

【事案の概要】

ゴルフ場を所有する原告が、当該ゴルフ場に係る土地及び建物について平成18年度の固定資産課税台帳に登録された価格（本件各土地の合計額につき2億4058万円、本件各建物の合計額につき8億1133万8356円。以下「本件登録価格」）を不服として、邑南町固定資産評価審査委員会に対して審査申出をしたところ、同委員会がいずれも却下する旨の決定（以下「本件決定」）をしたことから、本件登録価格は地方税法に定める適正な時価を上回っており、このような価格を容認した本件決定は違法であるなどと主張して、同決定の取消しを求めた事案。

本件各土地については、評価基準に定める評価方法に従って求められており、その登録価格は適切であると認めた一方、本件各建物については、評価基準に定める評価方法に従ってその価格を算定する際に、需給事情による減点補正を行う必要がなかったと認めることはできないとして、これを行わずに算定された本件各建物の登録価格は、評価基準に基づく価格を超える違法があるとして、原告の請求を一部認容した。

その後、一審被告は、原判決中の一審被告敗訴部分は不服であるとして控訴を提起し、一審原告も、原判決中の一審原告敗訴部分は不服であるとして控訴を提起したが、当該控訴審においては、原判決は相当であり、各控訴はいずれも理由がないとして棄却された。＜広島高裁 平成22年（行コ）3＞

【原告の主張】

（本件各土地について）

本件各土地の客観的な交換価値は現実の取引価格を元に算定した価格4052万8015円であり、本件登録価格は、その客観的な交換価値を大幅に上回っている。また、仮に本件各土地の評価を評価基準に基づいて行うとしても、ゴルフ場の用に供されている部分とそうでない山林部分が全て一体性を有するゴルフ場用地として評価した邑南町長の評価は不当であるため、ゴルフ場用地と山林部分を区別した上で評価基準に基づいて算定した場合の本件各土地の客観的な交換価値は、1億1685万9725円であり、この場合についても、本件登録価格は、その客観的な交換価値を大幅に上回っている。

また、ゴルフ場用地の取引に当たっては、ゴルフ場の収益力に基づいて算定される評価額が重視されること、本件ゴルフ場資産全体の価格は、DCF法によれば2億7700万円、直接還元法によれば1億8100万円である。

（本件各建物について）

本件各建物の客観的な交換価値は現実の取引価格を元に算定した価格1508万3631円及び1億1929万6673円であり、本件登録価格は、その客観的な交換価値を大幅に上回っている。

【被告の主張】

(本件各土地について)

適正な時価とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうところ、評価基準がゴルフ場用地について採用する評価方法は、ゴルフ場を構成する一式の資産を対象とするのではなく、土地のみを対象とする評価方法であること、素地価格を基礎としていることから、ゴルフ場用地の客観的な交換価値を把握する方法として一般的合理性がある。これに対し、原告が主張する取引実例に基づく評価法は、取引に係る主観的特殊な不正常要素を排除することが困難であること、複数の資産を対象として決定された取引価格から土地価格へ配分することが困難であることから、適正な時価を導き出せるものではない。

原告は、本件各土地につき、本件ゴルフ場の用に供されている部分と山林部分に分けて評価すべきであると主張するが、本件各土地のうち本件ゴルフ場としての一体性を失っている部分を特定することはできない。

(本件各建物について)

建物について評価基準が採用する再建築価格方式は、建物物価等の個別の事情による偏差や建築の時点で差異等を取り除き、建物の資産価値を客観的に把握する方式で、一般的合理性があり、建物の適正な時価を算出する最も妥当な方法であるというべきである。これに対し、原告が主張する取引実例に基づく評価法及び収益還元法は、上記で主張したとおり、適正な時価を導き出せるものではない。

【裁判所の判断】

(本件各土地について)

評価基準が採用するゴルフ場用地についての価格の算定方法は、不動産鑑定原価法に由来する方法であり、人的事情を捨象し、土地自体の客観的な交換価値を把握する方法として一般的合理性を有するというべきであり、上記評価方法によって算定したゴルフ場用地の価格は、特別の事情のない限り、その適正な価格を超えるものではない。

