

**【事案の概要】**

本件は、別紙家屋目録記載 1 及び 2 の各家屋（以下、同目録記載 1 の家屋を「本件家屋Ⅰ」、同 2 の家屋を「本件家屋Ⅱ」といい、これらを併せて「本件各家屋」という。）の所有者である原告が、萩市長により決定され固定資産課税台帳に登録された本件各家屋の平成 27 年度の価格につき、固定資産評価基準に従い需給事情による減点補正率を用いた補正（以下「需給事情による減点補正」という。）がされるべきであったのに補正されることなく決定されたことに不服があるなどとして、萩市固定資産評価審査委員会に対し審査の申出をしたところ、同委員会から、これを棄却する旨の決定（以下、本件各家屋に係る部分を併せて「本件各決定」という。）を受けたため、被告に対し、本件各決定の取消しを求める事案である。

**1 関係法令等****（1）地方税法**

地方税法は、家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録されたもの（以下、これらの台帳を含め、固定資産課税台帳に登録された価格を「登録価格」という。）とし（349条1項）、上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている（341条5号）。

また、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る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を総務大臣の告示に係る固定資産評価基準に委ね（388条1項）、市町村長は、同基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（403条1項）。

**（2）固定資産評価基準**

地方税法 388 条 1 項の委任を受けて定められた固定資産評価基準（平成 28 年総務省告示第 145 号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）第 2 章は、木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の評価につき、次のとおり定めている。

ア非木造家屋の評価は、当該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る方法による（第 1 節一）。

イ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、「評点数＝再建築費評点数×経過年数に应ずる減点補正率（経過年数に应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認められる場合にあつては、評点数＝（部分別再建築費評点数×損耗の程度に应ずる減点補正率）の合計）」の算式によって求めるものとするが、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、上記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（第 3 節一 1）。

ウ 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（以下「経年減点補正率」という。）によるものとし、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」（評価基準別表第 1 3）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（第 3 節五 1）。

エ 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（第 3 節六）。なお、需給事情による減点補正率について、算出方法や基準表の定めはない。

2 前提事実（証拠等により認定した事実はその証拠等を掲記する。証拠等の掲記のない事実は、当事者間に争いがない。）

（1）当事者等

原告は、ホテル、旅館その他観光施設の経営等を目的とする株式会社（平成 29 年 2 月 1 日に有限会社から商号変更）であり（弁論の全趣旨）、平成 27 年度（基準年度）の固定資産税の賦課期日である同年 1 月 1 日当時、登記簿に本件各家屋の所有者として登記されていた者であって、本件各家屋の固定資産税の納税義務を負うものである。

被告は、本件各家屋の固定資産税の課税主体である。

（2）本件各家屋

本件家屋Ⅰは鉄筋コンクリート造のホテルであり、本件家屋Ⅱは鉄筋造の普通旅館であって、原告は、平成 27 年 1 月 1 日当時、本件各家屋においてホテル「萩小町」を経営していた。

（3）本件各家屋の価格の決定

萩市長は、本件家屋Ⅰの平成 27 年 1 月 1 日時点における価格を 4 7 6 3 万 7 1 6 4 円、本件家屋Ⅱの同日時点における価格を 9 9 8 9 万 6 2 8 0 円と決定し、それぞれ家屋課税台帳に登録した。

上記各価格の算式は次のとおりであって、いずれについても需給事情による減点補正はされていない（B 1 1, 1 2）。

ア 本件家屋Ⅰの価格の算式

（ア） $2\text{億}0622\text{万}1493\text{点（平成26年度再建築費評点数）} \times 1.05$   
 $\text{（再建築費評点数補正率）} = 2\text{億}1653\text{万}2567\text{点（平成27年度再建築費評点数）}$

（イ） $2\text{億}1653\text{万}2567\text{点} \times 1.1\text{円（評点1点当たりの価額）} \times 0.2000$   
 $\text{（48年目経年減点補正率）} = 4763\text{万}7164\text{円}$

