

固定資産評価審査決定取消請求事件

札幌地方裁判所

令和 4(行ウ)16

## 主 文

1 小樽市固定資産評価審査委員会が原告 A に対して令和 4 年 3 月 8 日付けでした、別紙物件目録記載の建物に関する令和 3 年度土地・家屋課税台帳に登録された価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

2 訴訟費用は被告 B の負担とする。

## 事実及び理由

### 第 1 請求

小樽市固定資産評価審査委員会が原告 A に対して令和 4 年 3 月 8 日付けでした、別紙物件目録記載の建物に関する令和 3 年度土地・家屋課税台帳に登録された価格についての審査申出に対する決定のうち、別紙「原告 A 主張の価格」欄記載の価格を超える部分を取り消す。

### 第 2 事案の概要

原告 A は、平成 30 年度の被告 B の公売において別紙物件目録記載の建物（以下「本件家屋」という。）を含む不動産を 8900 万円で落札してその所有権を取得したところ、被告 B 市長は、本件家屋の固定資産税に関する価格である令和 3 年度土地・家屋課税台帳への登録価格（以下「本件登録価格」という。）を別紙物件目録の「登録価格」欄記載のとおり 3 億 1556 万 7800 円と決定した。原告 A は、被告 B に対し、本件登録価格を不服として審査の申出をしたが、小樽市固定資産評価審査委員会（以下「裁決庁」という。）は、小樽市の評価額は適正であるとして審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。

本件は、原告 A が、本件決定につき、〔1〕本件家屋は約 17 年間使用されることなく放置されていたなどの損耗による評価減点事情がある、〔2〕本件家屋の地域的状況が劣るなどの需給事情による評価減点事情があるにもかかわらず、固定資産評価基準に従ってこれらの事情が考慮されることなく本件登録価格が決定されたため違法であるなどと主張し、被告 B に対し、本件決定の取消しを求めた事案である。

#### 1 関係法令の定め

##### （1）地方税法

ア 341 条

固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(ア) 固定資産 土地、家屋及び償却資産を総称する（１号）。

(イ) 土地 田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう（２号）。

(ウ) 家屋 住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう（３号）。

(エ) 価格 適正な時価をいう（５号）。

(オ) 基準年度 （前略）昭和 33 年度から起算して 3 年度又は 3 の倍数の年度を経過したごとの年度をいう（６号）。

(カ) 第 2 年度 基準年度の翌年度をいう（７号）。

(キ) 第 3 年度 第 2 年度の翌年度（昭和 33 年度を除く。）をいう（８号）。

(ク) 固定資産課税台帳 土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称する（９号）。

(ケ) 土地課税台帳 登記簿に登録されている土地について第 381 条 1 項に規定する事項を登録した帳簿をいう（10 号）。

(コ) 家屋課税台帳 登記簿に登録されている家屋（中略）について第 381 条第 3 項に規定する事項を登録した帳簿をいう（12 号）。

#### イ 349 条

基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする（1 項）。

#### ウ 388 条

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。〔後略〕（1 項）

#### エ 403 条

市町村長は、（中略）道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第 388 条第 1 項の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（1 項）。

（2）固定資産評価基準（令和 2 年 11 月 6 日総務省告示第 322 号）（乙 1。以下「本件評価基準」という。）

#### ア 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（第 2 章第 1 節一）。

#### イ 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（第 2 章第 1 節二）。

#### ウ 評点 1 点当たりの価額の決定

評点 1 点当たりの価額は、木造家屋又は非木造家屋の提示平均価額に木造家屋又は非木造家屋の総床面積を乗じ、これをその付設総評点数（第 2 節又は第 3 節によって付設した各個の木造家屋又は非木造家屋の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。〔後略〕（第 2 章第 1 節三の 1）

なお、固定資産税に係る令和 3 年度から令和 5 年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点 1 点当たりの価額は、1 円に（同第 4 節二の）1 に定める「物価水準による補正率」と（同節二の）2 に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（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。この場合においては、（同章）第 1 節三の規定は適用しない。（第 2 章第 4 節二）

#### エ 非木造家屋の評点数の算定方法（第 2 章第 3 節一）

（ア）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事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っては、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）

（イ）市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。ただし、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は「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」により求めるものとする。

