

**【事案の概要】**

札幌市に存する住居と事務所の複数の用途を有する一棟の区分所有建物（以下「本件建物」という。）のうち、事務所部分の所有者である被控訴人（原告）が、固定資産税の算定について、用途に応じて異なる経年減点補正率を適用して評価額を算定していることは、地方税法 352 条 1 項に反しており、単一の経年減点補正率を適用すべきであるとして出訴した第一審において、請求が一部認容されたため、控訴人（被告）札幌市が控訴した事案。

地方税法は、その規定する固定資産評価基準の運用について、市町村長に一定の裁量を与えており、市町村長が必要があると認めるときは、用途又は構造が異なる部分ごとに経年減点補正率を適用するなど、家屋の客観的状況に応じて適切かつ合理的な評価方法を選択することもその裁量の範囲内にあるとして、札幌市長が用途が異なる区分ごとに経年減点補正率を適用したことは合理的であり、法に反することはないとして、原判決中控訴人（被告）の敗訴部分を取り消した。

**【控訴人の主張】**

法 403 条 1 項において、固定資産の評価は固定資産評価基準によって行うものとされており、この評価基準においては、一棟の家屋の価額を求める方法として、一棟の家屋を部分ごとに区分しないで評価する方法（第 2 章第 1 節の一）のほかに、必要に応じて、区分して評価した上で一棟の価格を算定する方法（第 2 章第 1 節の五）も認めている。用途・構造が複数存する家屋の評価において、これらのうちいずれの方法によるかは、当該家屋の客観的な状況を踏まえた上で、市町村長の合理的な裁量によって選択すべきものである。

法 352 条 1 項は、区分所有者の税負担について規定されたものであり、これによって家屋の評価方法が制約を受けるのは不合理であるから、市町村長が、複数用途の家屋について、その用途に応じて異なる経年減点補正率を適用して評価し、その用途区分ごとの価格を算定したときは、同条項の適用上、税額をあん分して負担させることも許容されると解すべきである。

また、法 352 条 1 項は、固定資産税額のおん分の基準として、規約による持分割合によることなく、専有部分の床面積割合によること以上の意味はなく、評価の方法として、複合用途の区分所有家屋について、二以上の部分に区分して評価することを否定するものではない。

**【被控訴人の主張】**

法 352 条 1 項の趣旨は、一棟単位で税額を算出することのみならず、一棟単位で家屋を評価すべきことを求めていることは明らかであり、課税要件法定主義の観点からすれば、下位規範である評価基準の適用において、これと異なる評価方法を選択する余地

はない。

法 3 5 2 条 1 項が、区分所有者が、規約により共用部分の持分割合について別段の定めをした場合であっても、これに基づいて税額をあん分するとは規定していないことなどからすれば、同条項は、各区分所有者の担税力に応じた公平な課税を実現すべく、一棟の税額を、担税力を示す適切な割合によって各区分所有者にあん分しようとする趣旨の規定であることは明らかである。従って、同条項は、一棟の建物を用途等の区分に応じて部分ごとに評価することを予定しておらず、一棟単位の評価に基づいて価格を決定し、この価格により算出された一棟の税額を各区分所有者にあん分すべきことを定めた規定であることは明らかである。

### 【裁判所の判断】

#### ア 本件登録価格の算定方法等について

本件建物について、評価基準におけるその経年減点補正率は、事務所を用途とする場合は 0. 6 4 3 1 であり、住宅を用途とする場合は 0. 4 7 1 9 である。

札幌市長は、本件登録価格を算定するに当たって、本件事務所部分及び本件住居部分の各再建築費評点数に、各部分の用途ごとの経年減点補正率をそれぞれ乗じ、これによって得られた各部分の価額を合算して 1 億 3 5 6 7 万 9 0 0 0 円と算定した。

これに対し、被控訴人は、本件建物については、法 3 5 2 条 1 項の規定に従い、本件建物全体の再建築費評点数に、住宅を用途とする場合の経年減点補正率（0. 4 7 1 9）を乗じて、価格を 1 億 2 6 9 8 万 6 0 0 0 円と算定すべきであったと主張する。

本件において争点となっているのは、本件事務所部分及び本件住居部分の各再建築費評点数に、各部分の用途ごとの経年減点補正率をそれぞれ乗じる方法によった札幌市算定方式が、法 3 5 2 条 1 項に反するか否かである。