イ 本件家屋Ⅱの価格の算式

(ア) 2億9680万9494点(平成26年度再建築費評点数)×1.05  
(再建築費評点数補正率) = 3億1164万9968点(平成27年度再建築  
費評点数)

(イ) 3億1164万9968点×1.1円(評点1点当たりの価額)×0.  
2914(31年目経年減点補正率) = 9989万6280円

(4) 本件各決定

原告は、平成27年6月18日、萩市固定資産評価審査委員会に対し、本件各  
家屋を含む複数の土地及び家屋に係る平成27年度の登録価格について地方税  
法432条1項に基づく審査の申出をしたところ、同委員会は、同年11月6  
日付けで、同申出を棄却する決定(本件各決定を含む。)をした。

(5) 本件訴えの提起等

原告は、平成28年5月3日、山口地方裁判所に本件訴えを提起し、その後、  
被告の申立て及び原告の同意により、本件訴訟は東京地方裁判所に移送された  
(当裁判所に顕著な事実)。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件各家屋の適正な時価を評価するに当たり需給事情による減  
点補正をすべきか否かであり、この点についての当事者の主張は次のとおりで  
ある。

(原告の主張)

(1) 評価基準は、家屋の評価に当たり、再建築価格を基準として評価する方  
法を採用しつつ、需要と供給の面から生じる価格差を考慮するため、需給事情  
による減点補正を定めたものであり、需給事情による減点補正の目的は、特定  
の土地に定着するものであるという性格(家屋の所在地域の状況による価格変  
動要因)及び個別性が強いものであって代替性に乏しいという性格(家屋の利  
用価値による価格変動要因)からみた家屋の減価要因をとらえて適正な時価を  
求めようとした点にあるから、上記の要因が存在し、当該家屋の需要が客観的  
にみて減少している場合には需給事情による減点補正をすべきである。

(2) そして、以下のアないしケの各要因からすれば、本件各家屋には、その  
需要を低下させる家屋の所在地域の状況による価格変動要因が存在し、このよ  
うに9つもの減価要因が重なり合っている以上、これらは土地の評価のみにお  
いて取り扱われるべき事由とはいえず、本件各家屋の価格に客観的に影響を及  
ぼす要因というべきであるから、本件各家屋は、「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」(評価基準第2章第3節六)に当た  
るものとして需給事情による減点補正をすべきであり、その補正率は65%

(次のアないしケの各減価率の総和である35%の減価)とすべきである。

ア本件各家屋が、宿泊者数が減少傾向にある萩市に所在しており(平成17年

度から平成 26 年度にかけて 5% 減少している。）、宿泊施設である本件各家屋の収益性を減少させる要因があること（減価率 5%）。

イ本件各家屋が、宿泊施設が減少傾向にあり（平成 17 年度から平成 26 年度にかけて 20% 減少している。）、宿泊施設に対する需要が減少している萩市に所在していること（減価率 2%）。

ウ本件各家屋が、過疎地域自立促進特別措置法上の過疎地域であって人口減少傾向にあり（平成 17 年 12 月末から平成 26 年 12 月末にかけて 13% 減少している。）、経済活動が衰退し、観光地としての活気が減少し、そのため宿泊施設に対する需要が減少している萩市に所在していること（減価率 1%）。

エ本件各家屋周辺に位置する商業施設の敷地である公示地「萩 5-2」の公示価格が平成 17 年 1 月 1 日時点から平成 27 年 1 月 1 日時点にかけて 43% 下落しており、この地域における商業施設に対する需要が減少していること（減価率 4%）。

オ本件各家屋の 70% が昭和 55 年政令第 196 号による改正（昭和 56 年 6 月 1 日施行）前の建築基準法施行令所定の耐震基準（以下「旧耐震基準」といい、同改正後の耐震基準を「新耐震基準」という。）に基づく設計であること（後記キの事情と相まって本件各家屋の市場性を大きく後退させる事情である。減価率 2%）。

