審議（第 4 5 回第 1 部会）

第 6 審査会の判断の理由

1 法令等の定め

- (1) 法 1 0 条の 2 第 1 項によれば、共同行為に対する地方団体の徴収金は、納税者が連帯して納付する義務を負うとされている。

したがって、2 人以上共同して不動産を取得した者は、当該不動産の取得に係る不動産取得税について、各自が連帯して納付する義務を負う（地方財務研究会編「地方税法総則逐条解説」（平成 2 5 年）1 2 7 頁参照）こととなる。

- (2) 法 7 3 条の 1 3 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 7 3 条 5 号）。

- (3) 法 7 3 条の 2 1 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（昭和 2 5 年条例第 5 6 号。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 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、法及び法 388 条 1 項による固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日付自治省告示第 158 号。以下「本件評価基準」という。）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。

(4) 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（本件評価基準第 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 頁参照））。

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（本件評価基準第 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、

東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（昭和38年8月19日付38主課固発第287号主税局長通達。以下「本件評価要領」という。）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（本件評価要領第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30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長が定めるものとされており（本件評価基準第2章・第4節・二）、東京都では、特別区内における平成30年度から平成32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30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30年2月27日付29主資評第494号主税局長通知）。

2 本件建物の評価について

- (1) これを本件についてみると、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30年3月13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る。

(2) 次に、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。

ア 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）5階建ての共同住宅（延床面積525㎡）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）（平成30年度比準表の標準家屋番号143ないし171）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、本件建物の各部分別区分に示された使用資材、施工量、施工の程度等の相違を総合的に考慮し、標準家屋番号「157」の標準家屋（「住宅、アパート用建物」（鉄筋コンクリート造）5階建、延床面積668.83㎡、単位当たり再建築評点数124,000点（100点未満を切捨て）。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。

イ 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異があると認められたことから、補正係数を1.05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8,772点と決定し、本件建物の単位当たり再建築費評点数を138,900点（124,000点×1.05+8,772点。100点未満切捨て）と算出したことが認められる。

さらに、処分庁は、この138,900点に、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、本件建物の価格を80,214,700円（138,

900点×525㎡×1.10。100円未満を切捨て)を求め、これを基に、本件建物の課税標準額(80,214,000円。1,000円未満切捨て)及び税額(2,406,400円。100円未満切捨て)を算出した上で、本件処分を行っていることが認められる。

ウ 以上によれば、本件処分は、上記1の法令等の規定に基づき、適正になされており、違算等も認められないことから、違法又は不当な点を認めることはできない。

- 3 請求人は、本件建物に係る課税評価額に不信を覚えた為、課税評価の根拠の開示と本件処分の減額を求めるなどとして、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、本件処分が法令等の規定に基づき、適正になされていることは上記2のとおりであるから、請求人の主張には理由がないといわざるを得ない。

ところで、請求人や施工会社は、本件建物の価格の決定前に、本件建物の家屋調査票の写しを処分庁に請求しているが、処分庁は、守秘義務(法22条)を根拠として写しの交付を拒否している。処分庁の対応に誤りがあったとまではいえないが、このような場合、価格決定前は納税者本人であっても家屋調査票の写しを交付できないことについて丁寧に説明を行う等、処分庁は、納税者の十分な理解を得られるよう、納税者の視点に立った適切な対応を行うことが望ましく、今回、あえて付言する。

- 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性について

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法性

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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙1～2 (略)