#### オ 非木造家屋の部分別による再建築費評点数の算出方法（第二章第 3 節二）

部分別による再建築費評点数の算出方法によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとする。〔後略〕

#### カ 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法（第二章第 3 節四）

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（中略）においては、二（部分別による再建築費評点数の算出方法）又は三（比準による再建築批評点数の算出方法）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、第3節及び第4節一によって求めたものをいう。

〔後略〕

キ 再建築費評点補正率（第2章第4節一）

固定資産税に係る令和3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。

（ア）第2節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋） 1. 0 4

（イ）第3節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋） 1. 0 7

ク 損耗の状況による減点補正率の算出方法（第2章第3節五）

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。〔後略〕

ケ 経過年数に応ずる減点補正率の算出方法（第2章第3節五1（1））

経過年数に応ずる減点補正率（以下「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。

コ 損耗の程度に応ずる減点補正率（第2章第3節五2）

損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「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。

サ 需給事情による減点補正率の算出方法（第2章第3節六）

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。

シ 経過措置（第2章第4節三）

固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によってその価額を求めるものとする。〔後略〕

（ア）第1節から本節二までによって求めた家屋の価額

（イ）当該家屋の令和2年度の価額（令和2年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）

（3）固定資産評価基準の取扱いについて（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛 自治事務次官通達〈改正平成8年12月24日自治評第51号〉）（乙4。なお、当該通達は平成12年度から廃止されている。）

木造家屋及び非木造家屋の評価（第3章第2節8、10）

ア 家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として経年減点補正率によって求めるものとされ、天災、火災その他家屋の改築等の理由により、経年減点補正率によって当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合等においては、損耗減点補正率によって求めるものとされているが、この場合においては、当該家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮するものであること。

イ 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が、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

（ア）草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適用しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの

（イ）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

（ウ）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

2 前提事実（当事者間に争いがないか、掲記証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（1）当事者

原告Aは、被告Bによる公売において、本件家屋及び同敷地を含む周囲の土地14筆を8

900万円で落札し、本件家屋の所有者となり、その固定資産税の納税義務を負った者である。

(2) 本件訴訟に至る経緯

ア 被告Bは、平成30年7月4日、本件家屋及び同敷地を含む周囲の土地14筆について、滞納処分による一括公売を実施することを決定し、不動産鑑定評価書の鑑定評価額を参考に、公売見積価額（最低落札価額）を1億円として第1回公売を実施した（甲3、乙7）。

イ 第1回公売において落札者が現れなかったため、被告Bは公売見積価額を8500万円に減額した上、第2回公売を実施した（乙8）。

ウ 第2回公売の結果、原告Aが8900万円で落札し、本件家屋を含む一括公売物件を取得した（甲3）。

エ 被告B市長は、本件家屋の令和3年度の登録価格を別紙物件目録の「登録価格」欄記載のとおり3億1556万7800円と決定し（本件登録価格）、原告Aはその納税通知書（甲8）を同年4月1日頃受け取った。被告B市長は、この決定した価格を同年度の固定資産税の土地・家屋課税台帳に登録した。

オ 原告Aは、被告Bに対し、令和3年5月27日付けで、本件家屋の本件登録価格を不服として審査の申出をした。

これに対し、小樽市固定資産評価審査委員会（裁決庁）は、令和4年3月8日、小樽市の評価額は適正であるとして審査の申出を棄却する旨の決定（本件決定）をした。

カ 原告Aは、令和4年5月29日、本件訴訟を提起した。

(3) 本件登録価格の決定（乙15）

本件家屋の令和3年度の登録価格は、本件評価基準を基に、非木造の在来家屋として次のとおり算出された。

ア 平方メートル当り再建築費評点数 13万7000点

イ 損耗の状況による減点補正率は経過年数（33年）に応じた率を適用

経年減点補正率 0.4133

ウ 需給補正率 0

エ 理論評価額 3億1556万7800円

オ 在来家屋の旧価格 3億3285万1600円

カ 評価額（決定価格） 3億1556万7800円

3 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 損耗の状況による減点補正において損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった違法があるか

(原告Aの主張)

ア 本件評価基準における損耗の程度に応ずる減点補正率についての記載などからすれば、本件評価基準は、損耗による減価について、原則は通常の維持管理がされている場合の経過年数に伴う損耗減価を行うが、通常の維持管理ができていない場合は、通常の状態に戻すこ

