

【事案の概要】

控訴人（原告）である分有地の所有者らが、当該土地の平成 9 年度固定資産課税台帳登録価格について、価格調査日から賦課期日までの地価下落を考慮していないこと、所有者が異なり用途も異なる複数の土地を一画地として評価した高い評価は違法であること等を理由として、本件価格決定の取り消しを求める事案の控訴審。

当審においても、原審<福島地裁 平成 10（行ウ）1>と同様、控訴人らの請求は棄却された。

その後、これを不服として上告人（原告、控訴人）が上告したが、最高裁においては上告を受理すべきものとは認められないとして、不受理となった。

【控訴人（原告）の主張】

- ① 賦課期日である平成 9 年 1 月 1 日の価格が適正な時価であるところ、平成 8 年 7 月 1 日以降の地価下落について考慮されておらず違法である。
- ② 7 割評価は、課税の謙抑性や評価誤差のアローアンスの補填を目的としたものではなく、賦課期日の時価の 7 割を超えれば違法である。
- ③ 適正な時価は本来収益還元価格に収斂されるものであり、取引事例価格と収益価格とに大きな乖離があるのに、取引事例価格に比重をおいて決定された価格は違法である。平成 14 年 10 月 29 日東京高裁判決で適正な時価とは収益価格であることが判示されている。
- ④ 評価基準は、法規とは異なり、裁判所、審査委員会及び国会を拘束するものではない。
- ⑤ 所有者が異なる複数の土地（ビル敷地、青空駐車場として更地のまま仮利用している土地、一筆の土地に三棟の貸家が建っている土地）を一画地とした高い評価は違法である。使用不能の土地の評価はゼロである。
- ⑥ 区画整理事業が施行され、その区画が明確でなく、また使用収益もできない土地を宅地として評価しているのは違法である。
- ⑦ 評価基準に規定される補正率の根拠が示されておらず、合理性がない。

【被控訴人（被告）の主張】

- ①② 評価基準及び下落修正基準に従い、平成 8 年 1 月 1 日の鑑定価格等の 7 割程度の価格を基礎とし、平成 8 年 7 月 1 日まで下落修正措置が行われたものであり違法性はない。
- ③ 適正な時価とは、正常な条件の下に成立する客観的な交換価値と解するのが相当であり、収益価格を基礎とすべき主張は法文上の根拠がない。平成 14 年 10 月 29 日東京高裁判決は、大多数の判例並びに最高裁判例にも反する。
- ⑤⑦ 評価基準別表第 3「画地計算法」に定められるところに従ったものであり、違法性はない。
- ⑥ 控訴人の事実認定には誤りがあり、市街化区域農地（田）として評価しているものである。

【裁判所の判断】

- ① 大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日から遡った時点を経済調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすることは法の禁止するところということとはできない。
- ② 7割評価は評価基準による大量的評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有する手法ということができる。7月1日以降賦課期日までの下落があっても、それが3割の範囲内にとどまる限り、当該評価方法は客観的の時価を超えることはなく、7割評価は適法といえる。本件対象地においては賦課期日の客観的の時価を超えていない。
- ③ 土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その固定資産の所有者に対して、その所有という事実に応じた課税力を求めて賦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るものであるから、上記の「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。評価基準が取引事例比較法を採用することは、むしろ法の趣旨に合致するものといつてよい。
- ④⑦ 地方税の課税要件は、法律又は条例により定められることが必要であるが、課税要件を全て法律又は条例で規定することは困難であるから、一定の範囲内で下位の法形式に委任することは許される。地方税法388条1項は、委任の目的、内容、程度等が明確で、委任の対象が専門的、技術的かつ細目的な事項であるから、評価基準は固定資産税の評価に当たって法的基準となるべきものである。
- ⑤ 固定資産税の場合、資産の保有の継続を前提に現実の利用状況をより重視した評価となっていることがうかがえるから、資産の処分価値を重視する相続税のように分有地の寄与度に応じた評価をしなければならないとまではいえない。原告の主観としては仮利用にすぎないとしても、客観的に隣接地とともにフェンスで囲まれ、舗装された駐車場として利用されているのであるから、隣接地と一体と判断せざるを得ない。三棟の敷地部分ごとに別画地と認定せず、一画地として認定しても宅地の評価額に大幅な不均衡が生ずることはない。
- ⑥ 土地に対する固定資産税は、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、客観的交換価値を基準として課する一種の財産税であって、仮換地に使用収益ができない期間があっても、直ちに固定資産税の賦課が許されないことにはならない。仮換地につき使用収益ができない期間の存在を特段考慮しない手法により、固定資産税評価額を算出したとしても、その評価額が7割評価によっていることも踏まえれば、賦課期日における客観的交換価値を超えているものとは考えられず、違法なものということとはできない。

以上により、原審と同様に、控訴人らの請求はいずれも棄却すべきものと判断する。