

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 3 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 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主張して、本件処分の一部を取り消すよう求めている。

1 電話配線設備の「配置」の補正について

処分庁は「配置」の補正係数を 0.72 として評価している。図面に記載されている電話用モジュラジャックは 728 箇所であり、当該数によって計算すると、電話配線設備の「配置」に対する補正係数は 0.64 となる。

処分庁は、テナント用の端子盤も集計して、「配置」の補正係数を評価しているが、「平成 30 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。）に記載されている考え方と異なっている。家屋評価は基準解説の考え方に則り行うべきである。

2 拡声器配線設備の「器具数」の補正について

処分庁は「器具数」の補正係数を 1.22 として評価している。処分庁は、拡声器の総設置数を 697 箇所としているが、放送設備各階平面図により拡声器の設置数を確認すると 659 箇所であり、当該数によって計算すると、拡声器配線設備の「器具数」に対する補正係数は 1.1

7となる。

3 監視カメラ配線設備の「配置」の補正について

処分庁は「配置」の補正係数を0.97として評価している。図面に記載されている監視カメラは62台であり、当該数によって計算すると、監視カメラ配線設備の「配置」に対する補正係数は0.88となる。

このことについて、処分庁が補正係数を0.89であると認めたことに異存はない。

4 テレビジョン共同聴視設備の「器具数」の補正について

処分庁は「器具数」の補正係数を1.88として評価している。図面に記載されているテレビ直列ユニットは356台であり、当該数によって計算すると、テレビジョン共同聴視設備の「器具数」に対する補正係数は1.86となる。

処分庁は、実際にテレビ直列ユニットが設置されていなくても、端子盤までの配線等を考慮する必要がある旨弁明しているが、基準解説に記載されている評価の条件は、設置可能数と配線がある場合はこれを含めて扱うという2点である。

5 清掃設備の「窓ふき用ゴンドラ」について

処分庁は、窓ふき用ゴンドラを家屋として評価している。しかし、建築設備が家屋評価の構成物として評価されるには建物と附合していることが条件となる。民法243条に規定する動産の附合に準じて説明すると、①毀損しなければ分離することができない場合、②分離するために過分の費用を要する場合、③このような程度の物理的結合を欠く場合であっても、その物が不動産に結合した結果、取引上の独立性を失うに至ったこと、これらのいずれの条件も満たすことができない場合は、附合が成立しないということになる。

このことを踏まえ、窓ふき用ゴンドラについて確認すると、窓ふき用ゴンドラと家屋を一体とするための設備、器具等はないので、民法243条の考え方から、上記①から③までの条件に該当しない。よって、窓ふき用ゴンドラは、家屋に附合しておらず、償却資産として取り扱うべき機材であり、家屋評価から除外されるべきである。

6 基礎工事における根切り工事の「根切り土量」の補正について

処分庁は、「根切り工事（地階あり・割栗地業を含む。）」における補正項目「根切り土量」の補正係数を1.58として評価している。

本件家屋の見積書に記載されている根切りの土量は、19,246.

30 m³である。基準解説では「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又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。基準解説の考え方をを用いると、「根切り工事(地階あり・割栗地業を含む。)」の根切り土量の補正係数は1.16となる。同様に「根切り工事(地階なし・割栗地業を含む。)」の根切り土量の補正係数は5.38となる。

標準評点数は総掘りが基準であること、根切り工事の補正係数が基礎工事の実態に適合させる目的で設けられていることが基準解説には記載されている。根切り工事は工法が一通りではないため、図面からは本件家屋で採用された根切り方法は判別できない。つまり、断面図や矩計図等からは本件家屋の根切り工事の実態や明確な根切り土量は判別できない。根切り土量が明確な場合には、根切り土量を使用し補正係数を算出する方法がより実態に適合した方法であると考えられる。

