

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。）が請求人に対し令和 3 年 1 月 8 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 2「処分目録」記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消し又は変更を求めるものと解される。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね次のことから、本件処分の違法性又は不当性を主張し、その取消しを求めている。

課税標準額が同類の他のトランクルーム用の建物と比較し、かなり高額である。本件家屋は、102,409 円／㎡であるが、都内同用途の建物は、8 万円／㎡前後である。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和 6 年 1 1 月 2 8 日	諮問
令和 7 年 2 月 1 3 日	審議（第 9 7 回第 3 部会）
令和 7 年 3 月 1 1 日	審議（第 9 8 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

ア 法 7 3 条の 2 第 1 項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課するものとし、同条 2 項は、家屋が新築された場合には、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あったものとみなし、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する。なお、法 7 3 4 条 1 項は、都は、その特別区の存する区域において、不動産取得税を課するものとしている（この場合、法 1 条 2 項により、道府県に関する法の規定が準用される。）。

イ 法 7 3 条の 1 3 第 1 項は、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し、その価格とは、適正な時価（法 7 3 条 5 号）をいうとしている。

ウ 法 7 3 条の 1 5 は、不動産取得税の標準税率は課税標準となるべき価格の 1 0 0 分の 4 としている。

エ 法 7 3 条の 2 1 第 1 項は、知事は、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とし、同条２項において、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、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している。

(2) 評価基準

ア 評価基準第２章第１節一及び二において、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１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。

そして、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る（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「事務取扱要領」という。）第１章第２節第２）。再建築価格方式は、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）。

イ 評価基準第２章第１節三・１において、評点１点当たりの価額は、非木造家屋の提示平均価額に木造家屋又は非木造家

屋の総床面積を乗じ、これをその付設総評点数（同第２節又は第３節によって付設した各個の木造家屋又は非木造家屋の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するとしている。

ウ 評価基準第２章第３節一・１において、非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するとしている。

エ 評価基準第２章第３節一・２において、非木造家屋の再建築費評点数は、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としている。

オ 評価基準第２章第３節二において、部分別評価による場合の非木造家屋の再建築費評点数は、当該非木造家屋の構造の区分に応じた非木造家屋評点基準表（評価基準別表第１２。以下「評点基準表」という。）を適用して、各部分別（主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、建築設備、仮設工事、その他の工事）の評点数を求め、それらを合計して一棟の建物の再建築費評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとしている。

カ 評価基準第２章第３節二・１・(1)は、非木造家屋の構造の相違に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造により適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとしている。

キ 評価基準第２章第４節二は、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が定めるものとし、非木造家屋の物価水準補正率を1.00、設計管理費等による補正率を1.10としている。

(3) 事務取扱要領

ア 事務取扱要領第2章第2節第2は、計算単位である床面積は、建物登記簿に登記された床面積によるとしている。

イ 事務取扱要領第3章第2節第2・4は、本件家屋が所在する多摩地区における家屋評価の方法については、部分別評価により再建築費評点数を求めることとしている。

ウ 事務取扱要領第1章第2節第6・2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ついては、事務取扱要領を準用するとしている。

(4) 事務取扱要領は、評価基準による固定資産の評価に当たり、その取扱いの統一を図るものであり、合理性を有するものと認められる。

2 本件家屋の評価について

(1) これを本件についてみると、処分庁は、本件家屋が新築された非木造家屋であり、新築時点（令和2年4月22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、上記1の法令等の規定に基づき、評価基準で定める再建築価格方式（部分別評価）によって、本件家屋の価格を決定した上で、本件処分を行ったものと認められる。

(2) 評価基準が定める部分別による再建築費評点数の算出方法は、主観的な個別事情等を排した家屋の客観的な交換価値を評価する方法として一般的な合理性を有するものといえるから、評価基準に従って算出された価格は、評価基準が定める方法によっ

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が存しない限り、適正な時価であると推認されるべきものである（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頁参照）。

- (3) そこで、本件処分について、部分別評価により本件家屋の単位当たり再建築費評点数を算出し、これに床面積、減点補正率、及び評点1点当たりの価額を乗じて評価額を算出した過程について、以下検討する。

ア 単位当たり再建築費評点数の算出

(7) 本件家屋の用途別区分

本件家屋の登記事項によれば、構造は鉄骨造、用途は倉庫とされている。

そして、処分庁は、工事請負契約書、竣工図及び現地調査により、物品の保管、貯蔵の用に供することを目的として建築された家屋であることから、本件家屋の構造の区分を倉庫と認定し、評点基準表のうち「2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物」の「(4) 工場、倉庫、市場用建物」を適用したものと認められるところ、本件家屋については、その他に該当すべき区分は認められないから、処分庁の上記の判断に不合理な点はない。

