

【事案の概要】

1 本件は、原判決別紙物件目録記載の各家屋（以下、併せて「本件各家屋」といい、これを特定するときは、同目録記載の番号を付して、「本件家屋Ⅰ」、「本件家屋Ⅱ」などという。）の所有者である被控訴人が、本件各家屋の平成27年度の固定資産課税台帳に登録された価格（以下「登録価格」という。）を不服として、いわき市固定資産評価審査委員会に対し審査申出をしたところ、同委員会が上記審査申出を棄却する旨の決定（以下「本件審査決定」という。）をしたため、被控訴人が、控訴人に対し、本件審査決定の一部（本件審査決定のうち、本件各家屋についての価格の合計が1418万6538円を超える部分）の取消しを求めた事案である。

原審が、被控訴人の請求を認容したことから、これを不服とする控訴人が控訴した。

2 前提事実並びに争点及び争点に関する当事者の主張は、次のとおり補正し、次項のとおり、

当審における控訴人の主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」第2の2及び3に記載のとおりであるから、これを引用する（ただし、「原告」を「被控訴人」と、「被告」を「控訴人」と、「当裁判所」を「福島地方裁判所」と、それぞれ読み替える。以下、原判決を引用する場合は同様に読み替える。）。

（1）原判決3頁1行目から2行目にかけての「平成26年度までの間、」の次に「地方税法等の一部を改正する法律（平成27年3月31日法律第2号）による改正前の」を加える。

（2）原判決6頁19行目の末尾に次のとおり加える。

「（地方税法等の一部を改正する法律（平成27年3月31日法律第2号。同年4月1日施行）による改正により、同改正前の附則55条の2が55条となった。）」を加える。

（3）原判決14頁19行目及び同頁23行目の各「固定資産評価委員会」をいずれも「固定資産評価審査委員会」と改める。

3 当審における控訴人の主張

総務省自治税務局資産評価室長が平成26年3月26日付けで発した「事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用について」と題する通知（総税評第11号。以下「本件通知」という。B14）によれば、クラブハウス等に対する需給事情による減点補正は、当該家屋の所在地域の状況等の条件を満たすことにより適用するとされ、所在地域の範囲については、県又はより狭い地域であり、判断指標の例としては、地域のゴルフ場利用者数の推移、人口・世帯数の推移、地価の推移等のデータを総合的

に勘案して判断するとされている。

ところが、震災の被災地である福島県内又はいわき市内のゴルフ場利用者数の推移、人口・世帯数の推移、地価の推移等のデータをみても、ゴルフ場の利用者数及び人口・世帯数が大幅に減少したり、地価が大幅に下落したりする傾向を示すデータは見られない。

したがって、上記データを総合的に勘案して判断すると、本件各家屋に需給事情による減点補正を適用することはできない。

【当裁判所の判断】

1 当裁判所も、被控訴人の請求は、理由があるからこれを認容すべきであると判断する。その理由は、次のとおり補正し、次項のとおり、当審における控訴人の主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」第3の1及び2に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決22頁10行目の「前掲」を削除する。

(2) 原判決26頁13行目の「ならない」を「ならない」と改める。

(3) 原判決27頁16行目の「すなわち、」から同頁20行目の末尾までを次のとおり改める。

「たとえば、災害の影響によって当該地域における家屋の需要等の状況が変化し、それに伴い当該地域に所在する家屋の価値が減少する客観的根拠が認められる場合には、需給事情による減点補正率を適用すべき場合があり得ると解される（B9・3枚目）。」

(4) 原判決28頁2行目の末尾に改行の上、次のとおり加える。

「そこで検討するに、当裁判所は、本件各家屋には、本件事故の影響によって、本件各家屋が所在する地域における家屋の需要等の状況が変化し、それに伴い当該地域に所在する本件各家屋の価値が減少する客観的根拠が認められるから、需給事情による減点補正率を適用すべき場合に当たると解するのが相当であると判断する。その理由は、次のとおりである。

a 本件各家屋は、本件ゴルフ場のゴルフコースに併設されたクラブハウス等の建物であるところ（前提事実（1））、上記イの認定事実（ア）のとおり、本件ゴルフ場は、本件事故に起因する放射性物質の除去を目的にコース部分の芝がはがされた上、本件各家屋の平成27年度の賦課期日の時点において、コース部分に放射性物質によって汚染された芝が指定廃棄物として大量に保管されており（その総数量は、約6万5000立方メートルに上る。）、今後、上記指定廃棄物がいつになったら移動できるのかの見通しが立っておらず、直ちにゴルフ場としての営業を再開することができない状態となっていた（A2の1～2の12、A3の1～3の5、A6）。」