処分庁も本件家屋に係る根切り工事がどのように施工されたかについて明言していない。総掘りは基礎が全て入るように全面掘るものなので、布掘りと壺掘りに比べて根切りの土量が多くなってしまい、本件家屋における根切り工事の土量を深さで量ってしまうと、根切り土量が過剰に考慮されるおそれがあり、実際に処分庁の高さをベースとして総掘りだったということを前提とすると、はるかに実際に使われている土量を超えてしまうということが現実には起きている。

この点、請求人の求める評価方法は、実際の根切り土量から床面積を除いて深さを求めるというもので、この家屋の根切り工事の実態に即したものである。大阪地方裁判所平成28年5月12日判決が、根切り土量が判明している場合には、根切り土量そのものを基準にしてその評点数を判別することが直接的な評価であると判示しており、根切り土量が明確な場合には、根切り土量を使用し補正係数を算出する方法が実態に適合していることを裁判所も認めている。

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7年 8月28日	諮問
令和7年10月 8日	請求人代理人から主張書面を收受
令和7年11月25日	審議（第106回第3部会）
令和7年12月18日	審議（第107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) 不動産取得税の課税標準及び税率

法4条2項及び1条2項の規定により、都は、普通税として、不動産取得税を課するものとされている。なお、都税の賦課徴収に係る知事の権限は、都税事務所に委任されている（法3条の2、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。）4条の3）。

法73条の13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、この価格について、法73条5号は、適正な時価をいうとしている。

そして、法73条の21第1項は、都知事は、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ものとし、同条2項は、都知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産については、評価基準（昭和38年12月25日付自治省告示第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している。

また、法附則11条3項（令和3年法律第7号による改正前のもの。以下同じ。）は、資産の流動化に関する法律2条3項に規定する特定目的会社で政令で定めるものが資産流動化計画に基づき政令で定める不動産を取得した場合における不動産取得税の課税標準の算定については、当該不動産の価格の5分の3に相当する額を価格から控除するも

のとしている。

法73条の15及び条例42条は、不動産取得税の標準税率は、100分の4としている。

(2) 家屋の評価方法

ア 評価基準第2章・第1節・一は、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し、同・二は、各个の家屋の評点数については、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ものとしている（再建築価格方式）。

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（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「取扱要領」という。）が定められ、具体的な評価が行われている。

そして、取扱要領第2章・第1節・第3は、家屋の評価額を求めるには、次の計算式により行うものとしている。

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

イ 評価基準第2章・第3節・一・2は、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している。

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、取扱要領第2章・第2節・第3・1は、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し、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敷設し得るように、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している。

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。

非木造家屋の構造の相違に応じ、適用すべき非木造家屋評定基準

表（評価基準別表第12）を定める（評価基準第2章・第3節・二・1・(1)。本件家屋については「病院、ホテル用建物」の非木造家屋評定基準表を適用）。

この非木造家屋評定基準表により、各部分別に再建築費評点数を求める。部分別の区分は、①主体構造部、②基礎工事、③外周壁骨組、④間仕切骨組、⑤外壁仕上、⑥内壁仕上、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、⑬仮設工事、⑭その他工事である（評価基準第2章・第3節・二・3）。

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、非木造家屋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（評価基準第2章・第3節・二・4・(1)）。

各部分の工事の施工量等が非木造家屋評定基準表の「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（評価基準第2章・第3節・二・5）。

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)）。

2 本件処分及び請求人の主張についての検討

(1) 本件については、部分別の評価の一部に争いがあることから、これらの点について、以下検討することとする。

ア 電話配線設備の「配置」の補正について

請求人は、図面に記載されている電話用モジュラジャックの数によって計算すると、電話配線設備の「配置」の補正係数は0.64となる旨主張し、処分庁は、テナント用の端子盤も集計して、電話配線設備の「配置」の補正係数を0.72としている。

この点、基準解説では、電話配線設備の「配置」の補正について、「配線延長の長短による工事費の変動を電話配線の取出口の多少によって補正しようとするもの」であり、具体的な補正係数については、電話接続口1個当たりの延べ床面積によって求めることとしている（第3章・第12節・I-4・2・(2)）。

