

### 【事案の概要】

栃木県那須塩原市の旅館を所有し経営する原告が、本件旅館に係る平成 24 年度の固定資産税額（本件家屋 1 の価格を 1 億 1118 万 7983 円、本件家屋 2 の価格を 6891 万 9246 円と決定）について、地域の観光客が著しく減ったことなどを理由として、需給事情による減額補正を求めた事案。

観光客の著しい減少は建物の価値を低下させること、及び、本件旅館が土砂災害特別警戒区域内にあり、大雨の際の交通が困難になること等の事情を考慮し、本件評価額を 15% 減額すべきであるとして、原告の請求を一部認容した。

### 【原告の主張】

- ① 固定資産評価基準は、需給事情による減点補正につき、「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格が減少すると認められる非木造家屋等」について、その減少する価格の範囲において求めるものとする定めているところ、本件家屋については、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」にあたる。したがって、本件家屋の平成 24 年度家屋課税台帳の登録価格を求めるにあたっては、需給事情による減点補正率を適用すべきである。
- ② 原告の依頼により不動産鑑定士 E が実施した鑑定（以下「E 鑑定」）は、不動産鑑定評価基準に基づき、本件家屋の市場性減価率を合計 35 パーセントであると算定した。不動産鑑定評価基準における減価要因は、物理的要因、機能的要因、経済的要因の 3 つに分類でき、固定資産評価基準においては、これらの減価要因を補正するための仕組みとして、経年減点補正率、損耗減点補正率、需給事情による減点補正率が存在し、経済的要因を補正するにあたっては、需給事情による減点補正をする必要がある。本件家屋について E 鑑定で指摘された減価要因は、全て経済的要因によるものであるため、需給事情による減点補正をする必要がある。したがって、本件家屋の評価に当たっては、E 鑑定における市場性減価率に準拠して、需給事情による減点補正率 35 パーセントの減点補正を行わなければならない。

### 【被告の主張】

- ① 需給事情による減点補正率の適用は、以下のアからエの理由により、極めて限定的な場合に限られると解するのが相当である。したがって、本件家屋の平成 24 年度家屋課税台帳の登録価格の算定において、需給事情による減点補正率を適用すべきではない。

#### ア 需給事情による減点補正率の適用場面

固定資産税における家屋の評価方法として、評価基準において、再建築価格方式が採用されている。その趣旨は、再建築価格方式が客観性を有する評価であること、土地と区別された家屋の評価方法であること、固定資産税が建物の所有という事実と担税力を求めており建物の収益性には着目していないことによる。そして、需給事情による減点

補正率を幅広く適用すると、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において再建築価格法を採用する趣旨に反することになる。なぜなら、数字化しにくい要素を取り込むことになり家屋の評価の客観性が失われること、土地の評価において取り扱われるべき事由を建物の評価に取り込めば土地の評価と混同が生じること、建物の収益性の低下を原因とすると収益性に着目することになることとなるためである。

#### イ 不動産鑑定評価と評価基準

不動産鑑定評価においては、物理的要因、機能的要因、経済的要因が減価の要因とされているところ、経済的要因として挙げられている「近隣地域の衰退」等は本来土地の評価において取り扱われるべき事由であり、家屋の価格にまで客観的に影響を及ぼす事由については相当限定的に解すべきである。また、不動産鑑定評価基準には大まかな評価方法が示されているのみであり、土地の鑑定評価のように、法令に基づく公的評価の基礎とされるものではないから、不動産鑑定士による建物の鑑定価格は、土地の鑑定に比べてもより一層に幅が生じる余地がある。このように、需給事情による減点補正率が適用される場面であったとしても、不動産鑑定評価において減価の要因とされているものが、固定資産評価基準において、必ずしも減価対象となるものではない。

#### ウ 個別的な事情等による偏差の排除

需給事情による減点補正率が適用にあつては、客観的ないし一般性を有しない個別的な事情等による偏差は排除すべきである。

#### エ 市町村の裁量

需給事情による減点補正率の適用の有無は、市町村の合理的裁量にゆだねられているのだから、裁量を著しく逸脱、濫用したときに限り、需給事情による減点補正率を適用しないことが違法になると解するのが相当である。

- ② 観光客入込数の減少及び宿泊者数の減少、土砂災害特別警戒区域に指定されていること等の原告が主張する個々の減価要因は、需給事情による減点補正率を適用すべき事由にあたらぬ。

#### 【裁判所の判断】

- ① 需給事情による減点補正率の適用は極めて限定的な場合に限られるべきとの被告の主張について、以下のとおりアからエについて検討する。

#### ア 需給事情による減点補正率の適用場面

固定資産評価基準は、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において再建築価格法を採用し、そのうえで、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとするを定めている。このように需給事情による減点補正を認めているのは、再建築価格方式には、評価の方式化も比較的容易であり個別的な事情による偏差が少ないという合理性があるものの、需要と供給の間に乖離があり、そのために再建築価格方式による家屋の評価が当該家屋の適正な時価とはいえない場合

