

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30年10月5日付けで行った別紙1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1処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その一部の取消しを求めるものである。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下のとおり、本件処分に係る処分庁の再建築費評点数の評価には一部誤りがあるとして、評価を見直し、本件処分の一部を取り消すよう求めている。

1 基礎工事＞根切り工事＞根切り土量の補正係数について

処分庁は、根切り土量の補正係数を1.45と評価している。

「平成27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。）によれば、（根切り土量による補正は、根切りの深さを基準として行うとされている

が、) 「根切り土量そのものが見積り明細書等により〇〇m³を単位として示されているときは、根切り土量を建床面積または地階部分の床面積で除して根切りの深さを求めて差し支えない。」と記載されている。基準解説によれば、非木造家屋評点基準表の根切り工事は、「総掘り」が基準とされているが、見積書の根切り量から、本件家屋の根切り工事は、「布掘り」と「壺掘り」が採用されていることが読み取れ、1階床面積部分を全て掘削したわけではない。「総掘り」と評価して根切り深さを1.45mとして補正係数を算出すると、実態にそぐわない過度な評価になる。

基準解説の考え方は、根切り土量の平均深さを算出し、評価する考え方であると解される。

そうすると、本件家屋の工事見積書に記載されている根切りの土量は16,354.5m³であり、本件家屋の1階床面積は26,014.32m²であることから、 $16,354.5\text{ m}^3 / 26,014.32\text{ m}^2 = 0.62\dots$ により、根切り土量の平均深さは0.62mと算出できる。したがって、根切り土量の補正係数を「0.62」とする評価を求める。

2 内部仕上>鋼板(印刷鋼板)の標準評点数について

処分庁は、内部仕上の「スチール巾木」について、鋼板(印刷鋼板)として評価している。鋼板(印刷鋼板)の標準評点数は7,130点であるが、「平成27基準年度単位当たり標準評点数の積算基礎」(一般財団法人地方財務協会編。以下「積算基礎」という。)には、その内訳が記載されている。それによると、7,130点のうち968点は鉄骨銅縁・金物等の下地材であるが、一般的に巾木を直接鉄骨銅縁に取り付けることは考え難い仕様である。したがって、標準評点数7,130点から968点を除いた6,160点を使用して評価することを求める。

3 天井仕上>アルミニウム板(平板)について

処分庁は、「浴室用天井材」を評価するに当たり、アルミニウム板（平板）（標準評点数14,800点）で評価している。東京都は、〇〇の家屋評価では、アルミ製のバスリブを塩化ビニル成型浴室天井材（標準評点数5,420点。軽鉄天井下地）で評価している。同じ東京都内の物件は、すでに家屋価格が決定し、納税している物件と同じ評価をされるべきである。したがって、塩化ビニル成型浴室天井材（標準評点数5,420点）で評価することを求める。

4 衛生設備について

(1) 給水設備について

処分庁は、延べ床面積78,124.15㎡を評価面積として使用している。基準解説によれば、「計算単位は延べ床面積を用いるものであるが、工場、倉庫用建物等の場合など、給水設備の状況が延べ床面積との関連からみて極めて不合理なものとなっている場合には、実態に即した計算単位の把握を行うことが必要である。」と記載されている。本件家屋の3階の駐車場部分は、その実態からみると延べ床面積を用いることが「極めて不合理」に該当すると考えられる。

したがって、延べ床面積から3階駐車場部分の面積22,545.29㎡を除いた55,578.86㎡を評価面積として評価することを求める。

(2) 排水設備について

処分庁は、延べ床面積78,124.15㎡を評価面積として使用している。基準解説によれば、「排水設備は『給水設備』及び『衛生器具設備』と常に一体をなして機能するものであり、「集中性」、「設備の多少」、「管材」等の補正はこの三つの評点項目を通して見た場合、一貫性があるものである。」と記載されている。したがって、上記アの給水設備における主張と

同様、延べ床面積から3階駐車場部分の面積を除いた面積を評価面積として評価することを求める。

(3) 衛生器具設備について

処分庁は、延べ床面積78,124.15㎡を評価面積として使用している。しかし、3階の駐車場部分には、衛生器具設備はないから、上記(1)及び(2)の主張と同様、延べ床面積から3階駐車場部分の面積を除いた面積を評価面積として評価することを求める。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求のうち、本件処分に係る税額234,091,200円を超える部分の取消しを求める部分についての審査請求は理由があるから、行政不服審査法46条1項の規定を適用して取り消すべきであり、その余の部分に係る審査請求については理由がないことから、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
令和元年11月13日	諮問
令和元年12月19日	審議（第40回第3部会）
令和2年1月24日	審議（第41回第3部会） 処分庁から意見聴取
令和2年3月6日	審議（第42回第3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、法73条5号によれば、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15によれば、不動産取得税の標準税率は、100分の4とされている。

