

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。）の規定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。）が令和 2 年 3 月 6 日付けで請求人に対してした、別紙 1 物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）に係る不動産取得税賦課決定処分（以下「本件処分」という。）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

1 本件の争点について

本件の争点は、本件処分において、処分庁が本件家屋の再建築費評点数を付設するに当たり採用した以下の各補正係数が、評価基準が定める評価方法によって適切に行われているか否かである。

(1) 部分別「主体構造部」に係る評点項目「鉄骨造 鉄骨の使用量が明確な建物」の補正項目「規模」に適用すべき補正係数（以下「争点 1」という。）

(2) 部分別「基礎工事」に係る評点項目「地階のない建物 根切

り工事（割栗地業を含む。）」の補正項目「根切り土量」に適用すべき補正係数（以下「争点2」という。）

(3) 部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 電灯コンセント配線設備」の補正項目「配置」に適用すべき補正係数（以下「争点3」という。）

(4) 部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 電話配線設備」の補正項目「配置」に適用すべき補正係数（以下「争点4」という。）

(5) 部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 拡声器配線設備」の補正項目「器具数」に適用すべき補正係数（以下「争点5」という。）

(6) 部分別「建築設備」に係る評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」に適用すべき補正係数（以下「争点6」という。）

2 請求人の主張

請求人は、前記1の各争点につき、それぞれ要旨以下のとおり主張して、本件処分の違法性又は不当性を主張しているものと解される。

(1) 争点1について

ア 本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「主体構造部」に係る評点項目「鉄骨造 鉄骨の使用量が明確な建物」の補正項目「規模」に係る補正係数として、0.92を採用している。

しかしながら、固定資産税務研究会が編集した解説書である「平成30年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」（以下「評価基準解説」という。）第62表によると、用途区分が「工場・倉庫・市場用建物」である家屋の延べ床面積が20,000平方メートル程度の場合、「規模」に係る補正係数は、

評価基準が定める下限値である0.91が適用されるとある。

本件家屋の延べ床面積は63,026.87平方メートルであり、20,000平方メートルよりも40,000平方メートル以上延べ床面積が大きい建物であるから、評価基準が定める下限値を適用すべき家屋に該当する。

したがって、上記「規模」の補正項目に適用する補正係数は、評価基準所定の下限値である0.91に見直されるべきである。

イ 処分庁は、本件家屋の1階から4階までを鉄筋コンクリート造、5階を鉄骨造として評価を行ったと主張するが、根拠が不明である。

固定資産税務研究会が編集した「評価ハンドブック（平成30年度固定資産評価基準）」には、「一棟の建物で二以上の異なった構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする。」と記載されており、この考え方からすると、各構造は、部位ごとに、部材ごとに評価されるものであって、階ごとに評価されるものではない。評価基準解説にも、階ごとに評価を行うべきとの記載はない。

評価基準解説には、「規模」の補正項目について、「一般的に家屋の規模が大きくなり全体の鉄骨の使用量が多くなっても、工場加工に係るコストは比例して増加するものではなく、一定程度に抑えられるため、規模が大きくなるほど1トン当たりの価格は低く抑えられるものである。」とあり、ここでいう「規模」とは、鉄骨の使用量の規模のことであって、建物面積の規模ではない。

本件家屋は、1階から4階までは柱が鉄筋コンクリート造、梁が鉄骨造、5階は柱・梁ともに鉄骨造、基礎部は鉄筋コン

クリート造で構成されているから、本件で鉄骨の使用量の「規模」を算出するために利用する延べ床面積は、本件家屋の1階から5階までの全ての延べ床面積である。

(2) 争点2について

本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「基礎工事」に係る評点項目「地階のない建物 根切り工事（割栗地業を含む。）」の補正項目「根切り土量」について、評価基準解説にある総掘りを前提とした評価をしたものと考えられる。

しかしながら、評価基準解説第3章第2節Ⅱ1によると、評点項目「地階のない建物 根切り工事（割栗地業を含む。）」の標準評点数は、地階のない建物の延べ床面積1平方メートル当たりの評点数であり、根切り工事の条件は、地階のない場合は深さ1メートル掘り下げる場合のそれぞれ床面積1平方メートル当たりの根切り工事に相当する部分とある。

