

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第 1 請求

被告が原告に対し平成 17 年 2 月 23 日付けでした別紙物件目録記載の家屋に係る平成 15 年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する決定を取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の家屋（以て「本件家屋」という。）に係る平成 15 年度固定資産課税台帳の登録価格について、原告が地方税法（以て条文を示す場合には「法」という。）432 条 1 項に基づく審査の申出をしたところ、被告がこれを棄却する決定をしたため、原告が、同決定の取消しを求めている事案である。

1 法令の定め

(1) 地方税法

家屋に対する固定資産税の課税標準は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で、家屋課税台帳等に登録されたものとされ（法 349 条 1 項）、ここにいう価格とは、適正な時価をいう（法 341 条 5 号）。

総務大臣は、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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない（法 388 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されている（法 403 条 1 項）。

(2) 固定資産評価基準

平成 15 年度固定資産評価基準（平成 14 年総務省告示第 656 号。以下「本件評価基準」という。甲 17）第 2 章（以下、本件評価基準を引用する場合、特記しない限り「第 2 章」を省略して表記する。）では、本件における家屋の評価に関する事項について、次のとおり定めている。なお、別表第 13 によれば、経年減点補正率は、あらゆる家屋について最終的な残価率が 20%とされている。

「第 1 節 通則」

○ 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点 1 点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

○ 評点数の付設

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、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。」

○ 建築設備の評価

家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする。」

「第 3 節 非木造家屋」

○ 評点数の算出方法

- 1 非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設するものとし、次の算式によって求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給・情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によって求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

〔算式〕

評点数＝再建築費評点数×経過年数に応ずる減点補正率

（経過年数に応ずる減点補正率によることが、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて適当でないと認められる場合にあつては、評点数＝（部分別再建築費評点数×損耗の程度に応ずる減点補正率）の合計）

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によって求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法第 3 4 9 条第 2 項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によって再建築費評点数を求めることができるものとする。

（算式）

再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率

- 1 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第 2 章第 1 節及び第 3 節によって求めたものをいう。
- 2 再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。

ただし、天災、火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過年数に応ずる減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によって算出するものとする。

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 経過年数に応ずる減点補正率

(1) 経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）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であって、非木造家屋の構造区分に従い、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第 13）に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする。」

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

(1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）は、部分別損耗減点補正率基準表によって各部分別に求めた損耗残価率に、当該非木造家屋について非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めた経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとする。損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を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損耗の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めたものであり、当該非木造家屋の各部分別の損耗の程度に応じ、部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとする。

ただし、市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合その他特に必要があると認める場合は、部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。

(2) 損耗減点補正率は、非木造家屋の各部分別ごとに、当該部分別を通じた損耗の状況に応じて一の損耗減点補正率を求めるものとする。

六 需給事情による減点補正率の算出方法

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する。」

「第 4 節 経過措置」

固定資産税に係る平成 15 年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。」「2 第 3 節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）0.96」「二 固定資産税に係る平成 15 年度から平成 17 年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は、第 1 節にかかわらず、1 円に 1 に定める「物価水準による補正率」と 2 に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率をじて得た額（小数点以下二位未満は、切捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする。

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の工原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであって、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。」

(2) 非木造家屋

全市町村を通じて 1.00 とする。

2 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、工 - 原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものであって、全市町村を通じて木造家屋 1.05、非木造家屋 1.10 とする。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね 10 平方メートル以下の簡易な構造を有する家屋については設計管理費等による補正率は 1.00 とする。」

2 前提事実（争いのない事実及び証拠により容易に認められる事実）

- (1) 本件家屋は、昭和 52 年 2 月 8 日に建築された家屋であり、原告は、平成 15 年 1 月 1 日当時、本件家屋を所有していた（甲 1）。
- (2) 大阪狭山市長は、平成 15 年 3 月 31 日までに、原告の納付すべき同年度の固定資産税の課税標準たる価格として、本件家屋につき平成 15 年 1 月 1 日現在の価格を 16 億 8307 万 0553 円と決定し、法 411 条により大阪狭山市備付けの固定資産課税台帳に、記価格を登録した（争いが無い）。
- (3) 原告は、平成 15 年 6 月 26 日、被告に対し、本件登録価格を不服として法 432 条 1 項に基づき審査の申出をした（争いが無い）。
- (4) 大阪狭山市長は、平成 16 年 6 月 23 日、法 417 条 1 項に基づき、記登録価格を 16 億 1175 万 9847 円（以下、「本件登録価格」という。）と更正する決定をして、そのころこの価格を大阪狭山市備付けの固定資産課税台帳に登録した（争いが無い）。
- (5) 被告は、同月 29 日、原告に対し、対象たる登録価格の不存在を理由として、上記（3）の審査申出を却下する決定をした（争いが無い）。
- (6) 本件登録価格は、本件評価基準を用いて、次のとおり算出された（乙 1、弁論の全趣旨）。

ア 本件家屋は、昭和 53 年度から固定資産課税台帳に登録されており、昭和 54 年度から平成 12 年度までの評価替えにおいては、当該市町村に所在する家屋をその実態に応じ、構造、用途、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準

とすべき標準家屋を選定し、新旧の再建築費評点基準表によって割合を求め、これを基礎として市町村長が定めた率を前年度の再建築費評点数に乗じて求める方式（乗率比準方式）により再建築費評点数を求め、これに建物の経過年数による補正率と 1 点当たりの価額を乗じ、これが前回基準時の評価額を上回った場合には据え置きの措置がとられた。また、昭和 53 年度には市長特別補正として 0.95 が乗じられ、平成 6 年度には特別補正率 3% の減価がされた。

イ 在来分の非木造家屋に係る平成 15 年度の評価替えにおいては、前基準年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率 0.96 を乗じて再建築費評点数を求めるものとされているから（本件評価基準第 4 節 ），平成 12 年度再建築費評点数（26 億 1351 万 1877 点）に 0.96 を乗じた 25 億 0896 万 6140 点を、平成 15 年度の再建築費評点数とした。

ウ 本件家屋の平成 15 年度の理論評価額は、本件評価基準別表第 13 非木造家屋経年減点補正率基準表の「3 店舗及び病院用建物」における経過年数 26 年に対応する補正率 0.5840 を上記平成 15 年度の再建築費評点数に乘じ、更に評点 1 点当たりの価額 1.10 円を乗じて、16 億 1175 万 9847 円とされた。

(7) 原告は、平成 16 年 8 月 20 日、被告に対し、本件登録価格を不服として法 43 条 1 項に基づき審査の申出（以下「本件審査申出」という。）をしたが、被告は、法 43 条 3 項の期限（同年 9 月 19 日）までに本件審査申出に対する決定をしなかったため、原告は、同条 12 項により、被告が本件審査申出を却下したものとみなして、同年 12 月 20 日、本件訴訟を提起した（争いが無い）。

(8) 被告は、平成 17 年 2 月 23 日、原告に対し、本件審査申出を棄却するとの決定（以下「本件決定」という。）をした。そこで原告は、同年 5 月 17 日（本件第 2 回弁論準備手続期日）陳述の訴え変更の申立書をもって、請求を 1 記載のとおり変更した（争いが無い）。

(9) 原告は、本訴の提起に先立ち、株式会社プライム評価研究所に対して本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日時点の正常価格を求める鑑定を依頼し、同社所属・動産鑑定士添野敬・作成に係る平成 15 年 8 月 7 日付け不動産鑑定評価書（以下「添野鑑定」という。甲 6）により、その結果の報告を受けた。添野鑑定の内容は、以下のとおりである。

ア 原価法による積算価格

数量を 17,884.55 平方メートル、再調達原価を 120,000 円／平方メートルとして再調達原価を算出した。、躯体と設備との比率を 70 対 30、躯体の減価率を 75%（全耐用年数を 40 年、経済的残存耐用年数を 14 年、残価率 0% による定額法により減価率を 65% と算定し、観察減価法により更に 10% 減価する。）、設備の減価率を 100%（全耐用年数を 15 年、経済的残存耐用年数を 0 年、残価率 0% による定額法により減価率を算定する。）として減価し、積算価格 3 億 7 500 万円を得る。

(計算式) $(17,884.55 \text{ 平方メートル} \times 120,000 \text{ 円} / \text{平方メートル})$
 $\times \{0.7 \times (14 / 40 - 0.10) + 0.3 \times 0 / 15\} = \text{約 } 375,000,000 \text{ 円}$

イ 建物残余法による収益価格

本件家屋及びその敷地を賃貸に供することを想定し、その年間総収入 1 億 6 945 万 4 000 円から年間総費用 7 048 万 9 533 円を控除して年間純収益 9 896 万 4 467 円を求め、更に土地に帰属する純収益 5 465 万円を控除して得た額 4 431 万 4 467 円を、定額法による償却率を含む家屋の還元利回り 12.8% で還元して（割り戻して）、本件家屋の収益価格 3 億 4 600 万円を得る。

ウ 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

上記積算価格と収益価格は、いずれも信頼性の高い価格であるところ、積算価格が費用性に加え市場性も視野に入れて試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、商業施設の評価においては重要な価値判断指標となるものの、総収益、総費用、還元利回りの査定において不確定要素を含んでおり、やや精度を欠くことから、積算価格をより重視して、積算価格と収益価格を 7 対 3 の比で加重平均した 3 億 7 0 0 0 万円をもって鑑定評価額とする。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、