とを前提とした費用分を損耗減価として考慮するのであり、更に不十分な場合には特別な損耗減価を行うものとしていると解される。

そして、評価基準は固定資産評価の対象不動産の時価を算定するために合理的な内容を定めるものでなければならないと解されることを考慮すれば、本件評価基準が「天災、火災その他の事由」を挙げるのは単なる例示に過ぎず、通常の維持管理ができていなかったなどの事情を考慮して損耗の程度に応ずる減点補正をすべき場合か否かを検討すべきである。

イ 本件家屋は、昭和63年5月に研究所として建築されたものの、その機能は平成8年11月の第三者への譲渡とともに失われ、以後は担保財産や差押財産として、遅くとも平成13年頃から約17年間放置されており、通常の維持管理ができていたとはいえない。また、本件家屋は研究所という特殊な目的のために建築されたため、評価基準における建物設備・特殊設備などの設備が機能するか否かは建物の価値の評価において重要と考えられるところ、約17年間放置されたことからすれば、それらの設備が機能していたとも考え難い。実際、本件家屋の公売に係る不動産鑑定評価書において「約17年間使用されていない(中略)調査日現在において、低層階の窓ガラスの多くが破損しており、このため1階は雨水等の侵入が原因と思われるカビが大量に発生し、内装材の剥がれ等の損傷が著しいほか外壁材にもキレツ等の破損が見られる。また、長期間使用されていないことから、各種建物設備類の稼働可否は不明で、全体として維持管理状態は非常に劣る。」とされていた。そして、本件家屋の公売時の見積価格は2720万円であり、公売によることを考慮しても取引価格は3900万円程度であると考えられる。

ウ 以上の事実からすれば、本件家屋は約17年間通常の維持管理がされることなく放置され、研究所として機能するために必要な設備の機能が失われていたと考えられるのであるから、経過減点補正率によるのではなく、損耗の程度に応ずる減点補正を行い、本件家屋の減額要素を検討すべきであった。

しかし、被告Bは特段の調査もすることなく、これらの事情を考慮して損耗の程度に応ずる減点補正をせずに本件家屋を評価しているのであるから、本件決定は違法である。

(被告Bの主張)

ア 本件評価基準において、家屋の損耗による減点補正については、経過減点補正率を適用することを原則とし、天災、火災その他の事由によって経過減点補正率の適用が適当でないと認められる場合において例外的に損耗減点補正率を適用するものとされている。

したがって、評価基準の適用に当たっては、当該家屋に経過減点補正率の適用が適当でないと認められる特段の状況が存在するかを判断することとなる。

すなわち、本件評価基準の定める「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」とは「天災、火災」等に類するような家屋の著しい減価を招く特段の事由が存在することが必要とされるものである。

イ そこで、本件家屋が長期間使用されていないことにより、現実には、経年減価を超える著しい損耗を生じているかをみると、不動産鑑定評価書の指摘する内装材(壁紙等)の剥がれ

や外壁材の亀裂等は、築後30年以上経過している家屋において通常発生し得る損耗状態であり、使用を継続していたとしても同様のことは十分起こり得ることである。

また、小樽市固定資産評価審査委員会において本件審査のため令和3年7月19日に実地調査を行った際、屋根のさび、天井の剥離等も認められたが、本件家屋の築後の経過年数に照らし、家屋の状況は時の経過に応じて生ずる損耗の程度と認められた。実際、同評価書においても「築後約30年が経過しており、物理的老朽化や機能的陳腐化の程度は全体としては概ね経年相応である」と指摘されている。

また、窓ガラスの破損やそれを原因とするカビの発生についても、これらは容易に修復可能な一時的破損であって、本件家屋の価格に著しい減価を来すような損耗状況とは認められない。

ウ したがって、本件家屋の損傷状況に照らすと、「天災、火災」等に類するような家屋の著しい減価を招く特段の状況は存在せず、「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」事由は認められず、「損耗の程度に応ずる減点補正率」を適用すべき合理的理由はない。

## (2) 需給事情による減点補正を行わなかった違法があるか

### (原告Aの主張)

ア 建物は、〔1〕特定の土地に定着し、〔2〕個別性が強いものであって代替性に乏しいという特色を持ち、本件評価基準もその点を考慮すべきことを規定し、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場合にはその減少する分を反映させることにしている。この場合の減価率は、昭和41年度からは各自治体が適切に判断するものとされているが、被告Bは次のような事情の考慮を一切怠ったものである。

