

平成 30(2018)年度諮問（一）第 1 号
答申（一）第 5 号

「地方税法及び栃木県県税条例に基づく不動産取得税賦課決定処分に係る審査請求に対する裁決」についての答申

栃木県行政不服審査会

第1 審査会の結論

〇〇県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して平成29(2017)年10月10日付けで行った地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）及び栃木県県税条例（平成17年栃木県条例第5号。以下「条例」という。）に基づく不動産取得税の賦課決定処分（以下「本件処分」という。）についての審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却されるべきであるという栃木県知事（以下「審査庁」という。）の判断は妥当である。

第2 諮問事案の概要及び前提となる事実

1 諮問事案の概要

本件は、処分庁が本件処分に用いた価格を不服として、同処分の取消しを求める趣旨の事案である。

2 前提となる事実

(1) 平成26(2014)年〇月〇日、審査請求人は下記の不動産を競落により取得した。

○ 土地

〇〇町〇〇〇〇-1 宅地 2,452.0 m² 他1筆

○ 建物

〇〇町〇〇〇〇-1 併用住宅(住宅部分) 2,708.21 m²

〇〇町〇〇〇〇-1 併用住宅(住宅以外部分) 1,823.13 m²

○ 附属建物

〇〇町〇〇〇〇-1 住宅用附属家 21.39 m²

(2) 上記の建物は、昭和61(1986)年〇月に新築された非木造家屋(鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上6階建。以下「本件家屋」という。)であり、1棟の建物としての登記床面積は4,474.43 m²である。

(3) 平成29(2017)年10月10日、処分庁は本件家屋について〇〇町の平成26年度固定資産課税台帳(以下「本件台帳」という。)に登録されている価格(263,017,490円。以下「本件台帳価格」という。)を住宅部分と住宅以外部分の床面積で案分し、本件家屋の不動産取得税の課税標準となるべき価格(以下「本件課税標準」という。)を住宅部分：157,195,574円、住宅以外部分：105,821,916円と決定し、当該価格にそれぞれ3%及び4%の税率を適用した上で、本件処分を行い、同日付けで審査請求人に通知した。

なお、処分庁は、本件台帳記載の居住部分床面積(2,708.21 m²)を住宅部分の床面積と認定し、住宅以外部分の床面積については、本件台帳の課税床面積の合計(4,531.34 m²)。上記(2)の1棟の建物としての登記床面

- 積にエレベーター機械室である塔屋部分の面積 : 56.91 m²を加えたものから居住部分床面積を差し引いた床面積(1,823.13 m²)を認定している。
- (4) 平成 29(2017)年 10 月 24 日、審査請求人は、審査庁に対し本件処分の取消しを求める審査請求書を提出した。
 - (5) 平成 30(2018)年 3 月 30 日、審理員は、審査庁に審査請求人の主張を一部認める審理員意見書を提出した。
 - (6) 平成 30(2018)年 4 月 10 日、処分庁は、審査請求人に対し、本件家屋の住宅部分、住宅以外の部分面積の訂正により本件処分税額を減額する処分の変更を行い、同日付けで審査請求人に通知した。

第 3 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

審査請求人の主張の要旨は、審査請求書及び反論書によると概ね次のとおりである。

- (1) 審査請求の趣旨
本件処分を取り消す、との裁決を求める。
- (2) 審査請求の理由
 - ア 処分庁は、本件課税標準を本件台帳価格により決定したが、本件家屋は、平成 26(2014)年固定資産税賦課期日後、審査請求人が本件家屋を取得するまでの間に、大雨により法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当する損壊が生じており、また、競売の際には不動産鑑定士から売却基準価格を 101,983,000 円、敷地利用権等を加減した積算価格を 140,259,683 円と評価され、平成 11(1999)年 3 月 31 日には本件家屋と同程度のマンションが市場価格 160,000,000 円で売買された事例があることから、本件課税標準は適正な時価を超えている。
 - イ 本件台帳価格は、次の点について、〇〇町の登録手続き上の瑕疵があり、このような状況で処分庁が本件台帳価格により本件課税標準を決定したことは違法である。
 - (ア) 本件家屋が区分所有建物として登記されているにも関わらず、本件家屋の家屋課税台帳への登録は、建物 1 棟全体を単独の所有として行っており、法 341 条第 1 項第 12 号の規定に反する。
 - (イ) 法第 408 条に基づく実地調査を一度も行っていない。
 - (ウ) 固定資産評価委員の選任にあたり、議会の同意を得ておらず、法第 404 条第 2 項の規定に反する。
 - ウ 処分庁の本件家屋の住宅部分及び住宅以外部分の認定には誤りがあり、審査請求人の取得時点には、本件家屋 2 階は店舗と共同住宅とで