- 〔1〕 本件登録価格が固定資産評価基準によって決定されたか（争点 1）、
- 〔2〕 本件評価基準が一般的合理性を有するか（争点 2）、
- 〔3〕 特別の事情の存否（争点 3）

であり、これらに関する当事者の主張は、次のとおりである。

(1) 争点 1（本件登録価格が固定資産評価基準によって決定されたか）について

[原告の主張]

大阪狭山市長は、固定資産評価基準に従って本件家屋を評価しておらず、法 4 0 3 条 1 項に違反しているから、本件評価基準が合理性を有すると否とにかかわらず、本件登録価格は違法である。

ア 過去の評点数付設に係る主張

登録価格が固定資産評価基準に適合しているといえるためには、本件登録価格の前提となる基準年度の前年度における再建築費評点数が、新築時以降、評価替えのたびごとに、すべて当時の固定資産評価基準に従っていなければならないが、本件登録価格は、以下のとおり、固定資産評価基準に従っているとはいえない。

(ア) 新築時の家屋再建築費評点数の算定根拠が不明であること

大阪狭山市長は、昭和 5 3 年に本件家屋を固定資産課税台帳に登録したというが、この新築時の家屋再建築費評点数の算出経過は全く明らかになっておらず、これが固

定資産評価基準に従っていないことは明らかである。

被告は、本件家屋の新築時の評価資料は既に保存期間経過によって廃棄されており、大阪狭山市長が新築時の評点数の算出経過を明らかにすることが可能であるというが、このような理由で下記経過を明らかにする責任を免れさせるのは、評価経過に関する記録を被告や裁判所に提出しないインセンティブを与えることとなって不当である。

(イ) 乗率比準方式の適用が許されない年度にこれを適用していること

大阪狭山市長は、昭和 54 年度から平成 12 年度までの評価替えは、乗率比準方式によるものであるというが、昭和 54 年度から平成 9 年度までの固定資産評価基準には乗率比準評価の方式は存在しない。したがって、大阪狭山市長は、昭和 54 年度から平成 9 年度までの評価替えでは、固定資産評価基準に違反して独自の方式により評価しているといえる。本件登録価格は、このような誤った評価方法による前基準年度の登録価格を基礎に定められているのであるから、法 403 条 1 項に違反していることは明らかである。

被告は、前基準年度の登録価格は不可争性のものであると主張するが、原告はあくまでも本件登録価格のみを争っており、本件登録価格の算出に用いられている数値である前基準年度の再建築費評点数に係る評価方法を問題としているにすぎないから、被告の主張は失当である。

イ 需給事情による減点補正の未実施

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適用されるものであるところ、不動産の価格形成要因が多岐にわたることからすれば、需給事情による減点補正率は、評価対象家屋の需給の程度に影響を及ぼす事実すべてがこれに当たるといふべきである。本件家屋については、少なくとも次の各減価要因が指摘できるのに、これを無視して需給事情による減点補正をせずに本件登録価格を決定したことは、固定資産評価基準に違反する。

(ア) 本件家屋は、床面積が 1 万 7 5 0 0 平方メートルを越え、一般の住宅や店舗と比べて極めて大規模な建築物であり、通常規模の家屋との比較では需給のバランスを失し、減価要因となっている。

(イ) 本件家屋が大規模なものであるために、その用途も大規模小売店舗等一定の範囲に限定されるどころ、そのために、本件家屋に対する需要は限定されたものにならざるを得ない。しかも、現在、大規模店舗による小売販売業界では、そごう、ヤオハン、マイカル、長崎屋、壽屋ニコニコ堂など倒産が相次ぎ、また既存店舗の撤退も進んでおり、本件家屋と同規模の店舗用古家屋の需要はきわめて冷え込んでいる。

(ウ) また、大規模小売店舗立地法の規制緩和及び建設業の不況により、新築の大規模店舗用家屋が安価に供給される結果、本件家屋のような古家屋は、売却するにせよ、賃料を設定するにせよ、その価格は低額のものにならざるを得ず、このような本件家屋の市場性の限界は、本件家屋の経済的減価要因となる。

(エ) 本件家屋の近隣地域は、近隣商業地域であり、交通近接条件も良好ではある。しかし、当該地域は老朽化した低層店舗の利用が中心であるなど土地利用度はやや劣り、南海電鉄高野線等によって地域が分断され商業地域としての店舗の連担性及び繁華性の程度はやや低く、道路幅員がやや狭く曲折しており区画も雑然としているなどといった本件家屋の地域的な特性も、経済的減価要因として本件家屋の価値を押し下げたものである。以下のような本件家屋の経済的減価要因は、需給事情による減点補正率として斟酌されなければならない。しかし、本件家屋の評価においては、減価要因として経済的要因が全く考慮されておらず、本件登録価格の算出経過は、固定資産評価基準に違反している。

[被告の主張]

ア 過去の評点数付設に係る主張について

大阪狭山市長の本件家屋に係る本件登録価格決定の経緯は、前提事実（前記 2（6））記載のとおりである。

大阪狭山市長は、昭和 54 年度から平成 12 年度の各基準年度において、乗率比準方式を用いて評価替えをしているが、この方法は合理性を有するものである（後記最高裁判所平成 15 年 7 月 18 日第 1 小法廷判決・裁判集民 210 号 283 頁〔以下「平成 15 年 7 月判決」という。〕が合理性を認めた伊達市の事案でも、従前の評価替えでは乗率比準方式が採用されていたのである。）。

また、法 432 条、434 条の規定によれば、原告が本件家屋の新築時の評価及びその後平成 14 年度までの再建築費評点数に係る評価経緯について争い得ないことは明らかである。

したがって、その評価の過程に過誤がないことにつき被告が主張立証を負うどころか、そもそも不可争性のものであるから、原告の主張には何ら合理性が認められない。

なお、本件家屋の新築時には、不動産取得税の課税庁である大阪府がその評価を行い、法 73 条の 21 第 3 項に基づいて大阪府から大阪狭山市に対し当該評価の価格が資料とともに通知された。しかし、その各資料については、大阪府文書規定及び大阪狭山市文書保存規定に基づく保存期間（5 年及び 3 年）がいずれも経過し、各資料が廃棄処分された。したがって、原告の主張は、被告に不可能を強いるものといわざるをえない。

イ 需給事情による減点補正の未実施について

需給事情による減点補正は、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、その減少する範囲において求められるのであり、具体的には、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、通常の下ではその価値の低減を招くことが市般的に承認されるような客観的事情を指す。

本件家屋は、以下の要件に該当しない。

(2) 争点 2 (本件評価基準が一般的合理性を有するか) について

[原告の主張]

本件評価基準は、以下のとおり一般的合理性がなく、あるいは不動産鑑定士の評価よりも合理性が劣るものである。したがって、平成 15 年 1 月 1 日時点における本件家屋の「適正な時価」は、添野鑑定のとおり 3 億 7 0 0 0 万円とされるべきであり、本件登録価格はこれを超えるから、当該超える部分につき法 3 4 9 条 1 項、3 4 1 条 5 号に違反している。

ア 評価方法としての本件評価基準

(ア) 不動産鑑定評価基準に反し再建築価格のみを基準とする不合理性

法 3 4 1 条の「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する不動産の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいい、これは正常な条件の下に成立する不動産の取引価格である正常価格を意味する。

不動産鑑定理論上、不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の 3 方式があり、原則として、3 方式を併用すべきであって、各方式によって求められた試算価格相互は、対象不動産の個別的事情を斟酌したうえ、それぞれの鑑定評価の手順の各段階について客観的かつ批判的に吟味し、しかる後に職業専門家としての不動産鑑定士の良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を決定するのである。

これに対し、本件評価基準は、評価時点においてその家屋を再び建築するものと仮定した場合に要する資材費、労務費の費用の総額を基礎とし、これに家屋の損耗による減価等を考慮してその価格を求めるという評価方式(再建築価格方式)を採用しているが、これは、不動産鑑定理論にいう原価法に類する評価方法であり、しかもこれを改変している。「適正な時価」は、不動産鑑定評価基準における 3 方式を併用して求めるべきものであるから、その 1 方式にすぎず、しかも不当な改変を加えられた原価法類似の評価方法のみをもって、「適正な時価」を求めることはできない。

被告は、再建築価格が家屋の価格の基本的構成要素であると主張するが、不動産の価格は、一般には当該不動産の収益性によって決まるのであり、収益こそが不動産の経済的価値の本質をなすのであって、再建築価格ではない。

また、被告は、固定資産税が収益税ではなく財産税であることから再建築価格方式を採ることが相応しいと主張するが、そのことが直ちに収益価格を加味すべきことを排除する理由にはならない。

さらに、被告は、収益還元法によればその所有者の才覚により評価額が左右されると主張するが、直接法による場合でも、対象不動産の純収益は過去の推移及び将来の動向の分析に基づき適切に求められるのであって、現実の収益がそのまま評価に反映するのではない。また、直接法で適切な収益を算定できない場合には間接法が取られるのであり、収益還元法を採用したとしても、事業収益の状況により登録価格及び税額が異なるということにはならない。

