

行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第八十一条第三項において準用する同法第七十九条の規定によつて、広島県行政不服審査会の令和三年度答申第五号の内容について、別紙のとおり公表する。

令和五年三月二十日

広島県知事 湯 崎 英 彦

諮問庁：広島県知事（税務課）

諮問日：令和2年8月26日

（令和2年度諮問第6号）

答申日：令和4年1月31日

（令和3年度答申第5号）

答申内容

第1 広島県行政不服審査会（以下「審査会」という。）の結論

令和元年5月22日付けで審査請求人から提起のあった、広島県A県税事務所長（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第73条の2及び広島県税条例（昭和29年広島県条例第16号。以下「条例」という。）第56条の規定による不動産取得税の賦課処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるとする審査庁（広島県知事〔税務課〕）の判断は、妥当である。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

令和2年8月17日付け元審理第29号で審査庁に提出された審理員意見書（以下「審理員意見書」という。）2(1)に記載のとおりである。

2 審査庁の主張の要旨

(1) 令和2年8月26日付け諮問説明書

ア 審査庁の考え

本件審査請求を棄却すべきと考える。

イ 考え方の理由

(ア) 認定事実

審理員意見書記載内容と相違ない。

(イ) 判断

審理員意見書記載内容と相違ない。

(ウ) 結論

前記(ア)及び(イ)のとおりであるので、審査請求人の本件審査請求は不適法と考える。

(2) 令和3年11月4日付けの審査会の調査権限事項（令和2年度諮問第6号）に対する回答書

ア （審査会注：広島県の不動産取得税の課税に係る評価方法について、）本件家屋（審査会注：後記物件をいう。以下同じ。）と同種同等の重量鉄骨造プレハブ

住宅（審査会注：重量鉄骨造であり、プレハブ構法により建築された住宅をいう。以下同じ。）については、本件家屋と同様の評価方法により不動産取得税の課税を行っている。

（物件）

所在 B市C町〇丁目 〇番地

種類 共同住宅

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建

イ 本件家屋と同種同等の重量鉄骨造プレハブ住宅の評価方法は、平成24基準年度（審査会注：「基準年度」は、法第341条第6号の基準年度をいう。以下同じ。）以降現在まで変更することなく同じ取扱いで行っている。

第3 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、理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号。以下「行審法」という。）第45条第2項の規定により棄却されるべきである。

2 審理員意見書における理由

(1) 本件における争点等について

審査請求書等によると、審査請求人は次の点を争い、本件処分が違法又は不当である旨主張する。

ア 処分庁が、本件処分の際し、本件家屋について、軽量鉄骨造住宅用基準表（固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「固定資産評価基準」という。）別表第12の非木造家屋再建築費評点基準表（以下「非木造家屋評点基準表」という。）の「2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物」の「(6) 軽量鉄骨造建物」の「ア 住宅、アパート用建物」の表をいう。以下同じ。）を適用して評価したことは誤りか。

イ 本件家屋の評価方法は、不適正か。

ウ 本件処分は二重課税か。

エ 本件家屋の評価額は、他の物件と比較して大幅に高いか。

(2) 争点等に対する判断

ア 基本的事項

(ア) 本件処分は、審査請求人の本件家屋の取得に対して、法第73条の2第1項及び条例第56条第1項の規定により、処分庁が課税したものである。その課税標準は、法第73条の13第1項の規定により、審査請求人が本件家屋を取得した時における本件家屋の価格である。

(イ) 本件家屋は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていなかったため、処分庁は、法第73条の21第2項の規定により固定資産評価基準によって、本件家屋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、本件処分

を行った。

(ウ) 本件家屋は、非木造家屋であり、その評価に当たっては、固定資産評価基準第2章第3節一2において、部分別又は比準により、当該非木造家屋の再建築費評点数を算出することにより評価することとされているところ、処分庁においては、部分別により再建築費評点数を算出し、評価を行った。

(エ) 処分庁は、固定資産評価基準に従って、再建築価格方式を採用し、かつ、固定資産評価基準並びに広島県税事務取扱規則（昭和35年広島県規則第92号。以下「県税事務取扱規則」という。）第8条第3項及び第11条第1項の定めるところに従って、評価項目や補正係数等を用いて、本件家屋の評価額を定めている。

