

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 28 年 10 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（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ている。

本件課税標準となるべき価格（20,703,771 円）は、新築登記原因日の平成 27 年 11 月 27 日時点における本件家屋の価格であるが、請求人が本件家屋について所有権を取得したのは、同年 12 月 24 日である。

一方で、平成 28 年度固定資産評価の額は、16,563,000 円であり、本件課税標準となるべき価格からは 4,140,771 円の減価となっている。

したがって、本件家屋の本来の取得価格は、16,563,000円に、946,461円（上記の減価分4,140,771円を、平成27年11月27日から同年12月31日までの日数（35日間）で除し、これに同年12月24日から同月31日までの日数（8日間）を乗じた額）を加えた、17,509,461円とすべきであり、不動産取得税額は、これに3%を乗じた525,283円とすべきである。

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 2月13日	諮問
平成29年 3月22日	審議（第7回第1部会）
平成29年 4月24日	審議（第8回第1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。

上記「不動産の取得」とは、私法上の不動産の所有権の取得の意味であり、所有権の取得の登記の有無は問わないものと解されている（石島弘著「不動産取得税と固定資産税の研究〔租税法研究第3巻〕」165頁）。

- (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の算出は、「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。）のいずれかによるとされている（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（本件の場合は、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、その別表の「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27年11月27日に所有者を請求人として新築された木造家屋であり、本件処分の時点では固定資産課税台帳には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70：共同住宅及び寄宿舍用建物。軸組構法3階建。延床面積142.38㎡。単位当たりの再建築費評点数は106,347点とされており、単位当たりの再建築費評点は106,300点となる。）を選定した上で、本件家屋（延床面積195.42㎡）が当該標準木造家屋よりも延床面積が大きいことから、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100,900点としたことが認められる。

その上で処分庁は、これに、延床面積（195.42㎡）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20,703,771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20,703,000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621,000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、本件審査請求書に「平成28年度固定資産税・都市計画税課税明細書」を添付の上で、上記（第3）のとおり主張しており、要するに、本件課税標準となるべき価格（20,703,771円）と、賦課期日を平成28年1月1日とする平成28年度分の固定資産税及び都市計画税賦課処分における本件家屋の価格（16,563,000円）との間に、4,140,771円のかい離があることから、この減価分を日割りした上で、同日から所有権保存登記の日（平成27年12月24日）まで逆算する方法により、本件家屋の価格を求めるべきだと主張する。

しかし、不動産取得税を賦課する本件処分において、比準評価による再建築価格方式によって算定された本件課税標準額及びそれに基づく税額の算出が、法令等の定めに即して適正に行われたと認められるのは上記2のとおりであって、固定資産税及び都市計画税賦課処分における価格を加味する方法により本件家屋の価格を決定すべきであるとの請求人の上記主張は、請求人独自の法解釈によるものと言うほかなく、これを本件処分の変更理由として採用することはできない。

- 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)

高橋滋、窪木登志子、筑紫圭一

別紙(略)