

## 答 申

審査請求人〇〇及び〇〇（以下、「請求人〇〇」及び「請求人〇〇」とい  
い、併せて「請求人ら」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各審査請求について、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

本件各審査請求のうち、請求人〇〇による審査請求はこれを却下し、  
請求人〇〇による審査請求はこれを棄却すべきである。

### 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。）が請求人〇〇外 1 名（請求人ら）に対し、令和元年 1 2 月 6 日  
付けで行った別紙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（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

請求人らは、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。

- 1 処分庁は請求人〇〇が提起した審査請求について却下を求めている  
が、行政事件訴訟法第 9 条により却下の理由はない。
- 2 新築建物の各設備等の固定資産評価基準による不動産取得税の課税  
標準額の算定に当たり適用されている評点一点当たりの価額が本件建  
物建築請負金額から算出した価額より高く、本件建物についての課税標  
準額の算定に当たって、床面積、需給（特別）事情による減点補正率及  
び設計管理費等による補正率が適切でないなど、本件課税標準額が適正

な時価である請負金額を反映していないので本件処分は誤りである。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求のうち、請求人〇〇による審査請求については不適法であるから、行政不服審査法45条1項の規定を適用して却下し、請求人〇〇による審査請求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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和3年 3月 3日	諮問
令和3年 4月 1日	請求人らから主張書面を收受
令和3年 4月19日	審議（第54回第1部会）
令和3年 4月30日	処分庁へ調査照会
令和3年 5月27日	審議（第55回第1部会）
令和3年 6月 7日	処分庁から回答を收受
令和3年 6月24日	審議（第56回第1部会）
令和3年 7月 7日	処分庁へ調査照会
令和3年 7月27日	処分庁から回答を收受
令和3年 7月28日	審議（第57回第1部会）
令和3年 8月26日	審議（第58回第1部会）

#### 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人らの主張、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（昭和25年条例第56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おり、評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価方法によっては再建築費を適切に算定することができないなどの特別の事情の存しない限り、その適正な時価と推認するのが相当であるとされている（最高裁判所平成15年7月18日判決（最高裁判所裁判集民事210号283頁）、同19年3月22日判決（判例地方自治290号74頁））。

(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（第2章・第3節・一・2）。

ウ そして、東京都の場合、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。なお、本件評価要領は、法第73条の21第2項の規定による不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するための評価に準用されている（第1章・第2節・第6・2）。

エ 床面積の算定について

本件評価要領によれば、登記と現況が異なる家屋及び未登記家屋については、現況床面積によるものとされている（第2章・第2節・第2）。そして、処分庁は、本件建物については本件建物の竣工図面及び現地調査により現況床面積を4059.63㎡と認定している。

オ また、本件評価要領によれば、部分別評価は、評価対象の家屋を構成する各部分について、使用資材の種別・品等、施工量、施工の程度を把握し、評点基準表を適用して当該家屋の再建築費評点数を求める評価方法であり、床面積が1,000㎡を超える家屋については原則として比準評価の対象とならないため、部分別評価を行うこととされている（第2章・第2節・第3・1及び同第4・3）

そして、非木造家屋については、本件評価基準別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」及び同第12の2「単位当たり標準評

点数」を適用して当該家屋の再建築費評点数を求めることとなり、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、当該使用資材等に適用されるべき標準評点数に当該数量を乗じて当該部分の再建築評点数を求めることとされ、「単位当たり標準評点数」について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、所要の補正を行い、これを適用することができるものとされている（本件評価基準第2章・第3節・二・4・(4)）。

なお、本件においては、「平成30基準年度家屋再建築費評点基準表（東京都設定分）」が適用されている（「平成30基準年度における家屋再建築費評点基準表（東京都設定分）の改正について（通達）」平成30年2月27日付29主資評第493号主税局長通達）。

カ また、本件に適用される平成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年2月27日付29主資評第494号主税局長通知「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）」）。

キ 需給事情による減点補正について

本件評価基準によると、「需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている非木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。」とされており（第2章・第3節・六）、東京都では、「家屋需給事情減点補正率表（昭和53年12月25日付53主資評第217号）」により、建築様式等による補正等を減点補正の項目として挙げ、判定基準として、「木造家屋のうち、屋根を草で葺いたもの。」、「非木造家屋のうち、煉瓦造で用途