イ 争点・前記(1)ア（処分庁が、本件処分に際し、本件家屋について、軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価したことは誤りか。）について

(ア) 本件家屋について軽量鉄骨造住宅用基準表を用いて評価することに、特段の問題は見受けられず、処分庁に与えられた合理的裁量権の範囲内であり、妥当性を欠くものではない。

(イ) 理由

a 部分別による再建築費評点数の算出に際しては、固定資産評価基準第2章第3節二において「当該非木造家屋の構造の区分に応じ、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によつて求めるものとする。」とされており、固定資産評価基準第2章第3節二の〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕（以下「算出要領」という。）1(1)では、「当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。」とされている（なお、この規定は、昭和38年の固定資産評価基準の制定当時から改正されていない。）。

固定資産評価基準では、住宅・アパート用の非木造家屋に係る非木造家屋評点基準表として、非木造家屋評点基準表の「2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物（1）住宅、アパート用建物」の表（以下「住宅・アパート用基準表」という。）と軽量鉄骨造住宅用基準表の2種類が定められている。

審査請求人は、本件家屋は重量鉄骨造であり、軽量鉄骨造住宅には該当しないから、軽量鉄骨造住宅用基準表を適用することは適当ではなく、本件家屋の「本来の構造」に従い、住宅・アパート用基準表を適用するべきであると主張する。

平成30年度固定資産評価基準解説（家屋篇）（一般財団法人地方財務協会発行。以下「H30評価基準解説」という。）553ページ。平成24年度固定資産評価基準解説（家屋篇）（財団法人地方財務協会発行。以下「H24評価基準解説」という。）592ページにおいても同じ。）によると、軽量鉄骨造住宅に

については、その多くがいわゆるプレハブ構法により建築されていることから、軽量鉄骨造住宅用基準表は、プレハブ構法を基準に作成されているとされている。

また、「平成24基準年度評価替え質疑応答集一家屋編一」（以下「平成24基準年度質疑応答集」という。）の問52においては、プレハブ構法の住宅について、「重量鉄骨と軽量鉄骨の違いは肉厚のみであり、近年では、生産、加工過程には大差がないため、価格にも大差がない」として、重量鉄骨造プレハブ住宅についても、軽量鉄骨造住宅用基準表により評価することが適切であるとされている。言い換えると、重量鉄骨造プレハブ住宅については、軽量鉄骨造でプレハブ構法により建築された住宅と、構法・構造に大きな違いはないことから、重量鉄骨造プレハブ住宅については、軽量鉄骨造住宅用基準表により評価することが適切であるとされているものと認められる。

このことから、H30評価基準解説（H24評価基準解説においても同じ。）及び平成24基準年度質疑応答集においては、重量鉄骨造プレハブ住宅について、軽量鉄骨造住宅基準表により評価することが「適切である」あるいは「差し支え無い」と紹介されており、処分庁においても、重量鉄骨造プレハブ住宅について、軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価することとして取り扱っていた。

- b 本件家屋について、処分庁が軽量鉄骨造住宅用基準表を適用した根拠として示している平成24基準年度質疑応答集の問52の答1によると、「プレハブ住宅については、重量鉄骨と軽量鉄骨の違いは肉厚のみであり、24評価基準ではプレハブ住宅においては、重量鉄骨が用いられている場合においても、主体構造部を含め、軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の評点基準表をそのまま使用して評価することが適切です。」として、重量鉄骨造プレハブ住宅について、プレハブ重量鉄骨の評点数を用いることなく、軽量鉄骨造住宅用基準表をそのまま適用して評価するよう、平成24基準年度において取扱いが変更された。

各基準年度の評価替え質疑応答集（以下、平成24基準年度質疑応答集、「平成27基準年度評価替え質疑応答集一家屋編一」（以下「平成27基準年度質疑応答集」という。）及び「平成30基準年度評価替え質疑応答集一家屋編一」（以下「平成30基準年度質疑応答集」という。）を総称して「評価替え質疑応答集」という。）のはしがきによると、評価替え質疑応答集は、固定資産評価基準の改正を受けて、各基準年度において「家屋評価についての改正内容について基本的事項を中心に」取りまとめられたものであり、該当の基準年度に改正のあった部分についての解説として示されたものであると認められる。つまり、各基準年度において、固定資産評価基準の改正のない部分