廊下を仕切り使用され、2階の応接室は住宅用として使用されているが、本件処分は、これらを住宅以外部分と認定して税率4%を適用しているため、過大な税額となっている。

また、登記簿に記載された本件家屋2階の床面積は659.72㎡であるのに対し、処分庁は2階の床面積を727.35㎡と認定しており、67.63㎡多く課税している。

エ 本件家屋は区分所有建物であるが、家屋番号：〇〇〇〇番1の501(以下「501号室」という。)は〇〇〇〇の機器室として、家屋番号：〇〇〇〇番1の302(以下「302号室」という。)は倉庫として使用されているにも関わらず、処分庁が住宅と認定したことは誤りである。さらに、302号室は平成27(2015)年〇月から別人に貸与され、平成29(2017)年〇月には審査請求人から当該別人に所有権が移転している。

2 審査庁

審理員意見書において本件審査請求に理由があるとされた、本件処分の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定については、処分庁により変更されており、本件審査請求には理由がなくなったため、棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求には住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定についてのみ理由があることから、行政不服審査法第46条第1項の規定により、本件処分は変更されるべきである。

2 審理員意見書の理由

(1) 本件処分に係る法令等の規定について

ア 不動産取得税の課税標準は、法第73条の2第1項、同条の13、条例第75条第1項により不動産を取得したときにおける当該不動産の適正な時価とされているが、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、法第73条の21第1項により、当該価格により課税標準となるべき価格を決定することとされている。

イ ただし、固定資産税の賦課期日後に、当該不動産に増築、改築、損壊、地目の変換その他特別の事情があり、固定資産課税台帳の価格により難しい場合には、法第73条の21第2項に基づき、法第388条第1項の固定資産評価基準によって、課税標準となるべき価格を決定するも

のとされている。

ウ 法第 341 条第 12 号によると、固定資産課税台帳の一つである家屋課税台帳には、専有部分が登記簿に登録されている場合においては、当該区分所有に係る家屋について登録する。

エ 不動産取得税の税率は法第 73 条の 15 及び条例第 77 条により 4 %とされているが、法附則第 11 条の 2、条例附則第 25 条により、平成 18(2006)年 4 月 1 日～平成 33(2021)年 3 月 31 日までの間に住宅を取得した場合の税率は 3 %とされており、平成 22 年 4 月 1 日総務都第 16 号総務大臣通知「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）」第 5 章 第 2 17 及び同第 3 28(2)（以下「地方税法の施行に関する取扱いについて」という。）によれば、一棟の建物に住宅部分と住宅以外部分とがある場合は、それぞれ 3 %、4 %の税率が適用され、この場合における家屋の価格の算定については、住宅部分と住宅以外部分とに区分してそれぞれ算定するものとし、区分の困難な共用部分については、住宅部分と住宅以外部分とのそれぞれの床面積等により按分して算定するのが適当とされている。

オ 平成 26 年度に適用される固定資産評価基準（平成 23 年 11 月 28 日総務省告示第 493 号。以下「本件固定資産評価基準」という。）第 2 章第 3 節によれば、各個の家屋について評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分の面積によるものとされている。

(2) 本件処分の妥当性について

ア 処分庁が決定した本件課税標準が「適正な時価」を超えているか

不動産取得税の課税標準となるべき価格は、法第 73 条の 21 第 1 項の規定により固定資産税課税台帳に登録された価格により決定する。

審査請求人の主張する競売手続における家屋の評価額は、競売市場修正が施された通常市場価格とは異なるものであり、審査請求人の引用する市場取引価格は、平成 11(1999)年の取引実績によるもので、適正な時価であるとはいえない。