(イ) 基準が曖昧で専門的判断が欠如していること

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を業として行うことを法律上独占するものであり、その業務は不動産の鑑定評価に関する諸法令の規制の下にあって、その鑑定評価は客観的基準である不動産鑑定評価基準に則って実施される。そして、家屋の鑑定評価を行う場合、評価対象となる家屋に具体的に着目してその市場価格を算定する。

しかし、本件評価基準による評価は、再建築費評点基準表に基づき家屋再建築費評点数を付設して行われるところ、その付設は、評価対象となる家屋に具体的に着目することなく、評価対象たる家屋とは関係なく作成された評価基準に当てはめて行われるにすぎない。また、再建築費要点基準表では、たとえば、コンクリート造りの家屋について使用量が明らかでないものの工事形態による補正係数について、「複雑なもの」、「普通のもの」、「単純なもの」と極めて漠然とした基準が定められており、再建築費評点基準表自体明確でなく、客観性を欠いている（このような不明確な基準は、多くの補正係数に用いられている。）。

しかも、これらの評点数は、特に不動産鑑定評価に関する専門的知識を有しない市町村の一般の職員が感覚的に判断するにすぎないのであるから、再建築費評点基準表による評価では、課税庁の主観が排除できるわけでも、家屋の適正な時価が客観的に把握されるわけでもない。このように、本件評価基準による評価は、不動産の鑑定評価の素人である市町村職員により、特に客観的であるわけでもない基準にあてはめて、評価対象家屋に具体的に着目することなく実施されるものである。

かかる本件評価基準による評価に「適正な時価」の算出方法としての「一般的な合理性」は認めようもないし、仮にそれが認められるとしても、不動産鑑定士が実施した鑑定評価の有する高度の合理性に及ぶはずがない。評価における全国的な統一は、すべて不動産鑑定士に評価させれば足り、そうすれば市町村間の均衡も保たれる。すべての家屋について適正な時価を求めることが市町村間の均衡にもつながる。

(ウ) 評価方法が簡素化されていること

本件評価基準に定める在来非木造家屋の評価方法は、総合比準方式（平成 9 年度固定資産評価基準まで）、乗率比準方式（平成 12 年度固定資産評価基準）、再建築費評点補正率による方法（本件評価基準）と、改正のたびごとに家屋の個性を省みない概算の程度を強めている。家屋の価格形成要因は、家屋をめぐるほとんどあらゆる事象に及ぶにもかかわらず、本件評価基準は、これをできる限り考慮しようとする姿勢を放棄して、改正されるたびに概算の程度を強めより漠然とした概算を求めることしかできないものとなっている。すなわち、総合比準評価の方法では比準家屋と標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮していたのに、乗率比準方式では、標準家屋の基準年度と前年度の再建築費評点数の変動割合を、比準家屋にそのままあてはめている。そして、総合比準評価の方法及び乗率比準方式では、市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分して評価が行われていたのに、再建築費評点補正率の方法では、市町村ごとの家屋の実態や種類による区別も廃止して、全国一律の数値にしてしまったのである。

固定資産評価基準の改正は、事務処理の簡素化のためには合理的であるが、家屋が 1 軒ごとに全く違う個性を有することからすれば、個々の家屋の「適正な時価」を求めるために一般的な合理性があるとはいえない。これらの合理性は区別して論じられなければならない。本件評価基準は、再建築費評点数を基礎に、家屋の損耗状況及び需給・情による減点を行うことができるものとしているが、その運用は硬直的であって、家屋の個性に応じた評価がされているとはいえない。

(エ) 平成 15 年 7 月判決との関係について

平成 15 年 7 月判決は、固定資産評価基準の問題点について言及がないまま安易に同基準の一般的な合理性を認めており、法解釈として明らかに緻密さを欠くものであるから、その合理性は納税者が不服を申し出ればそれだけで効力を失う程度の薄弱なものではない。

また、平成 15 年 7 月判決は、平成 10 年自治省告示第 87 号による改正前の固定資産評価基準（総合比準方式を採用している。）について判断したものであって、総合比準方式よりもより漠然とした概算値を求めることしかできない本件評価基準における在来分の非木造家屋の評価方法が合理性を有するか否かについて、何らの規範性も有しない。

上記判決が合理性を認めた平成 10 年自治省告示第 87 号による改正前の固定資産評価基準に定められた評価方法や補正率等が、当時の経済情勢に照らし一般的な合理性を備えるものであったと仮定しても、当時とは経済情勢を異にする平成 15 年度の本件評価基準に定められた評価方法や補正率等が、平成 15 年 1 月 1 日における家屋の適正な時価を測定する基準として一般的な合理性を有することにはならない。

平成 15 年 7 月判決は、鉄骨造（骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの）の店舗及び病院用建物について一般的な合理性を肯定したものであって、鉄筋コンクリート造の店舗及び病院用建物の経年減点補正率を適用した本件登録価格とは関係がない。

また、平成 15 年 7 月判決は、市町村長の評価額が固定資産評価基準に従って行われたことを前提に、当該評価額が適正な時価であることが推認されるというものであるところ、本件登録価格については、上記（1）〔原告の主張〕のとおり、固定資産評価基準に従った評価がされていないから、上記推認は及ばない。

イ 本件評価基準の具体的内容の合理性

（ア）再建築費

a 再建築費の算出

本件評価基準は再建築価格方式を採用しているというが、評価経過のいずれの時点においても、評価対象家屋の再建築費評点数を算出するのみで、再建築費を試算することができない。本件評価基準は、再建築費を算出しない評価方法であるから、本件評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない。

被告は、本件評価基準のうち 0.96 とする再建築費評点補正率を、平成 13 年 1 月末までの各種統計資料の平均値であるというが、平均値を適用することは全家屋のうち半数については過剰な数値を適用しているということであり、一般的な合理性はない。

また、被告の主張を前提としても、本件評価基準は、賦課期日から 2 年前の評価額にすぎないのであって、そもそも賦課期日における適正な時価ではなく、平成 13 年 1 月 1 日から平成 15 年 1 月 1 日までの変動を認識しながらこれを無視するものであって、一般的に合理性を欠く。

b 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、東京都と建築物価水準が異なる地域について、これを補正するものであるとされているところ、非木造家屋の物価水準による補正率は、全市町村を通じ、昭和 41 年から現在に至るまで終始 1.00 とされている。しかし、昭和 41 年から現在に至るまでの物価水準による補正率（東京都区部とその他の都市との間の物価水準の格差）が日本全国どこでも常に 1.00 であったというのは、到底信用し難い。高度経済成長期からバブル経済の時期、そして現在のデフレ経済下まで、地域間の格差は常に変動してきたはずであり、少なくとも変動が全くないとは考えられない。

また、非木造家屋の生産技術が中央から地方へ普及する、工事規模が大きいものほど中央の企業が受注するという被告の主張は、その内容が漠然としていて合理性を基礎付ける理由たり得ない。そのような理由付けが成り立つのであれば、資材の調達費用、人件費のいずれについても一般的に大都市ほど高価であり、大都市の方が建築費が高くなるはずである。

鉄筋コンクリート造家屋の都道府県別建築費指数は、平成 12 年度においては、東京都 100 に対して大阪府は 87 である（なお、平成 5 年度では 95、平成元年度では 93 である。）。この差が、平成 15 年までに縮まった事情はない。

c 設計管理費等による補正率

本件評価基準上、非木造家屋の設計管理費等による補正率については、昭和 41 年から現在に至るまで、家屋の種別や所在地域など一切の区別をせずに 1.10 とされているが、そもそもいかなる範囲の費用がどのように積算されているのかも不明であって、その数値がすべての家屋の評価のために適正であるとする根拠はなく、その補正率には合理性がない。

(イ) 減価方法

a 躯体部分と設備部分の一体減価の不合理性

不動産鑑定評価の実務では、再調達原価からの減価については、家屋の躯体部分と設備部分を区別して実施する方法が一般的に採用されている。これは、家屋の躯体部分に比べて、設備部分は物理的（物理的な劣化の側面）にも機能的（陳腐化、不適応化の側面）にも減価の程度が早いため、これを区別して減価することによりはじめて実態に即した鑑定が可能となるからである。

本件評価基準では、躯体部分と設備部分を区別することなく一体的に減価をしており、減価手法として合理性を欠く。

b 耐用年数 50 年の不合理性

本件評価基準は、店舗及び病院用建物のうち鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のものの耐用年数を 50 年としている。

しかし、上記類型の家屋に適用すべき耐用年数がこのように長くなることはあり得ない。家屋の構造別の標準的な経済的耐用年数は、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の商業施設の躯体について 35 年ないし 40 年である。したがって、本件評価基準に定める経年減点補正率のうち、少なくとも鉄筋コンクリート造の店舗及び病院用建物については、耐用年数の設定が長すぎて合理性を有しない。

c 残価率 20% の不合理性

本件評価基準による経年減点補正率は、あらゆる家屋について、最終的な残価率が 20% とされている。一般的に、原価法によるときの残価率は、定額法であれば 0% であるのが通常であり、残価率が 20% に設定されることなどあり得ず、合理性がない。