や、取扱いや解釈に変更がない部分については、評価替え質疑応答集においては、特段の言及はされていない。

この点について、審査請求人は、「平成24基準年度質疑応答集問52の「24評価基準では」という記述をもって、この取扱いは、平成24基準年度のみにおいて示された質疑応答であり、H30評価基準において適用されるべきものではない」旨主張しているが、重量鉄骨造プレハブ住宅の評価に関して、平成27基準年度質疑応答集及び平成30基準年度質疑応答集においては、特段の言及はされておらず、平成27基準年度及び平成30基準年度において、平成24基準年度質疑応答集問52の取扱いに変更があったとは認められない。

また、審査請求人は、「H24評価基準では「適切」という表現を用いているが、H30評価基準では「差し支え無い」という表現に改正されており、「適切」という表現を用いていない」旨主張しているが、この「適切」という表現は平成24基準年度評価替え質疑応答集に記載されたものであり、また、「差し支え無い」という表現はH30評価基準解説に記載されたもの（H24評価基準解説においても同じ。）である。評価替え質疑応答集と、H30評価基準解説とは、そもそも別の資料であるので、用語の違いによる単純な比較はできないし、「適切」という用語を用いていないことをもって、重量鉄骨造プレハブ住宅に軽量鉄骨造住宅用基準表を適用することが「適切」でないとは認められない。

- c H30評価基準解説（H24評価基準解説においても同様）によると、「一般的に重量鉄骨と呼ばれる、軽量鉄骨に比べ肉厚が厚いものであっても、いわゆるプレハブ構法で建築された住宅であれば、軽量鉄骨造・住宅・アパート用建物の再建築費評点基準表をそのまま用いて評価して差し支え無い」とされている。

この点について、審査請求人は、「処分庁は、この「「……差し支え無い。」という解説を引用して、評価の妥当性を主張するのであれば、重量鉄骨プレハブ造の建物に住宅・アパート用基準表を適用すると「差し支える」根拠を示し、恣意的な評価を行っていないことを証明しなければならない」と主張している。

H30評価基準解説は、固定資産評価基準について解説した書籍であり、この書籍の記載内容が処分庁に対して拘束力を有しているものではないが、H30評価基準解説における「一般的に重量鉄骨と呼ばれる、軽量鉄骨に比べ肉厚が厚いものであっても、いわゆるプレハブ構法で建築された住宅であれば、軽量鉄骨造・住宅・アパート用建物の再建築費評点基準表をそのまま用いて評価して差し支え無い。」との記述は、住宅・アパート用基準表を適用すると「差し支える」場合にのみ軽量鉄骨造住宅用基準表を用いて評価すること

が「差し支え無い」という趣旨と解釈する余地はないことは、文脈上明らかである。

ウ 争点・前記(1)イ（本件家屋の評価方法は、不適正か。）について

(ア) この争点に関する審査請求人の主張は、理由がない。

(イ) 理由

a 審査請求人は、竣工報告書提出前の評価額決定は問題がある旨主張する。

処分庁によると、竣工報告書の提出は必要ないとされており、不動産取得申告は、完成した建物を取得したことにより行われるのであり、また、処分庁は、審査請求人から提出を受けた建築工事図面（設計図書）及び建物完成後の現地調査の結果に基づき評価を行っており、その評価手続に問題は見受けられない。

また、審査請求人は、「……再建築価格方式で評価することはできず、収益還元法に類似する方法で決定されたと考えられる……」と主張する。

非木造家屋の評価に当たっては、固定資産評価基準第2章第3節-2において、部分別又は比準により、当該非木造家屋の再建築費評点数を算出することにより評価することとされているところ、処分庁においては、部分別により再建築費評点数を算出し、評価を行っているとしている。このように、処分庁は、固定資産評価基準に従って、再建築価格方式を採用しており、かつ、固定資産評価基準並びに県税事務取扱規則第8条第3項及び第11条第1項の定めるところに従って、本件家屋の評価額を定めている。

b 審査請求人は、本件家屋の評価に当たり、処分庁が補正項目や補正係数を恣意的に適用して評価している旨主張する。

しかし、処分庁が、どの項目についてどのように恣意的に評価しているのかについて、審査請求人の特段の主張はなく、明らかではない。また、処分庁は、前記のとおり本件処分に当たり軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価しており、適用すべき基準表の選択に当たり恣意的な運用をしたとは認められないし、評価額に基づき課税した不動産取得税の税額についても、算定誤りは見受けられない。