(4) 各部分別の再建築費評点数及び合計再建築費評点数

処分庁は、前記(7)で適用することとした評点基準表によって、本件家屋の各部分別の再建築費評点数をそれぞれ別紙3「平成30年度（適用基準）非木造計算書」（以下「本件計算書」という。）のとおり算出した上で、各部分別の再建築費評点数を合計した再建築費評点数を算出していることが認められる（別表参照）。

算定に当たっては、家屋の各部分を調査し、各部分の使

用資材の種別、品等、施工の態様等に応じて該当する評点基準表の評点項目を選択した上で、使用材料等の数量が明確なときは評価基準別表第12の2（単位当たり標準評点数）の標準点数に当該数量を乗じて評点数を求め、また、当該評点項目に係る施工量等が評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められた工事の施工量等と相違する場合においては、補正係数を適用して適宜これを補正する必要がある（1・(2)・オ）。

本件計算書をみると、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係る標準評点数を求め、使用資材等の数量が明確な部分について「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、設備の規格による補正、あるいは、使用資材等の程度についてはおおむね普通程度のものとして適宜補正していることが認められる。

この点、処分庁は、工事請負契約書、竣工図及び現地調査に基づき評価したものとすところ（弁明書（補充）第3・2）、新築家屋の評価のために所有者等から提出を受けた資料について、評価事務の実施後に返却しており、上記図面等以外の資料で本件審査請求において証拠提出されている図面（登記申請書の添付書類である各階平面図、建物図面、指定確認検査機関の審査済印が押印された建築図面）等の資料からは、本件計算書における各評点項目の選択や使用材料等の数量、施工量等に応じた補正の可否等の認定根拠の全てを読み取ることはできない。

もっとも、審理員が請求人に対し、行政不服審査法36条に基づき、本件計算書における部分別評価の各項目のうち具体的にどの部分の評価に誤りがあることを主張するも

のであるのか、当該主張の根拠となる図面等の証拠資料を提出するよう求めたものの、請求人から具体的主張及び資料の提出はなく、その他に上記処分庁による工事請負契約書、竣工図及び現地調査に基づく各部分別の再建築費評点数算定上の評価に誤りがあることを示す特段の証拠は認められない。

(ウ) 単位当たり再建築費評点

処分庁は、竣工図及び現地調査から本件家屋の床面積を登記上の面積である808.00㎡と認定した上で、前記(イ)で算出した再建築費評点数を当該本件家屋の床面積で除して、単位(㎡)当たり再建築費評点93,146点を算出したことが認められる。

イ 損耗の状況による減点補正率

本件家屋は新築であり、減点補正を適用すべき事情は認められない。

ウ 評価額の算出

処分庁は、再建築費評点93,146点(ア・ウ)のうち、100点未満を切り捨てた93,100点に課税対象面積808.00㎡(同)を乗じて算出した752,248,000点に評点1点当たりの価額である1.10円を乗じて、本件家屋の価格を82,747,200円(100円未満切捨て)と算出しており、この計算に不合理な点は認められない。

- (4) 請求人は、課税標準額の同類の他のトランクルーム用の建物と比較し、本件家屋はかなり高額になっている、都内の同じ用途の建物は1平方メートル当たり8万円前後の金額であるなどとして、本件家屋の課税標準額が高額である旨を主張する。

請求人がいかなる建物を比較対象として本件家屋の課税標準額が高額である旨を主張するのか不明であるが、部分別評価に

よる再建築価格は、家屋の構造区分等に応じて適用すべき評点基準表の用途別区分を決定した上で、当該家屋の各部分別の使用部材や使用量等に応じて算出された再建築評費点数に基づき求められるものであり、個々の家屋ごとに家屋の使用部材や使用量は異なるものであるから、用途別区分が同種の建物であることのみをもって単純に比較できるものではない。

そして、評価基準に基づき算定された本件評価額は、適正な時価であるものとして推認されるところ（２・(2)）、上記(3)のとおり、部分別評価に係る認定や評価額の算定に誤りがあることを示す証拠はなく、評価基準が定める方法によっては本件家屋の再建築費を適切に算定することができない特別の事情も認められない。

したがって、評価基準で定める再建築価格方式（部分別評価）によって算定された本件家屋の価格は、適正な時価によるものと認められるのであって、請求人の主張には理由がないといわざるを得ない。

(5) その他、本件処分について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）

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別表及び別紙１ないし別紙３（略）