(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。）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、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されている。

(3) 非木造家屋の評価方法について

ア 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（評価基準第2章・第1節・一及び二）。

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））。

また、東京都の場合、東京都特別区及び市町村に存する区域における評価基準による固定資産（家屋）の評価に当たっては取扱要領が定められ、具体的な評価が行われている。

そして、取扱要領によれば、家屋の価額を求めるには、次の計算式により行うものとされている（取扱要領第2章・第1節・第3）。

単位当たり再建築費評点×経年減点補正率（×需給事情減点補正率）×床面積×評点一点当たりの価額

なお、「単位当たり再建築費評点」は、単位当たり再建築費評点数の100点未満を切り捨てたものである（取扱要領第2章・第1節・第6）。

イ 評価基準において、非木造家屋の再建築費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求めるものとされている（評価基準第2章・第3節・一・2）。

そして、本件家屋は、部分別により再建築費評点数を算出しているところ、部分別（評価）とは、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とされ、また、部分別とは、家屋の表面に現れた部分から、家屋の隠れた内部をも推定して評点を付設し得るように、家屋の構造を外見的な面から木造11部分、非木造14部分に区分したものであるとされている

(取扱要領第2章・第2節・第3・1)。

ウ 部分別による非木造家屋の単位当たり再建築費評点数の算出は、評価基準及び取扱要領によれば、次のようになる。

(ア) 非木造家屋の構造の相違に応じ、適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表(評価基準別表第12。以下「非木造評点基準表」という。)を定める(評価基準第2章・第3節・二・1・(1))。

(イ) (ア)で定めた非木造評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである(評価基準第2章・第3節・二・3)。

①主体構造部、②基礎工事、③外周壁骨組、④間仕切骨組、⑤外部仕上、⑥内部仕上、⑦床仕上、⑧天井仕上、⑨屋根仕上、⑩建具、⑪特殊設備、⑫建築設備(電気設備、衛生設備等)、⑬仮設工事、⑭その他工事

(ウ) 部分別の再建築費評点数の付設に当たっては、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、非木造評点基準表の該当する「評点項目」について定められている「標準評点数」を求めるものとする(評価基準第2章・第3節・二・4・(1))。

ただし、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費評点数を求めるものとし、この場合において、当該数量を乗じる標準評点数は「単位当たり標準評点数」(評価基準別表第12の2)に定める標準評点数とする(評価基準第2章・第3節・二・4・(4))。

(エ) 各部分の工事の施工量等が非木造評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準評点数を補正

するものとする（評価基準第2章・第3節・二・5）。

(オ) 以上により求めた部分別の再建築費評点数を合計し、延べ床面積で除して単位当たり再建築費評点数を求める（取扱要領第2章・第2節・第3・2・(2)）。

エ 平成27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いるところ、非木造家屋については、全市町村を通じて、物価水準による補正率を1.00、設計管理費等による補正率を1.10とするとされていることから（評価基準第2章・第4節・二）、評点1点当たりの価額は、1.10円となる。

2 本件についての検討

(1) 本件家屋は、部分別により評価されており、鉄骨造の店舗であることから、非木造評点基準表は、評価基準別表第12の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」（以下「本件基準表」という。）が適用される。

そして、処分庁から提出された本件家屋に係る非木造計算書（以下「本件計算書」という。）によれば、本件家屋の単位当たり再建築費評点数は、本件基準表の各部分別の評点項目について標準評点数を求め、また、使用資材等の数量が明確な部分は、「単位当たり標準評点数」（評価基準別表第12の2）に当該数量を乗じて再建築費評点数を求め、それらを適宜補正した上で、再建築費評点数を合計し、延べ床面積で除して算出していることが認められる。

ところで、本件においては、前記第3のとおり、一部の部分別の評価について争いがあることから、これらの点について、以下検討する。

(2) 各争点についての検討

ア 基礎工事＞根切り工事＞根切り土量の補正係数について

請求人は、第3・1のとおり、見積書の根切り量から、本件家屋の根切り工事は、「布堀り」と「壺堀り」が採用されていることが読み取れ、1階床面積部分を全て掘削したわけではないこと、基準解説に「根切り土量そのものが見積り明細書等により〇〇m³を単位として示されているときは、根切り土量を建床面積または地階部分の床面積で除して根切りの深さを求めて差し支えない。」と記載されていることから、本件家屋の工事見積書に記載されている根切り土量16,354.5m³を本件家屋の1階床面積で除した「0.62」を、根切り土量の補正係数とすべきである旨主張する。