エ 争点・前記(1)ウ（本件処分は二重課税か。）について

審査請求人は、処分庁が外廊下を「その他工事」として評価したことについて、外廊下は延床面積に含まれており、独立した評点項目として追加すれば二重課税となると主張している。

しかし、本件家屋の延床面積（〇㎡）に外廊下部分（〇㎡）及びバルコニー部分（〇㎡）は含まれておらず、この点に係る審査請求人の主張は、失当である。

オ 争点・前記(1)エ（本件家屋の評価額は、他の物件と比較して大幅に高いか。）について

(ア) この争点に関する審査請求人の主張は、失当であり採用できない。

(イ) 理由

a 審査請求人は、事前の試算額及び審査請求人代表取締役の父（以下「代表取締役父」という。）の名義のマンションと比較して、評価額及び税額が大幅に高くなっている旨主張する。

審査請求人が主張する事前の試算額（審査請求書の添付書類である「事業収支予想」による試算額）は、積算根拠が明らかでなく、独自に試算したものである。

審査請求書に記載された「審査委員会に決定を求める価格」については、主体構造部（鉄骨部分）について、処分庁が軽量鉄骨造住宅用基準表の「軽量鉄骨造」の「亜鉛めっき加工のもの」（標準評点数〇）により処分庁が評価した評点数に「異議なし」とするなど、重量鉄骨造として評価すべきとの審査請求人の主張との整合性がみられず、また、軽量鉄骨造住宅用基準表により処分庁が評価した額と、審査請求人が主張する住宅・アパート用基準表により算定した額とを、建物の部分ごとに適用していることがうかがわれる。

b 審査請求人は、本件家屋について、代表取締役父名義の分譲マンション及び代表取締役自宅の評価額との比準により算出した評価額が、固定資産評価基準に照らしても適正であると主張し、この評価額を採用するよう求める。

処分庁は、そもそも比準により評価額を算定していないところ、固定資産評価基準第2章第3節三によると、比準により評価する場合は、「非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定め」、これと比準して評価することとされている。

代表取締役父名義の分譲マンションは、鉄筋コンクリート造〇階建の建物であり、本件家屋とは構造、程度、規模ともに異なるため、比準評価の対象とはできない。また、軽量鉄骨造住宅である代表取締役自宅については、B市が行った固定資産税の課税に当たり、軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価されたことが推認されるが、一戸建て建売住宅である代表取締役自宅と、賃貸用1Kタイプの住宅〇戸で構成された共同住宅である本件家屋とでは、構造、程度、規模ともに異なる（キッチン等付設された建築設備等の数も大きく異なる。）ことから、同様に比準評価の対象とはできない。

よって、代表取締役父名義の分譲マンション又は代表取締役自宅の評価額から、比準評価により本件家屋の評価額を算出することは適当ではない。

c 本件家屋については、前記のとおり、軽量鉄骨造住宅用基準表を用いて評価することに特段の問題は見受けられず、処分庁が軽量鉄骨造住宅用基準表を用いて評価した本件家屋の評価内容について、評価誤りや算定誤り等は見

受けられない。

(3) 審査請求人のその余の主張について

審査請求人のその余の主張は、本件処分の違法又は不当の判断に影響を及ぼすものではない。

第4 調査審議の経過

1 審査庁から審査会へ諮問（令和2年8月26日）

2 第1回審議（令和3年10月21日）

(1) 本件審査請求に係る審議を行った。

(2) 行審法第81条第3項の規定により準用する行審法第74条の規定による調査権限の行使が必要と認めたため、行政不服審査法施行条例（平成28年広島県条例第2号）第10条第6項の規定により、当該調査を行うための決議を行った。

3 第2回審議（令和3年11月22日）

(1) 審査庁から前記2(2)の調査に対して、前記第2の2(2)のとおり回答があったため、当該回答について、審査会事務局から委員に対して報告を行った。

(2) 前記(1)の回答内容も踏まえ、本件処分に係る審議を行った。

4 第3回審議（令和4年1月31日）

答申案を検討し、一部修正後、答申を決議した。

第5 審査会の判断

1 法令等の規定

(1) 法第73条の2第1項及び条例第56条第1項には、「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」旨が規定されており、法第73条の13第1項及び条例第57条第1項には、「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」旨が規定されている。