が工場、倉庫以外のもの。」、「その他、間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて、建築様式が著しく旧式であるため、価額が減少すると認められる家屋。」の3点を規定し、減点補正率は0.90としている。

#### (4) 共有物に対する固定資産税等の課税

法10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（地方税務研究会編「地方税法総則逐条解説」（平成29年）128頁参照）こととなる。また、法10条の2は、共有物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ことを定め、法10条は、地方団体の徴収金の連帯納付義務等については、民法の規定（民法436条及び437条並びに441条ないし445条）を準用する旨を定めている。

民法436条は、債務の目的がその性質上可分である場合において、法令の規定により数人が連帯債務を負担するときは、債権者は、その連帯債務者の一人に対し、又は同時に若しくは順次に全ての連帯債務者に対し、全部又は一部の履行を請求することができることと定める。共有に係る不動産の固定資産税等について、その共有者が連帯納付義務を負うが、これらの税は賦課課税方式をとるため、納税通知書（又は納税告知書）がその名宛人に送付され、名宛人として納税の告知を受けることによって、初めて、租税債権が具体的に成立するものである。また、共有土地についての固定資産税等は、納税通知書の送付によりその名宛人として送付を受けた者に対してのみ具体的な租税債権が成立し、その余の連帯納付義務者は、抽象的租税債務を負担するにとどまり、未だ具体的租税債務は成立していないもの（法10条の2及び13条1項）（大阪高等裁判所昭和58年3月30日判決・行政事件裁判例集34巻3号566頁参照）と解されているところ、このことは

同じく賦課課税方式を採る不動産取得税についても妥当するものと解される。

都における不動産取得税の課税に係る具体的な事務処理方法を定める「不動産取得税の課税事務の取扱いについて」（平成22年4月1日付21主資固第145号主税局長通達）の第3章・第14節・1によれば、「共同取得の連帯納税義務者に対する納税の告知は、筆頭共有者に対して行っているところであるが、筆頭共有者が未納となり、既に納税の告知を行っている筆頭共有者と連帯して納税義務を負うべき他の共有者（以下「その他共有者」という。）から徴収する必要があるが生じた場合等にあつては、その他共有者に対して改めて納税の告知を行う必要がある。」とされており、そうすると、不動産取得税の納税の告知は、まず筆頭共有者1名に対して行い、他の連帯納税義務者に対しては、筆頭共有者が納税しない等の事情が生じたときに、初めてその他の共有者に納税告知を行うものである。

(5) 審査請求の申立適格について

行政不服審査法2条は、「行政庁の処分不服がある者は、（略）審査請求をすることができる。」と規定しているところ、この「処分不服がある者」とは、「当該処分について不服申立てをする法律上の利益がある者、すなわち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者をいう」と解される（最高裁判所昭和53年3月14日判決（最高裁判所民事判例集32巻2号211頁）参照）。

2 請求人〇〇による審査請求について

上記1・(5)に示したとおり、審査請求を申し立てる適格を有する者については、「当該処分について不服申立てをする法律上の利益がある者、すなわち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」と解されているところ、請求人〇〇は、請求人〇〇とともに本件建物を共有していることから、両者は共同して本件建物に係る租税債務を負担する立場にあるもの

の（上記(4)）、請求人〇〇は、本件処分において名宛人とされることはなかったから、本件処分の納税告知をされたとはいえず、請求人〇〇に対する本件建物に係る租税債権は未だ具体的に成立するものとはなっていない（上記(4)）。そうすると、本件処分に関して、請求人〇〇は、「当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」には該当するとはいえないことから、本件処分に関して不服申立てをする法律上の利益がある者に該当するものとはいえない。

したがって、本件各審査請求のうち、請求人〇〇に係る審査請求については不適法なものとして、却下を免れない。

### 3 請求人〇〇による審査請求について（なお、本項ないし5項において、請求人〇〇を単に「請求人」という。）

#### (1) 本件建物の評価について

ア 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31年1月7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、株式会社〇〇から評価資料を借用し、現地調査を行った上で、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。