しかしながら、基準解説によれば、「『根切り土量』による補正は、根切りの深さを基準として行うもの」とされている。そして、「断面図や矩計図等によって、根切りの深さが判明する場合は、それによって求めるものとする。この場合の根切りの深さは、地表面から割栗石の下面までとする。」とした上で、「根切り土量そのものが見積り明細書等により〇〇m³を単位として示されているときは、根切り土量を建床面積または地階部分の床面積で除して根切りの深さを求めて差し支えない。」とされている（別紙2）。

これに関し、処分庁が、本件家屋に係る軸組図を確認したところ、地中に基礎梁が張り巡らされており、その大多数について地表面から基礎梁下端までの深さが1.45mと記載されており、基準解説に基づき、軸組図で確認した深さ「1.45m」を用いて、根切り土量の補正係数を1.45としたことが認められる。

このように、本件処分は、基準解説の原則に従って行われた適正なものと認められることから、請求人の主張には理由

がない。

イ 内部仕上>鋼板（印刷鋼板）の標準評点数について

請求人は、第3・2のとおり、本件家屋の内部仕上の「スチール巾木」について、鋼板（印刷鋼板）の標準評点数7，130点から968点を除いた6，160点を使用して評価すべき旨を主張する。

しかし、本件家屋の内部仕上の「スチール巾木」については、鋼板（印刷鋼板）として評価することが妥当であるところ、評価基準において、標準評点数を個々の内訳ごとに区分することは想定されておらず、また、標準評点数を適宜補正する場合は、東京都においては、あらかじめ評点基準表を設定するものとされているところ（東京都設定分。平成27基準年度については、平成27年2月20日付26主資評第329号改正通達による。）、請求人の主張するような補正の仕方は、評点基準表として設定されていない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

ウ 天井仕上>アルミニウム板（平板）について

請求人は、第3・3のとおり、本件家屋の天井仕上の「浴室用天井材」について、アルミニウム板（平板）ではなく、〇〇の家屋評価と同様に、塩化ビニル成型浴室天井材（標準評点数5，420点）で評価すべきである旨主張する。

しかし、本件家屋の「浴室用天井材」は、耐蝕アルミを仕上面とした資材を使用していることから、アルミニウム板（平板）として評価することが妥当であり、他の家屋評価の取扱いによって左右されるものではない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

エ 衛生設備について

請求人は、給水設備、排水設備及び衛生器具設備について、

第3・4のとおり、3階の駐車場部分は、その実態からみると延べ床面積を用いることが、基準解説における「極めて不合理なものとなっている場合」に該当すること、衛生器具設備はないこと等から、その計算単位として、延べ床面積ではなく、延べ床面積から当該駐車場部分の面積を除いた面積を用いて評価すべきである旨主張する。

しかし、基準解説によれば、給水設備、排水設備及び衛生器具設備は、延べ床面積を計算単位とする旨定められており、また、請求人が指摘する基準解説中の「工場、倉庫用建物等の場合など、給水設備の状況が延べ床面積との関連からみて極めて不合理なものとなっている場合には、実態に即した計算単位の把握を行うことが必要である。」旨の記載にしても、本件計算書によれば、補正項目「設備の補正」において、以下のとおり、 m^2 当たりの給水設備等の個数に応じて補正がなされていることからすれば、「給水設備の状況が延べ床面積との関連からみて極めて不合理なものとなっている場合」ということはできない。

	設備の多少		補正係数
給水設備	基準解説	給水箇所の少ないもの 1 個 / 100 m^2	0.70
	本件家屋	464 個 / $78,124.15 \text{ m}^2$ = 0.5939 個 / 100 m^2	0.40
排水設備	基準解説	その判定は、「給水設備」 における「設備の多少」の 補正と同じである。	0.70
	本件家屋		0.40
衛生器具	基準解説	「設備の多少」の補正は給	

設備		水設備の場合と同様に考えて行うものである。 器具数の少ないもの	0.70
	本件家屋	320 個 / 78,124.15 m ² = 0.4096 個 / 100 m ²	0.26

したがって、請求人の主張は認められない。

(3) 以上のとおり、本件処分は、法や評価基準、取扱要領に則し、適正になされており、違法又は不当な点は認められない。

3 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。

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)

外山秀行、渡井理佳子、羽根一成

別紙1及び別紙2 (略)