(2) 法第73条の21第1項には、「……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する。」と規定され、同条第2項には、「……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、第388条第1項の固定資産評価基準によつて、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。」と規定されている。

法第388条第1項には、「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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。……」と規定されている。

(3) 固定資産評価基準第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、当該家屋の再建築費評点数を基礎として求める方法によるものとされている。

非木造家屋の評価に当たっては、固定資産評価基準第2章第3節一2において、

部分別又は比準により、当該非木造家屋の再建築費評点数を算出することにより評価することとされている。

- (4) また、固定資産評価基準別表第12には、非木造家屋再建築費評点基準表が定められており、同表の2において、「(1) 住宅、アパート用建物」、「(6) 軽量鉄骨造建物 ア 住宅、アパート用建物」などについて定められている。
- (5) 固定資産評価基準の改正に当たっては、総務省から示された家屋評価に関する質疑応答などの内容を財団法人資産評価システム研究センター（現：一般財団法人資産評価システム研究センター）（以下「評価センター」という。）が取りまとめた資料として、平成24年、平成27年及び平成30年の固定資産評価基準の改正の際に、それぞれ平成24基準年度質疑応答集、平成27基準年度質疑応答集及び平成30基準年度質疑応答集が示されている。

なお、平成24基準年度質疑応答集においては、重量鉄骨造プレハブ住宅の評価について、次のとおり示されている。

問52 主体構造部に重量鉄骨を使用している、いわゆる「重量鉄骨造プレハブ住宅」について、どのように評価すれば良いですか。

答1 いわゆる「重量鉄骨造プレハブ住宅」については、これまでは、評価替え質疑応答集等において、軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の評点基準表を用いることを原則とした上で、主体構造部についてのみ重量鉄骨の割合を8割、軽量鉄骨の割合を2割とし、重量鉄骨部分は、鉄骨の標準評点数から工場加工費を変更して求めたプレハブ重量鉄骨の評点数を用いるという評価方法を紹介していました。

2 しかし、プレハブ住宅においては、重量鉄骨と軽量鉄骨の違いは肉厚のみであり、近年では、生産、加工過程には大差がないため、価格にも大差がないと考えられます。

3 したがって、24評価基準ではプレハブ住宅においては、重量鉄骨が用いられている場合においても、主体構造部を含め、軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の評点基準表をそのまま使用して評価することが適切です。

4 ただし、これまで同様、3階建の場合には、補正項目「階数」を用いて増点補正する必要がありますので注意してください。

- (6) 以上の法令等の規定を前提に、本件処分が違法又は不当であるかについて2以下で検討する。

2 理由

(1) 本件処分の理由

一件記録によれば、次の事実が認められる。

ア 審査請求人は、平成〇年〇月〇日、B市C町〇丁目〇番地に、重量鉄骨造プレハブ住宅である本件家屋を新築により取得した。

- イ 審査請求人は、平成30年8月17日付けで、本件家屋に係る不動産取得申告書に建築工事図面（設計図書）を添付して、処分庁に提出した。
- ウ 処分庁は、平成30年9月27日、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（本件家屋の課税標準は、法第73条の13第1項の規定により、審査請求人が本件家屋を取得した時における本件家屋の価格である。）を決定するため、前記イの設計図書等に基づき、本件家屋について現地調査を行った。
- エ 本件家屋は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていなかったため、処分庁は、前記イの設計図書及び前記ウの現地調査を踏まえ、法第73条の21第2項の規定により固定資産評価基準（審査会注：本件処分時に適用されたのは、平成30基準年度のものである。以下同じ。）によって、本件家屋に係る評価額を決定した。
- オ 本件家屋は、非木造家屋であり、その評価に当たっては、固定資産評価基準第2章第3節一2において、部分別又は比準により、当該非木造家屋の再建築費評点数を算出することにより評価することとされているところ、処分庁においては、部分別による再建築費評点数の算出方法により評価を行い、算出要領に基づき、再建築費評点数を算出した。
- カ 処分庁は、本件家屋の再建築費評点数の算出において、平成24基準年度質疑応答集問52の見解に基づき、非木造家屋評点基準表のうち軽量鉄骨造住宅用基準表を適用し、評価項目や補正係数等を用いて本件家屋の評価額を決定した。
- キ 処分庁は、前記のとおり本件家屋の評価額を決定し、審査請求人に対し、法第73条の2第1項及び条例第56条第1項の規定により、平成31年4月1日付けの不動産取得税納税通知書によって、本件処分を行った。

