

事実及び理由

第三 争点についての判断

一 固定資産評価の方法について

1 地方税法三八八条一項前段は、自治大臣は、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（評価基準）を定め、これを告示しなければならないものとし、同法四〇三条一項は、市町村長は、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ものとしている。したがって、固定資産の評価は、評価基準に従ってされておれば、右基準が著しく不当であるなど特段の事情のない限り、適法であるというべきところ、自治大臣の定めた評価基準に右の特段の事情があるものと認めるべき証拠はないので、水上町長によってされた本件建物の評価が評価基準に従ってされたものといえる場合には、その評価は適法というべきである。

2 〔証拠略〕によれば、評価基準は、家屋の評価について、次の方法によるべきものとしている。

（一）家屋をその主体構造により、木造家屋と木造家屋以外の家屋（非木造家屋）とを区別し、それぞれ評価基準の定める木造家屋再建築費評点基準表又は非木造家屋再建築費評点基準表（本件基準表）に従って部分別に評点数を付設し、その合計により当該家屋の建築時の再建築費評点を算出した上、これに家屋の損耗の状況を考慮し、木造家屋、非木造家屋の区分により各別に定められた経年減点補正率を乗じる（経年減点補正）などして、当該家屋の現在の再建築費評点数を決定し、これに評点一点当たりの価額を乗じてその価額を求める。

（二）本件基準表は、非木造家屋を（1）主体構造部、（2）基礎工事、（3）外周壁骨組、（4）間仕切骨組、（4）外部仕上げ、（6）内部仕上げ、（7）床仕上げ、（8）天井仕上げ、（9）屋根仕上げ、（10）建具、（11）特殊設備、（12）建築設備（電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等）、（13）仮設工事、（14）その他の工事の一四部分に区分し、これらの区分毎に使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じて、標準的工事費を勘案した単位面積当たりの標準評点数と、施工の程度等による補正項目及び補正係数を指定しているほか、右各評点数は、専用住宅、事務所、ホテル等の構造の区分に応じて更に細分化して付設しており、その使用状況いかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造により適用すべきものとしている。

（三）経年減点補正に当たっては、積雪又は寒冷による補正（水上町における非木造家屋についての率は〇・九五）が認められている。また、評点一点当たりの価額は当面一円とするが、地域に応じた物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率をそれぞれ乗じる旨の自治大臣の指示を基礎にして、市町村長が定めた評点一点当たりの価額を乗じて固定資産の評価額を定めるものとしている。

(四) なお、家屋の評価に当たり、右標準評点数は、建築費の上昇等を勘案して評価替えの年度毎に改変されるため、その上昇度が経年減点補正率を上回り当該家屋の評価額を上昇させる場合があるが、このような場合には、当面の措置として、当該家屋の評価額は従前のそれに据え置かれるものとし、また、再建築費評点数の付設(経年減点補正前のもの)に当たっては、前記方法によって当該家屋を現実に調査して評価する方法のほか、当該家屋を調査せず、これに類似する標準家屋を設定して右方法による評価をし、その評点数の推移に比準して当該家屋の再建築費評点数を算出決定する方式(比準方式)が認められている。

3 本件評価の手續及び方法についてみるに、〔証拠略〕によれば、次の事実が認められ、右認定を左右するに足りる証拠はない。

(一) 家屋の評価は、実務的には、木造家屋、非木造家屋の区別に従い、評価基準に沿って作成された「木造家屋部分別評点調査表」(乙六五の添付資料1)又は「非木造家屋部分別評点調査表」(同資料2)を使用して行われている。

(二) 水上町固定資産評価員は、昭和五四年一月三十一日、昭和五三年五月二五日に新築された本件建物を現地調査し、その主体構造をコンクリートブロック造とする床面積三五三・六六平方メートルの非木造家屋の旅館とした上で、非木造家屋部分別調査表を使用して部分別評価を行い、本件建物の再建築費評点数を一八四六万四六三三点と評価し、これに経年減点補正率(一年経過)〇・九八二二と特殊事情補正(積雪寒冷補正)〇・九五との連乗による率〇・九三三一(小数点五桁以下四捨五入)、評点一点当たりの価額一円、非木造家屋の設計管理補正率一・一〇をそれぞれ乗じて、本件建物を一八九五万二二八三円とする当初評価をし、水上町長はその旨を昭和五四年度家屋課税台帳に登録した(本件建物の床面積については、争いが無い)。