イ 被告Bの公売時の不動産鑑定評価書(乙3)は「本件建物が所在する近隣地域は、都市計画法上の地区計画において「研究施設地区」に指定されており、当該公法的な制約面からは環境に適合していると言うべきであるが、現下の市場性の観点からは、当該地区計画における用途制限の妥当性には疑問符を付けざるを得ず、いわゆる場違い建築的な状況となっていると言わざるを得ない。」とされており、平成19年5月時点で秘境としてインターネット上で紹介されていることから場違い的な状況であるのは明らかである。

ウ また、前記不動産鑑定評価書においては、〔1〕地域的特性・市場の特性と変動の予測について、「現在のところ近隣地域の隣接域(上記地区計画区域内)には、一部を除き住宅も含め建物等の立地はなく、周辺地域から孤立しており、また前記のとおり、当該近隣地域には公道及び建築基準法上の道路が通じていないことから、現状のままでは現存する研究施設に関連する施設等を新しく設けることも困難である」、〔2〕同一需給圏における対象不動産の競争力の程度について、「評価対象地の所在する近隣地域は、同一需給圏内において街路条件や立地条件等地域要因が非常に劣る地域で、かつ評価対象地は近隣地域の標準的画地と比較して、後記のとおり個別的要因も劣るので、評価対象地の市場競争力は非常に劣ると思料する」、〔3〕市場参加者の属性について、「本件建物は現状のままでは使用不能で

あり、再利用にあたっては多額の補修費用を要することが見込まれる。従って、現実に需要者が現れる可能性は非常に低いと思料する。」、〔4〕建物及びその敷地としての最有効使用について、「研究施設としての立地条件が劣ることや、施設の再開にあたって多額の補修費を要することが見込まれることから、市場性は非常に低く、需要も非常に限定的と判断する。」とされている。

エ 以上より、被告Bが評価基準を少しでも誠実に守ろうとしていれば、本件の評価額のよくなけた外れの評価額が算出されることはなかったはずである。

(被告Bの主張)

ア 本件評価基準は、「需給事情による減点補正」は、特にその必要性が認められる家屋について限定的に適用されるものとしている。

この点について、「家屋評価に関する調査研究」(甲11)においても、「需給事情による減価考慮は、各個の家屋のすべてに行われるものではなく、家屋の価格が建築価格に基づいて評価されるのが一般的であることから考えれば、特にその必要がある家屋に限定してその減価を行わなければならないものと解される。(中略)したがって、評価基準に定める需給事情による減点補正率は、特にその必要がある家屋に限って限定的に適用しなければならないものである。」とされている。

イ このような需給事情による減点補正率が適用される場合について、評価基準は「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2章第3節六)としている。

ウ その具体的な適用について、現在の課税実務においても参考にされている通達(前記第2の1(3))は次のとおり定めている。

「10 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が、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

(1) 草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適用しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの

(2) 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

(3) 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

エ 本件における原告Aの主張は、家屋の「所在地域の状況」による価格減少を主張しているものと解される。このような家屋の所在地域の状況による減点補正については、一般に、評価対象の家屋の交換価値の減少が主観的な事情によるものととどまらず、当該家屋の需

要が減少し、当該家屋の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況にあることが必要と解される。

オ そこで、上記通達の内容等を参考に本件家屋の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況が存在するかを検討する。

(ア) 本件家屋の所在地域は都市計画法に基づく地区計画が実施されていること、あるいは景観条例に基づく景観区域にあることが指摘されるが、これらの公的規制は専ら良好な地域環境の維持、発展を目的としたものであって、これらの公的規制の存在が、その地域の家屋の交換価値を低下させるものではないことは明らかである。また、景観条例についていえば、景観地区は小樽市全域に及ぶものであって、そもそも本件家屋に特有な地域状況ではない。

(イ) また、本件家屋の近隣には、既に道路の整備された街区が形成されており、今後、地区計画の進捗とともに良好な住宅市街地の形成が予定されているものである。

カ また、本件家屋の不動産鑑定評価書には本件地域の市場性や競争力等が劣るとされているが、このような一般的な市場競争力が地域ごとに異なるのはむしろ当然であり、小樽市の他の地域に比して本件地域の市場性や競争力が劣るとしても、このことから直ちに需給事情による減点補正が必要となるものではない。