本件家屋について深さ1メートルの総掘りを行うと、根切り土量は12,960立方メートルとなるはずであるのに対し、本件家屋の見積書に記載されている根切り土量は合計で7,833立方メートルであり、総掘りを前提とした根切り土量よりも明らかに少ない。そのため、総掘りを前提とした補正係数1.00（「普通のもの」）を本件家屋にそのまま適用すると、過剰評価となる。

そして、評価基準解説第3章第2節Ⅱ3(2)ア(ア)によると、評点項目「根切り工事」の補正について、「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。」とあり、この解説に従って本件家屋の実態に即した補正係数を求めると、約0.60となる。

したがって、上記「根切り土量」の補正項目に適用する補正係数は、0.60に見直されるべきである。

(3) 争点3について

本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 電灯コンセント配線設備」の補正項目「配置」に適用する補正係数として、本件評点基準表所定の減点補正率である0.60を採用している。

しかしながら、評価基準解説第3章「非木造家屋再建築費評点基準表の構成」(4)ウによると、「原則として補正係数の欄に矢印がある場合は、標準～増点補正率又は標準～減点補正率の間において、適宜補正率を決定するものとしているが、家屋の実態からみて必要がある場合は、増点補正率を上回り、又は減点補正率を下回って該当する補正係数を決定して差し支えないものとしている。」とあることから、本件でも、本件家屋の実態に即した補正係数を決定する必要がある。

本件家屋に設置されている照明は2,178か所、コンセントは897か所、これらの合計は3,075か所であり、本件家屋の延べ床面積1平方メートル当たりの照明の数及びコンセントの数はおよそ0.048か所であるから、この数値を用いて補正係数を算出すると、およそ0.34となる。

この補正係数は、「工場・倉庫・市場用建物」の標準評点数を「事務所・店舗・百貨店用建物」の標準評点数で除し、「事務所・店舗・百貨店用建物」の補正係数に対する設備数量で乗じることによって算出した1平方メートル当たりの施工数量をもって算出したものであり、客観的に根拠のある数値である。

したがって、上記「配置」の補正項目に適用する補正係数は、0.34に見直されるべきである。

(4) 争点4について

本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 電話配線設備」の補正項目「配置」に適用する補正係数として、本件評点基準表所定の減点補正率である0.50を採用している。

しかしながら、前記(3)と同様に、本件家屋の評価に当たっては実態に即した補正係数0.06に見直されるべきである。

(5) 争点5について

本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備 拡声器配線設備」の補正項目「器具数」に適用する補正係数として、本件評点基準表所定の減点補正率である0.50を採用している。

しかしながら、前記(3)と同様に、本件家屋の評価に当たっては実態に即した補正係数0.37に見直されるべきである。

(6) 争点6について

ア 本件処分を行うに当たり、処分庁は、部分別「建築設備」に係る評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「換気の程度」において、対象床面積の全部を「全熱交換器使用の程度の良いもの」と評価し、これに適用する補正係数として1.10を採用している。

しかしながら、「空調設備」に係る評価対象床面積2,721.06平方メートルのうち、全熱交換器が効用を及ぼす範囲は、1,522.48平方メートルである。残りの1,198.58平方メートルについては、排気ファンが設置されており、給気ファンは設置されていないため、換気の種類は第3種換気である。

そのため、全熱交換器と第3種換気の効用を及ぼす範囲のそれぞれの割合をもって補正係数を算出すると、以下のとおり、およそ0.96となる。

$$(1.1 \times 1, 522.48 + 0.8 \times 1, 198.58) / 2, 721.06 = 0.967855 \dots$$

したがって、上記「換気の程度」に係る補正係数は、0.96に見直されるべきである。

イ 処分庁は、対象床面積が最も大きい換気方式により補正を行ったと弁明しているが、請求人から提出した竣工図面等の資料から、それぞれの換気面積の算出は可能である。空調設備の計算単位は「対象床面積」であるから、それぞれの換気方式が効用を及ぼす面積の評価を行わなければ、実態と乖離した評価となるのであり、可能なことを行いもせずに評価を行うことは、処分庁の怠慢と考えざるを得ない。評価基準解説からしても、換気の種類を1種類と限定して補正係数を決めるものではないことは明らかである。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由があるから、行政不服審査法46条1項本文を適用して、本件処分を取り消すべきである。

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3年 8月17日	諮問
令和3年10月14日	審議（第60回第3部会）
令和3年10月18日	処分庁へ調査照会
令和3年11月 8日	処分庁から回答を収受
令和3年11月29日	審議（第61回第3部会）
令和3年11月30日	処分庁へ調査照会

