

控訴人 ████████ 訴訟承継人 ████████

札幌高裁（平成11年6月16日判決）

右訴訟代理人弁護士 ████████

被控訴人 伊達市固定資産評価審査委員会

右代表者委員長 ████████

右訴訟代理人弁護士 ████████

同 ████████

## 主 文

- 一 原判決を取り消す。
- 二 被控訴人が原判決添付の別紙物件目録記載の建物の平成9年度固定資産課税台帳登録価格について平成9年7月3日付けでした控訴人の審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- 三 訴訟費用は第1，2審とも被控訴人の負担とする。

## 事実及び理由

### 一 当事者の求めた裁判

- 1 控訴人  
主文と同旨。
- 2 被控訴人
  - (一) 本件控訴を棄却する。
  - (二) 控訴費用は控訴人の負担とする。

### 二 当事者の主張

当事者双方の主張は次のとおり訂正するほか原判決2頁10行目から同12頁6行目までのとおりであるからこれを引用する。

- 1 原判決3頁8行目から同4頁8行目までを次のとおり改める。
  - 「4 本件決定には次のとおり違法事由がある。
    - (一) 本件建物は昭和51年12月に建築されたものであり、前記競売事件における評価額は昭和63年3月時点で1237万2000円であった。平成9年1月1日時点の鑑定評価額は1895万円である（甲第6号証の1，2）。したがって、平成9年度固定資産税の課税標準と

なる価格が3008万3044円というのは明らかに適正な時価をはるかに超えている。

- (二) 本件建物の価格の算定に利用されている固定資産評価基準（自治事務次官通達一昭38・12・25付）には次のとおり問題点がある。すなわち、固定資産評価基準は建物の評価について再建築価格法を採用しているが、その再建築費評点基準表にある標準評点数、経年減点補正率基準表にある補正率の数値がいかなる根拠により算出された数字なのか納税者に開示されていない。再建築価格法では原則として部分別評価をすることになっており、例外として総合比率評価を定めているが、標準家屋の所在、比準建物との類似性の根拠、上昇率算定の根拠などの基礎データも納税者に開示されていない。地方税法は固定資産税の課税対象家屋を「住家、店舗、工場、倉庫、その他の建物」と定めているが（341条3号）、固定資産評価基準では課税対象となる家屋の中に畳、建具のほか電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備、空気調整設備、消火設備、避雷設備、運搬設備、塵芥設備等、家屋と構造上一体となっている建築設備を含めている。しかし、畳、建具は家屋の構造部分ではないし、建築設備の家屋と構造上一体となっているものとの定義も極めてあいまいであり、標準家屋の中にこれらの建築設備がどの程度含まれているのかも明らかではない。地方税法上課税対象は家屋と定められているにもかかわらずこれらの建築設備を課税対象に含めるのは（昭和38年6月8日付け自治丁固発第60号各都道府県総務部長あて自治省税務局固定資産税課長通達）租税法律主義に反し違法である。したがって、固定資産評価基準により価格を算定することは合理性に欠けるものである。

- (三) 本件建物は昭和51年12月に建築されたもので、骨組は鉄骨であるが他は木造である。被控訴人は本件建物を鉄骨造り非木造家屋、事務所・店舗・百貨店用建物に区分して固定資産評価基準を適用しているが、この適用については次のとおり問題点がある。すなわち、標準家屋については主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、その他の評点項目が細分化され、項目別に再建築費評点数が付設されている。しかし、標準家屋がどのような評点項目を含んでいるか、本件建物とどの程度類似性があるか等については控訴人に知らされていない。特に昭和52年度に本件建物の再建築費評点数3256万5094点と算定され

た計算根拠が不明である。また本件建物の損耗状況による減点補正率を適用していない。さらに本件建物は海岸から約1キロメートルのところに所在しているため潮風による被害を受けているが、固定資産評価基準によれば沿岸から5キロメートル程度までの地域にある家屋について潮風の被害による損耗を考慮すべきこととされているのに本件建物についてはこれを考慮していない。」