(2) 判断の枠組み

- ア 法は、不動産取得税の課税標準となるべき不動産の価格とは、不動産を取得した時における適正な時価（法第73条第5号、第73条の13第1項）をいう旨規定し、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によって課税標準となるべき適正な時価を決定する旨規定する（法第73条第5号、第73条の21第2項、第388条第1項）。
- イ 前記アの規定は、固定資産税の課税標準である不動産の価格の意義等について定める法第341条第5号、第349条、第388条と同義の規定であることから、固定資産税と不動産取得税の統一を図るものと考えられる。

また、前記アの法の規定の趣旨は、不動産取得税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る固定資産評価基準に委任することで、全国一律の統一的な基準による評価によって、各自治体全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均

衡を解消する点にあると考えられる。

したがって、非木造家屋に適用される固定資産評価基準が定める評価方法は、主観的な個別事情等を排した家屋の適正な時価、すなわち正常な条件の下に成立する当該家屋の取得時における取引価格である客観的な交換価値（最高裁判所平成10年（行ヒ）第41号同15年6月26日第一小法廷判決参照）を算定する方法として一般的な合理性を有すると解される。

決定された評価額が客観的な交換価値を上回るものであれば当該価格の決定は違法となりうるのところ、処分庁が本件家屋について前記のとおり一般的な合理性を有する固定資産評価基準に従って評価額を算定したと認められる場合には、その評価額は、その評価方法によっては適正な時価を算定することのできない特別の事情が存しない限り、客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものでないと推認するのが相当である。

ウ そこで、重量鉄骨造プレハブ住宅である本件家屋について、処分庁が固定資産評価基準の軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価額を決定したことが、固定資産評価基準に従ったといえるか、また、適正な時価であるとの推認を覆す特別の事情が存するかについて判断する。

(3) 判断の枠組みによる本件処分の適否等

ア 本件家屋に軽量鉄骨造住宅用基準表を適用したことについて

(ア) 処分庁は、平成24基準年度質疑応答集問52によって、固定資産評価基準の平成24年改正時に、重量鉄骨造プレハブ住宅について重量鉄骨が用いられている場合においても主体構造部を含め軽量鉄骨造住宅用基準表をそのまま使用して評価することが適切であるとの総務省の見解が示されたと説明する。そこで、この点について検討する。

(イ) まず、平成24基準年度の固定資産評価基準の改正に際し、平成23年5月17日付けで、総務省から各都道府県市町村税担当課に対し、「平成24基準年度単位当たり標準評点数の積算基礎（案）」等の送付について」（総務省自治税務局資産評価室事務連絡）が発出され、固定資産の評価事務の参考のため、その添付資料として「平成24基準年度再建築費評点基準表（案）に関するQ&A」が送付されたと認められる。そのQ&A【非木造】No.3に、「軽量鉄骨（プレハブ方式構造）」が削除され、「軽量鉄骨」に統合されましたが、改正理由を教えてください。また、重量鉄骨造の場合はどのように評点付設すれば良いのですか。」との質問があり、これに対し「2. 重量鉄骨造プレハブ住宅については、これまで、「重量鉄骨」の割合を8割とした上で、「鉄骨」の「工場加工」を「プレハブ工場加工」として2/3にする取扱いとされていましたが、24基準では、軽量鉄骨（住宅・アパート用）の評点基準表（審査会注：「軽量鉄骨造住宅用基準表」を指す。）をそのまま使用して評価してください。ただし、3

階建の場合には、補正項目「階数」を適用することに注意してください。」、
「3. 2. の取扱いとしたのは、重量鉄骨と軽量鉄骨の場合の鉄骨の総使用量に大きな差が無いこと、厚さが異なるのみで生産過程は軽量鉄骨と変わらないと考えられることからです。」と回答され、平成24基準年度質疑応答集問52と同旨の質疑応答が通知されている。

