

【事案の概要】

ホテル・プール・温泉等の大型リゾート施設に係る各不動産を取得した原告が、当該各不動産の固定資産課税台帳登録価格が需給事情による減点補正をすべきであるのにこれをしなかった違法があるとしてした不服申し立てが棄却決定された為、当該棄却決定の取消しを求めた事案。

需給事情による減点補正を行う必要があると認めるに足りず、登録価格が賦課期日における客観的な交換価値を上回っていると認めるに足らないとして、原告の請求は棄却された。

その後、これを不服とした控訴人（原告）が控訴したが、＜札幌高裁 平成 18（行コ）2＞控訴人の請求は棄却された。

【原告の主張】

原告は、本件各建物を A 等から買い受けたものであるが、これよりも前、A 等が破産宣告を受けていたことから、本件各建物の任意売却を試みたものの、2 年余を経過しても売却することができず、その後、本件各建物は、市場での取引ができなかったことから、国策会社である株式会社整理回収機構の申立てによりその敷地とともに不動産競売手続にかけられた。その際最低売却価額は、1 回目の入札時が 17 億 9280 万円（本件各建物分は 16 億 3830 万円）、2 回目の入札時が 8 億 9644 万円（本件各建物部分は 8 億 1915 万円）であった。そして、不動産競売手続における最低売却価額は、制度として限りなく客観的な時価に相当する価格を算定する方法によって決定されていると解されるところ、2 回目の入札時の最低売却価額は、本件登録価格の 10 分の 1 程度にすぎない。このような事実を照らせば、本件各建物は、一般の市場取引では売却できないほど正当な取引価格の形成が困難な物件であることが明らかである。

その理由としては、本件各建物は、札幌都心部からはるかに離れた場所に位置する上、市街化調整区域に属し、使用用途も制限されていること、また本件建物 2 のホテルは、客室が 300 室という極めて大型のホテルで、隣接するプール・公衆浴場（本件建物 1）も保養、休養に利用するだけのものであって一般性に乏しいこと、本件各建物は、いわゆるバブル時代に、総合リゾート施設として利用されることを想定して建設されたものの、バブルがはじけた現在では所在地域から見て通常のホテルとしての利用価値に乏しく、収益力が劣ることが挙げられる。このような立地条件及び利用価値からすると、本件各建物を札幌市の中心部に存在するものと同様に評価することは困難である。

これら本件各建物の取得経緯、所在場所等からすると、本件各建物についての本件登録価格と適正な時価との乖離は著しいというべきであるから、本件各建物につき需給事情による減価をする必要がある。

本件各建物の適正な時価の目安となる金額については、前記任意売却交渉終盤の提示額 30 億円前後、第 1 回目の最低売却価額 16 億 3830 万円、第 2 回目の最低売却価額 8 億 1915 万円、原告の入札価額 14 億 1650 万円等の価額を踏まえると、減点補正率は 0.25 とするの

が相当である。

以上によれば、本件各建物については、評価基準に従い、需給事情による減点補正（減点補正率 0.25）すべきであり、その結果、適正な固定資産課税台帳登録価格は、合計 21 億 2407 万 5000 円となる。よって、本件決定には、本件各建物について需給事情による減点補正をすべきであるのにこれをしなかった違法があるから、同決定は取り消されるべきである。

【被告の主張】

評価基準に定める「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されている。

本件各建物はいずれも建築様式が著しく旧式である家屋とは認められず、また、札幌市内中心部から約 35 分、地下鉄南北線麻生駅から約 20 分（いずれも自動車利用の場合）で到着できる地域に所在することから交通の利便性が悪いとは認められず、加えて、本件各建物は、所在地域の活用を考慮のうえ総合スポーツ・レクリエーション施設及び都市型リゾート施設として開発計画がなされて建築されたもので、プール及びホテルを中心にその他の施設が一体となり、当該地域においてその効用を発揮する施設といえることから、所在地域の状況によりその価額が減少する家屋とは認められず、「需給事情による減点補正率」を適用すべき状況にはない。

また、原告は、本件各建物の取得の経緯に照らして、減点補正すべきである旨主張するが、原告が前提とする本件各建物についての価額はいずれも「適正な時価」といえるものではない。特に、裁判所における競売不動産の評価は、最低売却価額の決定の資料とすることを目的としており、不動産競売における種々のリスクに起因する減価要因が考慮されており、最低売却価額が「適正な時価」といえないことは明らかである。

