

## 主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 当事者の求める裁判

#### 1 請求の趣旨

(1) 津市固定資産評価審査委員会が、平成19年2月28日付けでした、固定資産課税台帳に登録された別紙物件目録1記載の各土地及び同目録2記載の各建物に係る平成18年度の価格について、原告の審査申出を棄却した決定を取り消す。

(2) 訴訟費用は、被告の負担とする。

#### 2 請求の趣旨に対する答弁

主文同旨

### 第2 事案の概要【中略】

### 第3 当裁判所の判断

1 前提となる事実と〔証拠略〕及び弁論の全趣旨によると、次の事実が認められる。

#### (1) 本件各土地建物の概要

ア 本件各土地建物は、株式会社Aグランドホテル（以下「Aグランドホテル」という。）が平成6年2月23日に破産宣告を受けるまでは、同社経営のホテルとその敷地として利用されていた不動産である。

イ 本件各建物は、別紙物件目録2（1）の主たる建物と附属建物1棟（符号1）、同目録2（2）の主たる建物と附属建物2棟（符号2及び3）の合計5棟であるが、別紙物件目録2（1）及び（2）の各主たる建物は、増築されて構造の異なる部分を有しているため、固定資産課税台帳においては、同目録2（1）の主たる建物は4つの部分に区分され、同目録2（2）の主たる建物は2つの部分に区分されている。

別紙物件目録2（1）の主たる建物は、〔1〕昭和57年に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造の部分（床面積4469.51平方メートル）、〔2〕昭和63年に建築された鉄骨造の部分（床面積1309.11平方メートル）、〔3〕昭和62年に建築された鉄骨造の部分（床面積5267.20平方メートル）、〔4〕昭和63年に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造の部分（床面積7708.28平方メートル）があり、〔1〕及び〔2〕に「いずみの館」、〔3〕に「ふれあいの館」、〔4〕に「みどりの館」との名称が付けられている。

同物件の附属建物は、〔5〕昭和63年に建築された機械室(床面積24.42平方メートル)である。

また、別紙物件目録2(2)の主たる建物は、〔6〕昭和47年に建築された鉄筋コンクリート造の部分(床面積3765.24平方メートル)及び〔7〕昭和60年に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造の部分(床面積2652.32平方メートル)があり、あわせて「わくわく・もみじの館」との名称が付けられている。同物件の附属建物は、〔8〕昭和53年に建築された鉄骨造の浴場(床面積521.31平方メートル、符号2)と〔9〕同年に建築されたコンクリートブロック造の機械室(床面積48.00平方メートル、符号3)である(以下、上記〔1〕ないし〔9〕の各建物を、それぞれ「本件建物〔1〕」などと特定することがある。)

#### (2) 本件不動産競売事件の経過

本件不動産競売事件は、平成7年5月23日に開始決定がされた後、原告が買受人となるまでに7回の売却が実施され、その間、最低売却価額(いずれも本件各土地建物一括である。)も、〔1〕12億0806万8000円、〔2〕8億9430万9000円、〔3〕2億3173万円、〔4〕6826万4000円と、4回にわたり変更された。

原告は、平成14年12月6日から同月13日までの間に最低売却価額6826万4000円で行われた7回目の期間入札において、7770万円で最高価買受人となり、平成15年2月14日、本件各土地建物を取得した。

その後、原告は、平成16年以降、本件各建物の一部の客室等を利用して、宿泊施設の営業を行い、現在に至っている。

#### (3) 本件各土地の平成18年度の価格の決定方法

ア 宅地(物件目録1(2)、(6)、(7)、(13)ないし(16)、(18)、(22)、(23)、(25)、(27)、(28)、(30)、(32)、(34))

津市長は、評価基準第1章第3節二に規定する「その他の宅地評価法」によるものとし、状況類似地区の区分を、観光・保養のためのホテルがある普通商業区域とし、同区域内における標準的な宅地を標準宅地として選定し、標準宅地の評点数を、平成17年1月1日時点の地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求められた評価額の7割に相当する金額に同日から同年7月1日までの地価下落修正率0.97を乗じた金額(1万2800円)に基づいて1平方メートル当たり1万2800点を付設し、当該標準宅地に対する上記各土地の比準割合を1.0として上記各土地の評点数を1平方メートル当たり1万2800点とし、これに地積を乗じて、上記各土地の評点数を付設した。そして、その評点数に、評点1点当たりの価額1円を乗じて、上記各土地の登録価格とした。