カ本件各家屋にアスベストが使用されていること（減価率 1%）。

キ本件各家屋が土砂災害警戒区域に所在すること（減価率 5%）。

ク本件各家屋が、海岸線沿いに位置するため、恒常的に、潮風による塩害、大波、強風等の影響により建物が損耗し、高額な補修費用の負担を余儀なくされること（減価率 10%）。

ケ本件各家屋が、市街地中心部や観光地から離れ、アクセス手段が自動車に限定された海岸僻地・辺地に所在すること（減価率 5%）。

（3）なお、上記（2）の各要因及び減価率は、p 3 不動産鑑定士作成の不動産鑑定評価書（平成 27 年 1 月 1 日を価格時点とし、本件各家屋を含むホテル「萩小町」の建物及びその敷地の正常価格を鑑定評価したもの。以下「p 3 鑑定」という。A 19）における原価法により各不動産の価格を評価するに当たって考慮した市場性減価要因及び減価率と同一である。p 3 鑑定は、不動産鑑定評価基準に基づいて上記の評価を行ったものであるが、不動産鑑定評価基準に基づき原価法により評価をする場合の減価要因のうち、物理的要因（不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷）を除いた、機能的要因（建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等）及び経済的要因（近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不整合、代替・競

争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等）がある場合には、評価基準における需給事情による減点補正をすべきであると解すべきである。p 3 鑑定における本件各家屋の減価要因はいずれも経済的要因であるから、評価基準に基づく本件各家屋の評価に当たっても、家屋の所在地域の状況による価格変動要因があるものとして需給事情による減点補正をすべきである。

（４）以上のとおり、本件各家屋については需給事情による減点補正をすべきであり、その補正率は 35% とすべきであるから、本件家屋Ⅰの適正な時価は本件各決定における本件家屋Ⅰの価格に 65% を乗じた 3096 万 4156 円となり、本件家屋Ⅱの適正な時価は本件各決定における本件家屋Ⅱの価格に 65% を乗じた 6493 万 2582 円となる。したがって、本件各決定のうち本件各家屋の上記の各適正な時価を超える部分はいずれも違法である。

（被告の主張）

固定資産税は、土地、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実と担税力を認めて課する一種の財産税であり、個々の資産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。評価基準において、家屋は再建築価格に基づいて評価されるのが原則であり、需給事情による減点補正は、特にその必要がある家屋に限定して行われるものである。そうすると、需給事情による減点補正が適用されるべき家屋は、〔１〕草葺の家屋、旧式のれんが造の家屋その他間取り、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、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であり、他の要素を考慮する余地はない。

しかるところ、本件各家屋について、上記〔１〕ないし〔３〕に当たる事情はない。本件各家屋について需給事情による減点補正をすべき要因として原告が主張する各点は、上記〔１〕ないし〔３〕のいずれにも当たらず、需給事情による減点補正の必要性を基礎付けるものではない。

むしろ、本件各家屋が萩市の都市計画区域内に位置し、国道に直接面しており、世界遺産の構成資産から自動車ですぐの場所に位置し、海に面していることは、観光用宿泊施設の増価要因となるものである。

したがって、本件各家屋について、需給事情による減点補正をすべきであるとはいえず、同補正をしなかった本件各決定はいずれも適法である。

**【当裁判所の判断】**

1 地方税法は、登録価格とは「適正な時価」をいうと定めている（341条5号）ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該固定資産の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。そして、地方税法が、固定資産税の課税標準に係る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を総務大臣の告示に係る固定資産評価基準に委ね（388条1項）、市町村長は、同基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（403条1項）のは、全国一律の統一的な同基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は同基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解される（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

このことに加え、上記の地方税法の委任を受けて定められた評価基準が、非木造家屋の評価について建物の再建築費を基礎とした評価方法を採用していることに鑑みれば、評価基準は、原則として、再建築費を基礎とし損耗の状況を考慮して減点補正をする方法によって非木造家屋の評価を行うこととし、もって、各家屋の評価の均衡を図ることとしたことは明らかであって、損耗の状況に係る減点補正率による補正と異なり定型的な数値化が困難な需給事情による減点補正はそれが特に必要と認められる場合、すなわち、家屋の利用価値による価格変動要因や家屋の所在地域の状況による価格変動要因のため、再建築費評点数に損耗の状況による減点補正率を乗ずる補正を行ったのみでは当該家屋の客観的な交換価値を合理的に算定したと評価することはできない場合に認められるものと解するのが相当である。

