

固定資産評価審査決定取消請求控訴事件

札幌高等裁判所

令和 5(行コ)16

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人Bの負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人Aの請求を棄却する。

第2 事案の概要

1 被控訴人Aは平成30年度の控訴人Bの公売において原判決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、控訴人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。）を原判決別紙物件目録の「登録価格」欄記載のとおり3億1556万7800円と決定した。被控訴人Aは控訴人Bに対して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、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する被控訴人Aが、控訴人Bに対し、本件決定のうち原判決別紙「原告主張の価格」欄記載の価格を超える部分の取消しを求める事案である。

原審は、上記〔2〕の需給事情による減点補正を行わなかった点に違法性はないが、上記〔1〕の損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった点は、固定資産評価基準の定める評価方法に従っていなかったといえ、その結果、本件登録価格が同評価方法に従って決定される価格を上回ることとなるから本件決定は違法であり、本来決定されるべき登録価格を具体的に認定することは困難であるとして本件決定の全部を取消したところ、控訴人Bがこれを不服として控訴した。

2 関係法令の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、以下の補正をするほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1ないし3に記載のとおりであるからこれを引用する（以下、原判決の引用部分について「原告A」を「被控訴人A」と、「被告B」を「控訴人B」と、「別紙」を「原判決別紙」とそれぞれ読み替える。また、略称は原判決の例による。）。

原判決6頁2行目「比準による再建築批」を「比準による再建築費」と改め、同6行目「×再建築」の後に「費」を加える。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、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結果、本件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こととなった本件登録価格の決定は違法であり、本件決定は取り消されるべきところ、本来決定されるべき登録価格を具体的に算出することが困難であるから、裁決庁に改めて本件家屋の登録価格の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と判断する。その理由は、次のとおり原判決を補正し、後記2を加えるほかは、原判決「事実及び理由」欄の第3の1ないし4に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決16頁21行目「31日時点の」の後に「本件家屋及びその敷地の」を加える。

(2) 原判決16頁23行目「実地調査における結果」の後に「及び鑑定評価額の決定理由」を加える。

(3) 原判決17頁3行目末尾の後に以下を加える。

「なお、平成13年頃から本件家屋を使用していないことは、不動産鑑定士及び控訴人B職員らが現地に赴いた際に同行した当時の所有者（法人）の従業員から知らされた（弁論の全趣旨として控訴人Bの原審準備書面2）。」

(4) 原判決19頁26行目「損耗減価率」を「損耗残価率」と改める。

(5) 原判決20頁13行目「適当でない認められる場合」とは、」から15行目末尾までを次のとおりに改める。

「適当でない認められる場合」には、天災、火災に被災した場合に限定されるわけではなく、それらを例示として、客観的事情から見て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ていることが明らかな場合を含むと解するのが相当である。」

(6) 原判決21頁7行目「現況のまま研究所として」を「現況のまま最有効使用たる研究所として」と改める。

(7) 原判決21頁15行目「通常の」から16行目「というべきであり、」までを次のとおりに改める。

「本件家屋の状況について、客観的事情から見て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ていることが明らかな場合というべきであり、」と改める。

(8) 原判決22頁23行目「同一需給圏内」から26行目末尾までを以下のとおり改める。

「研究施設としての立地条件が劣ること、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から、市場性が非常に低く需要も限定的と評価されていることが認められる。」

2 控訴理由について

(1) ア 控訴人Bは、要旨、以下のような理由を根拠として、本件評価基準の定める損耗減点補正率は、天災、火災は例示ではなく、これらに類するような家屋の価値に重大な影響を及ぼす特別な事情が存在する場合に限って適用されるべき限定列举と解すべきであり、本件家屋にはそのような特別な事情が存在しない旨主張する。

すなわち、〔1〕原判決による本件評価基準の解釈は、経年減点補正率と損耗減点補正率との適用区分を不明確にし、その適用判断を担当者の主観的評価に委ねることになり、客観的かつ統一的な運用がされるべき本件評価基準の趣旨に反する。〔2〕経年減点補正率や損耗残価率の算定基礎について「通常の維持管理を行う場合」と定めているのは、補正率の算定の考え方を述べたものにすぎず、経年減点補正率によることが適当でない認められる場合の判断と直接関連するものではない。〔3〕原判決による本件評価基準の解釈では、全ての家屋の評価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る損耗が明らかに生じているか否かを判別することとなるが、短期間に膨大な家屋の損耗状況（内部を含む。）を正確に把握することは非現実的であり、仮に内部の損耗状況を調査できたとしてもそれが通常の維持管理がされた場合の損耗の程度か否か適正に評価することは困難であり、本件評価基準がそのようなことを想定しているとはいえない。