キ 上記のとおり、不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域といった地域の特性や交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮して、当該家屋の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況が認められることが必要であり、本件地域のすべての状況に照らしても、そのような特段の事情は認められないのであるから、本件家屋の価格の算定において、本件評価基準の定める需給事情による減点補正率を適用しないことは何ら違法となるものではない。

### 第3 争点に対する判断

#### 1 認定事実

後掲証拠及び弁論の全趣旨によれば次の事実が認められる。

(1) 本件家屋は、昭和63年5月21日に新築され、新築時の1平方メートル当たりの評点数は11万6750点、そのうち特殊設備及び建築設備の評点数の合計は3万6108点であり、再建築費評点数は11万6800点、評価額は6億4035万8600円であった(甲7、乙2)。

(2) 被告Bの財政部納税課から不動産鑑定の依頼を受けた不動産鑑定業者(不動産鑑定士)は、平成29年12月6日等に、本件家屋及び同敷地の実地調査を行い、その結果を踏まえ、平成30年3月30日、同月31日時点の鑑定評価額を3850万円(市場性減価をする前の建物のみの価格は2720万円)と評価した。本件に係る実地調査における結果の一部は、次のとおりである(乙3)。

ア 実地調査を行った範囲

所有者あるいは管理者等の現況に詳しい者の立会はなかったので、土地及び建物内外の立入り及び目視が可能な範囲のみ調査した。

建物については、平成13年頃から使用されていないとのことであったが、建物附属設備等が正常に作動するかどうかの確認はできなかった。

#### イ 物理的状況

平成13年から約17年間使用されていないとのことである。築後約30年が経過しており、物理的老朽化や機能的陳腐化の程度は全体としては概ね経年相応であるものの、調査日現在において、低層階の窓ガラスの多くが破損しており、このため特に1階は雨水等の侵入が原因と思われるカビが大量に発生し、内装材の剥がれ等の損傷が著しいほか、外壁材にもキレツ等の破損がみられる。

また、長期間使用されていないことから、各種建物設備類の稼働可否は不明で、全体として維持管理状態は非常に劣る。

#### ウ 建物とその敷地及び環境との関係

本件建物が所在する近隣地域は、都市計画法上の地区計画において「研究施設地区」に指定されており、当該公法的な制約面からは環境と適合していると言ふべきであるが、現下の市場性の観点からは、当該地区計画における用途制限の妥当性には疑問符を付けざるを得ず、いわゆる場違い建築的な状況となっていると言わざるを得ない。また、躯体については未だ相応の経済的残存耐用年数を有すると判断され、その意味では概ね敷地と適応していると認められるものの、内外装の破損や設備の補修に多額の費用を要することが見込まれ、その追加投資額に見合う効用が得られるかは立地条件等からみて不確実である。

#### エ 市場参加者の属性

土地建物一体の需要者は、研究開発等の拠点となる大規模施設を求める法人が主と見込まれる。但し、前記のとおり本件家屋は現状のままでは使用不能であり、再利用にあたっては多額の補修費用を要することが見込まれる。従って、現実需要者が現れる可能性は非常に低いと思料する。

#### オ 建物及びその敷地としての最有効使用

評価対象建物は前記のとおり、概ね環境と適合し、かつ敷地とも適応しており、現況をもって建物及びその敷地の最有効使用と判断する。但し、研究施設としての立地条件が劣ることや、施設の再開にあたって多額の補修費を要することが見込まれることから、市場性は非常に低く、需要も非常に限定的と判断する。

(3) 本件家屋を含む北海道小樽市αの一部について、都市計画法に基づく地区計画が決定されている。

当地区は、本市の東部に位置し、都市計画道路小樽中央線及びC駅に近接し、交通の利便性が良く、地区周辺には既に良好な住宅市街地が形成されており、現在、民間の宅地開発事業が計画されている。(乙11)

(4) 被告Bは、景観法及び小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づき、平

成21年2月、小樽市全域を景観計画の区域とする小樽市景観計画を定めた（乙6）。

## 2 判断枠組み

（1）建物の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該建物に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、〔2〕これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該建物の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときである（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