(三) その後、本件建物については、基準年度毎に比準方式による評価替えがなされ、平成三年度の評価替えにおいては、昭和六三年度再建築費評点数三〇五一万九八四一点(設計管理等による補正をし、経年減点補正及び積雪寒冷地による補正をする前のもの)に比準による上昇率一・〇七八六、評点一点当たりの価額一円、経年減点補正率〇・七六八九(一三年)及び積雪寒冷地による補正率〇・九五をそれぞれ乗じて、二四〇四万五六二九円と評価し、これに据置措置を適用して本件評価の額を一八九五万二二八三円と決定した。

(四) 右経年減点補正及び積雪寒冷地による補正は、本来再建築費評点数の算定に当たって予めすべきであり、また、昭和六三年度再建築費評点数の算定に当たって既に乘じられている設計管理等による補正率は、再建築費評点数の算定後に乗すべきものであるが、いずれにせよ評価額の算定結果に差異はない。

二 全体的問題について

1 主体構造

〔証拠略〕によれば、本件建物は昭和五三年五月二五日に新築された主体構造を補強コ

ンクリートブロック造とする民宿旅館であることが認められるので、その固定資産評価は、本件基準表のホテル等の構造の区分に従って部分別に評点数を付設し、その合計により再建築費評点を算出すべきである。したがって、本件建物を木造部分と非木造部分とに分け、木造部分の評価が木造家屋と同様にされていないとする控訴人の主張は、採用することができない。

2 設計管理費

評価基準第二章第四節一及びこれに基づく自治大臣の指示（〔証拠略〕）は、設計管理費等による補正を定めており、これが著しく不当であると認めるべき証拠はないところ、弁論の全趣旨によれば、本件建物の評価に当たってはこれに基づいて右の補正をしたものであり、控訴人の本件建物についてだけ右の補正をしたものではないことが認められるので、この点に関する控訴人の主張は、採用することができない。

3 その他

一般に、固定資産税は、地方税法三四一条五号が評価の対象となる固定資産の価格につき適正な時価である旨を定めていることから明らかなように、評価の対象となる固定資産自体に担税力を認めて課税する物税であるところ、固定資産の評価は評価基準に従って客観的に行われるものであり、家屋の評価基準は再建築費を基準として適正な時価を算出する方法を採用しているのであるから、その際、実際に要した建築費の多寡等の家屋所有者個人の事情を斟酌すべきではなく、客観的にどの程度の再建築費を要するかが評価の基準になるものであることは、被控訴人の主張するとおりである。したがって、実際に要した建築費を基にして、本件評価の違法をいう控訴人の主張は、採用することができない。また、控訴人は、本件建物の評価額を他の者の所有に係る木造家屋の評価額と対比させて、本件評価の不当をいうが、右の比較対象が適切ではない上、本件全証拠によっても、本件評価方法が著しく均衡を欠くものと認めることもできないので、右の主張も採用することができない。

三 部分別評点数の決定について

1 主体構造部 五七〇万七七一八点

主体構造部として評価される「床構造」とは、床を組成する構造部分を指すものであり、〔証拠略〕によれば、本件建物については「木造（束立床）」及び「コンクリート叩」としての評価がされていることが認められるので、この点において誤りはないというべきである。

そして、〔証拠略〕によれば、本件建物の床構造のうち木造（束立床）部分の面積の合計は一二三・四八平方メートル（三四・九パーセント）、コンクリート叩部分の面積の合計は二三〇・一八平方メートル（六五・一パーセント）であること、及び本件建物の屋根は鉄筋コンクリート造であることが認められる。これを本件基準表に当てはめると、ブロック造の評点数一万〇四五〇点に平家の補正率〇・九〇、階高の補正率一・〇、壁厚の補