原告は、不動産鑑定評価基準に基づき原価法により家屋の価格を評価する場合の減価要因としての経済的要因がある場合には、固定資産評価基準に基づき需給事情による減点補正をすべき旨を主張する。しかしながら、不動産鑑定評価基準と固定資産評価基準は異なる趣旨・目的で定められたものであって、それぞれが定める家屋の評価の方法も異なるのであるから、不動産鑑定評価基準における経済的要因と固定資産評価基準における需給事情による減点補正をすべき要因とが常に一致するということとはできない。原告は、上記主張に沿う見解に立つ文献として、財団法人資産評価システム研究センター作成の「家屋に関する調査研究」（平成18年度家屋に関する調査研究委員会による調査研究結果をまとめたもの。A17）を提出するが、同研究には、同委員会の意見として、固定資産税の課税標準としての家屋の価格の評価は大量かつ一括に行われることや、地方税法は固定資産税の課税客体として土地と家屋とを明確に分離

していることから、固定資産税の課税標準としての家屋の価格の評価にあつては、不動産鑑定評価基準で減価要因とされている機能的要因及び経済的要因の全てが対象とされるべきものではなく、需給事情による減点補正率の適用される要因は、限定して考慮されるべきである旨が記載されているのであって、原告の主張に沿う見解であるとはいえない。したがって、不動産鑑定評価基準による鑑定評価である p 3 鑑定における市場性減価要因及び減価率をそのまま採用して本件各家屋について需給事情による減点補正をすべきであるということとはできない。

そこで、原告が挙げる各要因をもって、本件各家屋について需給事情による減点補正をすべきであるといえるか否かについて、個別的に検討することとする。

2 前記前提事実並びに掲記の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) 本件各家屋

本件家屋Ⅰは、昭和42年5月20日に新築され、昭和60年8月31日に増築された鉄筋コンクリート造陸屋根9階建のホテルであり、本件家屋Ⅱは、昭和59年5月20日に新築された鉄骨造陸屋根・瓦葺5階建の普通旅館である。

本件各家屋は、原告が経営するホテル「萩小町」を構成する登記記録上14棟（固定資産税の課税客体としては29棟）の建物の一部である。

(以上につき、前記前提事実(2)、A19、弁論の全趣旨)

(2) 本件各家屋の所在地域

本件各家屋は、萩市大字a字bに所在し、平成17年に旧萩市、田万川町、むつみ村、須佐町、旭村、福栄村が合併する前の旧萩市内の区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引き区域）に位置している（A19、B8）。

本件各家屋は、旅館、ホテル、店舗、一般住宅等が散在する、山と日本海に挟まれた地域に所在し、本件各家屋の敷地の南側は日本海（萩港）、北側は幅員約10mの国道191号（同国道は、本件各家屋から南は萩市の旧城下町方面であり、北はおおむね日本海に沿っている。）に面している。また、本件各家屋の国道191号を挟んだ反対側には傾斜地があり、本件各家屋の敷地は急傾斜地の崩壊が想定される土砂災害警戒区域に指定されている。（A14、15、19、24の1・2、B14）

そして、本件各家屋は、萩市の旧城下町内に位置する萩市役所から約5800m、JR山陰本線越ヶ浜駅から約1150mの距離に位置し、約170mの距離に最寄りのバス停（萩市の旧城下町内の萩バスセンターからの所要時間約1

4分)がある。また、石見空港からの距離は約52km、山陽新幹線新山口駅からの距離は約58kmである。(A19, B15, 16)

### 3 原告が主張する各要因について

(1) 本件各家屋が塩害、大波、強風等の影響を受ける地域に所在していることについて原告は、特に大きく需給事情による減点補正をすべき要因として、本件各家屋が、海岸線沿いに位置するため、恒常的に、潮風による塩害、大波、強風等の影響により建物が損耗し、高額な補修費用の負担を余儀なくされることを主張する。