また、本件家屋は、建築から審査請求人が取得するまでに 28 年を経過しており、本件家屋の損壊が、通常維持管理の下での経年劣化によるものか、平成 26 年度固定資産税の賦課期日後、審査請求人が取得する

までの間に風水害によって生じた、それ以上の損壊によるものなのかは、本件全証拠書類によっても明らかではなく、本件家屋が法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当するとは認められない。

イ 処分庁が本件台帳価格により本件課税標準を決定したことは違法であるか

法第 341 条第 12 号によると、区分所有建物については、家屋課税台帳には区分所有に係る家屋 1 棟について登録すればよく、家屋番号ごとに登録しなければならないとは解釈できない。よって、処分庁が本件台帳価格により本件課税標準となるべき価格を決定したことについては、違法性があるとはいえない。

また、〇〇町が本件家屋の価格の決定に当たり実地調査を一度も行っておらず、固定資産評価員の選任に当たり議会の同意を得ていない、という手続き上の瑕疵の違法性については、本件審理において判断する立場にないが、仮に〇〇町に手続き上の瑕疵があったとしても、それらをもって直ちに本件台帳価格が不当になるものではない。

ウ 処分庁の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定に誤りはあるか

審理員において本件家屋の検証を実施したところ、本件家屋の 2 階は店舗部分と共同住宅部分とで廊下を仕切り使用され、2 階の応接室は 206 号室の一室として使用されていたことが認められた。本件処分には、本件家屋の 2 階の一部について住宅部分と住宅以外部分の認定に誤りがあり、本件家屋 1 棟として、住宅部分 2,758.72 m²、住宅以外部分 1,772.62 m²と床面積を認定すべきところ、住宅部分 2,708.21 m²、住宅以外部分 1,823.13 m²と床面積を認定しており、税額にして 29,300 円過大となっている。

なお、本件固定資産評価基準によると、各個の家屋について評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるが、審査請求人のいう登記簿に記載された本件家屋 2 階の床面積は、その専有部分について記載されたもので、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。審査請求人が主張する本件処分の床面積と登記面積の差違は、この算出方法の違いによるものであり、処分庁が本件家屋の 2 階の床面積を過大に認定したという事実はなく、審査請求人の主張は認められない。

エ その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、本件家屋の 501 号室が〇〇〇〇の機器室として、302 号室が倉庫として使用されていることから、処分庁による両室の住宅部分としての認定を誤りと主張しているが、両室は、本来の利用目的が住宅である分譲マンションの一室を、事業用として貸し出しているもので、構造も住宅と何ら変わりなく、実際の利用形態も容易に変更しうるものであるから住宅部分と認定すべきであり、処分庁の認定に誤りはない。なお、302 号室を平成 27(2015)年〇月から別人に貸与していることについては、本件処分と何ら関係がない。

- (3) 上記以外の違法性又は不当性についての検討
他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第 5 審査会の判断理由

1 審査関係人の主張書面について

本件審査請求については、当審査会への諮問後、審査請求人から 2 通、審査庁から 1 通の主張書面が提出されており、その概要は以下のとおりである。

- (1) 審査請求人の主張書面（1）について

審査請求人の主張書面（1）における主張の要旨は、概ね次のとおりである。

ア 本件家屋 1 階のスイミングスクール(プール及び指導員室等)は、平成 26(2014)年〇月〇日に前営業者が廃業するまで通常どおり営業していた。よって、本件家屋の損壊は、経年劣化ではなく、この廃業日以降、審査請求人が取得した同年〇月〇日までの間の大雨による風水害により生じたものであり、法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当する。

イ 処分庁は、審査請求人が審査請求書に添付した書証No. 8 (家屋課税台帳兼評価調書)をもって、審査請求人が本件家屋を取得した平成 26(2014)年〇月〇日時点の固定資産課税台帳に登録価格があると主張しているが、これは〇〇町が固定資産税を賦課するためのもので、処分庁が不動産取得税を賦課するためのものではない。

