

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、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 28 年 9 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、不動産取得税額の減額を求めている。

本件家屋は、〇〇共同住宅（以下「比較対象家屋」という。）と比較し、構造、設備内容、築年数、延床面積、総戸数及び用途の点で大きな違いがないにもかかわらず、「単位当たり再建築費評点数」の差により、不動産取得税が 2 倍近く高くなっている。比較対象家屋と同程度となるよう、「単位当たり再建築費評点数」を引き下げ、不動産取得税額を減額すべきである。

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 3月15日	諮問
平成29年 4月21日	審議（第8回第2部会）
平成29年 5月23日	審議（第9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2第1項によれば、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県（法1条2項により「都」と読み替える。）において、当該不動産の取得者に課するものとされている。

また、法73条の2第2項によれば、家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者又は譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課するものとされている。

- (2) 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するとされており、法73条5号によれば、この価格とは、適正な時価をいうとされている。

そして、法 73 条の 21 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、道府県知事（法 1 条 2 項により「都知事」と読み替え、さらに、本件については、法 3 条の 2 及び東京都都税条例（昭和 25 年東京都条例第 56 号）4 条の 3 第 1 項により、都知事の権限が処分庁へ委任されている。）が法 388 条 1 項の固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号。以下「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。

- (3) 評価基準においては、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する再建築価格方式が採用されている。これは、評価の対象である家屋と同一のものを評価の時点において再建築する場合に必要とされる建築費（再建築費）を求め、これに各種増減価を施して家屋の価格を決定するものである。

具体的には、木造家屋の場合、家屋の再建築費評点数（下記(4)）を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じることによって評点数を付設し、さらに、家屋の状況に応じ必要があるもの（建築様式が著しく旧式となっているもの、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もの等）については、家屋の需給事情による減点補正率を乗じて、これに評点 1 点当たりの価額を乗じて家屋の価額を求めるものである（評価基準第 2 章・第 1 節・一及び二、同章・第 2 節・一・1、同節・六）。

- (4) 評価基準によれば、木造家屋の再建築費評点数は、「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」（以下「比準評価」という。）のいずれか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）。

比準評価は、当該市町村（法1条2項により「特別区」と読み替える。）に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋（以下「標準木造家屋」という。）を定め、まず標準木造家屋について再建築費評点数を付設し、評価の対象である家屋（本件の場合、本件家屋）と同一の区分に属する標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して、評価の対象である家屋の再建築費評点数を求める方法である（評価基準第2章・第2節・三）。

- (5) 東京都では、評価基準によって特別区及び市町村の存する区域における固定資産（家屋）の評価に当たり、その取扱いの統一化を図るとともに、効率的な事務運営を推進するため、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号東京都主税局長通達。以下「取扱要領」という。）を策定している。

そして、取扱要領の別表の「家屋単位当たり再建築費評点比準表」において、東京都が特別区において標準とすべき家屋を木造、非木造等の別に、構造、規模等に応じて各種選定した上で、それぞれの再建築費評点数を示している。

- 2 これを本件についてみると、本件家屋は、平成28年3月18日に所有者を請求人として新築された木造家屋であり、本件処分時点では固定資産課税台帳には本件家屋の価格が登録されていなかったため、本件課税標準となるべき価格については、処分庁が決定することとなる（1・(2)）。

本件課税標準となるべき価格は、本件家屋が新築の家屋であるため、損耗の状況による減点補正率の適用がなく、評点を減点すべき特段の家屋の需給事情も認められないことから、「単位当た

りの再建築費評点（取扱要領第2章・第1節・第6・2により、単位当たりの再建築費評点数の100点未満を切り捨てたもの。以下同じ。）×延床面積×評点1点当たりの価額」で算出されることになる（1・(3)）。

そして、処分庁は、本件家屋の比準評価として、「家屋単位当たり再建築費評点比準表」の中から、本件家屋と状況が類似している標準木造家屋（標準家屋番号61：共同住宅及び寄宿舍用建物。軸組構法2階建（6戸）。延床面積62.26㎡。単位当たりの再建築費評点数は147,024点とされており、同再建築費評点は147,000点となる。）を選定した上で、本件家屋は、当該標準木造家屋と床面積当たりで比較した場合、建築設備は割安であり、外部仕上げの施工量は少ないと認められることなどを踏まえ、単位当たり評点数の減額要因を反映させるために補正係数0.95を乗じて、本件家屋の単位当たりの再建築費評点を139,650点とし、同再建築費評点を139,600点としたことが認められる。

その上で処分庁は、上記再建築費評点に、延床面積（141.88㎡）及び評点1点当たりの価額（1.05円）を乗じて、本件課税標準となるべき価格を20,796,770円と算出し、法20条の4の2第1項の規定により1,000円未満は切り捨てた上で、本件課税標準額を20,796,000円とし、さらに、これに本件処分の時点における不動産取得税の税率（法附則11条の2第1項の規定により、3/100）を乗じて得た623,800円（法20条の4の2第3項の規定により、100円未満は切り捨て）を税額として、本件処分をしたことが認められる。

以上のとおり、本件課税標準額及びそれに基づく税額の算出は、上記1の法令等の定めに即し、適正になされており、違算等の事

実も認められず、本件処分に違法又は不当な点を認めることはできない。

- 3 請求人は、上記（第3）のとおり主張しており、要するに、本件処分における不動産取得税額が、構造、設備内容、築年数、延床面積、総戸数及び用途の点で本件家屋に近いと考えられる比較対象家屋の2倍近い額となることから、本件処分が違法又は不当であると主張する。

しかし、家屋に係る不動産取得税の課税標準額及び税額は、再建築価格方式（第6・1・(3)）による評価に基づき算定されるものであるところ、比準評価による再建築価格方式によって本件家屋の単位当たりの再建築費評点を139,600点と算定したことに不合理な点は認められず、同評点を基礎とした本件課税標準額及び税額の算出が、法令等の定めに基づいて適正に行われたと認められる。なお、本件家屋と請求人が独自に取り上げる比較対象家屋とは、多くの点で異なっており、両者を比較することは適切ではなく、両者を比較して「単位当たり再建築費評点数」の差があったとしても、それをもって本件処分が違法又は不当であるということにはならない。

したがって、請求人の上記主張は、理由がない。

- 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）