前述のとおり、評価基準が、非木造家屋の評価に用いる損耗の状況による減点補正率は、原則として、経年減点補正率を用いることとし、これによることが天災、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限り、部分別に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。)を用いることを定めており、また、評価基準第2章第3節五2は、非木造家屋の損耗減点補正率は、評価基準別表第10「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経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることを定め、同基準表は、損耗状況が当該部分別の価額の10%程度の価値を減ずる損傷(腐朽)がある場合の損耗残価率を0.

9、当該部分別の価額の20%程度の価値を減ずる損傷(腐朽)がある場合の損耗残価率を0.8等と、当該部分別の価額の価値を減ずる損傷(腐朽)の程度に応じて損耗残価率を0ないし1.0とすることを定めている。そうすると、評価基準は、原告のいう潮風による塩害、大波、強風等の影響により、当該非木造家屋に年数の経過による通常の損耗の状況に比して程度の大きい損耗が生じ、経年減点補正率によることが相当でない状態が生じた場合には、需給事情による減点補正ではなく、個々の家屋について実際に生じた損耗の程度に基づく損耗減点補正率による補正を予定しているというべきである。したがって、この点につき、需給事情による減点補正を求める原告の主張は、失当というべきである。

なお、原告は、上記塩害等による補修費用の負担が恒常的なものになっていることが、需給事情による減点補正の要因となる旨主張するものとも解されるので、この点につき検討すると、原告は、本件各家屋について恒常的に補修費用を負担している証拠として、〔1〕改装工事の見積書(A11の1・2)、〔2〕修繕工事の一覧表(A12)及び〔3〕原告代表者の陳述書(A33)を提出する。このうち〔1〕は改装工事に係る見積書であって、一部に「汐風改装工事」との記載があるものの、これらが全て塩害、大波、強風等による損耗部分の補修工事に係る見積書であることをうかがわせる記載はないし、ホテル「萩小町」を構成する登記記録上14棟の建物のうち本件各家屋に係るもの



であるか否かも明らかでない。また、〔2〕の一覧表は、これを裏付ける客観的証拠がない上、一部に「風災による破損部復旧工事」等の記載があるが、ホテル「萩小町」を構成する複数の建物のうち本件各家屋に係るものであるか否かも明らかでないし、平成 27 年 1 月 1 日当時の本件各家屋の築年数は、本件家屋Ⅰが 48 年、本件家屋Ⅱが 31 年であり、年数の経過による損耗も相当程度進んでいたと推認される一方、本件各家屋は鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の非木造家屋であって木造家屋等に比し塩害、大波、強風等による損耗が生じにくいと解されるところ、同一覧表に記載された「風災による破損部復旧工事」等の具体的内容は明らかでなく、年数の経過による損耗の補修工事とみるべき部分が含まれている可能性が否定できない。そして、〔3〕の陳述書によっても、本件各家屋について、どのような原因でどのような損耗が生じ、どのような工事が行われ、それらにいくらの費用を生じたのかを具体的に仕分けることはできない。そうすると、本件各家屋が日本海に面していることから塩害、大波、強風等により損耗するおそれが抽象的にはあるとしても、本件各家屋についてこれらの影響により恒常的に高額な補修費用の負担を余儀なくされている旨の原告の主張をそのまま採用することはできない。したがって、需給事情による減額補正を求める原告の主張は、この点においても前提を欠くものといわざるを得ない。

#### （2）萩市における宿泊者数の減少等について

原告は、本件各家屋が所在している萩市が、〔1〕宿泊者数が減少傾向にあり本件各家屋の収益性を減少させる要因があることや、〔2〕宿泊施設や人口が減少傾向にあり宿泊施設に対する需要が減少していることから、所在地域の状況による価格変動要因が存在するとして、需給事情による減点補正をすべき旨を主張する。