なお、別紙物件目録(2)の土地については、当初、評価額を596万3540円として登録されていたが、本件審査請求を契機として、状況類似地区の選定に誤りがあったことが発覚し、津市長は、平成18年6月20日付けの弁明書において訂正の意向を示し、同年11月ころ、同評価額を693万9392円とする本件価格訂正を行った。

イ 山林 (物件目録 1 (1)、(3)、(4)、(8) ないし (12)、(17)) 及び雑種地 (同目録 (5)、(19) ないし (21)、(24)、(26)、(29)、(31)、(33)、(35))

津市長は、いずれも評価基準に従い、宅地と同様の手順で標準地の選定とこれに対する評点数の付設、当該標準地に対する上記各土地の比準割合による上記各土地への評点数の付設及び評価額の算出をしたが、山林については、評価額が相当の低水準となっていたことから、雑種地についても周辺宅地との価格の均衡を考慮し、いずれも価格の下落による修正は行なっていない。

(4) 本件各建物の平成 18 年度の価格の決定方法

ア 平成 10 年度までの再建築評点数の決定方法

旧久居市 (平成 18 年 1 月 1 日に津市と合併) 長は、本件各建物の本件建物〔1〕ないし〔9〕のそれぞれについて、評価基準に従って、各新築の翌年度に単位 (1 平方メートル) 当たりの再建築評点数を定め、その後、基準年度毎に、当該基準年度の前年度における再建築費評点数に、当該基準年度の再建築費評点補正率を乗じて、再建築費評点数を定めてきた。

イ 平成 13 年度の再建築評点数の決定方法

旧久居市長は、本件各建物が長期間にわたり保守管理がなされておらず、損耗の程度が進行していることを考慮し、本件各建物の現況を確認の上、平成 13 年度において本件各建物につき損耗の程度に応ずる減点補正を実施し、本件各建物の単位当たりの再建築費評点数を決定した。その際の損耗減点補正率は、本件建物〔1〕につき 0.34、本件建物〔2〕につき 0.52、本件建物〔3〕につき 0.52、本件建物〔4〕につき 0.51、本件建物〔5〕につき 0.55、本件建物〔6〕につき 0.10、本件建物〔7〕につき 0.43、本件建物〔8〕につき、0.00、本件建物〔9〕につき 0.40 であった。

ウ 平成 15 年度及び平成 18 年度の再建築評点数の決定方法

旧久居市長は、本件各建物の平成 13 年度の単位当たりの再建築評点数に、それぞれ平成 15 年度の再建築費評点補正率 0.96 を乗じて、本件各建物の同年度の単位当たりの再建築費評点数を定めた。

津市長は、平成 18 年度も同様に、本件各建物の単位当たりの再建築評点数に、それぞれ平成 18 年度の再建築費評点補正率 0.95 を乗じて、本件各建物の同年度の単位当たりの再建築費評点数を定め、同点数に、本件各建物の経過年数にそれぞれ対応する経年減点補正率、評点一点当たりの価額及び床面積を乗じて、平成 18 年度の登録価格 (本件登録価格) を決定した。

2 本件各土地建物の適正な時価について

(1) 固定資産税は、固定資産 (土地、家屋及び償却資産) を課税客体とする税であり、固定資産の所有者に対して (地方税法 343 条 1 項)、その価格を課税標準として課するものである (同法 349 条、349 条の 2) から、その性質は、資産の価値に着目し、その所有という事実にも担税力を認めて課する財産税であって、個々の固定資産の収益性の有無

にかかわらず課せられるものである。そうすると、課税標準となる固定資産の価格である「適正な時価」(同法 341 条 5 号)とは、正常な条件の下に成立する当該不動産の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解されるから、不動産課税台帳に登録された価格が賦課期日における当該不動産の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となるというべきである(最高裁平成 15 年 6 月 26 日第一小法廷判決・民集 57 卷 6 号 723 頁参照)。