令和3年12月23日	審議（第62回第3部会）
令和4年1月11日	処分庁から回答を収受
令和4年1月18日	審議（第63回第3部会）
令和4年1月26日	処分庁へ調査照会
令和4年2月4日	審議（第64回第3部会）
令和4年2月16日	請求人から閲覧等請求書を収受
令和4年2月17日	処分庁から回答を収受
令和4年3月7日	審議（第65回第3部会）
令和4年3月14日	処分庁へ閲覧等請求に係る意見照会
令和4年3月25日	処分庁から閲覧等請求に係る意見を収受
令和4年5月23日	審議（第66回第3部会）
令和4年5月25日	閲覧等請求に係る決定
令和4年6月20日	閲覧等の実施
令和4年6月20日	審議（第67回第3部会）
令和4年7月19日	請求人から閲覧等請求書を収受
令和4年7月25日	審議（第68回第3部会）
令和4年7月26日	処分庁へ閲覧等請求に係る意見照会
令和4年8月9日	処分庁から閲覧等請求に係る意見を収受
令和4年8月22日	審議（第69回第3部会）
令和4年8月29日	閲覧等請求に係る決定
令和4年8月31日	閲覧等の実施
令和4年9月26日	審議（第70回第3部会）
令和4年11月7日	審議（第71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4条2項柱書及び同項4号は、道府県は、普通税として不動産取得税を課することができる旨定めている。

法1条2項は、同法中道府県に関する規定は都に準用する旨定めるとともに、この場合においては、「道府県」、「道府県税」、「道府県民税」、「道府県知事」又は「道府県職員」とあるのは、それぞれ「都」、「都税」、「都民税」、「都知事」又は「都職員」と読み替えるものとする旨定めている（以下においては、それぞれ読み替え後の規定内容を列挙する。）。

法2条は、地方団体は、法の定めるところによって、地方税を賦課徴収することができる旨定めており、法3条1項は、地方団体は、その地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について定めをするには、当該地方団体の条例によらなければならない旨定めている。そして、これを受けた東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号、以下「都税条例」という。）1条は、東京都都税及びその賦課徴収については、法令その他に別に定めがあるもののほか、同条例の定めるところによる旨定めており、同条例41条ないし48条の9は、不動産取得税の賦課徴収について定めている。

(2) 法73条の2第1項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の都において、当該不動産の取得者に課する旨定めている。法73条1号は、ここにいう「不動産」とは、土地及び家屋を総称するものである旨定めており、同条3号は、ここにいう「家屋」とは、住宅、店舗、工場、倉庫その

他の建物をいう旨定めている。

法 7 3 条の 2 第 2 項本文は、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旨定めている。

- (3) 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」とする旨定めている。法 7 3 条 5 号は、不動産取得税に関する「価格」とは、適正な時価をいう旨定めている。

法 7 3 条の 2 1 第 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、法 3 8 8 条 1 項の評価基準によって、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する旨定めており、評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価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の存しない限り、その適正な時価と推認するのが相当であるとされている（最高裁判所平成 1 5 年 7 月 1 8 日判決（最高裁判所裁判集民事 2 1 0 号 2 8 3 頁）、同 1 9 年 3 月 2 2 日判決（判例地方自治 2 9 0 号 7 4 頁））。

- (4) 法 3 8 8 条 1 項前段は、総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならない旨定めている。

評価基準の定めのうち、本件に関連する規定は別紙 2 に抜粋したとおりであり、本件評点基準表のうち、本件に関連する部分は別紙 3 に抜粋したとおりである。

- (5) 法附則 1 1 条 3 項は、資産流動化法 2 条 3 項が定める特定目的会社で政令で定めるものが同法 2 条 4 項に規定する資産流動

化計画に基づき同条1項に規定する特定資産のうち不動産（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）2条1号に掲げる宅地又は建物をいう。）で政令で定めるものを取得した場合における当該不動産の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、当該取得が「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための地方税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第83号）の施行の日（同年6月30日）の翌日から平成33年3月31日までの間に行われたときに限り、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する旨定めている。