イ 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、令和元年11月29日、上記1の法令等の規定に基づき、建物評価額を算定し、課税標準となるべき価格及び課税標準額（695,292,000円）を算定した上で、税額（27,811,600円）を決定し、本件処分を行ったものと認められる。また、上記課税標準額の算定に当たって、床面積は本件建物の竣工図面及び現地調査に基づき認定した現況の数値を用いている（上記1・(3)・エ）。



(イ) なお、上記算定において、処分庁は、需給事情による減点を行っていないが、本件建物は木造家屋でも煉瓦造の非木造家屋でもないことから需給事情による減点を行うためには「その他、間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて、建築様式が著しく旧式であるため、価額が減少すると認められる家屋」であることを要する（上記1・(4)・キ）が、本件建物の建築様式は13年前の建築様式とほぼ同じもので、「著しく旧式」とまでは言い難い上、建築様式を旧式のものとしているのは、請求人が、本件建物を株式会社〇〇に対し、宿泊施設及び関連設備を一括賃貸借するために必要な標準化を行った結果であり、そのことによって価額が減少したとまでは認め難いことから、本件建物の再建築費評定の算定に当たり、需給事情による減点補正を行わなかった処分庁の判断に違法又は不当があるとは認められない。

(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。

#### 4 請求人の主張について

(1) 請求人は、第3・2のことから、本件建物の課税標準額が適正な時価である請負金額を反映していないとして、本件処分の違法、不当を主張する。

しかし、本件建物の課税標準額は、上記1の法令等の規定に基づき、部分別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3のとおりである。

(2) 請求人は、本件課税標準額の算定について、その反論書において、本件課税標準額が適正な時価である請負金額を反映していないとして、床面積には、登記床面積である4,047.45㎡を、需給（特別）事情による減点補正率には、本件建物の建築工事の一部であるエレベーター工事の見積価格を用いて請求人が試算した0.82772

を、そして、設計管理費等による補正率には、本件建物の建設に係る施工業者との建築契約における建築費総額と建築費総額から設計管理費及び業務委託料を除いた額との比から試算した1.04942を用いるべきと主張する。

しかし、床面積については登記と現況が異なる場合は現況面積によるとされているところ（上記1・(3)・エ）、処分庁は、株式会社〇〇から借用した竣工図面及び現地調査により、現況床面積を4,059.63㎡と認定したことが認められる（同）。

また、設計管理費等による補正率については、「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）」に基づき、1.10円としたことが認められる（同・カ）。

需給事情による減点補正率については、仮に減点補正を行うべき場合であっても、家屋需給事情減点補正率表に基づき、0.90となる（同・キ）ため、請求人の主張を採用することはできない。

- (3) 請求人は、減点補正率について、令和3年3月24日付け陳述書（以下「主張書面」という。）において、本件建物は請求人が株式会社〇〇との宿泊施設及び関連設備を一括して賃貸借するために建築発注したもので他の業者に転用困難であること、家屋の構造、使用、部材等が標準化しており14年前の建築様式と概ね同一様式であり著しく旧式の様式の家屋であることから、需給（特別）事情による減点補正率を採用すべきと主張する。

しかし、主張書面における請求人の主張について、当審査会において、行政不服審査法74条の規定に基づく調査（以下「74条調査」という。）を行ったところ、処分庁から以下の回答があった。

それによれば、「需給事情による減点補正率の適用について、本件評価基準第2章第3節六（1・(3)・キ）は、『需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となつている非木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。』と規定されており、具体

的には、

ア 草葺の家屋、旧式のれんが造の家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの

イ 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

ウ 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

とされている（「平成30年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」固定資産税務研究会編（以下「基準解説」という。）第1章第3節VI）。

このことを踏まえて、本件建物は平成31年1月に新築された鉄骨造のホテルであり、本件評価基準に定める「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」には当たらない。また、所在地域については、本件建物は主にビジネス利用や観光利用を想定したホテルで、都心へのアクセスに便利な〇〇駅から徒歩3分程度の利便性の高い地域に所在しており、本件評価基準に定める「所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等」には当たらない。」との説明であった。以上の説明は、基準解説に基づく合理的なものである。

