

【事案の概要】

栃木県那須塩原市の旅館を所有し経営する被控訴人兼控訴人（1 審原告）が、平成 24 年度の固定資産評価額について、地域の観光客が著しく減少したことなどを理由として、需給事情による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、控訴人兼被控訴人（1 審被告）那須塩原市が控訴した事案。

当該地域における平成 15 年以降に倒産・経営移譲等をした旅館について、競売、売買等により経営を継続している旅館も複数存在していることから、観光客数、宿泊施設数等が減少していることによって直ちに当該地域に存する家屋の価値が減少するとは認められないとして、原判決中控訴人兼被控訴人（1 審被告）の敗訴部分を取り消した。

【裁判所の判断】

1 本件家屋における需給事情による減点補正率の適用について

本件で問題とされる需給事情による減点補正は、地域的な状況による減価であり、これは土地だけではなく建物にも及びうるものであり、評価基準も、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建物（家屋）等について、需給事情による減点補正を認めているから、本件家屋の交換価値の減少が現在の経営事情や利用方法等に伴う主観的な事情によるものにとどまらず、本件建物の需要が減少し、本件建物の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域的状況があれば、需給事情による減点補正が認められる場合があるというべきである。

そこで、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当たって、需給事情による減点補正率を適用すべき要因が存在するか否かについて検討する。

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として定めているところ（評価基準第 2 章第 3 節六）、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」に当たるか否かが問題になる。

この点に関して、1 審原告は、需給事情による減点補正をすべき要因として、（ア）本件家屋が所在する塩原地区（旧塩原町）の観光客入込数、宿泊者数、宿泊施設数が著しい減少傾向にあること、そして本件家屋が、（イ）土砂災害特別警戒区域内に所在すること、（ウ）上下水道の整備されていない地域に所在すること、（エ）公図未整備地域に所在すること、（オ）建築基準法を遵守しているかが不明であること、（カ）日光国立公園内に所在することなどがあると主張する。

これらについて検討すると、確かに旧塩原町における観光客入込数、宿泊者数、宿泊施設等の数は、平成 15 年及び平成 24 年を比較しても、いずれも減少していることが認められ、また、塩原温泉郷は、恵まれた立地条件にある反面、高速鉄道網や道路交通網の整備に伴い、日帰りや立ち寄り客が多く、宿泊客に結びつかない現象が顕著に表れていると分

析されていることが認められる。

他方、塩原温泉街において平成 15 年以降に倒産・経営移譲等をした旅館等は、その大半は、競売、売買、会社分割又は会社合併により建物が第三者等に譲渡され、経営移譲により経営を継続している旅館等も複数存在していることが認められることからすると、観光客入込数、宿泊者数及び宿泊施設数が減少していることによって、直ちに、旅館である本件家屋について、当該地域に所在するがゆえに家屋の価値が減少するというような地域性を認めるのは困難というべきである。

1 審原告は、本件家屋の近隣の標準地「那須塩原 5-3」の地価が著しく下落したことをいうが、その平成 9 年と平成 24 年の地価公示価格の比率は、人口規模が類似する宇都宮市の 12 地点の平均の比率及び栃木県鹿沼市又は同県佐野市の標準地各 2 か所の平成 9 年と平成 24 年の地価公示価格の比率と比較しても、著しく異なるとはいえず、上記の標準地の地価の下落をもって地域的な要因と認めることはできない（なお、那須塩原市は過疎地にも指定されていない。）。

次に、本件家屋は、土砂災害特別警戒区域内に所在しているが、栃木県内における土砂災害特別警戒区域の指定状況は、平成 28 年 2 月 29 日時点の指定数が、2,685 件（土石流）及び 3,209 件（急傾斜地の崩壊）と多数であることが認められる。同指定地域においては、積算雨量が 200mm になると本件家屋に接している国道 400 号が通行止めになるが、平成 18 年から平成 27 年までの間に通行止めとなったのは、6 回に止まることに照らすと、土砂災害特別警戒区域に指定されていることによる建物の構造、建築等に関する規制が、評価基準による再建築価格法による評価を補正すべき地域的な事由と直ちに断定することはできないというべきである。