正率一・〇を乗じると、単位面積当たりの評点数は九四〇五点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると評点数は三三二万六一七二点となる。また、屋根構造（鉄筋コンクリート造）の評点数四五五〇点に右延べ床面積を乗じると評点数は一六〇万九一五三点となる。更に、床構造のうち木造部分の評点数二二五〇点の三四・九パーセント及びコンクリート叩の評点数二一五〇点の六五・一パーセントの合計二一八四点に右延べ床面積を乗じると評点数は七七万二三九三点となる。したがって、主体構造部の評点数の合計は五七〇万七七一八点となる。

2 基礎工事 九五万〇二八四点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める基礎工事とは、建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切り工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業、潜函地業及び割栗地業等の工事をいい、これについては、埋立地等のように軟弱な地盤又は低地で湧水多量の地盤については、地盤が弱いとして、補正率最大一・二五までの増加補正をなし得るものとしているところ、本件建物の基礎工事として布基礎工事が施されていること、本件建物は小日向川沿いの山裾に建設されており、裏山からの湧水が本件建物の裏側に多量に流れ落ちている状況にあること、本件建物の敷地がもと田であったことが認められるので、本件建物の地盤を軟弱と判断して一・二五の補正をするのが相当であると判断されるので、本件基準表に当てはめて、布基礎の評点数二一五〇点に地盤（軟弱）の補正率一・二五を乗じると、単位面積当たりの評点数は二六八七点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルをそれぞれ乗じると、評点数は九五万〇二八四点となる。

3 間仕切骨組 五四万三二二一点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める間仕切骨組とは、内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいうところ、本件建物の間仕切骨組は木造部分が一・一パーセント、コンクリートブロック部分が八八・九パーセントであり、間仕切骨組の単位面積当たりの多少による補正率を〇・六一とするのが相当であると認められるので、これを本件基準表に当てはめ、木造の評点数二八四〇点の一・一パーセント及びコンクリートブロックの評点数二四八〇点の八八・九パーセントの合計二五一九点に右補正率〇・六一を乗じると単位面積当たりの評点数は一五三六点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると、評点数は五四万三二二一点となる。

4 外部仕上げ 三〇万三四四〇点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める外部仕上げとは、建物の外周壁の仕上げ部分とその下地部分をいうところ、本件建物の外部仕上げは、モルタル（刷毛引き）に砂壁状合成樹脂（リシン）吹き付けがなされていることが認められるので、本件基準表に当てはめると、モルタル（刷毛引き）の評点数九〇〇点及びリシン吹き付け（アクリル系）の評点数五九〇点の合計一四九〇点に面積補正率〇・五、施工程度（普通）の補正率一・〇、ホテルの用途別補正率一・一五二を乗じると、単位面積当たりの評点数は八五八点となる

ので、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートル乗じると、評点数は三〇万三四四〇点となる。

5 屋根仕上げ 六七万一九五四点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める非木造家屋についての屋根仕上げとは、建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上げ部分、防水層等をいうものであって、陸屋根についての防水仕上げの施工等も屋根仕上げの評価対象としているところ、本件建物は陸屋根の構造を有しており、本件建物の建築確認通知書には屋根について「防水モルタル金コテ」と記載されており、屋根の表面にはモルタルを塗布するなどの特別の加工はされていないが、型枠に流し込んだコンクリートにバイブレーターを掛け、表面に滲み出たモルタルを平に均す工法が採られ、右陸屋根には二箇所しか雨漏りが認められないのであるから、これらの事情に照らすと、本件建物の屋根にはエマルジョン系のモルタル保護層によるモルタル防水が通常強度を持つものとして施工されているものと推認される。これに本件基準表の該当部分を当てはめ、エマルジョン系モルタル保護層の評点一九五〇点に陸屋根の施工程度（普通）による補正率一・〇をそれぞれ乗じると、単位面積当たりの評点数は一九五〇点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると、評点数は六八万九六三七点となるので、被控訴人の主張する六七万一九五四点の限度で認める。