しかしながら、原告が主張する上記の各要因は、いずれも萩市内の全ての宿泊施設に共通する事情であって、このような一般的な事情をもって直ちに本件各家屋の価額が特別に減少すると認めることはできない。

また、上記〔1〕については、家屋に対する固定資産税は、家屋の資産価値に着目し、その所有という事実により担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の家屋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、需給事情による減点補正をすべきか否かを考慮するに当たっても、個々の家屋の収益性を重視することは相当でない。

そして、上記〔2〕のうち宿泊施設の減少傾向に係る主張について、原告は、萩温泉旅館協同組合組合員数を基礎として萩市内の宿泊施設数を算出し、これに沿う証拠として、p 3 鑑定（A 1 9）及びこれを補足する意見書（A 3 1）を提出するが、任意加入の組織である（弁論の全趣旨）同組合の組合員数をも

って直ちに萩市内の宿泊施設数と認めることはできない。また、p 3 鑑定記載の萩市旅館業営業廃止届提出施設及び萩市旅館業営業停止状況は、新規に開業した宿泊施設数を反映したものではないから（弁論の全趣旨）、これらの記載から萩市内の宿泊施設が減少傾向にあると直ちに認めることもできない。

さらに、上記〔2〕のうち人口が減少傾向にある旨の主張については、証拠（A 1 9, B 8, 9）によれば、本件各家屋が所在する旧萩市の区域は平成 1 7 年 3 月 6 日の合併前には過疎地域自立促進特別措置法所定の過疎地域ではなかったところ、同合併によって過疎地域に該当するに至ったこと、同合併後、萩市全体が人口減少傾向にあるが、特に合併前の旧町村の区域が減少傾向にある（例えば、平成 1 7 年 1 2 月末の人口と平成 2 6 年 1 2 月末の人口とを比較すると萩市全体では 1 3. 2 % 減少しているが、本件各家屋が所在する萩市大字 a は 9. 6 % の減少にとどまっている）ことが認められることからすれば、本件各家屋が所在する地域の人口減少の程度が特段大きいということとはできない。

（3）本件各家屋が土砂災害警戒区域に所在すること等について

原告は、本件各家屋が土砂災害警戒区域に所在する旨を主張するので検討すると、確かに、前記 2（2）の認定事実のとおり、本件各家屋の敷地は急傾斜地の崩壊が想定される土砂災害警戒区域に指定されているが、本件各家屋の前面には幅員約 1 0 m の国道がある上（前記 2（2））、証拠（A 1 9 [写真〔1 0〕]、A 2 4 の 1・2 [写真 1 3]、B 1 3, 1 4）によれば、本件各家屋の上記国道を挟んだ反対側にある傾斜地はコンクリートが打設されていることが認められ、これにより当該傾斜地の崩壊を防止し被害を軽減するための措置が講じられているといえることができる。このことに加え、本件各家屋が鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の非木造家屋であることを考慮すると、本件各家屋が土砂災害警戒区域に所在していることが本件各家屋の価額に与える影響は相当限定的であるといわざるを得ない。

原告は、本件各家屋が土砂災害警戒区域内に所在していることについては、その売買に当たり、重要事項として宅地建物取引業者による説明を要するから、本件各家屋の需要が低下することは明らかである旨を主張するが、上記のとおり本件各家屋前面の国道を挟んだ傾斜地の状況及び本件各家屋の構造からすれば、原告が主張する本件各家屋の需要低下のおそれは一般的抽象的な可能性にすぎないというほかない。

さらに、原告は、本件各家屋の 7 0 % が旧耐震基準に基づいて設計されたことが本件各家屋が土砂災害警戒区域に所在することと相まって需給事情による減点補正を要する要因となる旨を主張するが、本件各家屋前面の国道を挟んだ傾斜地が崩壊するおそれが高いとまではいえないことは前述のとおりであるし、