[被告の主張]

ア 評価方法としての本件評価基準について

(ア) 本件評価基準による評価の合理性について

地方税法は、「価格」を適正な時価と定義し（341 条 1 項 5 号）、市町村長はこれを固定資産評価基準によって決定しなければならない（403 条 1 項）、同基準は総務大臣によって定められる（388 条 1 項）。

固定資産評価基準は、全国的な基準として評価制度自体の内在的制約（各市町村の評価者の能力、人数等）を考慮して定められるものである。

かかる制約からすれば、その内容が法目的に照らし合理性を有するのであれば、それに基づく評価も適法といえる。固定資産評価基準は、平成 15 年 7 月判決により、一般的に合理性を有するものと是認されている。

(イ) 平成 15 年 7 月判決の射程について

原告は、本件評価基準は在来非木造家屋の評価替えにつき、平成 15 年 7 月判決が一般的合理性を是認した総合比準方法を採用していないから、同判決は本件に対し規範としての効力を有しないと主張する。

しかし、同判決が合理性を是認した伊達市における平成 9 年度の再建築費評点数の付設は、「標準家屋について…求めた再建築費評点数の現行の再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として定めた率を標準家屋と同一の区分に属する標準家屋に係る現行の再建築費評点数に乗じて新たな再建築費評点数を求めること」とする平成 8 年 3 月 27 日付け自治評第 11 号自治省税務局長通達（以、「平成 8 年通達」という。）に基づいてされたもので、これは乗率比準方式にはほかならない。平成 8 年通達の内容は、平成 12 年度固定資産評価基準に明記され、本件評価基準の改正で再建築費評点補正率に替えられたのである。

再建築費評点補正率を用いる評価替えの方式は、乗率比準方式と、評価の方法としての基本的部分に変わりはない。

よって、平成 15 年 7 月判決における判示は、平成 15 年度の評価についても妥当し、判例としての規範的効力を有する。

（ウ）再建築費評点補正率によることの合理性

乗率を用いて家屋再建築費を算出する場合、適正な乗率を算出するためには標準家屋の選定及び設定を適切に行うことが不可欠であるが、市町村によっては標準家屋の選定、標準家屋の一定数の確保が困難な場合がある。さらに、近隣の市町村との均衡にも配慮する必要があり、適正な乗率を求めるため一定数以上の家屋について新評点基準表による再評価を必要とすること等から、業務上の大きな負担となっていた。そこで、「再建築費評点補正率」によることが、より適正で均衡のとれた評価の実現に繋がると考えられるので、これを評価基準においてとり入れられたのである。

なお、再建築費評点補正率は、総務省において社団法人日本建築学会に調査研究を委託し、その報告を基に定められたものである。在来分家屋については、再建築価格を求めるには時点修正する必要があるが、現存しない構成、資材が過去に使われていたことがあるから、個別の資材ごとに評価替えするのではなく、社団法人日本建築学会の研究結果による指数を用いて、家屋全体の再建築費評点数を修正するのが適当とされたのである。

(エ) 再建築価格方式の合理性

原告は、本件評価基準が収益還元法を採用せずに再建築価格方式のみによって評価額を定めるのは不合理であると主張する。

しかし、固定資産税は収益税ではなく財産税（物税）であるから、原価法を基礎とした再建築価格方式によるのが最も合理的でかつ公平であるといえることができる。

また、当該不動産において現に営まれている事業の収益を基に不動産価格を算定するという事は、同じ土地、家屋であっても、経営環境に恵まれ、又は経営者に才覚がある等の理由により事業が高収益をあげることができる場合には登録価格も税額も高くなり、逆に経営環境に恵まれず、又は経営判断を誤った等の理由により事業が低収益又は赤字の場合には登録価格も税額も低くなるということであるが、固定資産税の趣旨を考慮すると、同じ土地、家屋であっても、事業収益の状況により登録価格及び税額が異なるということは、相当でない。したがって、現に行われている事業の収益を使用する収益還元法は、固定資産の価格の決定にはふさわしくない。

(オ) 不動産鑑定士等による個別的评价

原告は、不動産鑑定評価基準に則った不動産鑑定士による鑑定評価の方が、固定資産評価基準による評価よりも「適正な時価」の鑑定手法として合理性があると主張する。

しかし、固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準には、算定評価額に直接影響する大きな手法の違いがある。そして、不動産鑑定評価の過程で使用される再調達原価、経済的残存耐用年数及び残価率は、不動産鑑定評価基準上も必ずしも明確ではなく、個々の不動産鑑定士の主観によりその価格・率等に差異が生ずるものである。家屋の場合、地価公示価格等の公的評価が存在しないことから、結果として家屋の不動産鑑定評価においては異なる不動産鑑定士により異なる価格が算出される可能性が高い。固定資産税における価格の評価については、市町村ごとに多数の評価担当者によって多数の家屋の評価が行われるため、評価額算出過程が客観的かつ明確でなければならない。実務的にも容易な方法でなければならない。

このため、固定資産評価基準では、これらの評価担当者の主観を排除し、その家屋の適正な時価を客観的に求め得るように明確な基準を定めている。したがって、不動産鑑定評価書の価格をもって本件家屋の固定資産税評価の価格の適否を論ずることは適当ではない。

イ 本件評価基準の具体的内容の合理性について

(ア) 再建築費

a 再建築費の算出について

平成 15 年度の在来分の家屋の評価に係る再建築費補正率は、本件評価基準で 0.96 とされている（第 4 節）。

この数値は、総務省において社団法人日本建築学会に調査研究を委託し、その報告を基に定められたものである。その調査内容は、平成 15 年基準年度の 2 年前の平成 13 年 1 月現在までの 3 年間の期間について、コンクリート系構造及び鉄骨系構造の家屋に係る建築物価の動向を、標準建築費指数、建設工事費デフレータ及び建設物価・建築費指数を用いて検討したところ、その平均値が 0.96 であったというものである。

原告は、平成 13 年 1 月以降の減価を問題とするが、その間の下落変動はごく僅かであり、本件評価基準の一般的合理性が否定されるものではない。

b 物価水準による補正率

非木造家屋の物価水準による補正率が、全市町村を通じて 1.00 とされているのは、主要都市以外の指定市（道府県庁所在地のうち、札幌市、仙台市、新潟市、金沢市、名古屋市、大阪市、広島市、高松市、及び福岡市を除いたもの。）については、非木造の事務所・工場などの建物は、その規模・程度の差が大きく、かなりのばらつきがあること、各資料の母数が僅少な地域があるため、特定の建物が 1.0 平方メートル当たりの単価に強く影響を与えることから、合理的な地域格差指数を求めることが困難とされており、また、そもそも非木造家屋の生産技術は中央から地方へ普及し、建築工事の請負は工事の規模が大きいものほど中央の企業が営業活動を全国展開し仕事を全て受注する体制をとっており中央と地方の単価に大きな差がないことから、主要都市の理論的な地域差指数を基に物価水準の補正率について判断しても差し支えないものと考えられたからである。

この物価水準による補正率については、社団法人日本建築学会が行った調査研究委託の成果や地方公共団体の意見を聴きながら検討が重ねられたが、上記理由により、平成 15 年度の固定資産評価基準においても改正前の補正率に引き続き 1.00 とされたのである。

原告は、平成 12 年度の着工建築物の建築費の地域格差は、東京 100 に対して大阪 87 であるので、本件家屋には 13% の減価が必要と主張する。しかし、原告が引用する甲第 15 号証における東京都と大阪府の建築費の格差は、同種構造、同種資材・設備の家屋を両箇所で見積もりを再建築する場合の建築費の比較をしたものではなく、両箇所の鉄筋コンクリート造建物の平均建築費指数を比較したものである。上記格差は、東京都と大阪府における建築物の構造の違いによるものにすぎない。よって、原告の上記主張は失当である。

c 設計管理費等による補正率

評価基準により算定される再建築費には、資材費、労務費を主たる内容とする直接工事費と、設計管理費、一般管理費等を主たる内容とする間接工事費があるが、評価基準においては、間接工事費に対応するものとして、設計管理費等による補正率 1.10 が設けられている。評価基準が設計管理費等を補正率を用いて算定しているのは、直接工事費は、コスト要因の積み上げによる算出が困難であり、直接工事費に対する率を乗じて算出するのが適当であることによるものである。

(イ) 減価方法

a 躯体部分と設備部分の一体減価について

家屋は、その本体部分だけではその効用を十分に得ることができず、通常、目的に適した各種設備が付属せしめられることにより、家屋としての効果を発揮し、資産としての価値が高まる。

したがって、これらの建築設備について家屋と一体なものとして評価するのが相当である。

b 耐用年数について

50年の耐用年数は、合理的根拠に基づき定められたものである。すなわち、平成6年度の固定資産評価基準改正では、社団法人日本建築学会の協力を得て、耐用年数の短縮の是非が検討された。その際、評価基準で耐用年数が50年ないし60年とされている建物が30年程度で取り壊されている例について社団法人日本建築学会が調査した結果が報告された。その内容は、上記取壊しは、建物の老朽化によるものではなく、土地の有効利用や、企業会計上の投資効率等の事情によるものであり、物理的・機能的にはまだ十分に使用可能であるのに経済的要因によって取り壊され、結果として短期間で滅失しているものが多いというものであった。

