



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)。なお、最高裁判所平成11年(行ヒ)第182号事件判決(以下「本件上告審判決」という。)によって破棄された当庁平成10年(行)第21号事件判決(以下「本件差戻前判決」という。)は、本件建物の平成9年1月1日時点の「適正な時価」は2606万円を超えるものではないと認定しており、本件建物の時価がいくらであるかということは既に確定した事実である。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。

- (2) 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、この評価手法は通常の見積評価基準に基づく鑑定評価では採用されていない特殊なものであり、特に中古住宅については合理的な評価方法ではないと受け取られている。固定資産評価基準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、例外として総合比準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。平成9年度から適用されている評点基準表に示されている評点数は、平成7年1月(本件基準年度の2年前)現在の東京都特別区における物価水準により算定した工事原価に相当する建築費(資材費、労務費)から算出しているものであるところ、平成7年1月から平成9年1月までの間において建築費は下落を続けており、このことは景気の低迷の著しい北海道地区では顕著な、公知の事実であるから、この間の物価水準の下落を反映していない評点数は到底一般的な合理性を首肯することはできない。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、家屋と構造上一体となっているものとの定義も極めて曖昧であり、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。なお、本件上告審判決は、本件差戻前判決には明らかな法令違反があるとするが、その法令が何か明らかではないから、固定資産評価基準の定めている評価の方法に一般的合理性を認めた本件上告審判決の法律上の判断に拘束力が生じるものではない。

(3) 次のとおり本件家屋には固定資産評価基準では評価額を適切に算定できない特別の事情が存在する。

ア 伊達市長は、例外とされている総合比準評価の方法によりバブル時代の再建築費評点数に上昇率を乗じる方法を採用しているが、バブル崩壊後に上昇率の是正を適正に行わずに平成9年度の評価額を算定したため、本件建物は築後19年も経過しているのにその再建築価格が建築当時の1.5倍にも高騰している。このように、伊達市長は到底再建築価格を適正に算定しているとはいえず、再建築価格を適切に算定していない特別の事情が存在する。

イ 伊達市長は、本件建物の耐用年数経過後の残価率を20パーセントとして経年減点補正率を適用しているが、建物が耐用年数を経過すると取壊費用は建物所有者の負担となるのが取引の実情であるから、高くみても残価率はゼロ以上のものではない。残価率20パーセントとしている根拠は、建物の耐用年数を経過しても20パーセントの使用価値があることを根拠としているといわれるが、この考え方は、固定資産税の課税標準は賦課期日における「適正な時価」、すなわち取引価格でなければならないのに、使用価値という矛盾する価値を混同させているものである。中古建物である本件建物については、残価率をゼロとし、定額法による経年減点補正を行うべきであるから、固定資産評価基準が定めている残価率及び経年減点補正率を本件建物に適用するのが相当でない特別の事情がある。

ウ 本件建物は、海岸にある伊達市に所在しているため強い潮風を受けて建物の外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪かったのであるから、固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情が存在している。

(4) 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。伊達市長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し、昭和52年度以降の評価替における上昇率も根拠不明である。また、本件建物は、海岸にある伊達市に所在しているため強い潮風を受けて建物の外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪く、そのため損傷等の物理的減価が通常の耐用年数による減価だけでは足りず、「需給事情による減点補正」として最低でも25パーセントの減点補正をし、かつ、上記補正でもカバーできない補修費60万円を控除すべきである。さらに、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。さらにまた、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 同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 同6頁10行目を次のとおり改める。

「4 同4(1)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。控訴人は、本件差戻前判決が「適正な時価」は2606万円を超えるものではないと認定しており、本件建物の時価がいくらであるかは既に確定した事実であると主張するが、「適正な時価」は法令を当てはめた結果として得られるものであるから、控訴人の主張は理由がない。

同(2)は争う。

同(3)は争う。なお、同(3)ア及びイは固定資産評価基準そのものに対する一般的非難にすぎず、本件上告審判決にいう「特別の事情」には当たらないし、同(3)ウの事実については、被控訴人に対する審査申出の段階においては何ら主張されておらず、そのような事実があるとは認められない。

同(4)は争う。控訴人は、「需給事情による減点補正」をすべき旨主張するが、「需給事情による減点補正」の適用が許容されるのは、①草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適用しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの、②不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在す

る家屋，③交通の便否，人口密度，宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において，当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋であり，客観的な事情により確実に減価すると認められる場合に限るものであり，本件建物がこれに該当するかは疑問である。また，控訴人は補修費60万円を控除すべき旨主張するが，仮に本件建物について経年減点補正率を用いることが適当でないとして認められる物理的損耗がある場合には，その減価には損耗減点補正が適用されるべきであり，控訴人の主張は理由がない。さらに，控訴人は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されており，本件建物はこのただし書の場合には該当しない。さらにまた，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して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は争う。

6 同6は争う。本件建物については，控訴人の審査申出を受け，実地調査が行われた。」

### 第3 当裁判所の判断

1 請求原因1ないし3の事実については当事者間に争いが無い。

2 固定資産評価基準による家屋の評価方法，非木造家屋である本件建物の価格についての説示は原判決14頁5行目から同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21頁3行目の「0.6294」を「0.8910」と改める。）。