他方、地方税法は、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を総務大臣の告示である固定資産評価基準にゆだね(同法 388 条 1 項)、市町村長は、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と定めている(同法 403 条 1 項)。その趣旨は、全国一律の統一的な固定資産評価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、固定資産の価格を客観的かつ明確な基準である固定資産評価基準によって決定すべきものとするところにある。そして、同法 388 条 1 項に基づき定められた固定資産評価基準は、前記第 2 の 2 (2) のとおりであり、これに基づく評価の方法は、一般的な合理性を有するといえる。そこで、固定資産評価基準に従って算定された価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては当該固定資産の価格を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産税評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、適正な時価であると推認するのが相当である(最高裁平成 15 年 7 月 18 日第二小法廷判決・裁判集民事 210 号 283 頁参照)。

(2) 原告は、本件不動産競売事件での本件各土地建物の最低売却価額が合計 6826 万 4000 円であったことや、評価人が評価書([証拠略])において本件各建物を 1530 万 1000 円(1311 万円の誤りであると思われる。)と評価していたことから、本件登録価格は、本件各土地建物ないしは本件各建物の客観的な交換価値を大きく上回ると主張する。

しかし、一般に、民事執行法により評価人が行う評価は、執行裁判所が最低売却価額(ないしは売却基準価額。平成 16 年法律第 152 号による改正後の民事執行法 60 条 1 項参照)を定めるために行われる評価であることや、不動産競売手続には買受申出価格の形成上様々の負の要因が存在することから、通常の土地売買において形成される価格より相当程度低廉なものとなることは明らかであること、さらに、本件不動産競売事件においては、7 回にわたり売却が実施され、その間最低売却価額も 4 回変更された結果、原告が本件土地建物を落札した 7 回目の売却の際の最低売却価額は、1 回目の売却の際のその約 5.6 パーセントに相当する価額にすぎなかったことに照らすと、上記の最低売却価額や評価額が、本件各土地建物ないしは本件各建物の客観的な交換価値を示すものと認めることはできないし、評価人が上記のような評価を行い、執行裁判所が上記の最低売却価額を定めていたからといって、このことによって、評価基準が定める評価の方法によっては本件各土地建物の価格を適切に算定することができない特別な事情や、評価基準が定める減点補

正を超える減価を要する特別の事情があったと認めることもできない。

(3) 原告は、自らが依頼した不動産鑑定の結果、本件各建物の価格は4119万6000円と算定されたとして、本件登録価格は、本件各建物について、その客観的な交換価値を上回っていると主張する。

ア 原告鑑定書〔証拠略〕は、本件各建物を新規に建築する場合の再調達原価を算定し、これに残存耐用年数を基礎とする現価率を乗じた本件各建物の現在価値は合計15億1785万5557円であるとする一方、本件各建物は長年にわたり利用されない状態が続いてきたとして、これらを通常の耐用年数に基づく価値までに復帰させるために合計21億2578万9675円の特別修繕費が必要であると、これを考慮すると現在価値がある建物は本件建物〔3〕ないし〔5〕の3棟で合計1億4706万2369円となり、これに機能的・経済的減価として65ないし72パーセントの減価をすると、その価格は合計4119万6000円であるとしている。

イ しかしながら、原告鑑定書には、以下の問題点があり、本件各建物の客観的な交換価値を示すものとみることはできない。

(ア) 建築基準法は、既存の建物については「増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替」を行う場合を除いては新しい耐震基準に適合させる必要はないとしており(同法3条2項、3項3号)、大規模の修繕とは建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修理を指す(同法2条14号)。しかるに、原告鑑定書は、本件建物〔6〕及び〔7〕において予定されている改修工事は、防水、内装補修、設備補修であり、上記の大規模の修繕を行う場合に該当しないにもかかわらず、上記各建物を新しい耐震基準に適合させるために5億1013万6343円の耐震補強補修工事が必要であるとして、これを上記各建物の現在価値から控除している。

(イ) 原告鑑定書は、本件各建物の裏山側の外構排水設備が荒廃しており、降雨になれば裏山の建物及びエレベーター地下ピットが浸水するように思われることから、抜本的な排水工事が必要であるとして、その排水工事費用5億円を本件建物〔1〕ないし〔4〕の現在価値に応じて按分し、これを上記各建物の現在価値から控除しているが、5億円を要する抜本的な費用を要する排水工事の必要に迫られるような浸水被害を受けたことを認めるに足りる証拠はなく、排水工事の必要性を肯定する合理的根拠があるとはいえない。