ウ 本件家屋の課税標準額は、住宅部分と住宅以外部分とに区分されているが、本件家屋は 3 階～6 階が共同住宅として登記され、地下 1 階～2 階のプール、事務所、店舗は独立して登記されており、法第 73 条の 21 第 1 項に基づいて別途課税標準額を決定する必要がある。よって住宅部分と住宅以外部分とに区分して課税した本件処分は錯誤

であり、違法である。

エ 審理員による実地検証の結果、処分庁の住宅部分と住宅部分以外の床面積の認定に誤りがあったことが判明しており、本件処分における本件家屋の評価額は適正な時価を超えていたことになるので、本件処分は違法ではないか。

オ 審理員による実地検証では、本件家屋の1階部分及び2階部分を検証しているが、検証結果記録書には1階部分についての記録がない。また、審理員が実地検証において認めた2階部分の使用形態の変更は、法第73条の21第1項ただし書のその他特別の事情に該当する。

(2) 審査庁の主張書面について

審査請求人の主張書面(1)に対する見解について、当審査会が審査庁に提出を求めたものであり、その要旨は、概ね次のとおりである。

ア 審査請求人が新たに提出した証拠書類によっても、審査請求人の主張する本件家屋の損壊が、通常維持管理の下で経年劣化により生じたものであったのか、風水害によるそれ以上の損壊によるものなのかは、明らかではないことに変わりはない。

イ 審査請求人が審査請求書に添付して提出した書証No.8が、平成26(2014)年〇月〇日時点の固定資産課税台帳に本件家屋の登録があることを証する書類に当たるものである。固定資産課税台帳に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であり、審査請求人の主張は失当である。

ウ 「地方税法の施行に関する取扱いについて」によれば、1棟の家屋に住宅部分と住宅以外部分とがある場合、それぞれ異なる税率が適用されるため、住宅部分と住宅以外部分とに区分して家屋の価格の算定を行うこととされており、錯誤ではなく、処分庁に違法性はない。

エ 審理員による実地検証の結果、処分庁の住宅部分と住宅部分以外の床面積の認定について誤りがあったことが判明したが、処分庁は平成30(2018)年4月10日付けで本件処分を変更しており、違法性は解消されている。

オ 審理員が検証を行ったのは本件家屋2階の住宅部分と住宅以外部分の認定についてであり、審査請求人の主張する本件家屋の損壊については、審査請求人が提出した証拠書類に基づき審理を行ったのであるから、審理手続は適正である。また、2階部分の使用形態の変更により登録価格が適正でなくなることはなく、本件家屋は法第73条の21第1項ただし書には該当しない。

(3) 審査請求人の主張書面(2)について

審査請求人は、平成 30(2018)年 6 月 18 日付けで当審査会に対して口頭意見陳述の申立てを行ったが、口頭意見陳述の実施当日に所用(別件裁判口頭弁論)があったことから、陳述内容を主張書面として提出したものであり、その要旨は、概ね次のとおりである。

ア 本件家屋には、1 階のプール及び指導員室が天井等の損壊により安全に使用できないという、法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に規定する事情が存する。

イ 1 階のプールは、管理人の配置等により防災等のために維持管理を行い、平成 26 年〇月〇日まで平常どおり営業を行っており、アの損壊は経年劣化によるものではなく、大雨等による水災である。

ウ 上記アイに対して、処分庁が「法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に規定する特別の事情はない」と判断したことについて、行政不服審査法第 35 条に基づき検証を求める。

エ 処分庁が弁明書において、不動産取得税の課税標準となるべき価格について示しているとする、最高裁判所第 2 小法廷昭和 51 年 3 月 26 日判決なら並びに最高裁判所第 1 小法廷平成 6 年 4 月 21 日判決の判決文の提出を求める。

2 審査会の判断について

(1) 審査請求に係る論点について

主張書面の内容を併せて検討したが、審査請求人の主張に係る論点は、審理員が整理したものと同様に、以下の 4 点と考えられる。

ア 本件課税標準となるべき価格を本件台帳価格により決定したことは妥当であったか

イ 処分庁が本件台帳により本件課税標準を決定したことは違法であるか

ウ 処分庁の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定に誤りはあるか

エ その他の審査請求人の主張について

(2) 論点に係る審査庁の判断について

審査請求人は、処分庁が本件処分の税額を変更した後も上記(1)ウの論点について主張書面で新たな主張を行っていることから、以下、(1)ウの論点を含め、各論点について個別に検討する。