#### イ 固定資産の評価方法に関する法及び評価基準の定めについて

地方税法は、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を総務大臣の告示である固定資産評価基準に委ね（法 3 8 8 条 1 項）、市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（法 4 0 3 条 1 項）。これは、全国一律の統一的な基準による評価によって、各市町村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ために、固定資産の価格は固定資産評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解される。

法は、固定資産の適正な価格の算定のための技術的かつ細目的な基準の定めを固定資産評価基準に委任しているものといえる。（最高裁判所平成 1 0 年（行ヒ）第 4 1 号）。

評価基準においては、家屋の評価方法として、原則として、各個の家屋の再建築費評点数に経年減点補正率及び一点単価を乗じる方法を定めている（第 2 章第 1 節の一）。しかし、他方で、その例外として、「一棟の家屋について固定資産税を課することができる部分とこ

れを課すことができない部分とがある場合その他一棟の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合には、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めるものとする」とも定めている（第 2 章第 1 節の五）。

このように、評価基準は、必要と認められる場合には、一棟の家屋を区分して評価した上で価格を算定するという例外的な評価方法によることがあり得ることも定めている。そして、上記の例外規定が、「その他」「必要がある場合には」と定めていることからすれば、その例外的な評価方法の必要性については、評価基準を運用する市町村長がその裁量をもって判断すべきこととなると解される。そうすると、市町村長は、一棟の家屋が複数の用途又は構造を有する場合において、家屋の評価や課税の均衡上必要があると認めるときは、用途又は構造が異なる部分ごとに経年減点補正率を適用するなど、家屋の客観的状況に応じて適切かつ合理的な評価方法を選択することも可能であると解される。

以上のとおり、法は技術的かつ細目的な要素を含む家屋の評価方法を評価基準に委ねているとともに、家屋の客観的状況等に応じた適切かつ合理的な評価方法を選択することについて、市町村長に一定の裁量を与えているものと解される。

#### ウ 法 3 5 2 条 1 項について

被控訴人は、法 3 5 2 条 1 項は、区分所有家屋を一棟の家屋として評価することが予定されているものと解されるとして、その趣旨からすれば、同条項は区分所有家屋を一棟の家屋として評価する方法によることを求めており、これ以外の方法によることを許していないなどと主張する。

しかし、法 3 5 2 条 1 項は、実際上は個別評価が著しく困難な区分所有家屋について、一棟の家屋として評価するという簡易な方法によることを許容したものであり、区分所有家屋の各部分を個別に評価することが現実に可能である場合でもこれを許さないものと解することは困難である。法 3 5 2 条 1 項は、区分所有家屋を一棟の家屋として評価することを予定しているものの、これ以外の評価方法を許容しない趣旨であると解することはできない。

#### エ 本件登録価格の適法性について

上記ウでの検討により、札幌市算定方式は、区分所有家屋である本件建物を一棟の家屋として評価していないものの、その評価方法が法 3 5 2 条 1 項に反するということはできない。

そうすると、札幌市長が、本件建物の評価方法として札幌市算定方式を選択したことが合理的であり、かつ、その算定方法が合理的なものであれば、本件登録価格は、上記イの札幌市長に与えられた裁量の範囲内の算定結果として、適法であると認められる。

そこで検討するに、市町村長は、複数の用途又は構造を有する一棟の家屋について、一棟単位で経年減点補正率を適用することが家屋の評価や課税の均衡上問題があると認める

ときは、用途又は構造が異なる部分ごとに経年減点補正率を適用することもできると解され、これは区分所有家屋についても同様であると解される。

そして、本件建物においては、本件事務所部分と本件住居部分の区分ごとに用途が異なることは明らかであり、また、これらを構造上も明確に分けることが可能であると認められるのであるから、札幌市長が本件登録価格を算定するに当たって、用途が異なる部分ごとに経年減点補正率を適用するという札幌市算定方式を選択したこと及びその算定方法は、本件建物の客観的状況や区分所有者間の税負担の公平を図る観点からは、評価基準に従った合理的なものであると認められる。

したがって、本件登録価格の算定は、適法であると認められる。

#### オ 結論

以上より、被控訴人の各請求は、理由がないからいずれも棄却すべきところ、これらを一部認容した原判決は相当ではなく、本件各控訴は理由があるから、原判決中控訴人の敗訴部分をいずれも取消す。