- (6) 法73条の15は、不動産取得税の標準税率は100分の4とする旨定めており、都税条例42条は、不動産取得税の税率は100分の4とする旨定めている。

2 本件処分の適法性の検討

(1) 各争点の検討

ア 争点1について

(ア) 請求人は、第3・2(1)イのとおり、本件家屋は、1階から4階までは柱が鉄筋コンクリート造、梁が鉄骨造、5階は柱・梁ともに鉄骨造、基礎部は鉄筋コンクリート造で構成されているから、本件で鉄骨の使用量の「規模」を算出するために利用する延べ床面積は、本件家屋の1階から5階までの全ての延べ床面積であると主張する。

しかしながら、本件評点基準表上、部分別「主体構造部」における「規模」の補正項目は、構造の種別が「鉄骨造」である場合についてのみ設けられている補正項目であり、評価基準第2章第3節二3において、「主体構造部」とは、基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等、家屋の主体となる構造部分をいうとされている（別紙

2・6)。

そして、建物の耐久性を検討する上で、最も基本的なものは柱であり、建物の骨組みの中心も柱であることから、固定資産評価基準上の「鉄骨鉄筋コンクリート造」、「鉄骨造」等の区分も、主として柱に着目して、建物の構造を分類していると解することができる（東京地裁平成17年11月30日判決（D1-Law28181470）参照）。

これらのことから、部分別「主体構造部」における「規模」の補正項目の適用に当たっては、主体構造部が鉄骨造と認定される家屋のみを対象としているのであり、単に鉄骨が使用されているという理由だけで1階から4階部分の面積を含めて補正を行うべきではない。

(イ) このことについて、処分庁が、本件家屋に係る竣工図を確認したところ、1階から4階までの柱が鉄筋コンクリートで、5階の柱が鉄骨であったため、処分庁は評価に当たって、本件家屋の構造から、本件評点基準表における部分別「主体構造部」は、1階から4階までを鉄筋コンクリート造、5階を鉄骨造として評価を行ったことが認められる。そうすると、本件処分において、本件家屋のうち主体構造部が鉄骨造である5階部分の床面積を用いて、「規模」の補正係数を適用した評価は、合理的である。

このように、本件処分は、評価基準に従って行われた適正なものとして認められることから、請求人の主張には理由がない。

イ 争点2について

請求人は、第3・2(2)のとおり、本件家屋について深さ1メートルの総掘りを行うと、根切り土量は12,960立方

メートルとなるはずであるのに対し、本件家屋の見積書に記載されている根切り土量は合計で7,833立方メートルであり、総掘りを前提とした根切り土量よりも明らかに少ないこと、また、評価基準解説第3章第2節Ⅱ3(2)ア(ア)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7,833m³を本件家屋の1階床面積で除した「0.60」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、評価基準解説第3章第2節Ⅱ3(2)ア(ア)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端までとする。また、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。

このことについて、処分庁が、本件家屋に係る竣工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1m以上であることが明らかであったため、評価基準解説に基づき、根切り土量の補正係数を「普通のもの」として1.00としたことが認められる。

このように、本件処分は、評価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。

ウ 争点 3 ないし 5 について

(ア) 評価基準第 2 章第 3 節二 5 (1) は、非木造家屋の各部分における工事の施工量等が「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旨定めるとともに、この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする旨定めている（別紙 2・8）。

これに関し、具体的な補正係数の決定に当たっては、例えば、工事費のうち固定費とみられる部分と変動費とみられる部分の割合、工事費の増減の限度の有無及びその限度の値等の事情を実態調査等を通じて把握した上で、これらを踏まえ、当該補正係数の制度趣旨に照らして、適切な補正係数を決定すべきことが求められているというべきであって、すべてを一定の方法で一義的に決定することはできず、単純な比例計算によってそれぞれの補正係数を求めることは相当ではないとされている（前橋地裁平成 29 年 9 月 27 日判決（D1-Law28264941）参照）。

そして、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、他に根拠のある係数がない場合には、所定の増・減点補正率の範囲より補正率をさらに小さな（大きな）ものにするのが相当と考えられる場合であっても、所定の増・減点補正率の範囲内で最も小さな（大きな）補正率を採用するほか

ないというべきである（東京高裁平成30年10月25日判決（D1-Law28264942）参照）。

また、本件評点基準表では、評点項目「電灯コンセント配線設備」における「配置」による補正について、所定の増点補正率として「1.20」、減点補正率として「0.60」を定めている。同様に、「電話配線設備」に係る「配置」の補正について、所定の増点補正率として「1.15」、減点補正率として「0.50」を、「拡声器配線設備」に係る「器具数」の補正について、所定の増点補正率として「1.05」、減点補正率として「0.50」をそれぞれ定めている（別紙3）。

