

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、令和2年9月7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となるべき価額が不当であるとして、本件処分の変更を求めるものと解される。

- 1 本件土地に係る側方値、奥行き、間口、間口狭小、計画道路、不整形に関する認定・判断に誤りがあり、本件土地の取得に係る不動産取得税の課税標準となるべき価額には誤りがある。
- 2 本件土地は、都市計画法54条により、建築するに当たり、階

数3、高さ10m以下、かつ地階を有しないことの制限があるため、かかる制限のない場合の土地と比較して利用が制限されていることから、本件土地の取得に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を3分の1に減額すべきである。

また、相続税などの考え方をを用いるべきである。相続税の財産評価基本通達第2章24-7によると、本件土地は、高度商業地区の容積率700%、地積割合60%に該当するため、補正率は0.50となる。同27-5によると、区分地上権に準ずる地役権の価額では、家屋の構造用途等に制限を受ける場合100分の30とされており、都市計画道路の制限を受ける本件土地は、容積率、家屋の階数が制限されているため、これに準じて減額して考えるべきである。

以上のとおり、処分庁が根拠とする不動産取得税の画地補正率表は、土地の個別性に対応していない不備がある。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和3年9月10日	諮問
令和3年11月16日	審議（第61回第4部会）
令和3年12月21日	審議（第62回第4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不動産については、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してされている（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1項）。

オ 東京都特別区の区域内に存する固定資産（土地）の評価事務については、評価基準に基づいて、取扱要領が定められ（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。

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

単位地積当たり評点数を付設し、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（評価基準第1章第3節）。

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（取扱要領第二節第1）。

(ア) 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。

(イ) 各用途地区について、価格形成要因が概ね同等と認められる地域、すなわち、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、取扱要領第二節第1から第4まで）。

(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（評価基準第1章第3節二・（一）・1・（2）、取扱要領第二節第5）。

(オ) 上記(エ)で求めた適正な時価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（評価基準第1章第3節二・（一）・1・（3）、取扱要領第二節第5及び第6）。

(カ) 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（同第七及び第八節）。

(キ) 付設された評点数に地積を乗じ、評点1点当たりの価額（評価基準第1章第3節・三・1）を乗じて、評価額を求める（取扱要領第二節第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。

(ク) 上記(カ)の画地計算法において、奥行距離の測定は、原則として正面路線からの垂線による画地の最深部までの距離によるものとする（取扱要領第八節第4・2）とされている。

(ケ) 上記(カ)の画地計算法において、間口距離の測定は、原則として画地が路線の接する辺の長さによるものとする。ただし、隅切りのある画地の間口については、隅切りのない形状の土地とした場合の当該土地の辺の長さによるものと

する（同・3）とされている。

(コ) 上記(カ)の画地計算法において、奥行に応じる補正としては、間口距離に対する奥行距離に応じて付表1の「奥行補正率表」により補正する（同第5・1）。

また、正面と側方に路線がある画地の補正としては、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、附表3「二方路線影響加算率表」により裏路線（路線価の低い方の路線）を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を補正したものを基本評点数に加算することにより行うとされている（評価基準別表第3・5）。

(ク) 上記(カ)の画地計算法において、形状又は位置による補正として、不整形地については宅地としての利用価値が減少するため、取扱要領第八節付表10「不整形地補正率表」により補正を行うものとされている（取扱要領第八節第5・3・(5)）。

そして、不整形地の補正を行う場合の補正率については、不整形地補正率と正面路線に対する間口狭小補正率（奥行長大の補正に該当する場合は、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じた率）を比較し、値の小さい方の補正率を適用するものとされている（同第5・3・(1)）。

キ 都市計画制限について

都市計画法11条1項に規定する都市施設のうち、都市計画道路又は都市高速鉄道として都市計画決定され、同法53条又は65条により建築が制限される宅地については、用途地区及び総地積に対する当該予定地積の割合に応じ、取扱要領第八節付表13「都市計画道路・都市高速鉄道補正率表」により補正を行うものとされ（同・5・(2)）、同付表13によれば、普通商業地区に属する路線の場合、60%以上

の地積割合の補正率は0.70とされている。

(2) 本件土地の価格決定について

ア 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（令和2年度）等によれば、本件土地について処分庁が以下のとおり判断し、算定したことが認められる。

(ア) 本件土地の沿接する街路を含む地域については、用途地区を「普通商業地区」としていること。

(イ) 当該用途地区を、その状況が相当に相違する地域ごとに状況類似地区として区分し、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ていること。