(ウ) 原告鑑定書は、厨房から各部屋まで、フロントから温泉までが遠い、団体向けから家族向けに嗜好の変化が見られる、棟がつながっていないため回遊性が低い、ホテル全体として部屋数が過多であり、みどりの館は団体向けであり、部屋が狭い、大きいホテルほど需要は少ないという点を機能的、経済的減価要因として、特別修繕費を考慮しても現在価値が残る本件建物〔3〕ないし〔5〕につき、さらに65パーセントから72パーセントの減価を行っているが、前記のとおり、固定資産税は、固定資産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される財産税であり、不動産から生ずる現実の収益に着目して課税されるものではないから、固定資産の課税標準となる適正な時価を求め

るにあたって、本件各建物をホテルとして利用することを前提として、機能的、経済的減価をすることは、不適切である。

ウ さらに、原告は、原告鑑定書を作成した不動産鑑定士の作成に係る調査報告書（〔証拠略〕。以下「原告調査報告書」という。）を提出しており、同調査報告書によると、本件各建物のうち附属建物を除く本件建物〔1〕ないし〔4〕、〔6〕及び〔7〕（以下「各ホテル建物」という。）につき、平成15年における再建築費を合計28億1460万8746円と算定した上、これに経年減点補正率、損耗残価率及び需給補正率を乗じた評価額を合計4億1820万0025円と算定している。

しかしながら、原告調査報告書についても、（ア）本件建物〔6〕及び〔7〕の損耗残価率の算定に当たり、これらの建物につき耐震補強工事が必要であるとして、その費用5億1013万6343円を各建物の面積で按分し、これを各建物の主体構造部分の経年減価後の査定価値から差し引いている点、（イ）各ホテル建物につき排水工事が必要であるとして、その費用5億円を各建物の面積で按分した額を各建物の基礎部分の経年減価後の査定価値から控除している点、（ウ）ホテル営業の現在の年間売り上げが5000万円程度であること、現在利用している施設が各ホテル建物の一部にすぎないこと、各ホテル建物の構造上の機能性の悪さ、ホテル客層の変化や本件各建物の所在する榊原温泉全体の客離れの進行などといった各建物の収益性に関する事情をもって、需給事情による減点補正として40パーセントの減価を行っている点に、原告鑑定書と同様の問題がある。

よって、原告調査報告書についても、本件各建物の客観的な交換価値を示すものとみることはできない。

エ したがって、原告鑑定書や原告調査報告書によっても、評価基準が定める方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情があるということとはできず、原告の主張は、評価基準に従って算定された本件各建物の本件登録価格が、適正な時価を上回るものではないとの推認を覆すものではない。

（4）原告は、本件各建物の著しい老朽化は地方税法349条2項1号に規定する「特別の事情」にあたりと主張するが、その趣旨は、本件各建物の老朽化が、評価基準が定める評価の方法によっては本件各建物の価格を適切に算定することができない特別の事情や、評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情（前記最高裁平成15年7月18日判決参照）に当たると主張するものと解される。

ア〔証拠略〕及び弁論の全趣旨によれば、本件各建物は、平成6年2月にAグランドホテルが破産宣告を受けホテル営業を停止した後、原告が平成15年2月に競落するまでの間、宿泊施設として使用されることもなく、長期間にわたり保守管理も行われていなかったと認められ、その結果、本件各建物は、各所に水漏れが発生するなどして、相当程度損耗朽廃したことが認められる。そして、その後、原告が一部の客室等を使用してホテル営業を再開するなどして現在に至っているが、原告が上記の損耗個所を含め本件各建物を補修す

るなどしたことを窺わせる事情はないし、本件各建物の損耗は、現在に至るまで引き続き進行していると認められる。

イ しかしながら、旧久居市長は、平成 13 年度の再建築費評点数を算定するにあたり、平成 6 年以降長期間保守管理がなされなかったために、本件各建物の損耗が進行していたという事情を踏まえて、本件各建物の状況から経年減点補正率によることが適当でないと認めて、損耗減点補正を実施しており、家屋課税台帳に登録された本件各建物の平成 13 年度の価格は、本件各建物がその時点で長期にわたり宿泊施設として利用されず保守管理もされていないことを踏まえた適正な時価を反映したものといえる。