よって、50年の耐用年数が長すぎるために本件評価基準の合理性が否定されることはない。

c 残価率が合理性を有すること

本件評価基準別表第 1 3 における残価率 20% は、一定年数に達してなお使用されている家屋の残存価格の考え方から合理性を有する。

すなわち、通常考えられる維持補修を加えた状態において、家屋の効用を發揮し得る最低限を捉えた場合、経過年数による損耗度合いからみて家屋としての残価は 20% 程度が限度と判断される。また、経過年数経過後に現実に維持管理がされていれば、所有者にとって廃材以上の使用価値があり、これを担税力の指標として捉えるべきである。

(3) 争点 3（特別の事情の存否）について

[原告の主張]

仮に本件評価基準に一般的合理性があり、本件登録価格が本件評価基準に従って定められたとしても、本件家屋については、以下のとおり、〔1〕「本件評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情」、〔2〕「本件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」（平成 15 年 7 月判決）及び〔3〕「本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情」（東京高等裁判所平成 16 年 1 月 22 日判決・判例時報 1851 号 113 頁）がある（なお、〔3〕については、前両者に共通する特別の事情としても主張する。）から、平成 15 年 1 月 1 日時点における本件家屋の「適正な時価」は、添野鑑定のとおり 3 億 7 0 0 0 万円とされるべきであり、本件登録価格はこれを超え、当該超える部分につき法 3 4 9 条 1 項、3 4 1 条 5 号に違反する。

ア 本件評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情

(ア) 本件家屋の再建築費を算定していないこと

本件評価基準は再建築価格方式を採用しているというが、本件評価基準による評価経過のいずれの時点においても、評価対象家屋の再建築費が何円であるかを試算することがない。

したがって、本件評価基準は、そもそも再建築費を算出しない評価方法であるから、本件評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない。また、大阪狭山市長は、平成 15 年度の評価にあたり、再建築費が何円であるとも認定していない。したがって、本件評価基準が定める評価の方法によっては、本件家屋の再建築費を適切に算定することができない。

(イ) 再建築費評点数の評価の経緯が不明であること

被告は、本件家屋の前基準年度の再建築費評点数が 26 億 1351 万 1877 点というが、その算定経過及び固定資産評価基準適合性に関しては何ら明らかでない。このように、大阪狭山市長が、本件家屋の新築時以来、固定資産評価基準にしたがって本件家屋の再建築費評点数を算出してきたのか否かが不明である。

したがって、本件評価基準が定める評価の方法によっては、本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日における再建築費を適切に算定することができない。

(ウ) 再建築費評点数の基準時期が 2 年前であること

本件評価基準によると、再建築費評点補正率は、2 年前の物価水準によって決定されているから、補正率の設定について、平成 13 年から平成 15 年までの物価水準の変動を斟酌される余地がない。この期間には、建築費は下落傾向にあったのであり、本件登録価格は、その下落を評価に取り込んでいない。

被告は、下落幅が僅かであることを理由に再建築費を適切に算定することができない特別の事情に当たらないというが、認識可能な下落変動を無視してよい理由はない。

イ 本件評価基準が定める減点補正を越える減価を要する特別の事情

(ア) 本件家屋の経済的耐用年数が短いこと（躯体と設備の区分を含む）

本件家屋については、躯体部分と設備部分の割合を 70 対 30 とした上で、躯体部分の全耐用年数が 40 年、設備部分の全耐用年数が 15 年とみるべきである。上記割合は耐用年数は、鉄筋コンクリート造の家屋の標準的な耐用年数に照らしても整合的な評価である。本件評価基準に従い耐用年数を 50 年とすれば、経過年数による減価の程度が緩やかに過ぎ、本件家屋の減価の程度として不十分であるので、本件評価基準が定める減点補正を越える減価が必要である。

(イ) 本件家屋の残価率の設定が不合理であること

本件家屋について、耐用年数が尽きたときの残価はゼロであるから、適正な時価を求めるためには、本件評価基準に定める減点補正を越える減価が必要である。

(ウ) 観察減価を要すること

耐用年数に基づく減価とは別に、現実に物理的な損傷・老朽化や新設備との適応など機能面から見た利用効率の低下が存在すれば、これら进行评估に取り込む必要がある。本件家屋について、観察減価法による減価を検討すると、躯体部分について 10% の減価が必要となる。よって、耐用年数に基づく減価を行った上で、さらに観察減価法を採用した場合と同じ程度に減価をする必要があるから、本件評価基準を越える減価が必要である。

(エ) 市場性減価を要すること

本件家屋については、前記（1）[原告の主張] イ記載のとおり、市場性の減退による減価要因が存在し、需給事情による補正率において考慮することが考えられるが、本件登録価格の算出に当たり、上記減価を実施していない。これを本件評価基準に従ったものというのであれば、本件家屋の適正な時価を求めるためには、本件評価基準が定める減点補正を越える減価をする必要がある。

(オ) 物価水準による補正

前述のとおり、平成 12 年度着工建築物のうち鉄筋コンクリート造家屋の都道府県別建築費指数は、東京都 100 に対して大阪府は 87 であるのに、本件評価基準では、物価水準による補正率は 1.00 とされている。したがって、本件家屋については少なくとも 13% の減価を要する特別の事情がある。

ウ 本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情

(ア) 設計管理費等による補正率には本件家屋の評価のための合理性がないこと

本件評価基準上、非木造家屋の設計管理費等による補正率はすべて 1.10 とされているが、工事原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用が、昭和 41 年から現在に至るまで、終始 1.10 であるとは到底信用し難く、またその算定根拠も不明であって、合理性を備えない。したがって、本件評価基準が定める評価の方法によっては、本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日における「適正な時価」を適切に算定することができない。

(イ) 再建築価格のみによって評価していること

不動産鑑定評価基準によれば、評価方式の適用に当たっては、原則として原価法、比較方式及び収益還元法を併用すべきであるのに、本件評価基準では収益還元法を採用していない。再建築価格のみによって評価すれば、本件家屋の試算価格しか算出できず、適正な時価を適切に算定することができない。

(ウ) 不動産鑑定士による評価を採用していないこと

仮に本件評価基準による評価に「適正な時価」の算出方法としての「一般的な合理性」が認められるのであれば、不動産鑑定士が実施した鑑定評価には、本件評価基準による評価が有する一般的な合理性を凌駕する「高度の合理性」がある。我が国には、不動産価格の鑑定評価について、不動産鑑定評価基準を超える信頼性を有する理論の体系は存在せず、不動産鑑定士を超える専門性を有する有資格者は存在しない。

添野鑑定は、資格を有する不動産鑑定士が、不動産鑑定評価基準に基づいて、法律の定めに従い業として適正に実施したものであるから、その鑑定にかかる本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日における正常価格 3 億 7 0 0 0 万円という鑑定には、「適正な時価」としての高度の合理性がある。

本件登録価格は、本件評価基準に従っているとしても、適正な時価として「高度の合理性」を有する 3 億 7 0 0 0 万円を超えているから、本件評価基準が定める評価の方法によっては本件家屋の「適正な時価」を算定することはできない。

(エ) 本件評価基準が個別の価格形成要因を排除していること

不動産の価格は、ほとんどあらゆる自然的・社会的・実を内容とする価格形成要因の相関の中に求められるものであるにもかかわらず、本件評価基準では、評価の目的とする家屋について、全く価格形成要因を考慮せずに評価額を決める。このように、ほとんどすべての社会的要因を含む不動産の価格形成要素を初めから考慮しない本件評価基準が定める評価の方法によっては、本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日における「適正な時価」を適切に算定することはできない。

(オ) 本件評価基準が課税事務処理の簡素化を図っていること

固定資産評価基準による評価方法は、不動産鑑定評価の知識を有しない市町村の職員においても、大量に存在する家屋の評価をすることができるように、簡易な方式を採用して課税事務処理の便宜を図っており、しかもその程度は年を追うごとにひどくなっている。このように、評価方式を簡素化するほど、精密な鑑定評価が不可能となり、概算の程度を強めてゆく。また、法 4 0 8 条の実地調査義務も履行されていない。

本件評価基準は、課税事務処理の便宜のためには合理的であるが、個々の家屋の「適正な時価」を求めるための合理性は有しない。

したがって、本件評価基準が定める評価の方法によっては、本件家屋の平成 15 年 1 月 1 日における「適正な時価」を適切に算定することはできない。

[被告の主張]

原告が主張する事情は、いずれも「本件評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情」、「本件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」、及び「本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情」に該当しない。

第 3 争点に対する判断

1 争点 1（本件登録価格が固定資産評価基準によって決定されたか）について

(1) 前基準年度の登録価格に関する主張について

ア 本件評価基準は、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数を、原則として、基準年度の前年度における再建築費評点数（前基準年度に適用した固定資産評価基準第 2 章第 1 節及び第 3 節によって求めた再建築費評点数）に、再建築費評点補正率を乗じたものとしている。