処分庁が主張するように、テナントビルの場合は端子盤までは所

有者が施工し、それ以降の配管、配線及び電話用モジュラジャックはテナントが施工することが多いと考えられることからすれば、処分庁が電話用モジュラジャックに加え、テナント用の端子盤も集計したことは基準解説の趣旨に合致し、不合理な点はない。

したがって、処分庁がこの方法により補正係数を0.72としたことは適正なものと認められるから、請求人の主張を採用することはできない。

イ 拡声器配線設備の「器具数」の補正について

請求人は、放送設備各階平面図によりスピーカーの設置数659箇所によって計算すると、拡声器配線設備の「器具数」の補正係数は1.17となる旨主張し、処分庁は、放送設備系統図によりスピーカーの総数を697箇所と確認して、拡声器配線設備の「器具数」の補正係数を1.22としている。

この点、基準解説では、拡声器配線設備の「器具数」の補正について、「拡声器配線設備の配線に係る工事費を配線延長と器具数の多少によって補正しようとする」ものであり、具体的な補正係数については、スピーカー1個当たりの対象床面積によって求めることとしている(第3章・第12節・I-9・2・(2)・ア)。

処分庁が確認した本件家屋の放送設備系統図は、放送設備に関連する各機器が家屋一棟全体にどのように施工されているかを一目で把握することができることからすれば、処分庁が当該図面により、スピーカーの数を確認したことに不合理な点はない。

したがって、処分庁がこの方法により確認したスピーカーの数により補正係数を1.22としたことは適正なものと認められるから、請求人の主張を採用することはできない。

ウ 監視カメラ配線設備の「配置」の補正について

請求人は、処分庁は「配置」の補正係数を0.97として評価しているが、図面に記載されている監視カメラは62台であり、当該数によって計算すると、監視カメラ配線設備「配置」に対する補正係数は0.88となると主張し、処分庁は、本件審査請求で提出された図面により、監視カメラの台数が62台であることが確認できたことから、補正係数は、小数点以下第3位四捨五入により0.89であると認める旨主張する。

この点、基準解説では、監視カメラ配線設備の「配置」の補正に

ついて、「1組1配線延長の長短による工事費の相違を補正しようとするもの」であり、具体的な補正係数については、1組1配線の長さによって求めることとしている（第3章・第12節・I-10・2・(2)・ア）。

処分庁が確認した監視カメラの台数と配線の長さによれば、監視カメラ配線設備の「配置」の補正係数は0.89となり、当該計算に誤りはないことから、この補正係数によって算定すべきである。

なお、別紙3のとおり、当該補正係数の修正によっても、単位当たり再建築費評点数（100点未満切捨て）に変更はない。

エ テレビジョン共同聴視設備の「器具数」の補正について

請求人は、処分庁は「器具数」の補正係数を1.88として評価しているが、図面に記載されているテレビ直列ユニット356台によって計算すると、テレビジョン共同聴視設備の「器具数」に対する補正係数は1.86となると主張し、処分庁は、テナント用の端子盤も集計した上で補正係数を決定した旨主張する。

この点、基準解説では、テレビジョン共同聴視設備の「器具数」の補正について、「器具数の多少による配線延長の長短の相違を考慮し補正しようとするもの」であり、具体的な補正係数については、テレビ1箇所当たりの床面積によって求めることとしている（第3章・第12節・I-11・2・(2)・ア）。

電話配線設備「配置」の補正と同様、テレビジョン共同聴視設備の「器具数」の補正も、配線延長の長短による工事費の変動を補正するために設けられた項目であり、その趣旨によれば、処分庁がテレビ直列ユニットに加え、テナント用の端子盤も集計したことは基準解説の趣旨に合致し、不合理な点はない。

したがって、処分庁がこの方法により補正係数を1.88としたことは適正なものと認められるから、請求人の主張を採用することはできない。

オ 清掃設備「窓ふき用ゴンドラ」について

請求人は、窓ふき用ゴンドラは、民法243条の考え方から、本件家屋に附合しておらず、償却資産として取り扱うべき機材であり、家屋評価から除外される旨主張し、処分庁は、評価基準による「家屋に含めて評価する建築設備」に該当する旨主張する。