3 上記認定のとおり，伊達市長は，本件建物について固定資産評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評定数を算出したところ，この評価の方法は，再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。また，評点1点当たりの価額1.1円は，家屋の資材費，労務費等の工事原価に含まれない設計管理費，一般管理費等負担額を反映するものとして，一般的な合理性に欠けるところがない。そして，鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について固定資産評価基準が定める経年減点補正率は，この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

そうすると，伊達市長が本件建物について固定資産評価基準に従って決定した

前記価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によって再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

なお、控訴人は、本件上告審判決の上記説示には拘束力はない旨主張するが、上記説示は本件上告審判決の法律上の判断であることは明らかであるから、当裁判所を拘束するものである。

#### 4 そこで、上記特別の事情の有無につき検討する。

まず、控訴人は、伊達市長はバブル崩壊後に再建築費評点数の上昇率の是正を適正に行わなかったから、本件建物の再建築価格を適切に算定していない特別の事情が存在する旨主張するが、この主張は、伊達市長が固定資産評価基準に従って算定した再建築価格自体を非難するものにすぎず、本件建物の評価が固定資産評価基準によることができない上記特別の事情には当たらないというべきであるから、控訴人の主張は理由がない。

また、控訴人は、中古建物である本件建物については残価率をゼロとし、定額法による経年減点補正を行うべきであるから、固定資産評価基準が定めている残価率及び経年減点補正率を本件建物に適用するのが相当でない特別の事情がある旨主張するが、この主張も、固定資産評価基準の定める経年減点補正率そのものを非難するものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。控訴人の主張は理由がない。

さらに、控訴人は、本件建物は老朽化が激しく、また、競売物件であったため管理が悪かったのであるから、固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情が存在すると主張する。しかし、固定資産評価基準第2章第3節三は、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）によって求めるものとするが、天災、人災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて同基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でない認められる場合には、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によって求めるものとしている。そうすると、控訴人が主張するように本件建物の老朽化が激しく、管理が悪かったという事情は、「非木造家屋部分別損耗減点補正率表」の適用の有無を論ずるにすぎないもので、これをもって固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する上記特別の事情には該当しないものというべきである。

#### 5 前記認定のとおり、伊達市長は、固定資産評価基準に従って本件建物の平成9年度の固定資産評価額を決定したところ、控訴人は、①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し、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、かつ、昭和52年度以降の評価替における上昇率も根拠不明である、②本件建物は潮風を受けて外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪く、そのため損傷等の物理的減価が通常の耐用年数による減価だけでは足りず「需給事情による減点補正」をし、かつ、補修費60万円を控除すべきである、③本件建物について損耗減点補正率を適用していない、④本件建物について潮風の被害による損耗を考慮していない旨主張するので順次検討する。

(1) ①の主張について

前記認定のとおり、伊達市長は固定資産評価基準に従って平成9年度の固定資産評価額を決定したのであって、その算定の過程に恣意等が介在していたことを窺わせる事情はないから、控訴人に不明な部分があるからといって直ちに本件決定が違法となるものではない。したがって、①の主張はそれ自体理由がない。

(2) ②の主張について

固定資産評価基準における「需給事情による減点補正率」は、建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされている（固定資産評価基準第2章第3節四）。そうすると被控訴人の主張は、本件におけるこの「需給事情による減点補正」の適用の有無を論ずるものにすぎず、本件建物の評価が固定資産評価基準によることができない上記特別の事情には当たらないというべきである。また、控訴人主張するように補修費60万円を控除すべき根拠は存在しないから、これもまた上記特別の事情には当たらない。

(3) ③の主張について

固定資産評価基準によれば、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経年減点補正率によって求めるものとするが、天災、人災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて経年減点補正率によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でない認められる場合には、損耗減点補正率によるものとされ、また、経年減点補正率は通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものとされている（固定資産評価基準第2章第3節三）。したがって、控訴人のこの主張もまた本件建物の評価に当たってのこの損耗減点補正率の適用の有無を論ずるものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。

(4) ④の主張について

潮風の被害については、固定資産評価基準上、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場合には、損耗減点補正率によって当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるものである（乙第8号証）。そうすると、控訴人のこの主張もまた本件建物の評価に当たってのこの損耗減点補正率の適用の有無を論ずるものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。

6 審査手続の適法性についての説示は、次のとおり補正するほかは、原判決24頁6行目から同27頁1行目までのとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決26頁2行目の「また、」の次に次のとおり加える。

「控訴人は、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と主張するが、そのように解すべき根拠はなく、控訴人独自の見解というべきである。

さらに、」

(2) 同26頁8行目の「あり、」から同頁10行目までを「あるところ、前記のとおり、本件建物については審査の申出を受けて実地調査を行われている。したがって、控訴人の主張は理由がない。」と改める。

7 以上の次第であるので、控訴人の本訴請求は理由がない。

#### 第4 結論

よって、原判決の結論は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

札幌高等裁判所第3民事部

裁判長裁判官 坂本慶一 裁判官 北澤晶 裁判官 石橋俊一