- (4) 請求人は、エレベーターの補正について、主張書面において、本件評価基準第2章第1節六「再建築費評点基準表の補正等」において、「その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。」と規定されており、本件乗用エレベーターの評点付設が請求人の請負契約価格となるように、再建築費評点基準の補正係数を補正すべきと主張する。

しかし、同主張について74条調査を行ったところ、処分庁から以下の回答があった。

それによれば、「基準解説第1章第1節VI1(2)において、『再建築費評点基準表の補正ができる場合とは、当該市町村に所在する家屋に使用されている資材に該当する評点項目及び標準評点数が再建築費評点基準表に示されていない場合、あるいは再建築費評点基準表に示されている評点項目にかかる標準評点数が当該市町村の当該評点項目にかかる工事原価と著しく相違する場合等をいうものである。』とされている。以上のことから、本件乗用エレベーターは、「陳述書添付書類② 建物工事見積書（エレベーター）」から本件評価基準に定められた範囲内の補正が可能であり、基準解説に示されているような標準評点数がその実態に適合せず工事原価が著しく相違する場合に該当しないとした処分庁の説明は合理的なものである。

- (5) 請求人は、エレベーターの補正について、主張書面において、乗用エレベーターの補正係数が「1.8202」及び「1.7750」となっていることについて、本件建物は〇〇棟以上のビジネスホテルであるから再建築費評点は平均標準評点数位であるべきであり、増点補正率が相当高く計算されていると主張する。

しかし、同主張について74条調査を行ったところ、本件乗用エレベーターの評点付設について、処分庁から以下のとおり算出したとの回答があった。

それによれば、まず、基準解説第3章第12節V2・2・(4)・アにおいて、規格型で標準としているのは、「補正項目「積載量」及び「速度」の上限とされている1,000kg(15人乗)、かつ、速度105m/minまでのものを原則とする。」とされていることから、本件乗用エレベーターは「乗用エレベーター(規格型)」により評点付設すべきものと判断した。

次に、「乗用エレベーター(規格型)」について、本件評価基準では以下のとおり補正項目及び補正係数が定められている。

補正項目及び補正係数			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率

積載量	1.20 1,000kg (15 人乗) のもの	1.0 600kg (9 人乗) のもの	0.92 400kg (6 人乗) のもの
着床数	1.15 13 箇所のもの	1.0 8 箇所のもの	0.90 5 箇所のもの
速度	1.27 105m/min	1.0 60m/min	0.95 45m/min
程度	1.30 上等なもの	1.0 普通のもの	0.95 普通以下のもの
並列運転数	1.06 3 台連携のもの  1.03 2 台連携のもの	1.0 並列運転のないもの	

また、補正項目「程度」については、基準解説には以下のとおり示されている。

標準 「普通のもの」とは、かご室、かご扉、出入口まわりに鋼板製ラッカー焼付塗装等が用いられたものをいう。

増点補正 「上等なもの」とは、かご室、かご扉、出入口まわりにステンレス、真鍮ブロンズ等が用いられたものをいう。

減点補正 「普通以下のもの」とは、以上に述べた内装よりも簡素なものをいう。

そして、本件乗用エレベーターの仕様について、請求人から各補正項目に基づく具体的な仕様等の主張はないが、「陳述書添付書類② 建物工事見積書（エレベーター）」から、以下のことが確認できる。

補正項目	見積書の項目	0 1号機	0 2号機
積載量	積載量	900kg	900kg
着床数	停止箇所	15 停止 (1-14, R 階)	14 停止 (1-14 階)
速度	速度	105m/min	105m/min
並列運転数	操作方式	群乗合全自動方式	群乗合全自動方式

これらのことから、「乗用エレベーター（規格型）」における各補正項目について、以下のとおり補正係数を決定した。

ア 補正項目「積載量」及び「着床数」については、比例計算により補正係数を求め、それぞれ以下のとおりである。

・補正項目「積載量」

$$1 + ((\text{増点の係数 } 1.20 - \text{標準の係数 } 1.0) \div (\text{増点の数値 } 1,000 - \text{標準の数値 } 600)) \times (\text{本件の数値 } 900 - \text{標準の数値 } 600) = 1.15$$