原告は、取引事例による価格や収益還元法による価格を主張するが、取引事例については、取引に係る主観的・特殊な事情を排除することが難しいこと、収益還元法については、ゴルフ場経営者の能力如何で土地の価格に変動を生ずる可能性のあることから、人的事情を捨象することが難しく、原価法と比較して想定要素が多いことからしても、土地の客観的な交換価値を把握する方法として適切であるとはいえない。

さらに、①ゴルフの公式競技における最長飛距離等を参考にしてゴルフプレイの及ぶ範囲を計測すると、本件各土地は全てゴルフプレイの及ぶ範囲に含まれること、②ゴルフ場の用に供されていない部分も本件ゴルフ場の景観を提供していること、③原告は、本件ゴルフ場の開発に当たり、本件各土地全部を開発区域として申請していたこと等から、本件

決定が本件各土地全域をゴルフ場用地としたことも合理性があるというべきである。

(本件各建物について)

評価基準が採用する非木造家屋の価格の算定方法は、不動産鑑定の実価法に由来する方法であり、建物の資産としての客観的価値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ほか、具体的算定方式が比較的簡明であるため評価者の主観的判断に基づく格差を排除することが可能であることから、適正な時価への接近方法として一般的に合理性を有するということができる。そうすると、評価基準に従って決定した建物の価格は、特別の事情のない限り、当該建物の適正な時価であると推認するのが妥当である。

原告は、売買実例価格を基準とする取引事例比較法や収益還元法による価格を主張するが、前記で検討したとおり、いずれも不動産の客観的な交換価値を把握する方法として適切であるとはいえない。

しかし、下記の通り、本件各登録価格は、需給事情による減点補正を行っていないことについては合理性を欠いていると判断される。

本件寄宿舍について、①ゴルフ場の従業員宿舎として使用されているところ、本件寄宿舍の需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されるが、本件ゴルフ場の利用者数は標準値よりも少なく、冬季の閉鎖期間があるなど、ゴルフ場としての需要が高いとはいえないこと、②地元企業等の従業員宿舎としての利用を考えた場合においても、邑南町においては従業員宿舎を購入して従業員を増加する見込みのある地元企業の存在が多いとはいえず、また、町外から邑南町への企業進出が増加するとも期待できないこと、③邑南町内に民間アパートは見受けられず、賃貸住宅への入居者は極めて少ない地域であり、一般の賃貸用アパートとしての利用も考えにくいこと、の各事実が認められ、本件寄宿舍の需要は、本件ゴルフ場の経営企業を除き極めて少ないというべきであり、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に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があるというべきである。

本件クラブハウスについて、①本件ゴルフ場と一体利用されてはじめて機能性を発揮することができる建物であり、ゴルフ場から分離した場合には利用者が極めて少なく、他の転用の可能性が考えられないため、市場性は低く、需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されること、②本件ゴルフ場は島根県の山間部にあり、冬場の1月から2月には閉鎖期間となり、12月でも積雪が多い場合は閉鎖されること、③本件ゴルフ場の付近に、集客力のある著名な観光施設は少なく、都心部からの距離からしても集客力が弱いこと、の事実によれば、本件クラブハウスは、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に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があるというべきである。

そして、当審鑑定によれば、上記事情を踏まえた上で、本件各建物の減点補正率は58%とすべきであるとされているところ、58%の需給事情による減点補正率を用いて計算すると、本件寄宿舍の価格は5282万0228円、本件クラブハウスの価格は4億1775万6018

円である。

以上によれば、本件決定のうち、本件寄宿舍につき 5282 万 0228 円、本件クラブハウスにつき 4 億 1775 万 6018 円の各価格を超える部分は、適正な時価を超えて価格を決定した違法があるから、取り消されるべきである。原告の請求は、建物については上記の限度で理由があるからその部分を認容し、土地については理由がないからこれを棄却する。