イ しかしながら、上記〔1〕については、前記1で補正して引用したとおり、本件事情の下においては、損耗減点補正率の適用対象について、客観的事情から見て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ていることが明らかな場合であると判断することができるのであって、「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場合」に該当するといえることができるから、何ら経年減点補正率と損耗減点補正率の適用区分を不明確にするものではなく、本件評価基準の趣旨に反するものとはいえない。

上記〔2〕については、本件評価基準における経年減点補正率や損耗残価率の算定基礎の定め方からして、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たか、あるいはこれに相当する状況にあることを想定しているといえることは前記1で引用して説示したとおりであり、本件評価基準についても上記のような補正率の考え方に沿って解釈をすることがその趣旨・目的に沿うものといえるべきであるから、控訴人Bの主張は採用することができない。

上記〔3〕については、そもそも前記1で補正して引用した本件評価基準の解釈によれば、客観的事情から見て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ていることが明らかな場合に「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場合」に該当することになるのであるから、判断され

る全ての家屋の評価において内部を含む家屋の損耗状況を調査した上で、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ているか否かを詳細な調査をしなければならないことにはならず、控訴人Bの主張はその前提を欠く。そもそも、経年減点補正率の適用が不適當な場合に当たるのか否かは当該家屋の状況をみた上で判断するのであるから、例示とされている天災や火災の場合であっても、当該家屋の損耗状況を確認して適正に評価することを本件評価基準は当然に予定しているところである。そうすると、天災や火災以外の場合であっても、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ていることが明らかである場合であると評価できる客観的事情が存在するか否かについても、当該家屋の損耗状況を確認して適正に評価することを本件評価基準は当然に予定しているといえる。控訴人Bの主張は採用することができない。

ウ その他本件評価基準の解釈について控訴人Bの種々主張するところを検討しても、当裁判所の前記判断を左右するものではない。

(2) 控訴人Bは、仮に天災、火災が例示であるとしてもその解釈適用は厳格にされるべきであるところ、本件家屋の状況は長期間の経年劣化に伴う程度の損耗にすぎず、損耗減点補正率を適用すべき状況ではない旨主張する。

以上の点については、未使用の建物（空き家）であってもその建物の種類・構造や維持管理の態様・程度は様々であり、建物の性質を踏まえてその機能を維持するための最低限の補修その他の管理をしているような建物であれば長年空き家であったとしても通常経年による損耗にとどまることが想定されるし、内部の調査をしなければ通常の維持管理の有無が判然としない程度の期間未使用であったとしても、これをもって、客観的事情から見て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ていることが明らかであるとはいえない。

しかしながら、本件家屋は、低層階の窓ガラスの多くが破損しても補修されることなく屋内への雨水等の浸入を許す事態が放置されており、通常の維持管理が全くされてないことは明らかである。また、本件家屋は研究施設という建物設備類が家屋の価額に相当程度影響する家屋であるところ（これは控訴人Bにおいても明らかである。）、長年にわたって屋内が雨水や外気に晒される環境下に置かれた場合に建物設備類に悪影響が存する蓋然性が高いことは、実際に稼働の可否を確認せずとも容易に想定できることである。さらに、本件家屋は、公売がされるにあたって控訴人Bが依頼した不動産鑑定士による立ち入り調査が実施されており、通常の維持管理が長期間にわたってされていないことは控訴人Bにおいても明らかであった。加えて、不動産鑑定士による内部調査の結果や鑑定評価額を踏まえれば、上記客観的事情が存する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生じているといえることは前記1で説示したとおりであり、これが長期間の経年劣化に伴う程度の損耗にすぎないなどということはできない。

以上のような本件事情の下においては、本件家屋については、客観的事情から見て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ていることが明らかな場合であると

いえる。したがって、経年減点補正率によることが適当でない認められる。

その他本件評価基準のあてはめについて控訴人Bの種々主張するところを検討しても当裁判所の前記判断を左右するものではない。

3 よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

札幌高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 佐久間健吉

裁判官 力元慶雄

裁判官 高木寿美子