(イ) これを本件家屋についてみると、処分庁は、電灯コンセント配線設備の「配置」の補正係数を「0.60」、電話配線設備の「配置」の補正係数を「0.50」、拡声器配線設備の「器具数」の補正係数を「0.50」とし、それぞれ所定の減点補正率の範囲内で最も小さな補正率を適用したことが認められる。

(ウ) これに対し、請求人は、第3・2(3)ないし同(5)のとおり、所定の増・減点補正率の範囲よりさらに小さな補正係数として、「工場・倉庫・市場用建物」の標準評点数を「事務所・店舗・百貨店用建物」の標準評点数で除し、「事務所・店舗・百貨店用建物」の補正係数に対する設備数量で乗じることによって算出した1平方メートル当たりの施工数量をもって算出した数値を採用すべきであると主張する。

a 電灯コンセント配線設備の「配置」の補正係数

この点に関し、審査会は、行政不服審査法74条に基づき、処分庁に対し、比例計算による補正係数の計算の

実施を求めたところ、以下の回答を得た。

本件家屋に設置されている照明は2,178か所、コンセントは897か所、これらの合計は3,075か所であり、本件家屋の延べ床面積1平方メートル当たりの照明の数及びコンセントの数はおよそ0.048か所であるから、この数値を用いて補正係数を算出すると、以下のとおり、およそ0.34となる。

$$1.0 - (1.0 - 0.6) \times (0.25 - 0.048) \div (0.25 - 0.19) = 0.34666\dots$$

b 電話配線設備の「配置」の補正係数

本件家屋に設置されている電話接続口は100個であり、本件家屋の延べ床面積1平方メートル当たり0.0015個であるから、この数値を用いて上記aと同様に補正係数を試算すると、およそ0.06となる。

c 拡声器配線設備の「器具数」の補正係数

本件家屋に設置されている拡声器は247個であり、本件家屋の延べ床面積1平方メートル当たり0.0039個であるから、この数値を用いて上記aと同様に補正係数を試算すると、およそ0.29となる。

しかしながら、本件家屋では、配電盤、端子盤類が施工され、また一定間隔に末端機器が配置されていることから、概ね建物の全体に設備・配線が及んでいる。また、各階の床面積が大きく、各末端機器までの距離が長いため、それに応じた配線量が施工されている。このことから標準的な工場・倉庫・市場用家屋に比べ本件家屋が著しく各設備の施工が少ないとは認められない。よって、所定の減点補正率の範囲を大きく下回る数値を補正係数として採用することは相当でない。

そして、本件家屋の評価においては、他に根拠のある補正係数がないのであるから、所定の減点補正率の範囲内で最も小さな補正率を採用するほかないというべきである。

このように、本件処分は、評価基準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。

エ 争点 6 について

(ア) 評価基準解説第 3 章第 1 2 節Ⅲ－1・4（3）によると、評価項目「空調設備」の計算単位である「対象床面積」とは、設備が実際に効用を及ぼすと想定される範囲の床面積をいい、原則としてフロアごとに判断すれば足り、トイレや機械室等のように部分的に空調の吹出口が設置されていない部分は、対象床面積から除く必要はないとされている。もっとも、同解説は、駐車場等のように、同じフロアでも明らかに設備の効用が及ばない部分については、「対象床面積」から除く必要があるともしている。

(イ) これを本件についてみると、本件家屋については、機器表及び詳細平面図等より、西側の事務所エリアに個別空調（全熱交換器使用）が設置されていることが分かる。そして、処分庁は、その対象床面積として、登記床面積（63,026.87 m²）から、明らかに個別空調の効用が及ばない倉庫エリア、荷捌きエリアの面積（60,305.81 m²）を除いた面積（27,211.06 m²）を認定している。

この点について、請求人は、第 3・2(6)のとおり主張するが、西側の事務所エリアにはトイレや機械室等、部分的に空調の吹出し口が設置されていない部分が存在するものの、当該部分を対象床面積から除く必要がないことは、上記評価基準解説のとおりである。