（2）本件においては、被告Bが、本件登録価格の決定において、本件評価基準の定める方法に従っていなかったといえるか、その結果、本件登録価格が、評価基準の定める評価方法に従って決定される価額を上回るといえるか（上記〔1〕）が問題となり、以下この点について検討する。

3 争点（1）（損耗の状況による減点補正において損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった違法があるか）について

（1）本件評価基準は、家屋の評価につき、各個の家屋について評点数を付設し、それを基に家屋の価額を求める方式を採用しているところ（前記第2の1（2）ア）、非木造家屋の評点数の算出方法については、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」を乗じて付設することとしている（同エ（ア））。

この「損耗の状況による減点補正率」は、まずは「経過年数に応ずる減点補正率」（経年減点補正率）によることとし、経年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」には「損耗の程度に応ずる減点補正率」（損耗減点補正率）によることとされている（同ク）。

そして、この経年減点補正率は、通常の維持管理を行う場合を前提に、経年による減価が基礎とされている（同ケ）。

また、損耗減点補正率は損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるとされているところ、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、その経過年数に応じて通常生ずる損耗の状態に修復する費用を基礎として求めるものであり、非木造家屋の損耗の程度等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られる場合は、さらに所要の補正を行って同基準表を適用できるものとされている（同コ）。

このように、損耗の状況による減点補正は、経年減点補正率による場合は通常の維持管理を行う場合が念頭に置かれ、また、損耗減点補正率による場合においても、損耗減価率の算出において、通常の維持管理を行うことを前提として、その経過年数に応じて生ずる損耗の状態に修復する費用を基礎とし、さらに必要な場合には適宜補正を行うこととされているのであるから、損耗の状況による減点補正において、経年減点補正率による場合は、基本的

に通常の維持管理が行われていないしこれに相当する状況にあることを想定しているものといえる。

そして、損耗の状況による減点補正率の算出において、経年減点補正率によることが適当でなく、損耗減点補正率によるものとされる事由に「天災、火災」が挙げられているのは、「天災、火災」の場合には、典型的に通常の維持管理を行う場合に生じる損耗を超える損耗が生じ得ることが容易に想定できるからであると解することができる。

以上によれば、損耗の状況による減点補正率について、損耗減点補正率によることとされる「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」とは、通常の維持管理を行う場合に生じる損耗を超える損耗が明らかに生じている場合をいうと解するのが相当である。

(2) 前記前提事実及び認定事実によれば、本件家屋は、昭和63年5月21日に新築され、被告Bによる公売に際して不動産鑑定がされた時点において築後約30年が経過しており、同不動産鑑定の評価においては物理的老朽化や機能的陳腐化の程度は全体としては概ね経年相応であるとされていた。

しかし、本件家屋は、平成13年から約17年間使用されていないのみならず、前記不動産評価の際に、立ち入り及び目視が可能な範囲のみ調査した部分に限っても、低層階の窓ガラスの多くが破損しており、このため特に1階は雨水等の侵入が原因と思われるカビが大量に発生し、内装材の剥がれ等の損傷が著しいほか、外壁材にもキレツ等の破損がみられる、各種建物設備類の稼働可否は不明で、全体として維持管理状態は非常に劣るなどとされていた。

また、本件家屋は研究所として建築されており、その性質上、建物設備類の稼働状況等は価格の算定に影響することが容易に想定できるところ、本件家屋の特殊設備及び建物設備は、評点数の割合において約3割を占める上、これらを含む各種設備の稼働可否は不明とされているのみならず、原告A及び原告Aが依頼した電気工事会社の調査(甲19、20)によれば、ほとんどの設備について点検が必要であり、設備によっては基盤が故障していたり、腐食が進んでいたたりする部分があり、さらに修理部品の調達が困難な部分もあると認められることからすれば、現況のままで研究所として使用することはおよそ不可能である。

以上からすると、本件家屋は、その建物の性質を踏まえた通常の維持管理が長期間されていなかったことは明らかであり、そして、そのような本件家屋の状況を踏まえて、本件家屋に関する公売時の鑑定評価額は、3850万円(市場性減価をする前の建物だけの価格は2720万円)と、本件登録価格と著しく乖離しているのであって、これらの事情を、当該公売を実施して不動産鑑定を依頼した当事者である被告Bは当然に知っていたといえることも併せ考慮すると、本件においては、本件家屋の状況について、通常の維持管理を行う場合に生じる損耗を超えた損耗が明らかに生じているというべきであり、したがって、本件評価基準における「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」に当たるものと認められる。