また、1 審原告が所有する本件家屋は、上下水道の整備されていない地域に所在しているものである。しかしながら、本件家屋が山間部に所在することや、那須塩原市における上下水道の普及率は、平成 23 年度において約 98.32% であるが、一方、下水道の普及率は、平成 23 年度において約 51.6% であり、旧塩原町における下水道の普及率も、平成 23 年度及び平成 24 年度において 54.9% 又は 55.3% 程度であること、また、1 審原告は、上下水道が整備されていない状態で、これまで長年にわたり旅館業を営んでおり、これが当該営業に直接影響しているものではないことなどに照らすと、本件家屋が特異な立地条件にあるものではなく、その所在する地域について、上記の事由が特有の事情と解することはできないというべきである。

さらに、原判決の前提事実によると、本件家屋は、公図未整備地域に所在すること、日光国立公園（第一種特別地域）内に所在することにより規制を受けることなどの事情が認められる。しかしながら、これらの事情は、本来土地の評価に織り込み済みの問題であって、これらがあることによって、旅館である本件家屋について、当該地域に所在するがゆえに家屋の価値が減少するというような地域性を認めることもできないというべきである。

なお、弁論の全趣旨によると、自然公園法に基づく規制については、不動産取引におい

て重要事項説明書への記載が求められているものの、既存建物で旅館業を經營するための許可申請は、国立公園以外の地域における申請手続と大差がないとみられるから、評価基準による再建築価格法による評価を補正すべき地域的な事由とすることはできない。

そして、本件家屋については、1 審原告から建築基準法を遵守しているかが不明であることが指摘されているが、そのことによって「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」又は「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」に当たるとも認められない。

そうすると、1 審原告が主張する上記各事由（各要因）は、いずれも本件家屋の市場価値の減少を来すような地域的な事情ということとはできず、本件家屋について需給事情による減点補正率を適用すべき事情は認められないといわざるを得ない。そして、本件証拠関係の下では、他に需給事情による減点補正率を適用すべき事情を裏付ける的確な証拠はない。

したがって、その余の点について判断するまでもなく、本件決定に違法な点を認めることはできない。

2 当審における当事者の主張について

1 審原告は、上記各事由（各要因）が、需給事情による減点補正率を適用すべき事情に該当すると主張し、本件家屋 1 の価格が 7,227 万 2,189 円を超える部分及び本件家屋 2 の価格が 4,479 万 7,510 円を超える部分の取消しを訴求している。

しかし、上記説示のとおり、いずれも本件家屋の市場価格の減少を来すような所在地域の事情と認めることはできず、1 審原告の上記主張はその前提を欠いているというべきであるから、これを採用することはできない。

ところで、1 審原告は、不動産鑑定基準による評価を参考にすべき旨を主張するとともに、評価書及びその補充書である意見書 2 通における市場性に影響する事情を考慮すべきことを主張する。

しかし、上記説示のとおり、評価基準における需給事情による減点補正は、当該家屋の需要が減少し、本件建物の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域的な状況が存する場合に適用すべきものと解されることからすると、不動産鑑定基準による評価を参考にすることが可能であるとしても、上記のような客観的な地域的な状況に当たるか否かを検討すべきであり、不動産鑑定基準による市場性の検討をそのまま適用することにはならないというべきである。

したがって、1 審原告の需給事情による減点補正を行うべきであるとする主張は理由がないというべきである。

3 結論

以上のとおり、本件全証拠によっても、需給事情による減点補正をすべき事情を認定することはできないから、那須塩原市固定資産評価審査委員会が 1 審原告の審査の申出を棄

却した本件決定は適法というべきであり、1 審原告の本件請求は理由がない。

したがって、1 審原告の本件決定の取消請求は理由がないから棄却すべきであり、これと異なる原判決は一部相当でないから、原判決中、1 審被告の本件控訴に基づき、1 審被告の敗訴部分を取消し、同取消部分に係る 1 審原告の請求を棄却することとし、また、1 審原告の本件控訴を棄却する。