そして、本件家屋の各基準年度における再建築費評点数が、前基準年度の再建築費評点数に一定の乗率を乗じて求めたものであることは、前提事実（第 2 の 2（6）ア）において認定したところである。

しかるに、原告は、登録価格が固定資産評価基準に適合しているといえるためには、本件登録価格の前提となる基準年度の前年度における再建築費評点数が、新築時以降、評価替えのたびごとに、すべて当時の固定資産評価基準に従っていなければならないことを前提に、〔1〕新築時の家屋再建築費評点数の算定根拠が不明であること、〔2〕乗率比準方式の適用が許されない年度にこれを適用したことの 2 点を理由に、本件登録価格が固定資産評価基準に違反すると主張するので、検討する。

イ まず、在来分家屋の基準年度における再建築費評点数を、当該家屋の基準年度の前年度における再建築費評点数に一定割合の補正率等に乗じて求める方法によることの合理性について検討する。

地方税法は、固定資産の評価につき原則として3年に1回評価替えを行うこととしており、基準年度に評価した価格は、原則として、その翌年たる第二年度、翌々年たる第三年度における登録価格とみなすこととし、基準年度の価格によることが適当となる特段の事情がある場合に限り、類似する固定資産の基準年度の価格に比準して第二年度、第三年度における当該固定資産の価格を改めて評価するものとしている（法341条6号、349条1項から3項まで、409条1項）。このように、固定資産税の課税標準たる価格が原則として3年間にわたって据え置かれることとされているのは、毎年すべての家屋について初めから評価をし直さなければならぬとすれば市町村の課税事務負担を極端に増加させることとなること、不動産の価格が3年という比較的短期間のうちに大幅かつ不均一な価格変動を起こすことが比較的少ないと考えられることを根拠とするものであり、地方税法の採用している上記の評価方法は合理的なものといえる。

前記のような根拠、すなわち、すべての家屋について初めから評価をし直すことが市町村の課税事務負担を増加させることとなること、不動産の価格が短期間に大幅かつ不均一な価格変動を起こすことが比較的少ないと考えられることに照らせば、在来家屋の価格算定の前提となる再建築費評点数につき、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて算出する方法を基本とする本件評価基準にも、一応の合理的な根拠があるというべきであるし、地方税法もかかる評価方法を否定する趣旨ではないと解される。

ところで、基準年度の賦課期日に所在する家屋に係る固定資産課税台帳の登録価格は、当該基準年度の3月31日までに市町村長により決定され、登録されたものであり（法410条1項、411条1項）、この価格について不服がある納税者は、地方税法の定める範囲内で当該家屋について固定資産評価審査委員会に審査の申出をする権利が保障されている。

すなわち、基準年度における価格に不服がある場合には、その価格を対象として、所定の期間内に、審査の申出ができるが（法 4 3 2 条 1 項本文）、第二年度、第三年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不適當となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができる（同項ただし書）。上記のとおり、第二年度、第三年度における固定資産の価格は、基準年度における価格によることが不適當となる特段の事情のない限り、基準年度の価格と同一であるところ、基準年度の価格は、既に基準年度において争う機会が与えられていたので、改めて第二年度、第三年度において争う機会を付与する必要がなく、仮にこれを争うことができるものとする、実質的には基準年度の価格についての紛争の蒸し返しを許すこととなり、法的安定性を害することとなるからである。

前記のとおり、本件評価基準は、在来家屋の評価の前提となる再建築費評点数につき、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて算出する方法を採用している。そして、当該基準年度における固定資産の価格に関し、争える範囲について条文上の制限はない（法 4 3 2 条 1 項本文）。

しかし、前記のとおり、納税者に台帳登録価格に対する審査申出の権利が保障されていること、及び、固定資産税をめぐる処分については法的安定性の要請が強いことにかんがみれば、基準年度の再建築費評点数が基準年度の前年度における再建築費評点数を基礎として算定される場合、その前年度に至るまでの再建築費評点数の算出は、各年度における固定資産評価基準に適合するものであったと推認できるというべきであり、基準年度において、その前年度に至るまでの再建築費評点数を争う者は、その推認を覆すに足る具体的事情、すなわち、基準年度の前年度に至るまでの再建築費評点数を基準に基準年度の再建築費評点数を算出することが不適當であり、

かかる方法によっては適正な時価を求めることができないような具体的事情を主張立証しなければならないと解するのが相当である。

そこで、本件においてかかる事情が認められるかどうかを検討する。

ウ 原告は、新築時の家屋再建築費評点数の算定根拠が不明であると主張するが、新築時の家屋再建築費評点数の付設が誤っていたことを具体的に示す主張をしないから、原告の主張は失当である。

エ 原告は、乗率比準方式の適用が許されない年度にこれを適用したことから、本件登録価格が固定資産評価基準に従っていないと主張するので、これが上記イの具体的事情に当たるかどうかを検討する。

本件家屋については、前記前提事実（第 2 の 2（6）ア）で認定したとおり、昭和 5 4 年度から平成 1 2 年度までの評価替えでは、〔1〕当該市町村に所在する家屋をその実態に応じ、構造、用途、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を選定し、〔2〕新旧の再建築費評点基準表によって割合を求め、これを基礎として市町村長が定めた率を前基準年度の再建築費評点数に乗じて求める方式（乗率比準方式）により基準年度の再建築費評点数を求めていたことが認められる。

ところで、証拠（甲 1 6 の 2，1 6 の 3，1 6 の 4，1 9，1 1 の 7）によれば、以上のような評価方法が固定資産評価基準に明定されたのは平成 1 2 年度固定資産評価基準においてであり、それ以前は、〔1〕当該市町村に所在する家屋をその実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を選定し、〔2〕標準家屋以外の非木造家屋（比準家屋）で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属するものの再建築費評点数は、当該比準家屋と当該標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して付設するもの（総合比準方式）とされていた。そうすると、昭和 5 4 年度から平成 9 年度までの各基準年度の評価替えで、固定資産評価基準所定の方法により再建築費評点数を求めていたか否かについては、疑問の余地がないではない。

しかしながら、昭和 54 年度から平成 9 年度までの間、本件家屋の評価が、文字どおりの総合比準方式を適用せず、乗率比準方式によって行われたことによって、本件家屋の価格について過大な評価がされ、登録価格が過大なものとなったことを認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件において、前基準年度における再建築費評点数を基準に基準年度の再建築費評点数を算出することが不当であり、かかる方法によっては適正な時価を求めることができないような具体的事情があると認めることはできない。

オ 以上によれば、原告が前年度に至るまでの登録価格に関し主張するところは、いずれも採用することができない。

(2) 需給事情による減点補正について

原告は、本件家屋につき需給事情による減点補正をすべきであったのにこれをせずに本件登録価格を決定したことが固定資産評価基準に違反すると主張するので、検討する。

本件評価基準は、「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、需給事情による減点補正するものとしているところ、ここにいう「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」とは、具体的には、旧式のれんが造の非木造家屋など、間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価値が減少すると認められるものを、「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」とは、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や、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を、それぞれいうものと解すべきであるから、需給事情による減点補正を要する家屋は、上述の事情又はこれに比肩すべき減価要因がある家屋に限られると解するのが相当である（昭和 38 年 12 月 25 日付け自治・国発第 30 号自治・務次官通達第 3 章第 1 節 10 参照）。

前記前提・実及び証拠（甲 1，6）によれば，本件家屋については，昭和 52 年新築の鉄筋コンクリート造，陸屋根，3 階建の店舗であることから，最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋であるとはいえず，また，幅員 8 m の市道に接し，南方約 350 m の位置には南海電鉄高野線金剛駅，南方約 450 m の位置には南海バス金剛駅前停留所が存在し，顧客の利便性が低いとはいえず，周辺地域は大小規模の店舗や併用住宅，高層共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であることなどからしても，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ということとはできない。

したがって，本件家屋について需給事情による減点補正を適用していない本件登録価格を違法ということとはできない。

原告は，〔1〕本件家屋が大規模であること，〔2〕大規模小売店舗用・古家屋の需要が冷え込んでいること，〔3〕大規模小売店舗の市場性に限界があること，〔4〕本件家屋周辺の状況を理由に，需給事情による減点補正を主張するが，これらが需給事情による減点補正を要する事情であるということとはできず，他に，需給事情による減点補正をすべき事情の存在を認めるに足りる証拠はない。

（3）以上によれば，本件登録価格が固定資産評価基準に違反して決定されたということとはできず，争点 1 に係る原告の主張は理由がない。

2 争点 2（本件評価基準が一般的合理性を有するか）について

（1）固定資産税は，固定資産（土地，家屋及び償却資産）を課税客体とする税であり，固定資産の所有者に対して（法 343 条 1 項），当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたものを課税標準として課するものであって（法 349 条，349 条の 2），ここにいう価格とは，適正な時価をいうとされる（法 341 条 5 号）。そして，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ゆだね（法 388 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 403 条 1 項）。

その趣旨は、全国一律の統一的な固定資産評価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、固定資産の価格を客観的かつ明確な基準である固定資産評価基準によって決定すべきものとするところにある。