- (ウ) 次に、平成24基準年度質疑応答集を含む評価替え質疑応答集は、評価センターが発行している。評価替え質疑応答集は、固定資産評価事務を担当する職員の実務の参考図書として活用されること等を目的として、総務大臣による各基準年度における固定資産評価基準の改正に応じ、家屋評価についての改正内容を取りまとめた資料であると認められる。評価センターは、資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等を行い、もって国、地方公共団体等の諸施策の推進に資することを目的とし（評価センター定款第3条）、全ての地方公共団体が会員となり（評価センター定款第49条第2項）、固定資産税や資産評価に関する情報を収集・整理して、地方公共団体に提供するなどの事業を行っている（評価センター定款第4条第1項）。
- (エ) また、総務大臣は、固定資産の評価に関して、固定資産の評価のため必要な評価の手引その他の資料の作成等の市町村長に対する技術的援助を与えなければならない（法第388条第4項）とされている。不動産取得税も固定資産税と同様に適正な時価を課税標準として総務大臣が定める固定資産評価基準によって価格が決定されるものであること（法第73条の21第2項）等から、相互の評価に不均衡が生じないように、処分庁が不動産取得税に係る固定資産の評価に当たり、総務大臣の技術的援助に沿って判断することには合理的理由がある。
- (オ) 以上によれば、評価替え質疑応答集は、固定資産評価基準の改正に当たって、総務省から示された家屋評価に関する質疑応答等の内容を評価センターが取りまとめた資料であると認められる。したがって、平成24基準年度質疑応答集問52は重量鉄骨造プレハブ住宅について軽量鉄骨造住宅用基準表を適用する旨の総務省の見解を示したものとし、固定資産評価基準の解釈を補完する技術的援助に当たるものと処分庁が取り扱ってこれに従ったことは、前記法の規定の趣旨に照らし、合理性がある。そうすると、処分庁は、本件家屋について、固定資産評価基準に従って評価額を決定したと認められる。
- (カ) 審査請求人は、平成24基準年度質疑応答集問52自体が総務省の見解かどうかについて明確な主張をせず、平成24基準年度質疑応答集問52自体が総務省の見解でないことを合理的に推認させる資料の提出をしておらず、前記(イ)から(オ)までの判断を覆す根拠があるとはいえない。

また、審査請求人は、「本件家屋は重量鉄骨造であり、軽量鉄骨造住宅には該当しないことから、軽量鉄骨造住宅用基準表を適用することは適当ではなく、

本件家屋の「本来の構造」に従い、住宅・アパート用基準表を適用するべきである」、「平成24基準年度質疑応答集問52の「24評価基準では」という記述をもって、この取扱いは、平成24基準年度のみにおいて示された質疑応答であり、H30評価基準において適用されるべきものではない」、「H24評価基準では「適切」という表現を用いているが、H30評価基準では「差し支え無い」という表現に改正されており、「適切」という表現を用いていない」など様々な主張をしている。

しかし、一件記録を検討すると、「適切」という表現は平成24基準年度評価替え質疑応答集に記載されたもので、「差し支え無い」という表現はH30評価基準解説に記載されたもの（H24評価基準解説においても同じ。）であり、評価替え質疑応答集と、H30評価基準解説とは、別の資料であるので、用語の違いによる単純な比較はできない。また、「適切」という用語を用いていないことをもって、重量鉄骨造プレハブ住宅に軽量鉄骨造住宅用基準表を適用することが「適切」でないとは認められないことなどから、審査請求人の主張には理由がない。

(キ) 以上のとおり、重量鉄骨造プレハブ住宅である本件家屋について、処分庁が固定資産評価基準の軽量鉄骨造住宅用基準表を適用して評価額を決定したことは、固定資産評価基準に従ったといえる。

イ 適正な時価である推認を覆す特別の事情の存否について

(ア) 審査請求人は、法及び固定資産評価基準に従って処分庁が算定した再建築評点数及び評価額について、本件家屋に係る事前の試算額（一件記録の「事業収支予想（費用の部）」や試算値（審査請求書記載の「審査委員会に対して決定を求める価格」の再建築評点数、評価額）と比較して高い旨主張する。

しかし、同試算額は、積算根拠が明らかでないほか、「事業収支予想（費用の部）」には、不動産取得税に関し「不動産の価格は購入価格や建築工事費ではなく、固定資産評価基準により評価・決定された額となります。」との記載があることなどから、独自の試算であって、これをもって、処分庁が適正な時価を適切に算定できない特別な事情があるとはいえない。