この点、評価基準によれば、建築設備の評価について、「家屋の所

有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めているものについては、家屋に含めて評価するものとする。」(評価基準第2章・第1節・七)とされている。

この「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっている」とは、基準解説によると、「建築設備の効用上、当然に家屋の一部に固定されるものであるかどうかを判断し、その後、その特定の場所に家屋の存続期間中、基本的に固定されるものであるかを判断するものである。したがって、当該設備が埋込方式又は半埋込方式により取り付けられているものなどは家屋の評価に含めることとなるが、取り外しが容易で、別の場所に自在に移動ができるものは家屋の評価に含めないものである。」(基準解説第1章・第1節・VII・3・(1))とされている。

本件家屋の窓ふき用ゴンドラは、本件審査請求書に添付された写真からも明らかなように、使用の都度、臨時的に取り付ける簡易な設備ではなく、本件家屋の屋上に常置されるものであって、容易に取り外し、別の場所に自在に移動させることを想定した設備であるということはいできない。建築設備の効用上、当然に本件家屋の一部である屋上に固定され、本件家屋の存続期間中は基本的に固定されたままの状態にあるものと見るべきであり、「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっている」ということができる。

また、窓ふき用ゴンドラは、一般的に、家屋の美観を維持し、外壁の点検・補修を容易にすることで老朽化を防ぐことを目的とするため、「家屋の効用を高めている」ということができる。

以上によれば、処分庁が窓ふき用ゴンドラについて、「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めているもの」として、家屋の評価に含めたことは適正なものと認められるから、請求人の主張を採用することはできない。

なお、請求人が主張する民法243条は、所有者を異にする数個の動産が付合した場合の所有権の帰属を規定するものであり、本件に適用されるものではない。

カ 基礎工事における根切り工事の「根切り土量」の補正について
請求人は、根切り工事は工法が一通りではなく、図面からは本件

家屋で採用された根切り方法は判別できないから、根切り土量が明確な場合には、根切り土量を使用し補正係数を算出する方法がより実態に適合した方法である旨主張し、処分庁は、基準解説から、一義的には根切りの深さから直接「根切り土量」の補正係数を求めるものと解される旨主張する。

この点、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、「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。」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㎡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（基準解説第3章・第2節・Ⅱ-3・(2)・ア・(ア)）。

このような基準解説の記載からすると、根切り土量による補正は、原則として、根切りの深さを基準として行うものと解される。処分庁が、図面によって判明した根切りの深さから直接「根切り土量」の補正係数を求めたことは、この原則に従ったものであり、不合理な点はない。

したがって、処分庁が根切りの深さにより、根切り工事の「根切り土量」の補正係数を求めたことは適正なものと認められるから、請求人の主張を採用することはできない。

なお、「根切り土量」による補正について請求人が引用する大阪地方裁判所平成28年5月12日判決・判例地方自治416号14頁は、図面から求められる根切りの深さを前提とし、根切りが必要な長さ等を考慮すると、全体として相当の根切り土量が発生したことが十分窺われる等の事情がある場合については、見積書等から求められる根切り土量を基準として根切り工事の評価をしたとしても違法ではないと説示するにとどまるものであるから、本件とは事案を異にし、本件において参照すべき先例となるものではない。

- (2) 以上のとおり、処分庁は、評価基準及び取扱要領に則って、部分別による再建築費評点数により評価額を算出して本件家屋の価格を決定しており、この評価額の算出及び価格の決定に不合理な点は認められない。そして、税額の算定については、法附則11条3項による控除を行った上で、課税標準額及び税額を算定している。

そうすると、本件処分は、上記1の法令等の定めにより適正に行わ

れたものであり、違法又は不当な点は認められない。

なお、請求人代理人より、令和7年10月7日付けで、審理員意見書に対する主張書面が提出されたため、審査会として慎重に吟味したが、従前の主張を繰り返すものといわざるを得ず、これまでの判断を覆すに足りるものと認めることはできない。

- 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。

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

別紙1ないし別紙3 (略)