そして、法 388 条 1 項に基づいて定められた本件評価基準は、前記第 2 の 1 (2) 記載のとおり、家屋の評価につき、木造家屋及び木造家屋以外の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点 1 点当たりの価格にして各個の家屋の価額を求める方法によるものとし、各個の家屋の評点数は、適用すべき家屋評点基準表に基づいて算出された当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに当該家屋の損耗の状況による減点等を行って付設するなど、再建築価格法による評価方法を定めている。なお、家屋評点基準表や各種減点補正率等は、専門家の団体である社団法人日本建築学会による実態調査・報告等を踏まえて設定されている。

- (2) このように、本件評価基準は、再建築価格方式、すなわち、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価時点にその場所に建築するものとした場合に必要とされる再建築費を求めた、当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をして評価時点の現状に適合するよう調整する方法により家屋の価格を評価すべきものとしているところ、家屋の評価方法には、このような方法以外に、賃料等の収益を基準として評価する方法（収益還元法）、売買実例価格を基準として評価する方法（取引事例比較法）があり、不動産鑑定評価基準においても、再建築価格を用いる方法とこれらを併用すべきものとされている。

しかしながら、収益還元法については、実際の賃料等は当該家屋の客観的交換価値と関係のない個別的事情による甚だしい格差があるほか、一時金の運用益、必要諸経費や利回り等の査定において想定事項が多く、評価者による不均衡が評価方法自体に内在しており、課税の公平性が要求される固定資産税の課税標準の算定方法としては採用しにくい。

また、取引事例比較法は、売買実例価格に売買当事者間の個別的な事情や種々の思惑等による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地と共に行われる現状からして、家屋部分を分離することが必ずしも容易でないという難点が存在し、やはり固定資産税の課税標準の算定方法としては採用しにくい。

これに対して再建築価格法は、その具体的算定方式が比較的簡明である上、家屋の資産としての客観的価格を算出するものとして基本的・普遍的なものと考えられるから、上記のような偏差を生ずるおそれが小さく、より客観性を有する評価が可能となると解される。そして、家屋の評価方法としての再建築価格法は、固定資産税が固定資産の資産価値に着目し、個々の固定資産の収益性の有無にかかわらず、その所有という事実に応税力を認めて課される財産税であることと最も整合する課税標準の算出方法であるといえることができる。

したがって、家屋の価格の評価につき、再建築価格法を内容とする本件評価基準の定める算定方法には一般的な合理性があるというべきで、その具体的内容にも合理的な点があるということとはできない（後記（5）参照）から、これに従って決定した価格は、本件評価基準が定める評価の方法によっては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本件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、適正な時価であると推認するのが相当である（平成 15 年 7 月判決参照）。

そして、本件登録価格が本件評価基準に従って決定されたものといえることは前記 1 説示のとおりであるから、上記各特別の事情がない限り、本件登録価格は適正な時価と推認されるというべきである。

- (3) 原告は、本件評価基準による価格評価が専門的判断の担保がなく抽象化・定式化した算出方法によるものであることから合理性がなく、専門家である不動産鑑定士が、不動産鑑定評価基準に従って個別に鑑定評価した価格こそが適正な時価であると主張する。確かに、不動産鑑定士による不動産鑑定評価は、個別の固定資産の評価としてそれなりに信頼できるものである。

しかし、上記のような固定資産税における適正な時価の性質や、収益還元法における実際の賃料等が当事者の思惑や経済力等の主観的事情による影響を受けやすいものであることを考慮すれば、不動産鑑定士による不動産鑑定評価は時価算定の一資料にすぎないものであって、地方税法が不動産鑑定士による鑑定を予定した規定を置いていないことをも併せ考えれば、不動産鑑定士による評価が直ちに法 3 4 1 条 5 号にいう適正な時価であるということとはできない。

- (4) 原告は、本件評価基準が在来非木造家屋の評価方法として、従前の評価基準での評価方法（総合比準方法及び乗率比準方式）よりも更に家屋の個性を省みない再建築費評点補正率による再建築費評点数の算定方式を定め、正確な時価を求めようとする姿勢を放棄しているから、本件評価基準に一般的合理性はないと主張する。

しかし、在来分家屋の基準年度における再建築費評点数を、当該家屋の基準年度の前年度における再建築費評点数に一定割合の補正率等に乗じて求めることが地方税法の許容するところであることは、前記 1（1）イ説示のとおりである。

また、本件評価基準は、基準年度における在来分家屋の評点数の算定方法として、再建築費評点数を再建築費評点補正率によって算定することを強制しているのではなく、事情によりこれ以外の評価方法を採用することも許容しているし（第 3 節四ただし書）、経年減点補正率によるのが適当でない認められる場合又はこれによることができない場合には別途損耗減点補正率による補正を認め（同第五 1，2）、更に必要がある場合には需給事情による減点補正率を認めていること（同節六）等をも併せ考えれば、本件評価基準は、個別の家屋における補正の方法を予定しているといえ、正確な時価を求めようとする姿勢を放棄しているとはいえない。

なお、原告は、上記各補正の方法が硬直的な運用をされていることを主張するが、損耗減点補正率や需給事情による減点補正率の個別的適用をしなければならない家屋についてこれをしない取扱いが存在したからといって、本件評価基準自体の合理性が否定されることにはならないのであり、原告主張のような運用があったとしても、その運用によって減点補正がされるべき家屋についてこれをしなかったことが当該事案における固定資産評価基準違反の問題を生ずるのは格別、基準自体の合理性を損なわせるということとはできない。

(5) 本件評価基準の具体的内容について

ア 再建築費について

(ア) 再建築費の算出について

原告は、本件評価基準では再建築費を試算することがないから再建築費を適切に算定することができないと主張するが、本件評価基準では、再建築費評点数を用いて再建築価格を算出しているものであり、上記主張は採用できない。

次に、原告は、固定資産評価基準時及び評点補正率 0.96 の合理性を争うので検討する。本件評価基準第 3 節四 2 は、再建築費評点補正率を、「基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたもの」としており、基準年度の 2 年前の資料に基づいて再建築費評点補正率を定めることとしている。

大量に存する固定資産の評価事務量等を考慮すれば、地方税法は、賦課期日から2年前の時点における資料に基づいて再調達原価を算定することを許容していると解されるが、法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格が、基準年度に係る賦課期日における適正な時価を意味することは明らかであるから、上記時点における資料に基づいて算出された価格が賦課決定期日における適正な時価を超える場合には、その部分は違法といわざるを得ない(最高裁判所平成15年6月26日判決・民集57巻6号723頁参照)。

しかし、証拠(甲6, 25, 乙8)によれば、〔1〕本件評価基準における非木造家屋の再建築費評点補正率0.96は、平成10年1月から平成13年1月までの間の工事原価に相当する費用についての一般的な統計資料を用いて決定されたこと、具体的には、標準建築費指数(建設工・経営研究会)がコンクリート系構造0.939, 鉄鋼系構造0.947, 建設工事費デフレーター(国土交通省)がコンクリート系構造及び鉄鋼系構造につき0.978, 建設物価・建築費指数(建物物価調査会)がコンクリート系構造0.954, 鉄鋼系構造0.949であり、これらを相加平均すると0.96(小数第3位を四捨五入)となることから、再建築費評点補正率0.96が定められたこと、〔2〕建設工・費デフレーターの平成12年第1四半期から平成14年第4四半期までの変動率は0.987であり、〔1〕の値を上回っていること、〔3〕建設物価・建築費指数(工・原価)の平成12年から平成15年1月までの変動率は、構造・用途別に0.948ないし0.955であり、〔1〕の値とほぼ同じであることが認められる。そして、これらによれば、平成12年1月1日から平成15年1月1日までの建築物価変動率が、平成10年1月1日から平成13年1月1日までのそれを上回っていると認めることはできず、本件評価基準における再建築費評点補正率0.96には合理性があるといえる。

なお、原告は、統計の平均値から再建築費評点補正率が定められていることから、半数の家屋については過剰となり、一般的な合理性がないとも主張するが、建築物価の変動という事柄の性質上、上記補正率として平均値を用いることに一般的な合理性がないということはいえない。

(イ) 物価水準による補正率について

原告は、非木造家屋の物価水準による補正率が、全市町村を通じ、昭和 41 年から現在に至るまで終始 1.00 とされていることが合理的であるとは信用し難く、平成 12 年度着工建築物のうち鉄筋コンクリート造家屋の都道府県別建築費指数が、東京都 100 に対して大阪府が 87 であることに照らしても、合理性がないと主張する。