(3) 以上を前提とすると、本件評価基準によれば、部分別再建築費評点数を算出し、これに損耗減点補正率を乗じて評点数を算出する必要がある。しかし、被告Bは、損耗の状況による減点補正において、前記のような事情を考慮して損耗減点補正率による評価を行わず、経年減点補正率による評価を行ったのであり、さらに部分別再建築費評点数も算出していないのであるから、本件登録価格は本件評価基準の定める評価方法に従って決定されたものとはいえない。

そして、前記のように被告Bが考慮しなかった事情は、本件家屋の価値を減額する要素といえること、部分別再建築費評点数を算出した上で評点数を算出した場合、登録価格への影響が見込まれること、公売の際の不動産評価において本件家屋及びその敷地を含む14筆の土地の鑑定評価額が3850万円とされていたこと(乙3)を考慮すれば、本件登録価格は、本件評価基準の定める方法に従って決定された価格を上回るものと認められる。

(4) 以上より、被告Bが本件家屋の登録価格を決定するに当たり、損耗の状況による減点補正において損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった違法があるというべきである。

#### 4 争点(2)(需給事情による減点補正を行わなかった違法があるか)について

(1) 本件評価基準は、前記のとおり、家屋に評点数を付設してその価額を求める方法を採用しているところ、評点数の付設は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するが、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している(前記第2の1(2)イ)。

そして、需給事情による減点補正は需給事情による減点補正率を乗じて行うところ(同エ(ア))、当該減点補正率は、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されている(同サ)。

原告Aは、本件評価基準によれば、本件家屋の所在地域等を理由に需給事情による減点補正がされるべきであるところ、これがされていないため本件決定が違法であると主張する。

(2) 前記認定事実によれば、本件家屋は、現下の市場性の観点からはいわゆる場違い建築的な状況となっていること、同一需給圏内において街路条件や立地条件等地域要因が非常に劣る地域で市場競争力は非常に劣るとされていること、本件家屋を再利用するには多額の補修費用が必要とされていることなどの事情が認められる。

しかしながら、まず、本件では、本件家屋を再利用するには多額の補修費用が必要であることが、不動産鑑定評価書において需要が限定的であると評価される大きな理由となっていると解されるところ、本件家屋は建築から約30年程度で躯体については未だ相応の経済的残存耐用年数を有するものであり、建築様式が著しく旧式となっているとは評価できず、その補修の必要性は、通常の維持管理がされなかったことにより、内外装や設備に損耗が生じていることに関するものといえるところ、これらの損耗は、前記3で検討したとおり、損耗の状況による減点補正において考慮されており、さらに、需給事情による減点補正において考慮すべきとはいえない。

そして、本件家屋は、都市計画法上の地区計画において「研究施設地区」に指定されており、当該公法的な制約面からは環境と適合していると評価され、現況をもって建物及びその敷地の最有効使用と判断されていることに加え、小樽市景観計画の対象区域が小樽市全域であることなども踏まえると、本件家屋の所在地域の状況により本件家屋の価額が減少することも評価できない。

(3) 以上の事実を総合すると、本件家屋の性質や現況にはその価額が減少する要素が存在するとは考えうるものの、建築様式や所在地域の状況を理由に価額が減少すると認められるとまではいえないから、本件評価基準に従い、需給事情による減点補正を行わなければならない違法があるとはいえない。

#### 第4 結論

以上のとおり、本件決定は、損耗の状況による減点補正において損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった違法があり、本件登録価格は本件評価基準の定める評価方法に従って決定される登録価格を上回るものであるから、本件決定は取り消されるべきであるが、本来決定されるべき登録価格を具体的に算出することは困難である。

したがって、本件家屋の登録価格につき、本件裁決庁に改めて審査をやり直させるため、本件決定の全てを取り消すのが相当である。

よって、原告Aの請求は理由があるから、本件決定を取り消すこととし、主文のとおり判決する。

札幌地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 右田晃一

裁判官 小野健

裁判官 小林遼平