以上によれば、札幌市長が決定した本件各建物についての本件登録価格及び評価手続は、法の定めに従った適正なものであるから、本件審査申出を棄却した本件決定に何ら違法はなく、原告の請求は理由がない。

【裁判所の判断】

固定資産税は、市町村長が評価基準によって家屋の価格を決定するものとされ、その場合における家屋の価格は「適正な時価」をいうものとされている。このような規定になっているのは、評価基準という定型的・統一的基準に従った評価を行わせることにより、大量に存在する固定資産の評価を限られた人員で一定期間内に適正に行い、各市町村全体の評価の均衡を確保するとともに、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を防止するためであると解され、その評価方法には合理性があるというべきである。

そして、評価基準における家屋の評価は、再建築費を基礎とし、これに時の経過によつ

て生ずる家屋の損耗状況による減価を考慮して評価することとされているところ（再建築価額方式）、本件登録価格を算定するに当たり適用された再建築費評点数、損耗の状況による減点補正率、評点 1 点当たりの価額については、いずれも当事者間に争いが無いところである。

評価基準では、非木造家屋及び木造家屋の評点数は、上記の計算をした後、需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、さらに、需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとされている。

この需給事情による減点補正は、固定資産の価格につき再建築価額を基準として評価する方法を採用しつつも、需要と供給の面から生じる価格差をも考慮すべく定められたもので、家屋が特定の土地に定着するものであることに起因する家屋の所在地域の状況による価格変動要因、及び家屋が個別性が強いものであって代替性に乏しいことに起因する家屋の利用価値による価格変動要因をとらえて適正な時価を求めようとするものである。また、このような減価考慮は、すべての事例について行われるものではなく、建築様式の特殊性や所在地域の状況等の事情から特にその必要があると認められる家屋に限定して適用されると解するのが相当である。

そこで、本件各建物につき、需給事情による減点補正を行う必要があるか否かについて以下検討する。

本件各建物は、いずれも建築様式が著しく旧式であるということはず、また、同建物は、市街化調整区域内に所在するものの、札幌市の中心部から自動車約 40 分、地下鉄を利用した場合には南北線麻生駅から自動車約 20 分で到着できる地域にあるところ、札幌市内における周辺部への異動の手段として自動車が多く利用されている実情にあることに照らすと、交通の利便性が格別悪いとは言い難い上、本件各建物はプール・公衆浴場（本件建物 1）及びホテル（本件建物 2）を中心として、その余の施設と一体として活用され、当該地域においてその効用を発揮する施設であるということが出来るから、固定資産評価基準解説に挙げられた具体例に照らしても、所在地域の状況によりその価額が減少する家屋であるとまで言うことはできない。

また、原告は、本件各建物の本件登録価格と破産管財人による任意売却手続きにおける価格や不動産競売手続における最低売却価額や落札価格との著しい乖離を問題とするが、一般に、競売不動産の市場は、一般の不動産市場とは異なって、売主たる所有者の協力が得られないのが常態であり、事前に対象物件に立ち入ることができず、入札保証金がある上、代金も指定された期日までに即納しなければならないことなどの特殊性がある。これらの点に鑑みると、不動産競売手続における最低売却価額は、不動産競売市場という極めて特殊な市場で本件各建物が売却されることを前提としてその価格が定められていることが明らかであるから、最低売却価額をもって法 341 条の「適正な時価」に当たるということができないことは当然である。また、破産管財人が行った本件各建物の任意売却の交渉

も、破産手続の中で配当原資を得るための換価手続の一環であることから、多数の債権者との利害調整の中で早期進行、終結が求められる破産手続の特殊性を考慮する必要がある、これら時間的な制約等を免れないことから、その交渉の過程で提示された価格が、通常取引により形成される価格と同様に考えることは相当でないというべきである。

以上を総合すると、評価基準は、建築様式が著しく旧式となっていることや所在地域の状況等の事情から特に必要とされる家屋に限って需給事情による減点補正をすることを求めているにすぎないと解すべきところ、本件各建物は、いずれも建築様式が著しく旧式になっているとはいえないし、所在地域の状況、本件各建物の取得の経緯その他本件訴訟に現れた一切の事情に踏まえても、本件各建物について、需給事情による減点補正を行う必要があると認めるに足りないというべきである。また、本件全証拠によっても、本件登録価格が、本件各建物の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていると認めるに足りない。