（５）原判決 28 頁 3 行目の冒頭から原判決 29 頁 8 行目の末尾までを次のとおり改める。

「b 本件各家屋は、本件ゴルフ場の附帯施設であるクラブハウスや店舗、倉庫等であって、本件ゴルフ場と一体利用されて初めてその本来的機能を発揮することができる建物であり、その需要は、本件ゴルフ場の利用者に大きく依存しており、他の用途への転用も容易でないと考えられることからすれば、本件ゴルフ場の利用から独立した形態での需要を期待し得るとはいえない。

そして、上記 a のとおり、本件ゴルフ場は、本件各家屋の平成 27 年度の賦課期日の時点において、直ちにゴルフ場としての営業を再開することができない状態となっていたから、本件各家屋は、本来の用途に使用し得ない状況にあったものといえる。本件ゴルフ場が営業していた時期において、本件家屋 I に設置されたレストランで、ゴルフ場の利用客以外の客を対象にランチバイキングの営業を行っていたことがそのホームページの記載からうかがえるものの（上記イの認定事実（ウ））、本件ゴルフ場を閉鎖した状況において、近隣の観光施設を訪問する客を対象とする営業を行うことによって、本件各家屋を本来の用途に使用すると同等に有効活用し得る状況にあったとは認められない。上記 a のとおり、本件各家屋に隣接するゴルフコースには、放射性物質によって汚染された芝が指定廃棄物として大量に保管されているのであって、このような指定廃棄物の保管場所に隣接する本件家屋 I においてレストランを営業しても、営業利益を上げるに足りる来客が見込めないことは容易に推認することができる。このように、ゴルフ場の附帯施設として建設された本件各家屋が、ゴルフ場として一体利用することができず、しかも大量の指定廃棄物の保管場所に隣接している状況にある場合、市場における需要が見込めないことは当然であって、建物市場における評価額も相当に低下していることが容易に推認できる。上記の推認は、本件ゴルフ場が常磐自動車道の四倉インターチェンジから道路距離で約 6 km であり、いわき市街地まで自動車です約 30 分の立地であること、降雪が少ない地域であること、本件ゴルフ場の所在地域の近隣の標準宅地価格が平成 23 年以降ほぼ横ばいであることなど、控訴人が指摘する諸事情によっても左右されるものではない。

なお、固定資産税の登録価格は、当該対象財産の適正な時価をいうものである（地方税法 341 条 5 号、同法 403 条 1 項）から、本件ゴルフ場が営業できないことによって東京電力に対して賠償請求を行い得ることは、上記認定判断に影響を及ぼさない。

c 上記 b のとおり、本件各家屋の建物市場における評価額が低下していることが推認できるのは、本件事故の影響によって、本件ゴルフ場のゴルフコースの芝が放射性物質によって広範囲に汚染されたため、放射性物質の除去を目的

にコース部分の芝をはがす必要が生じ、これにより、コース上に放射性物質によって汚染された芝が指定廃棄物として大量に保管される状態となって、ゴルフコースとしての利用が不可能となったという客観的に明らかな理由によるものであるから、本件各家屋が所在する場所における家屋の需要等の状況が変化し、それに伴い当該場所に所在する本件各家屋の価値が減少したことには客観的根拠が認められるといえる。

以上によれば、本件各家屋については、その所在する地域（場所）の状況によりその価格が減少すると認められるから、需給事情による減点補正を適用すべき場合であったというべきである。したがって、需給事情による減点補正を考慮していない本件各家屋の登録価格は、本件各家屋に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回ることが明らかであるから、上記登録価格の決定は違法となるというべきである（最高裁平成 24 年（行ヒ）第 79 号同 25 年 7 月 12 日第二小法廷判決・民集 67 卷 6 号 1255 頁）。」