また、同試算値は、固定資産評価基準の部分別による再建築費評点数の算出方法を採用しているのか、標準評点数の計算基礎となる各部分の使用資材、種類、数量及び施工状況等がいかなるものか、計算式で使用している〇等の係数が固定資産評価基準との関係でどのように導かれたのかなど、算出過程についての説明や資料がなく、これを見分するための客観的、具体的根拠が不明であることなどから、これをもって、処分庁が適正な時価を適切に算定できない特別な事情があるとはいえない。

(イ) 審査請求人は、本件家屋について、代表取締役父名義の分譲マンション及び

代表取締役自宅の評価額との比準により算出した評価額が、固定資産評価基準に照らしても適正である旨主張する。

固定資産評価基準第2章第3節三（比準による再建築費評点数の算出方法）によると、比準により評価する場合は、非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定めて再建築費評点数を付設して、これと比準して評価することとされている。

しかし、審査請求人の主張するところの標準家屋（代表取締役父名義の分譲マンション及び代表取締役自宅）の各部分別の使用資材及び施工量等と評価対象家屋（本件家屋）の使用資材及び施工量等の相違の有無や程度等が不明であるほか、鉄筋コンクリート造〇階建の建物である代表取締役父名義の分譲マンション及び一戸建て建売住宅である代表取締役自宅は、本件家屋とは構造、程度、規模ともに異なるため比準評価の対象とはできないといえ、これをもって、処分庁が適正な時価を適切に算定できない特別な事情があるとはいえない。

(ウ) 審査請求人は、「処分庁が外廊下を「その他工事」として評価したことは二重課税となる。」、「処分庁は補正項目や補正係数を恣意的に適用している。」など本件家屋の評価過程に誤りがある旨を様々主張しているが、一件記録によれば、そうした事実や根拠は認められず、処分庁は、法及び固定資産評価基準等に従い、適切に評価項目や補正係数を用いて本件家屋の評価額を決定したといえる。したがって、この点においても、処分庁が適正な時価を適切に算定できない特別な事情があるとはいえない。

(エ) また、前記第2の2(2)（令和3年11月4日付けの審査会の調査権限事項（令和2年度諮問第6号）に対する回答書）によれば、広島県は、本件家屋と同種同等の重量鉄骨造プレハブ住宅（同一のハウスメーカー施工等）については、平成24基準年度以降現在に至るまで、総務省の見解（平成24基準年度質疑応答集問52）等に基づき、固定資産評価基準の軽量鉄骨造住宅基準表を適用するなど、本件処分と同じ評価方法で不動産取得税を賦課していると認められる。

したがって、審査請求人の本件家屋についてだけ他の同種同等の家屋と別異の取扱いを行ったなどの事情はないから、この点においても、処分庁が適正な時価を適切に算定できない特別な事情があるとはいえない。

(オ) 以上のとおり、本件処分において、固定資産評価基準によっては処分庁が適正な時価を算定できない特別な事情があるとはいえない。

ウ よって、処分庁は本件家屋について固定資産評価基準に従って評価額を算定し、その評価方法によっては適正な時価を算定することのできない特別な事情も存しないと認められる。そこで、本件家屋の評価額は、客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものでないと推認され、処分庁の本件家屋の評価額の決定に違

法又は不当な点はないと認められる。

(4) その他

前記のほか、一件記録を見分したところ、処分庁の本件処分が違法又は不当であることを推認させる事実又は根拠は見受けられない。また、本件の審理員の審理手続について、特段違法又は不当と認められる点はうかがわれない。

3 結論

以上のとおりであるから、本件処分には取り消すべき違法又は不当な点は認められず、審理員の審理手続も適正なものと認められるから、本件審査請求を棄却すべきとした審査庁の判断は妥当である。

よって第1のとおり答申する。

広島県行政不服審査会第1部会

委員（部会長）	酒 井	朋 子
委員	横 藤 田	誠
委員	椋	大 樹

※ 行政不服審査会は、諮問に対する答申をしたときは、答申の内容を公表するものとされているが（行審法第81条第3項で準用する同法第79条）、本件答申書には、審査請求人の個人情報等、一般に公表することが適当でない部分が含まれるため、答申書そのものではなく、「答申の内容」を公表するものとする。