6 仮設工事 九九万〇二四八点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める仮設工事とは、敷地の仮囲、水盛り、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいい、仮設工事については、建物周囲の状況、交通の便否、規模等を評価し、簡単なものについては〇・七〇まで、困難なものについては一・五〇までの、建物の程度については、上等なものは一・二〇まで、簡易なものは〇・八〇までの率の補正ができるものとされているところ、本件建物については特段の補正を要する事由がないことが認められるので、本件基準表に当てはめると、ホテルの評点数二八〇〇点（本件基準表には、現実に当該建物建築にどの程度の仮設工事を施工したかによらず、一般に当該建物と同程度の建物を建築するのに要すると思料される仮設工事の程度に対応する標準評点数二八〇〇点が定められており、これを基礎に評点数を計算することになる。）に工事の難易・建物の程度（普通）の各補正率一・〇をそれぞれ乗じると、単位当たりの評点数は二八〇〇点となるので、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると、その評点数は九九万〇二四八点となる。

7 その他の工事 五三万〇四九〇点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定めるその他の工事とは、非木造家屋の部分別区分である主体構造から仮設工事までの一三項目のいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいい、工事の多少による補正が認められているところ、本件建物については、工事の多少の評価において特段の補正を要する事由がないことが認められるので、本件基準表に当てはめ、ホテルの評点数一五〇〇点に工事の多少（普通）の補正率一・〇をそれぞれ

れ乗じると、単位面積当たりの評点数は一五〇〇点となるので、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートル、その評点数は五三万〇四九〇点となる。

8 内部仕上げ 一七一万六六六五点

〔証拠略〕によれば、本件基準表の定める内部仕上げとは、建物の内周壁の仕上げ部分とその下地部分をいうところ、本件建物の内部仕上げは、プラスター（中）が六九・一パーセント、モルタル（金ごて磨き）が二九・二パーセント、角タイル（七五ミリメートル角・色物）が一・七パーセントであること、及び仕上げ面積の大小による補正率を一・〇、施工の程度による補正率を一・〇（普通）とするのが相当であることが認められるので、これを本件基準表に当てはめ、プラスター（中）の評点数を二四一〇点の六九・一パーセント、モルタル（金ごて磨き）の評点数二〇一〇点の二九・二パーセント及び角タイル（色物）の評点数六九二〇点の一・七パーセントの合計二三六八点に右の各補正率及び用途別補正率二・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は四八五四点となり、これに本件建物の延べ床面積三〔証拠略〕によれば、本件建物には電気設備とし

て、電灯コンセント配線設備、証明器具設備（蛍光灯用器具九五パーセント、白熱灯用器具五パーセント）及びテレビジョン共同聴視設備があることが認められる。これを本件基準表に当てはめると、電灯コンセント配線設備の評点数一四〇〇点に配線方法による補正率一・〇、程度（普通）による補正率一・〇、配置（普通）による補正率一・〇、フロアコンセント（ないもの）による補正率〇・九七、スイッチ（普通のもの）による補正率一・〇、規模による補正率一・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は一四二五点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると、その評点数は五〇万三九六五点となる。また、証明器具設備のうち蛍光灯用器具の評点数二三〇〇点の九五パーセント（二一八五点）に配置（普通）による補正率一・〇、型式（下面解放）による補正率一・〇、取付（直付）による補正率〇・六〇、点灯（グロー点灯）による補正率〇・八五、程度（普通）による補正率一・〇、天井高による補正率一・〇、室内色（普通よりやや暗色）による補正率一・〇三を乗じると、単位面積当たりの評点数は一四二五点となり、これに右延べ床面積を乗じると、その評点数は四〇万五六四八点となる。また、白熱灯用器具の評点数一四〇〇点の五パーセント（七〇点）に配置（普通）の補正率一・〇、取付（直付）の補正率〇・八〇、程度（普通以下）の補正率〇・九〇を乗じると、単位面積当たりの評点数は五〇点となり、これに右延べ床面積を乗じると、その評点数は一万七六八三点となる。更に、共同聴視設備の評点数一六〇点に器具数による補正率〇・八五、規模による補正率一・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は一四二点となり、これに右延べ床面積を乗じると、その評点数は五万〇二一九点となる。したがって、電気設備の評点数の合計は九七万七五一五点となる。