ア 本件課税標準となるべき価格を本件台帳価格により決定したことは妥当であったか

不動産取得税の課税標準となるべき価格は、法第 73 条の 21 第 1 項の規定により固定資産税課税台帳に登録された価格により決定する。

本件家屋については、審査請求人が審査請求書に添付した書証No. 8 の家屋課税台帳兼評価調書に記載された価格が、固定資産税課税台帳に登録された価格であり、本件台帳価格である。

審査請求人は、競売手続における家屋の評価額、及び平成 11(1999)年の本件家屋と同程度の家屋の市場取引価格との差をもって、本件台帳価格により決定された本件課税標準は適正な時価ではない旨、主張するが、最高裁判所第 2 小法廷昭和 51 年 3 月 26 日判決は「固定資産課税台帳に当該不動産の価格が登録されている場合には、法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当しない限り、専ら右登録価格によりこれを決定すべきものとしていると解するのが相当」と判示しており、法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当しない限り、本件台帳価格により、課税標準となる価格を決定することは妥当である。

一方、最高裁判所第 1 小法廷平成 6 年 4 月 21 日判決は「法第 73 条の 21 第 1 項ただし書にいう『当該固定資産の価格により難いとき』とは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損壊、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、…右登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうものと解すべき」と判示していることから、固定資産税の賦課期日後生じた、法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当する事情が存在する場合は、別途、客観的に適正な時価を認定する必要が生じる。

そこで、以下、本件家屋の損壊が法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に規定する特別な事情に該当するかどうか検討する。

なお、審査請求人が主張書面（2）において、上記 2 つの判決文の提出を求めているが、双方とも審査請求人が平成 29(2017)年 12 月 13 日付け反論書に添付しているものであることを申し添える。

審査請求人の主張は、本件家屋には地下 1 階、1 階及び 2 階に損壊があり、これらにより本件家屋は法第 73 条の 21 第 1 項ただし書に該当するというものである。

これらの損壊について、審理員意見書は、第 4 2(2)アのとおり、「本件家屋は昭和 61 年に建築され、審査請求人が取得するまでに 28 年を経過しているため、…通常維持管理の下で経年劣化により生じた

ものか、風水害によるそれ以上の損壊によるものかは、本件全証拠書類によっても明らかではなく」、法第73条の21第1項ただし書に該当するとは認められない、とした。

審査請求人は、主張書面（1）に1階のスイミングスクールが平成26(2014)年〇月〇日に廃業したという廃業証明書、及び撮影年月日を明示した損壊状況の写真を添付し、書証として提出した。

廃業証明書は、当該日付けで、前業者が廃業を届出たことを証明するもので、同日まで、ひいては固定資産税賦課期日である1月1日の時点で平常な営業を阻害するような損壊がなかったことを証明しているとは言えない。

一方、主張書面（1）に添付された写真は、全て平成27(2015)年10月以降に撮影されており、写真に写る損壊が、審査請求人の本件家屋取得日以降に生じた可能性を否定できない。

また、本件家屋は、建築から審査請求人が取得するまでに28年を経過していることから、審理員意見書のとおり、通常の維持管理下での経年劣化による損壊である可能性もある。

このように、諮問に当たって審査庁から提出された書類に加え、諮問後に提出された主張書面とその添付書類を併せて検討を行ったが、本件家屋が「損壊により法第73条の21第1項ただし書に該当する」という確たる結論には至らなかった。

なお、審査請求人は、主張書面（1）において、審理員による実地検証で認められた、本件家屋2階部分の使用形態の変更が、法第73条の21第1項ただし書に該当すると主張しているが、使用形態の変更により登録価格が適正でなくなることはない。

従って、処分庁が本件課税標準となるべき価格を本件台帳価格により決定したことは妥当である、とした審査庁の判断に問題はない。

なお、審査請求人は、主張書面（2）において現地の検証を求めているが、審理員制度の趣旨から、個々の事実については審理員の判断を尊重すべきであり、当審査会では実地検証は行わない。