2 原判決5頁10行目から同6頁1行目の「原告が」までを次のとおり改める。

「地方税法403条2項、408条の趣旨からすれば、固定資産評価額について争いが生じている場合は固定資産評価審査委員会は実地調査をすべき義務があるものと解すべきである。控訴人は被控訴人に対して審査の申出をするに際して」

3 原判決6頁10行目を次のとおり改める。

「4 同4(一)のうち、本件建物が昭和51年12月に建築されたこと、前記競売事件における評価額が昭和63年3月時点で1237万2000円であったことは認めるが、その余は争う。同(二)、(三)は争う。控訴人は本件建物の損耗による補正率を適用していない旨主張するが、非木造家屋の損耗による減点補正率は非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めるものとする、ただし天災等により経年減点補正率によることが適当でない場合に非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によるものとする」とされており、本件建物は右ただし書の場合には該当しない。また控訴人は本件建物の潮風による損耗を考慮すべきである旨主張するが、控訴人がその根拠とする乙第8号証150頁の記載は台風又は潮風の被害により家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でない」と認められる場合に限定しているものであり、家屋が沿岸から5キロメートル程度の地点にあることから当然に損耗減点補正率が適用されるものではない。

5 同5、6は争う。」

### 三 証拠関係

証拠関係は、原審及び当審記録中の証拠目録のとおりであるからこれを引用する。

### 四 当裁判所の判断

1 当事者間に争いのない事実、固定資産の価格決定、固定資産評価基準による家屋の評価方法、本件建物の価格についての説示は、原判決12頁10行目から22頁4行目までのとおりであるからこれを引用する(ただし、原判決13頁10行目

の末尾に続けて「控訴人は固定資産評価基準はその主張のような問題点があるからこれを適用して価格を算定することは不合理である旨主張するが採用することはできない。」を加え、同21頁3行目の「0.6294」を「0.8910」に改める。).

2 ところで、地方税法は「固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する。」（343条1項）、「固定資産」とは「土地、家屋及び償却資産を総称する。」（341条1号）、「基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする。」（349条1項）、「価格」とは「適正な時価をいう。」（341条5号）とそれぞれ定めている。また、固定資産の価格の決定権者、同手続等については先に述べたとおりである（原判決13頁以下）。したがって、本件においては、伊達市長が決定した本件建物の平成9年度固定資産税の課税標準となる価格（3008万3044円）が平成9年1月1日時点における「適正な時価」を超える場合には、同価格決定を違法と評価するほかない。

そこで、検討すると、控訴人は当審において不動産鑑定士■■■■作成の平成11年2月13日付け不動産鑑定評価書（〔証拠略〕）を提出した。同鑑定評価書は、本件建物の概況（位置、交通機関、敷地の形状、地積等）、建物の建築時期、構造等を調査確定したうえ、その再調達原価を1平方メートル当たり12万8000円とし、定額法による減価を39分の20（築後19年、経済的残存耐用年数20年、残価率0）、観察減価を25パーセントとして1955万円を算出し（延面積は4階部分2.28平方メートルを加え397.09平方メートル）、これから補修費60万円を控除して本件建物の平成9年1月1日時点の鑑定評価額を1895万円としたことが認められる。同鑑定評価書に添付された地図及び写真に照らしても、評価の前提となる事実の確定に問題があるとも認められないし、計算過程等にも過誤があるとは窺えないうえ格別の反証もないことから、同鑑定評価書に則って本件建物の「適正な時価」を認定するのが相当である。

そうすると、同鑑定評価書の「観察減価」、「補修費の控除」の双方又はその一方が「定額法による減価」と重複評価されたものと見る余地があるとしても、本件建物の平成9年1月1日時点の「適正な時価」は2606万円程度を超えるものではなく、したがって伊達市長の定めた3008万3044円は「適正な時価」を超え

るものであるから、本件決定はその余の点について判断するまでもなく違法のそしりを免れないものである。

3 以上の次第で、本件決定の取消しを求めた控訴人の請求を棄却した原判決は相当ではないからこれを取消し、控訴人の請求を認容することとし主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 大出晃之 裁判官 中西茂 竹江禎子)