(ウ) ただし、本争点に関し、審査会が、行政不服審査法74条に基づき、処分庁に対して評価内容の説明を求めたところ、以下の回答を得た。

処分庁は個別空調の対象床面積に東側の事務所エリアの面積(148.60㎡)を含めていたが、当該エリアに個別空調は設置されておらず、さらに西側の事務所エリアに設置されている空調の効用が及ぶとも考えられないことから、当該エリアについては本来個別空調の対象床面積に含めるべきものではない。このため、個別空調の対象床面積は、登記床面積(63,026.87㎡)より個別空調が設置されていない倉庫エリア、荷捌きエリア及び東側の事務所エリアの面積(60,454.42㎡)を控除した、2,572.45㎡となる(ただし、端数処理の関係で0.01㎡の差異が生じている)。

また、対象床面積の変更に伴い冷房能力を再計算したところ、冷房能力は0.04649 Kw/㎡となり、補正率が0.69となることが認められた。

なお、東側の事務所エリアには、換気設備が設置されており、機器表より機能等を確認したところ、当該エリアには、空調設備ではなく換気設備の評点を付設し、機能は第3種換気のもの、送風機の種類はシロッコファン、ダクトは普通のものとして評価すべきものと考えられる。

(2) 本件家屋の価格の計算

ア 審査会が、行政不服審査法74条に基づき、処分庁に対し、前記(1)の判断を前提とした本件家屋の再建築費評点数の計算の実施を求めたところ、以下の回答を得た。

(ア) 部分別「建築設備」の評点数

a 評点項目「空調設備」の評点数(本件家屋の西側の事

事務所エリア（個別空調方式）

$14,010$ （標準評点数） $\times 0.69 \times 1.00 \times 1.10$ （補正係数） $\div 10,633$ 点（単位当たり評点数）

$10,633 \times 2,572.45$ （対象床面積） $\div 27,352,860$ 点

b 評点項目「換気設備」の評点数（本件家屋の東側の事務所エリア）

$1,650$ （標準評点数） $\times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$ （補正係数） $= 1,650$ 点（単位当たり評点数）
 $1,650 \times 148.60$ （対象床面積） $\div 245,190$ 点

c その他の評点数（合計）

$381,747,663$ 点

d 部分別「建築設備」の再建築費評点数（a から c までの合計）

$409,345,713$ 点

(イ) その他の部分の評点数（争いのない部分）

a	主体構造部	$3,051,266,736$ 点
b	床構造	$217,276,585$ 点
c	基礎工事	$18,792,159$ 点
d	杭	$68,381,192$ 点
e	外周壁骨組	$78,206,890$ 点
f	間仕切骨組	$104,032,784$ 点
g	外部仕上	$121,063,519$ 点
h	内部仕上	$36,713,271$ 点
i	床仕上	$139,850,820$ 点
j	天井仕上	$11,427,209$ 点

k	屋根仕上	45,810,540点
l	建具	207,165,631点
m	仮設工事	195,572,377点
n	その他工事	79,413,856点

(ウ) 本件家屋の再建築費評点数 ((ア) d 及び (イ) の部分別再建築費評点数の合計)

4,784,319,282点

イ 前記アで求めた本件家屋の再建築費評点数を前提として、本件家屋の価格を算定すると、以下のとおりとなる。

(ア) 単位当たり再建築費評点数 (1点未満切り捨て)

4,784,319,282点 (本件家屋の再建築費評点数) ÷ 63,026.87 (本件家屋の床面積) ≒ 75,909点

(イ) 単位当たり再建築費評点 ((ア) の100点未満切り捨て)

75,900点

(ウ) 総評点 (1点未満切り捨て)

75,900点 (単位当たり再建築費評点) × 63,026.87 (本件家屋の床面積) = 4,783,739,433点

(エ) 評価額 (100円未満切り捨て)

4,783,739,433点 (総評点) × 1.10円 (評点一点当たりの価額) ≒ 5,262,113,300円

(3) 結論

以上のとおり、本件処分は、課税標準となる本件家屋の価格を決定するに当たり、部分別「建築設備」に係る評点項目「空調設備 個別空調方式」の補正項目「冷房能力の大小」及び対

象床面積、並びに評点項目「換気設備」について、それぞれ評価基準の適用に誤りがあったものの、本件処分における本件家屋の価格は、評価基準によって決定される価格と同額であったことが認められる。

したがって、本件処分における評価基準の適用の誤りにより、本件処分が違法又は不当なものとなるまでは認められない。

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)

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙1ないし別紙3 (略)