イ 処分庁が本件台帳により本件課税標準を決定したことは違法であるか

審査請求人は、審査請求書及び反論書において、以下の理由により、本件台帳価格そのものが違法であると主張している。

(ア) ○○町は、本件家屋を家屋番号ごとに家屋課税台帳に登録していない

(イ) ○○町は、本件家屋の価格の決定に当たり実地調査を一度も行っていない

(ウ) ○○町は、固定資産評価員の選任に当たり議会の同意を得ていない

(ア)の主張についてみると、本件家屋は区分所有建物であり、専有部分が登記簿に登録されているが、法第 341 条第 12 号によると、このような場合、家屋課税台帳には「当該区分所有に係る家屋について登録する」とされており、本件台帳はそのとおり登録されているのだから、違法性があるとはいえない。

(イ)、(ウ)の主張についてみると、実地調査に基づかない固定資産の評価について、法第 408 条に係る昭和 28 年 7 月 9 日付け自税市第 156 号のよる栃木県総務部長あて自治庁市町村税課長回答は、「固定資産について全く実地調査をなせずに評価をすることは、適当ではないが無効とはならない」としており、また、和歌山地裁平成 3 年 7 月 31 日判決(昭和 62 年行ウ 2 号)は、「(法第 408 条の実地)調査は、結局適正な評価に寄与することを目的として規定されているものであり、それ自体が目的ではないから、これに違反してなされた評価が直ちに取り消されるべき瑕疵を有するものであるとまではいえず」と判示している。一方、○○町が固定資産評価員の選任にあたり議会の同意を得ていないとの主張については、○○町税条例第 76 条は「固定資産評価員の数は 1 人とし、町長がこれを兼ねる。」と規定しており、条例は議会の議決を経ているのだから、○○町議会は、○○町長を固定資産評価員に選任することについて、包括的に同意しているものと解することも可能である。

以上のことから、「仮に○○町に手続上の瑕疵があったとしても、直ちに本件台帳価格が不当になるものではない」とした審理員の判断は妥当である。

従って、処分庁が本件台帳により本件課税標準を決定したことに違法性はないとした審査庁の判断は妥当である。

ウ 処分庁の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定に誤りはあるか
審査請求人は、審査請求書及び反論書において、以下のとおり主張

している。

(ア) 処分庁の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定は誤りである

(イ) 処分庁の認定床面積は登記簿に記載の床面積より多い

また新たに、主張書面（１）において、次の理由により本件処分は処分庁の錯誤であり、違法と主張している。

(ウ) 本件家屋の登記簿上の区分ではなく、住宅部分と住宅以外部分という区分で課税した

(ア)の主張についてみると、前述のとおり「地方税法の施行に関する取扱いについて」によれば、１棟の家屋に住宅部分と住宅以外部分とがある場合は、それぞれに区分して家屋の価格の算定を行い、住宅部分は３％、住宅以外部分は４％の税率を適用することとされている。本件家屋の住宅部分と住宅以外部分の認定について、処分庁は、本件台帳の居住部分床面積：2,708.21㎡を住宅部分の床面積と認定し、本件台帳の課税床面積の合計：4,531.34㎡（本件家屋の１棟の建物としての登記床面積：4,474.43㎡に塔屋部分（エレベーター機械室）：56.91㎡を加えたもの）から居住部分床面積：2,708.21㎡を差し引いた床面積：1,823.13㎡を住宅以外部分の床面積と認定したが、審査請求人は、本件家屋２階の住宅部分及び住宅以外部分について処分庁の認定に誤りがあると主張し、審理員による実地検証を求めたが、審理員が実施した実地検証の結果、本件処分は本件家屋１棟として住宅部分を50.51㎡過小に、住宅以外部分を50.51㎡過大に認定しており、税額にして29,300円過大であった。

しかし、検証結果を受けた処分庁は、本件処分の税額を29,300円減額する変更処分を実施しており、税額が過大であるという審査請求人の主張については、既に解消されている。