13 衛生設備 二二〇万一六〇九点

〔証拠略〕によれば、本件建物には衛生設備として、給水設備（給水口四〇個）、排水設備（排水口一四個）、衛生器具設備（大便所五個、小便所四個、手洗所五個）及び六五

人用の浄化槽があることが認められる。これを本件基準表に当てはめると、給水設備の評点数一七〇〇点に給水方式（直結給水方式）による補正率〇・八〇、集中性による補正率一・〇、設備（普通）による補正率一・〇、管材（白ガス管）による補正率一・〇、水槽（なし）による補正率一・〇、規模による補正率一・〇五を乗じると、一四二八点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると評点数は五〇万五〇二六六点となる。また、排水設備の評点数二三〇〇点に方式（放流できる）による補正率一・〇、集中性（普通）による補正率一・〇、管材（塩化ビニル管）による補正率〇・八五、程度（普通）による補正率一・〇、規模による補正率一・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は二〇五一点となり、これに右延べ床面積を乗じると、その評点数は七二万五三五六点となる。更に、衛生器具設備の評点数一一〇〇点に設備（普通）による補正率一・〇、程度（普通）による補正率一・〇、規模による補正率一・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は一一五五点となり、これに右延べ床面積を乗じると、その評点数は四〇万八四七七点となる。そして、前記浄化槽の評点数は五六万二七五〇点である。したがって、衛生設備の評点数の合計は二二〇万一六〇九点となる。

控訴人は、衛生設備であるボイラーは別途償却資産として課税されているので、これを本件建物の評価において考慮に入れるべきものとすれば、二重課税となるので違法である旨主張するが、〔証拠略〕によれば、本件基準表において、控訴人の主張する趣旨で設置されたボイラーは、衛生設備の中の中央式給湯設備の項目において評価されるべきものとされているが、当初評価及び本件再評価において、この項目の評価がされなかったことが認められるので、控訴人の主張は、その前提を欠き採用することができない。

14 空調設備 三万二八〇〇点

〔証拠略〕によれば、本件建物には直径四五センチメートルの換気扇が二台あることが認められるので、これに本件基準表の定める換気扇一台当たりの評点数一万六四〇〇点に大きさによる補正率一・〇を乗じ、これに台数を乗じると、評点数は三万二八〇〇点となる。

15 防災設備 三三万四二〇八点

〔証拠略〕によれば、本件建物には全館に煙感知器の火災報知設備があることが認められるので、本件基準表の定める評点数九〇〇点に範囲による補正率一・〇、感知方式による補正率一・〇、間仕切（普通）による補正率一・〇、規模による補正率一・〇五を乗じると、単位面積当たりの評点数は九四五点となり、これに本件建物の延べ床面積三五三・六六平方メートルを乗じると、その評点数は三三万四二〇八点となる。

四 結論

以上に述べたところによれば、水上町長は本件建物の評価を評価基準に従ってしたものであるということができるところ、当初評価において、本件建物の再建築費評点数は一八五万四八四八点とすべきであったのに、これよりも低い評点数をもとに、本件建物につ

き、前記第二の一1(二)記載のとおりの手順に従って本件評価をし、平成三年度の本件建物の価格を定めたものであるから、水上町長の右決定を是認し、控訴人の審査の申出を棄却した本件決定は、適法であるというべきである(ちなみに、〔証拠略〕によれば、本件建物を平成三年度の評点表に従って評価すると、二二〇〇万点を上回ることが認められる。)

よって、右と同旨の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、行政事件訴訟法七条、民事訴訟法三八四条、九五条、八九条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 岡田潤 裁判官 瀬戸正義 小林正)