本件各家屋の 70%が旧耐震基準により設計されたことを認めるに足りる証拠もない（原告がこの点に係る証拠として提出した p 3 鑑定 [A 19・30 頁] には、本件各家屋を含むホテル「萩小町」の全ての建物のうち 69.6%が旧耐震基準に基づく設計である旨の記載があるが、本件家屋Ⅱは昭和 59 年に新築された建物であり、その建築確認がされた当時は新耐震基準が適用されていたことは明らかであるし、本件家屋Ⅰについても同証拠から旧耐震基準により設計された部分の割合を認めることはできない。）。また、本件各家屋の一部が旧耐震基準に基づく設計であるとしてもそのことをもって、評価基準が需給事情による減点補正の対象として例示する「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」や「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」に当たるとすることは困難であるし、これらに準ずる非木造家屋に当たるとすることもできない。

#### （４）本件各家屋の交通条件等について

原告は、本件各家屋が市街地中心部や観光地から離れ、アクセス手段が自動車に限定された海岸僻地・辺地に所在する旨を主張する。

しかしながら、前記 2（２）のとおり、本件各家屋は、国道 191 号沿いにあり、萩市の旧城下町内に位置する萩市役所から約 5800m の距離にあり、また、路線バスを使用した場合、旧城下町内の停留所からの所要時間は 14 分程度であるから、交通が特段不便な場所に所在するとはいえない。さらに、証拠（A 28 の 1 ないし 3, B 7）によれば、本件各家屋と萩市の旧城下町の間には、おおむね国道 191 号沿いに、いずれも世界遺産の構成資産である恵美須ヶ鼻造船所跡、萩反射炉、松下村塾吉田松陰幽囚ノ旧宅、萩城下町等があることが認められることからすれば、本件各家屋が萩市内において特段観光地から離れているともいえない。

#### （５）本件各家屋周辺の公示地の公示価格について

原告は、本件各家屋周辺に位置する商業施設の敷地である公示地「萩 5-2」の公示価格が下落しており、この地域における商業施設に対する需要が減少している旨を主張し、証拠（A 19）によれば、萩市の旧城下町内に位置する公示地「萩 5-2」の公示価格は、平成 17 年 1 月 1 日時点と平成 27 年 1 月 1 日時点とを比較すると 43%低下していることが認められる。しかしながら、地方税法は、固定資産税につき、土地と家屋を別個の課税客体としているのであるから、土地の公示価格の下落が周辺土地上の建物の価額に与える影響は相当限定的であるというべきである。また、平成 17 年から平成 27 年にかけて、全国、特に地方圏の多数の公示地の公示価格が下落傾向にあったことは公知の事実であって、本件各家屋周辺の公示地の公示価格が特に顕著な下落傾向にあったことをうかがわせる証拠はない。そうすると、原告が主張する上記の

要因が本件各家屋の価額に与える影響は極めて限定的なものといわざるを得ない。

（6）本件各家屋にアスベストが使用されている旨の主張について  
原告は、本件各家屋にアスベストが使用されている旨を主張するが、このような事情をもって本件各家屋が「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」や「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」に当たるとすることはできないし、これらに準ずる非木造家屋に当たるということもできない。

4 以上によれば、原告が主張する各要因は、原告の主張する事実をそのまま認定することができないか、事実が認められるとしても本件各家屋が所在する地域に係る一般的事情その他の本件各家屋の価額に与える影響が抽象的かつ相当限定的なものにすぎないから、原告が主張する各事情を総合しても、土地とは別個の固定資産税の課税客体である本件各家屋について、需給事情による減点補正を行う必要が特にあると認めることはできない。したがって、本件各家屋の適正な時価を算定するに当たり、需給事情による減点補正をすべきであったということとはできない。

5 よって、本件各決定は適法であり、原告の請求はいずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第 3 部

裁判長裁判官 古田孝夫 裁判官 貝阿彌亮 裁判官 志村由貴

別紙家屋目録

1 所在萩市大字 a

地番△△△△－△

家屋番号△△△△－△

種類ホテル

構造鉄筋コンクリート造

床面積 1 7 6 2 . 9 2 平方メートル

2 所在萩市大字 a

地番△△△△－△

家屋番号△△△△－△

種類普通旅館

構造鉄筋造

床面積 2 9 6 7 . 5 8 平方メートル

以上