なお、審査請求人は、主張書面（１）において、審理員による実地検証により、処分庁の住宅部分と住宅部分以外の床面積の認定に誤りが判明した結果、本件処分における本件家屋の評価額は適正な時価を超えていたことになり、本件処分は違法、と主張しているが、前述のとおり、処分庁の変更処分により違法性は解消されている。

(イ)の主張についてみると、処分庁は、本件家屋の課税床面積について、本件台帳に記載された床面積を基に認定しているが、当該床面積は本件固定資産評価基準が規定する算出方法に基づいて算出されたものである。一方、不動産取得税の課税標準となる価格は、法第73条の

21 第 1 項により固定資産課税台帳に価格の登録がある場合、当該価格を用いるとされているが、固定資産課税台帳の価格もまた、本件固定資産評価基準により、同基準が規定する算出方法に基づいて算出された床面積を基に算定されているのだから、整合性の観点から、当該床面積を基に認定したものである。

本件固定資産評価基準によると、各個の家屋の価額は、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求めるが、評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分の面積によるものとされている。

審査請求人は、処分庁の認定した本件家屋 2 階の床面積が 727.35 m²であるのに対し、登記簿の専有部分に記載された本件家屋 2 階の床面積が 659.72 m²であることをもって、処分庁は 67.63 m²多く認定している、と主張しているが、登記簿の面積は、不動産登記規則に基づき、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出されたものである。よって、審査請求人が主張する本件処分の床面積と登記簿に記載された面積の差違は、本件固定資産評価基準と不動産登記規則が定める算出方法の違いによるものであり、処分庁は本件固定資産評価基準に従って算出された面積を認定しているのだから、本件家屋の 2 階の床面積を過大に認定したという事実はなく、審査請求人の主張は認められない。

従って、処分庁の住宅部分及び住宅以外部分の床面積の認定に誤りはあったが、処分の変更により違法性は解消されており、他に違法性・不当性はないとした審査庁の判断は妥当である。

また、(ウ)の主張についてみると、本件家屋には住宅部分と住宅以外部分とがあり、「地方税法の施行に関する取扱いについて」によれば、1 棟の家屋に住宅部分と住宅以外部分とがある場合は、それぞれ異なる税率が適用されるため、住宅部分と住宅以外部分とに区分して家屋の価格の算定を行うこととされており、上記通知に従い、住宅部分と住宅以外部分とに区分された課税標準額に基づいて行われた本件処分は、処分庁の錯誤ではない。また、処分庁が住宅部分及び住宅以外部分の床面積を誤って認定していたことによる違法性は、上記のとおり既に解消されている。

エ その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、本件家屋の 501 号室及び 302 号室が住宅以外として使用されていることから、処分庁が両室を住宅部分として認定したのは誤りと主張しているが、これらは、本来の利用目的が住宅である分譲マンションの一室を事業用として貸し出しているもので、構造も住宅と何ら変わりなく、実際の利用形態も容易に変更しうるものであるから、住宅部分としての認定が適当であり、処分庁の認定に誤りはない。なお、302 号室を平成 27(2015)年 1 月から別人に貸与していることについては、本件処分と何ら関係がない。

3 審査請求に係る審理手続について

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

4 結論

以上のことから、当審査会は冒頭の「第 1 審査会の結論」のとおり判断する。

審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
平成 30(2018)年 5 月 28 日	・ 諮問庁から諮問書を受理
平成 30(2018)年 6 月 29 日 (第 13 回審査会第 1 部会)	・ 事務局から経過概要の説明 ・ 第 1 回審議
平成 30(2018)年 7 月 20 日 (第 14 回審査会第 1 部会)	・ 事務局から主張書面の概要の説明 ・ 第 2 回審議
平成 30(2018)年 8 月 31 日 (第 15 回審査会第 1 部会)	・ 第 3 回審議
平成 30(2018)年 9 月 21 日 (第 16 回審査会第 1 部会)	・ 第 4 回審議

栃木県行政不服審査会第 1 部会委員名簿

氏 名	職 業 等	備 考
秋 山 伸 恵	医師	
黒 田 葉 子	元栃木県労働委員会事務局長	部会長職務代理者
小 坂 誉	弁護士	第 2 部会から参加
塚 本 純	宇都宮大学地域デザイン科学部 学部長	部会長