

固定資産評価審査決定取消請求事件
大阪地方裁判所平成 22 年 (行ウ) 第 84 号
平成 23 年 1 月 19 日判決

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 4 当裁判所の判断

1 土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実により担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課すものであることからすれば、登録価格の算定基礎となる地方税法 341 条 5 号にいう「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

そうであるところ、地方税法は、全国一律の統一的な評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図るため、固定資産の評価の方法及び手続については総務大臣において固定資産評価基準を定めることとし (同法 388 条 1 項)、これに基づき評価基準が定められ、市町村長は、評価基準に従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 (同法 403 条 1 項)。そして、本件において、評価基準及びこれに基づく本件実施要領に規定する宅地の評価方法が、前記の適正な時価、すなわち客観的な交換価値を算定する方法として一般的な合理性を有することについて争いはなく、上記合理性を認めることができる。

本件において、原告は、本件土地の近隣に暴力団事務所があるため本件土地の地価が下落しているから、本件土地につき少なくとも 10% 減額するべきだと主張しているところ、評価基準及び本件実施要領では、対象地周辺の状況等を考慮して評価する事項として、〔1〕その他の街路について付設する路線価 (評価基準第 1 章第 3 節二 (一) 3 (2))、〔2〕画地計算法の適用における所要の補正 (評価基準第 1 章第 3 節二 (一) 4、本件実施要領第 1 の 9 (13) タ) や〔3〕本件実施要領により難しい場合の評価 (本件実施要領第 1 の 10) が規定されており、これらの点で原告主張の減額を行わなかったことが評価基準の適用を誤るものであるかどうか問題となる。以下、この点について検討する。

- 2 一般的に、暴力団組事務所や暴力団関係者が利用する施設など暴力団に関係する建物

等が存在する場合、一般人としては不安感や嫌悪感を抱くのが通常であり、これにより隣接ないし近接する土地の評価に影響を及ぼす場合があることは否定できないが、当該影響の有無、程度については、当該建物の利用形態、その外観、周囲の状況等個々の事情に応じて異なるものであるから、当該建物が存在するからといって、直ちに土地の価格が減少するということとはできず、当該建物の存在による周辺土地の価格への影響を個別具体的に検討する必要があるというべきである。

そうであるところ、証拠（甲 1、7 から 17 まで）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地に隣接する大阪市×区××3 丁目〔番地略〕所在のビル（以下「本件ビル」という。）は、過去に暴力団関係者の所有名義となっていたことがうかがわれること（甲 9 から 17 まで）、本件ビルの名称に暴力団関係者と思われる人物の姓が付されていること（甲 1、7、12 から 17 まで、弁論の全趣旨）、本件ビルの周囲に監視カメラらしきものが設置されていること（甲 8、弁論の全趣旨）、インターネット上で本件ビルが大阪の暴力団事務所である旨の書き込みがされていること（甲 1、12）などからすれば、本件ビルが、何らかの形で暴力団と関係している可能性は高いと認められる。

しかしながら、本件ビルには暴力団事務所の看板等は掲げられておらず（弁論の全趣旨）、上記事情のみでは本件ビルが暴力団事務所や暴力団関係者の活動拠点として利用されていると認めることは困難であるし、本件ビルは、前記のとおり監視カメラらしきものが設置されているほかは、通常のビルと外見上特に異なる点はなく、暴力団に関係する建物であることが一見して明らかではないことからすれば、本件ビルの存在による近隣の土地の評価への影響は、それほど大きいものとは考えられず、他に本件ビルの影響により近隣の土地の価格が低下していることを認めるに足りる証拠はない。したがって、本件ビルの存在が、本件土地の評価に当たって減額補正をする必要があるほど影響を与えるものとは認められず、本件ビルの存在を理由に減額補正を行わなかったことが不当であるとはいえない。

3 以上に加え、証拠（乙 3 から 6 まで、9）及び弁論の全趣旨によれば、本件登録価格は、評価基準及び本件実施要領の定めに準拠して行われたものということができ、さらに、7割評価により標準宅地の価格が鑑定評価から求められた価格の7割を目途として評定されていることも考慮すれば、本件登録価格は本件土地の本件賦課期日における適正な時価を上回っているものであるとは認められないから、本件決定は適法である。

4 よって、原告の請求は理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 6 1 条を適用して、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 山田明 裁判官 徳地淳 藤根桃世）