そこで検討するに、証拠（乙 12）によれば、本件評価基準における非木造家屋の物価水準による補正率が 1.00 とされた理由は、「主要都市以外の指定市については、非木造家屋の事務所、工場等の建物は、その規模、程度の差が大きく、かなりのばらつきがあり、建物統計年報等から求める指定市の平方メートル当たり単価に大きな影響を与えること、各資料の母数が僅少な地域があるため、特定の建物の平方メートル当たり単価に強く影響を与えることから、木造家屋と同様の手法によって合理的な地域格差指数を求めることは困難である。また、そもそも非木造家屋の生産技術は、中央から地方へ普及し、建築工事の請負は、建築工事の規模が大きいものほど中央の企業が営業活動を全国展開し、仕事は全てを受注する体制をとっており、中央と地方の単価に大きな差はないことから、主要都市の論理的な地域差指数を基に物価水準の補正率について判断しても差し支えないものと考えられる。そこで、主要都市の地域格差指数についてみると、東京都との格差が縮小する傾向にあることから、非木造家屋の物価水準による補正率は引き続き改正前の補正率とし、全ての指定市を 1.00 とした。」と説明されているところ、この説明は、補正率が 1.00 であるべきことを積極的に根拠付けるものとまではいえないものの、非木造家屋について場所的な要因のみで物価水準の補正率を定めることが困難である理由としては合理性が認められ、本件訴訟において地域間での建築物価水準が明確に認められるような的確な証拠がないことを併せ考えれば、非木造家屋に係る物価水準による補正率は、これを全市町村を通じて 1.00 とするほかなく、それ以上に合理性のある補正率を見いだすことはできない。

原告は、都道府県別建築費指数（甲 15 の 1）における東京都と大阪府の各建築費の指数が異なることを指摘して、上記補正率が不当であると指摘する。しかし、証拠（甲 29）によれば、同指数は、月刊「建設統計月報」の建築着工統計「着工建築物の構造別、府県別の建築費統計」掲載の最近 3 か月間の統計資料を基に算定されたものであり、この値は、同種構造、同種資材・設備の家屋を 1 箇所再建築する場合の建築費の比較をしたものではなく、両箇所の格差は、当該年度において東京都と大阪府で建設された建築物の構造の違いによるものにすぎないものと認められるから、家屋の再建築価格の物価水準による補正の適否を判断する適切な資料とならない。また、上記指数は、年度によって著しい変動があること（甲 15 の 2, 15 の 3, 30, 31）からしても、同種構造、同種資材・設備の家屋を建築する場合の指数としての信用性を認め難く、この指数を根拠とする原告の上記主張は、採用できない。

（ウ）設計管理費等による補正率について

設計管理費等による補正率は、工 1 原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定められたものであり、証拠（乙 12）によれば、設計管理費等の間接工事費は、建築界においてもコストの積算による算出が困難であり、直接工事費に率を乗じて積算されるのが一般的であることが認められる。原告は、非木造家屋の設計管理費等による補正率が、家屋の種別や所在地域など一切の区別をせずに、昭和 41 年から現在に至るまで終始 1.10 であるとは到底信用し難く、不合理であると主張するが、設計管理費等による補正率 1.10 が社団法人日本建築学会への調査研究委託の成果等を参考に検討されたものであること、1.10 より低い補正率を定めるべき事情を認めるに足りる証拠がないことからすれば、設計管理費による補正率 1.10 の合理性は否定されない。

イ 減価方法について

（ア）躯体部分と設備部分の 1 体減価及び耐用年数について

原告は、躯体部分と設備部分とを 1 体的に減価することに合理性がなく、本件家屋の経済的耐用年数は、前者は 40 年、後者は 15 年であると主張する。

しかし、本件評価基準は、すべての設備部分を一体的に減価するものとしているのではなく、「家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造一体となって、家屋の効用を高めるもの」（本件評価基準第 1 節）に限って家屋に含めて評価するものとしているのである。これらの物は、民法上も不動産の付合物（民法 242 条）と評価されるのであり、実際上も機能的、構造的に一体化したこれらの設備が別の場所に設置されて利用されることは想定し難く、また、損耗減点補正率が適用される場合（本件評価基準第 3 節五）には、非木造家屋の各部分別ごとに補正率を求めるものとされていることに照らしても、これら全体を家屋に含めて評価することは、合理ではない。本件評価基準の家屋の経年減点補正率基準表に定める経過年数は、通常考えられる維持補修を加えた状態において家屋としての効用を発揮し得る最低限に達するまでの年数であるところ、店舗及び病院用建物で鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のものの経済的耐用年数を 50 年と定めることの合理性を否定すべき的確な証拠はない。よって、本件評価基準に定める減価方法には、一般的な合理性を認めることができる。

（イ）残価率について

原告は、一般的に原価法による残価率は 0% が通常であり、残価率が 20% に設定されることなどあり得ないと主張する。

しかし、本件評価基準が残価率を設定しているのは、一定年数に達してなお使用される家屋につき通常の維持補修を加えた状態において、家屋の効用を発揮しうる最低限の状態を捉えたとした場合に、たとえ建物が経年により劣化していたとしても、人が現実に維持管理し使用している限り何らかの効用が期待され価値が生じているとの理解に基づくものと解される。このような考え方は、家屋の特性を踏まえたものとして合理性があるといえることができる。

そして、本件評価基準自体が、経年減点補正率によるのが適当でない認められる場合又はこれによることができない場合には別途損耗減点補正率による補正を認め、更に必要がある場合には需給事情による減点補正率を認めていること等をも併せ考えれば、本件評価基準が上記価値を再建築価格の 20%と見積もって残価率を設定していることが不合理とはいえず、結局、本件評価基準の定める残価率については、一般的合理性を認めることができる。

- (6) 以上のとおり、本件評価基準に一般的合理性がないとする原告の主張は、いずれも理由がなく、本件登録価格は、前記(2)説示の「特別の事情」がない限り、適正な時価であると推認できる。

3 争点3（特別の事情の存否）について

- (1) 本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情について

原告は、〔1〕本件家屋の再建築費が算定されていないこと、〔2〕前年度の再建築費評点数が不明であること、〔3〕再建築費評点数の基準時期が2年前であることを理由に、本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情が存在すると主張している。

しかし、これらの主張はいずれも実質的には本件評価基準の一般的合理性を争うか、固定資産評価基準適合性を争うものであるところ、〔1〕については前記2(5)ア第1段落説示のとおり、〔3〕については同第2段落説示のとおり、〔2〕については前記1(1)ウ説示のとおり理由により、いずれも原告の主張を採用するに足りない。よって、原告の主張は理由がない。

- (2) 本件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について

原告は、〔1〕経済的耐用年数（躯体と設備の区分を含む）、〔2〕残価率、〔3〕観察減価、〔4〕市場性減価、〔5〕物価水準を理由に、本件家屋について本件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あると主張する。

しかし、〔1〕については、原告は添野鑑定が躯体部分（70%）40年、設備部分（30%）15年の経済的耐用年数を見積もって本件家屋の価格を算定したこと及び同鑑定が不動産鑑定理論に則って行われたことを主張するのみで、前記2説示のとおり、一般的合理性が認められる本件評価基準が定める損耗の状況による減点補正率（本件評価基準第3節五）を超える減価が必要である理由について具体的な主張立証をしないので、採用することができない。

そして、〔3〕についても、原告は、単に本件登録価格に算定に当たり観察減価が行われていないから本件評価基準が定める減点補正を超える減価を要するというだけで、その具体的な特別の事情を主張しないから、採用することができない。

また、〔4〕については、需給事情による減点補正の要否に関して検討すべき事項であるところ、前記1（2）説示のとおり、原告主張の事情は需給事情による減点補正をすべき事情に当たらず、その他本件においては需給事情による減点補正をすべき事情は見当たらないから、これを超える減価を要する特別の事情があるということもできない。

その余の主張はいずれも実質的には本件評価基準の一般的合理性を争うものであるところ、〔2〕については前記2（5）イ（イ）説示のとおり（なお、原告は、本件家屋について特に残価率を0%とすべき具体的理由を主張していない。）、〔5〕については前記2（5）ア（イ）説示のとおり理由により、いずれも原告の主張を採用するに足りない。よって、原告の主張は理由がない。

- (3) 本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情原告は、〔1〕設計管理費等による補正率の不合理性、〔2〕再建築価格のみによる評価の不合理性、〔3〕不動産鑑定士による評価を採用しない不合理性、〔4〕本件評価基準が個別の価格形成要因を排除していることの不合理性、〔5〕本件評価基準が課税事務処理の簡素化を図っていることの不合理性を理由に、本件評価基準が定める評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情があると主張する。

しかし、〔3〕については、本件家屋については前記 2 説示のとおり、一般的合理性が認められる本件評価基準による評価ではなく、なぜ不動産鑑定士による鑑定を実施しなければ適正な時価を適切に算定することができないのかを、〔4〕については、どのような価格形成要因が排除されたことによりどのように適正な時価の算定ができなくなったのかを、〔5〕については、本件評価基準が課税事務処理の簡素化をどのように図ったことによりどのように適正な時価の算定ができなくなったのかを、いずれも原告は具体的に主張立証しないから、これらの主張を採用することはできない。

その余の主張は、いずれも実質的には本件評価基準の一般的合理性を争うものであるところ、〔1〕については前記 2（5）ア（ウ）説示のとおり、〔2〕については前記 2（2）説示のとおり理由により、いずれも原告の主張を採用するに足りない。よって、原告の主張は理由がない。

- （4）以上のとおり、本件において本件登録価格が適正な時価であることの推認を妨げるべき「特別の事情」は認められない。

4 結論

以上によれば、本件登録価格は適正な時価と認められるから、本件審査申出を棄却した本件決定に違法な点はなく、原告の請求は理由がない。よって、原告の請求を棄却することとして、主文のとおり判決する。

以 上