2 当審における控訴人の主張に対する判断

（1）控訴人は、本件通知によれば、クラブハウス等に対する需給事情による減点補正は、当該家屋の所在地域の状況等の条件を満たすことにより適用するとされ、所在地域の範囲については、県又はより狭い地域であり、判断指標の例としては、地域のゴルフ場利用者数の推移、人口・世帯数の推移、地価の推移等のデータを総合的に勘案して判断するとされているところ、震災の被災地である福島県内又はいわき市内のゴルフ場の利用者数及び人口・世帯数が大幅に減少したり、地価が大幅に下落したりする傾向を示すデータは見られないから、上記データを総合的に勘案して判断すると、本件各家屋に需給事情による減点補正を適用することはできないと主張する。

（2）本件通知は、評価基準（A5）第 2 章第 1 節二、第 2 節六及び第 3 節六に掲げる需給事情による減点補正（以下「需給事情補正」という。）に関し、クラブハウスや従業員宿舎などのゴルフ場の施設や大型店舗（以下「クラブハウス等」という。）に対する需給事情補正の適用について争われた判決（平成 23 年 1 月 26 日広島高裁松江支部判決（A17。同年 12 月 9 日最高裁決定により確定）等）を踏まえ、事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情補正の適用について判断するに当たって留意すべき事項を、地方自治法 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的助言として、普通地方公共団体に対して通知したものであるから（B14・303 頁）、本件各家屋について登録価格を算定する場合は、評価基準に準じるものと解するのが相当である。

そこで、本件通知の内容を検討するに、需給事情補正の要件である「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」家屋にクラブハウス等が該当する場合としては、次のア及びイの両方を満たすことにより当該家屋の価格が

著しく下落し、かつ、回復の見込みがないといえる状況にあり、固定資産税評価に当たって需給事情補正を適用しないことが明らかに不相当と認められる場合が考えられるとしている。

ア次の3つの事情により当該家屋の本来の効用が著しく低下していること。

〔1〕当該家屋の所在地域において行われている、当該家屋で行われている事業と同種の事業全体について、概ね過去3年間にわたりその需要が減退したことにより、その経営環境が著しく悪化し、概ね今後3年間は回復の見込みがない状況にあること。また、その経営環境の悪化が当該家屋の建築後に生じたものであること。

〔2〕当該家屋で行われている事業自体について、概ね過去3年間にわたりその需要が減退したことにより、その経営環境が著しく悪化し、概ね今後3年間は回復の見込みがない状況にあること。

〔3〕当該家屋で行われている事業自体の需要が、その所在する地域の状況によって大きく左右されるものであり、その地域に所在していることが、客観的に見て、上記〔2〕の状況の原因となっていること。

イ当該家屋が所在する地域の状況又は当該家屋の特殊性から、転用が困難であること。

（3）これを本件についてみるに、本件各家屋は、ゴルフコースに併設されたクラブハウスや店舗、倉庫等であって、そのゴルフコース上に本件事故によって排出された放射性物質に汚染され指定廃棄物に指定された大量の芝が保管されているため、ゴルフ場の営業が不可能となり、本件家屋Ⅰをゴルフ場を前提としない一般のレストランとして営業する見込みも立たなくなったのであるから（補正の上で引用した原判決の「事実及び理由」第3の2（1）エ

（ウ））、本件各家屋の需要の減退は、本件各家屋が、隣接するゴルフコース上に放射性物質によって汚染された大量の芝が保管されているという地域に所在することと因果関係があることは明らかである。したがって、本件通知が指摘する、需給事情補正を適用すべき場合の要件アの〔2〕〔3〕及びイをいずれも満たしていると認められ、これにより本件各家屋の価格が著しく下落し、かつ、回復の見込みがないといえる状況にあり、固定資産税評価に当たって需給事情補正を適用しないことが明らかに不相当と認められる場合に当たるといえることができる。なお、本件通知が指摘する、需給事情補正を適用すべき場合の要件アの〔1〕は、営業可能なゴルフ場を前提とした要件であると解されるから、本件ゴルフ場のように、所在する地域の状況を直接の原因として営業が不可能となったゴルフ場において、上記要件を需給事情補正をすべき場合の要件とすることは相当でないというべきである。

したがって、本件通知の内容を踏まえても、本件各家屋については、所在地域

の状況によりその価額が減少すると認められ、需給事情補正を適用すべき場合であったといえることができるから、控訴人の上記（１）の主張を採用することはできない。

3 結論

よって、上記の認定判断と同旨の原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

仙台高等裁判所第 1 民事部

裁判長裁判官小川浩裁判官潮見直之裁判官齊藤顕