もあることから、そのような場合に、需給事情による減点補正をすべきことを定めたものと解される。したがって、このような趣旨からすると、需要と供給の間に乖離がある場合には、需給事情による減点補正をしなければならないのであるから、需給事情による減点補正率を適用するのは極めて限定的な場合に限りはとまではいえない。

#### イ 不動産鑑定評価と固定資産評価基準

不動産鑑定評価基準及び固定資産評価基準は、いずれも家屋等の価値を求めるための基準であるが、その性格は異なる。そのため、被告主張のとおり、不動産鑑定評価において減価要因とされているものが、固定資産評価基準において、必ずしも減価要因となるとはいえない。もっとも、固定資産評価基準における評価にあたって、不動産鑑定基準による評価を参考にすることは許されると解するのが相当である。なぜなら、両者とも家屋の価値を求める基準であり、かつ、評価基準の経年減点補正率、損耗減点補正率、需給事情による減点補正率は、不動産鑑定評価基準で定められている減価要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を補正するための仕組みとして定められていると解釈しうるためである。

#### ウ 個別的な事情等による偏差を排除すべきか

固定資産評価基準は、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において、再建築価格法を採用しているが、それは、個別的な事情による偏差が少ないという利点を考慮したと解される。そのため、需給事情による減点補正率を適用するにあたり個別的な事情等による偏差・格差を考慮するとしても、それは慎重に行わなければならない。もっとも、当該家屋の所在地域の状況が当該家屋の価額を減少させるのか否かを判断する際には、所在地域の状況が当該家屋に対してどのような影響を及ぼすのかを検討しなければならないから、当該家屋の個別的な要因を全く捨象して判断することはできない。たとえば、交通の便否や観光客入込数が当該家屋の価額を減少させるのか否かを判断する際には、当該家屋が住宅であるのか、宿泊施設であるのかによって影響の程度は異なるのである。したがって、需給事情による減点補正率においては、所有者の意図した利用目的やその時々における利用方法の巧拙といった主観的事情を離れ、客観性ないし一般性を有する事情である場合、すなわち、家屋が特定の土地に定着するものであることに起因する家屋の所在地域の状況による価格変動要因ないしは家屋の個別性が強く代替性に乏しいことに起因する家屋の利用価値による価格変動要因が肯定される場合には、個別的な要因についても需給事情による減点補正率を適用すべきであると解するのが相当である。

#### エ 市町村の裁量

被告は、需給事情による減点補正率の適用の有無は市町村長の裁量に委ねられていると主張する。しかし、いかなる事情が需給事情による減点補正に該当するかの判断は評価基準の解釈に基づくものであり、評価基準は地方税法の委任を受けて制定されたものであるから、これらの解釈が市町村長の裁量にゆだねられているとはいえない。

以上、アからエを検討した結果、被告の主張は理由がない。

- ② 観光客入込数が、平成 15 年度から平成 24 年度にかけて約 27 パーセント減少したこと、宿泊者数が、平成 15 年度から平成 24 年度にかけて約 31 パーセント減少したこと、宿泊施設等の数が、平成 15 年度から平成 24 年度にかけて約 25 パーセント減少したこと、基準地「那須塩原〇ー〇」の地価が、平成 15 年度から平成 24 年度にかけて約 46 パーセント減少したことが認められる。そして、本件家屋は旅館施設であり、一般の非木造家屋と比べ特殊性が強く、他の用途への転用可能性が乏しいことを考慮すると、上記のような所在地域の観光客入込数や宿泊者数等の著しい減退傾向は、本件家屋の市場価値を低下させるものと認められる。
- ③ 認定事実によれば、本件家屋は、土砂災害特別警戒区域内に所在する。そのため、本件家屋は、急傾斜地の崩壊等が起きた場合に住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある地域に存することが認められる。また、土砂災害特別警戒区域内に位置することにより、積算雨量が 200 ミリメートルになると国道 400 号線が通行止めになる。本件家屋と最寄駅間の交通手段はほぼ車に限られるため、積算雨量が 200 ミリメートルになると、本件家屋と最寄駅との間の交通が困難となる。したがって、土砂災害特別警戒区域内に所在することは、本件家屋の市場性の減退に大きく影響を与える。
- ④ 以上のように、旅館施設である本件家屋については、所在地域の状況によりその価格が減少するものと認められ、本件家屋について適正な時価を算定するためには、需給事情による減点補正を行う必要がある。その程度は、上記で検討した事情を総合的に考慮し、15 パーセントをもって相当と認める。
- ⑤ したがって、平成 24 年度家屋課税台帳に登録すべき価格は、以下のとおりとなる。
- [算式] 本件家屋 1 について登録すべき価格 = 1 億 1118 万 7983 円 × 85 パーセント = 9450 万 9785 円
- [算式] 本件家屋 2 について登録すべき価格 = 6891 万 9246 円 × 85 パーセント = 5858 万 1359 円
- 以上によれば、原告の審査申出に対する被告の棄却決定のうち、本件家屋 1 について 9450 万 9785 円、本件家屋 2 について 5858 万 1359 円を超える部分は、地方税法 349 条 1 項に定める適正な時価を超えて価格を決定した違法があるから取消しを免れないといふべきである。