・補正項目「着床数」

(0 1号機)

$$1 + ((\text{増点の係数 } 1.15 - \text{標準の係数 } 1.0) \div (\text{増点の数値 } 13 - \text{標準の数値 } 8)) \times (\text{本件の数値 } 15 - \text{標準の数値 } 8) = 1.21$$

(0 2号機)

$$1 + ((\text{増点の係数 } 1.15 - \text{標準の係数 } 1.0) \div (\text{増点の数値 } 13 - \text{標準の数値 } 8)) \times (\text{本件の数値 } 14 - \text{標準の数値 } 8) = 1.18$$

イ 補正項目「速度」については、増点補正率に示される数値と本件の数値が同一のため、補正係数は 1.27 とした。

ウ 補正項目「程度」については、「陳述書添付書類② 建物工事見積書（エレベーター）」には内装等に関する記載はないが、現地調査及び借用した竣工図からエレベーターの内装を確認し、「普通のもの 1.0」として評点付設した。

エ 補正項目「並列運転数」については、「群乗合全自動方式」とされていることから、2台が連動しているものと認め、現地調査により確

認し「2台並列のもの 1.03」とした。

以上の説明は、本件評価基準及び基準解説に基づく合理的なものである。

- (6) 請求人は、設計管理費等による補正率について、主張書面において、本件建物は〇〇棟以上も同じ建築様式で標準化されている家屋であるため、設計管理費等による補正率は本件建物における施工業者との建築契約の内訳を参考に算出された率とすべきと主張する。

しかし、同主張について74条調査を行ったところ、処分庁から以下の回答があった。

それによれば、「評点一点当たりの価格は、本件評価基準第2章第4節二において、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を基礎として市町村長が定めるものとされている。そして、本件評価基準第2章第4節二において、平成30年度から令和2年度までの各年度における非木造家屋の「物価水準による補正率」は全市町村を通じて1.00とされ、「設計管理費等による補正率」は全市町村を通じて1.10とされている（軽量鉄骨造の簡易附属家を除く。）。東京都では、特別区における平成30年度から平成32年度までに各年度における非木造家屋（軽量鉄骨造の簡易附属家を除く）の評点一点当たりの価格については、1.10円と定めている（平成30年2月27日付29主資評第494号「平成30基準年度における家屋評点一点当たりの価額について（通知）」）。このため、請求人の主張するような実際の建築費用により算出する方式は、採用することができない。そして、本件建物は鉄骨造で塔屋部分を含めた延床面積が4,059.63㎡の家屋であるため、本件評価基準の定めにより設計管理費等による補正率を1.10として評価額を算出したものである。」との説明であった。以上の説明は、本件評価基準に基づく合理的なものである。

- (7) 請求人は、床面積の算定について、主張書面において、登記簿謄本上の4,047.45㎡で算定すべきと主張する。しかし、同主張につい

て74条調査を行ったところ、処分庁から以下の回答があった。それによれば、「本件評価要領第2章第2節第2において、「家屋の床面積は、建物登記簿に登録された床面積による。ただし、登記と現況が異なる家屋及び未登記家屋については、現況床面積によるもの」と定めている。そして、処分庁は、現地調査及び借用した竣工図において屋上に塔屋(12.18㎡)を確認していることから、登記床面積4,047.45㎡と塔屋12.18㎡の合計である4,059.63㎡と本件建物の床面積を認定したものである。このことは、登記申請書の建物図面には、塔屋について記載されておらず、また、借用した竣工図には「PH屋根伏図」として明記されており、登記申請書の建物図面と借用した竣工図を比べると登記申請書には塔屋部分が含まれていないことから明らかである。」との説明であった。以上の説明は、本件評価要領に基づく合理的なものである。

そうすると、これらについての判断は、上記1の法令等の定めに基づいて適正になされたものである。

以上のことから、請求人の主張には理由がないといわざるを得ない。

#### 5 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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙及び参考資料(略)