また、原告は、本件各建物が平成 15 年以後も年ごとに著しく老朽化が進んでいることが特別の事情に該当すると主張するが、平成 13 年度に損耗減点補正を行った後、平成 18 年度の賦課期日までの間に、本件各建物の損耗がさらに進んだとしても、それ自体は経年減点補正率の適用によって評価される経年的に生じる損耗の域を出るものではないと考えられ、その間に経年損耗を超えて朽廃が進んだことを裏付ける事情も見当たらない。

そうすると、本件各建物の損耗の状況は、評価基準が定める評価の方法によっては本件各建物の価格を適切に算定することができない特別の事情や、評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情に当たるとは認められず、かかる事情が存在するとの原告の主張は、採用できない。

ウ なお、原告の主張は、本件各建物について、在来分の評価の方法ではなく部分別評価の方法又は比準評価の方法によって再建築費評点数を求めるべき「特別の事情」（評価基準第 2 節第 3 章三参照）があるとの主張とも解されることから、この点につき検討する。

地方税法 349 条 2 項、3 項は、基準年度の登録価格をもって第 2 年度及び第 3 年度における固定資産税の課税標準とすることを原則とする一方、「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」（同条 2 項 1 号）等があるため、かかる原則によることが不相当であるか課税上著しく均衡を失う場合には、比準評価の方法により課税標準を定めるものと規定する。法がかかる方法を採用したのは、固定資産の価格が通常は短期間に大きく変動するものではないため、毎年固定資産の価格を評価して決定するのではなく、同一固定資産については 3 年間は同一価格としてもそれほど正確性に反することはないと考えられること、他方で、固定資産の数が非常に多いことから、課税事務の簡素合理化を図る必要があることによる。そして、評価基準が、在来分の非木造家屋の再建築費評点数の算定を、基準年度毎に部分別評価の方法ないしは比準評価の方法によって行うのではなく、在来分の評価の方法（基準年度の前年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じることによって、当該基準年度の再建築費評点数を求める方法）によって行うことを原則としているのも、同様の趣旨に基づくものと考えられる。

このような趣旨からすると、上記の原則に対する例外的な取扱いを行うための「特別の事情」とは、当該土地、家屋自体に由来する要因であって、地目の変換、家屋の改築又は損壊に比肩するような大幅な価値の増減をもたらすものを指し、それによる価格変動が、

これを課税標準決定に当たり考慮しないことが課税事務の簡素合理化の要請だけでは正当化できない程度に大きなものに限られると解するのが相当である。

そうすると、前記に説示したとおりの本件各建物の損耗の状況に照らして、平成 18 年度の賦課期日において、本件各建物について、改築や損壊に比肩するような大幅な価値の増減をもたらすような事情があったと認めることはできないから、地方税法 349 条 2 項 1 号に規定する「特別の事情」を認めることはできない。よって、かかる特別の事情が存するとの原告の主張も、理由がない。

(5) 原告は、〔1〕津市長が本件登録価格を定めるに当たり本件各建物の損耗評価を適正に行っていない、〔2〕本件各建物を利用したホテル業の売上げが減少しているから、本件各建物の価格の決定に当たり需給事情による減点補正を行うべきであるにもかかわらず、津市長がかかる減点補正を行っていない、と主張する。

しかし、平成 13 年度の損耗減点補正率の設定やその後の損耗の状況による減点補正率の設定が不適正であったと認めることができないのは、前示のとおりである。また、需給事情による減点補正についても、評価基準は、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格が減少すると認められる非木造家屋について、その減少する価格の範囲内においてするものとしているから、建物を特定の用法に従って収益した場合の収益性は、評価基準が減点補正すべきものとしている需給事情にはあらず、原告が主張する営業収益の減少をとらえて需給事情による減点補正を行わなかったことが不適切ということとはできない。

したがって、評価基準の適用の不適正をいう原告の主張は、採用できない。

(6) 以上のほか、本件登録価格を決定する際の評価基準の適用の誤りや不適正により、本件登録価格が本件各建物の適正な時価を上回っていると認めるに足りる事情は見当たらない。

### 3 結論

以上によれば、土地家屋課税台帳に登録された本件各土地建物の平成 18 年度の価格は適正な時価と認められるから、本件審査申出を棄却した本件棄却決定に違法な点はなく、原告の請求は、理由がない。

よって、原告の請求を棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 61 条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 堀内照美 裁判官 田中正哉 山口幸恵)