(ウ) 本件標準宅地は、公示地であるため、評価基準の規定（上記1・(1)・カ・(エ)）に基づき、公表された平成29年1月1日時点の価格を活用し、その標準価格2,680,000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1,870,000円を付設していること。

(エ) 本件土地は、北側及び東側の2つの線路に沿接する土地である。本件土地の北側街路については、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、それらの格差を集計した格差率1.02を主要な街路の路線価に乗じて、北側街路の路線価1,900,000点を付設していること（同・(ウ)）。

本件土地の東側街路については、同様に、格差率0.95を主要な街路の路線価に乗じて、東側街路の路線価1,770,000点を付設していること（同）。

(オ) 本件土地は形状が不整形であることから、取扱要領第八節第6・11に基づき不整形地補正率を0.80（付表10

「不整形」)と判定した上で、正面路線に対する間口狭小補正率1.00に奥行長大補正率1.00を連乗して得られた率1.00とを比較して、値の小さい方である不整形地補正率0.80を採用したこと(同・(サ))。

(カ) 本件土地は、都市計画道路の予定地であり、総面積のうち60%以上が都市計画道路の予定地になっていることから、都市計画道路補正率0.70を適用するものと判定したこと(同・キ)。

(キ) 以上から、正面路線(北側路線)については、路線価1,900,000点に奥行価格補正率1.00を乗じて、基本評点数を1,900,000点としたこと(同・カ・(コ))。

(ク) 側方路線(東側)については、路線価1,770,000点に奥行価格補正率0.97及び側方路線影響加算率0.08を連乗して得られた画地補正率0.08を乗じて、加算評点数を141,600点としたこと(同)。

したがって、正面路線の基本評点数1,900,000点に側方路線の加算評点数141,600点を加算した2,041,600点に不整形地補正率0.80及び都市計画道路補正率0.70を連乗した、1,143,296点を本件土地の単位地積当たりの評点数としたこと(同・(カ))。

(ケ) 上記単位地積当たり評点数1,143,296点に、地積(83.32㎡)及び評点一点当たりの価額(1.00円)を連乗して、本件土地の評価額95,259,420円を算出した。

イ 処分庁は、上記アにより算出した本件土地の評価額95,259,420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

30年4月1日から令和3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、47,629,000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。

ウ 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

(1) 請求人は、本件土地に係る課税標準となるべき額が不当である旨主張する(上記第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不動産は、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、「地方税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総務大臣の告示に係る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」(最高裁判所平成25年7月12日第二小法廷判決)であると解される。そして、評価基準に定める減点補正を超える減価を要するような特別の事情は認められない。

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。

(2) また、請求人は相続税の財産評価基本通達の考え方を採用すべきであると主張する。

しかし、法は、固定資産税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を上記のとおり総務大臣の告示に係る評価基準に委ね（法388条1項）、市町村長（都知事）は、評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない（法403条1項及び734条1項）とされている。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村（特別区）全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解されている（最高裁判所平成15年6月26日第一小法廷判決）。本件において、評価基準に従って価格を算定したことは相当である。

なお、評価基準も、財産評価基本通達も、客観的な交換価値への合理的な接近方法として定められているものではあるが、その性質上、これらに従って決定される価格が時価を超えることは許されないことからすれば、いずれも、特段の事情のない限り時価を下回るような評価方法が定められているものと考えられること、相続税における路線価は地価公示価格の8割が目安とされている（令和2年財産評価基準書路線価図・評価倍率表によれば、本件土地の正面路線価は2,730,000円/㎡、側方路線価は2,550,000円/㎡）のに対し、固定資産税における路線価は地価公示価格の7割が目安とされており（上記1・(2)・エの通り計算による正面路線価1,900,000円/㎡、側方路線価1,770,000円/㎡）、同一の目安が採用されておらず、積算方法も異なること等に鑑みれば、同一の土地について、評価基準の定める補正率が、財産評

価基本通達の定める補正率と異なるからといって、直ちに、評価基準による補正が客観的な交換価値への接近方法として不合理ないし不十分であるということとはできないというべきである（大阪地方裁判所令和2年6月18日判決参照）。

したがって、請求人の主張は本件処分を違法・不当とする理由として採用できない。

- (3) また、請求人は、土地の価格は上物の家屋によって影響を受ける、都市計画道路によって75年間多大な損害を受けており、その代償として、都市計画法53条に基づく許可による許可基準等による制限等も考慮して減額されるべきである等と主張するが、評価基準に従った評価に基づく本件処分の取消理由としては採用することはできない。なお、本件土地の都市計画道路による制限については、評価基準においても補正率により評価されている（上記1・(2)・ア・(カ)）

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）

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙（略）