

### 【事案の概要】

原告は、信託の受託者として、別紙1物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）及び同土地に建築された一棟の建物（登記上の建物の名称はaであり、その専有部分の建物は同目録記載2から128までである。以下、上記一棟の建物を「本件家屋1」という。）並びに同目録記載129の土地（以下「本件土地2」という。）及び同土地に建築された同目録記載130の建物（以下「本件家屋2」という。なお、以上の略語は裁決書〔あ6〕と「1」・「2」が逆になっている。）のうち、信託財産である本件土地1の持分100万分の66万8836、同目録記載2から27まで、29、30、36、37、39、42、46、48、50及び52から62までの各建物、本件土地2、並びに本件家屋2の持分100分の33（以下、これらを併せて「本件信託財産」という。）の登記名義人となっており、本件信託財産の平成30年度の固定資産税納税義務者であった。宝塚市長は、本件信託財産を含む本件土地1・2及び本件家屋1・2について平成30年度の価格を決定し、これを固定資産課税台帳に登録したところ、原告は、宝塚市固定資産評価審査委員会に対し、審査の申出をしたが、同委員会は、同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、原告が、被告に対し、本件決定の取消しを求める事案である。

#### 1 関連法令等の定め

(1) 本件に関係する地方税法（以下「法」という。）の定めは、別紙2-1のとおりである。

(2) 総務大臣は、法388条1項前段の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として、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）を定めて告示しており、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（法403条1項）。

平成30年総務省告示第229号による改正前の評価基準（以下「平成30年評価基準」という。）は、土地及び家屋に関して別紙2-2のとおり概要定めている。（い1、7）

2 前提事実（争いのない事実、後掲各証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

#### (1) 原告等について

ア 原告（平成29年7月1日変更前の商号は株式会社 *u m a r i c a p i t a l m a n a g e m e n t*。）は、旅館業、飲食店の経営及び食品、その他旅館関連物品の販売業等を目的とする株式会社である。

イ 次の（ア）から（エ）までの各不動産（本件信託財産）は、委託者兼受益者を株式会社ウィル（持分100分の85）とアイコジャパン株式会社（持分100分の15）とする、平成28年9月30日付け信託契約（契約締結時の委託者兼受益者は株式会社関西都市居住サービス、受託者は共同信託株式会社）により設定された信託の信託財産である。（あ2の1～49）

(ア) 別紙1記載1の土地の持分100万分の66万8836

(イ) 別紙1記載2から27まで、29、30、36、37、39、42、46、48、50、52から62までの各建物

(ウ) 別紙1 物件目録記載129の土地

(エ) 別紙1 物件目録記載130の建物の持分の100分の33

ウ 原告は、平成28年9月30日から平成31年2月28日まで、上記イの信託の受託者であり、平成28年9月30日、本件信託財産について、信託の受託者変更を原因とする所有権移転登記又は持分移転登記がされた(あ2の2～49)。したがって、原告は、平成30年度の固定資産税の納税義務者である。

(2) 本件に関連する物件

ア 建物

(ア) 本件家屋1は、兵庫県宝塚市bに所在する地下2階地上8階建ての区分所有建物である(別紙3の緑色に塗られた建物)。

本件家屋1の地下2階から地上2階までの範囲のうち原告所有の家屋(上記(1)イ(イ)の各建物)は、「アピア3」という商業施設(ショッピングモール。以下「アピア3」というときは、特に断りのない限り、上記商業施設部分を指すものとする。)として使用されている(なお地上3階から8階までの範囲はマンションとして使用されている。)

本件家屋1の延べ床面積(登記上の床面積)は2万0969平方メートルであり、そのうち地下2階から地上2階までの1万4799.59平方メートルはアピア3として使用されている、

(イ) 本件家屋2は、地上4階建ての駐車場である。本件家屋1の地上2階と本件家屋2の地上4階とが渡り廊下によって接続されており、本件家屋2はアピア3の利用者用の駐車場として利用されている。

本件家屋2の延べ床面積(登記上の床面積)は4871.58平方メートルである。(あ6)

(ウ) 本件家屋1は、宝塚市による阪急逆瀬川駅周辺の再開発事業(逆瀬川駅東地区第1種市街地再開発事業)の一環として、昭和61年11月17日頃、住宅・都市整備公団(現在の独立行政法人都市再生機構)によって完成された建物である。

なお、阪急逆瀬川駅周辺には、本件家屋1以外に、別紙3の橙色に塗られた建物及び黄色に塗られた建物の場所にそれぞれ所在するショッピングモール

(以下、それぞれ「アピア1」及び「アピア2」という。)が存在し、これらも、アピア3と同様に、宝塚市による上記再開発事業の一環として昭和62年3月頃に開業した商業施設である。

イ 土地

本件土地1は本件家屋1の敷地であり、本件土地2は本件家屋2の敷地である。

(3) 固定資産税等の賦課決定

宝塚市長は、平成30年3月30日付けで、本件信託財産を含む本件土地1・2及び本件家屋1・2について平成30年度の価格(以下「本件各登録価格」という。なお、平成30年度は基準年度である。)を決定し、同市長は、同日付けで、これを固定資産課税台帳に登録した。本件各登録価格は次のとおりであり、その算定方法は別紙4のとおりである。(あ6、弁論の全趣旨)

ア 本件土地1 12億1789万3160円

イ 本件土地2 1906万9100円  
ウ 本件家屋1 11億6667万2390円  
エ 本件家屋2 9893万8850円

(4) 審査の申出等

原告は、平成30年7月30日、本件各登録価格に不服があるとして、法432条1項に基づき、宝塚市固定資産評価審査委員会に対し、審査の申出をした。同審査委員会は、平成31年2月18日、本件信託財産の評価は法及び評価基準等に従って行われており、本件各登録価格は適正な時価を上回るものではないとして、上記審査の申出を棄却する旨の決定(本件決定)をした。原告は、同月27日、同決定に係る通知書正本を受領した。(あ6)

(5) 本件訴えの提起

原告は、令和元年8月19日、本件訴えを提起した。(当裁判所に顕著な事実)

3 争点及び争点に関する当事者の主張

本件の争点は、本件決定の適法性(本件各登録価格の決定の適法性)である。(被告の主張)

本件土地1・2及び本件家屋1・2の登録価格は、別紙4及び以下のとおり、いずれも評価基準に従って算定した適切なものである。

(1) 本件土地1・2について

ア 用途地域、標準宅地の設定について

都市計画上の用途地域は、行政規制によって将来の街づくりを嚮導するために地区割される。これに対し、課税上の状況類似地区は、都市計画の用途地区を踏まえつつも、現状の商業施設の集積状況や路線を中心に構築されている建物の状況から設定される。本件土地2の東側で逆瀬川米谷線に面した地域は、現況、本件土地1・2及びアピア2の敷地と同様に、商店、銀行などの路面店舗が立ち並んでいるから、同じ状況類似地区に区分される。そして、この状況類似地区の内の宅地Aを標準宅地として選定した。

なお、本件土地1・2が接する主要な街路は市道であるのに対し、アピア1の敷地が接する主要な街路は県道であり、主要な街路が異なること、駅及び鉄軌道に至近なアピア1の周辺の道路配置が本件土地1・2の属する地域の道路配置と異なることから、アピア1の敷地が所在する状況類似地域と、本件土地1・2が所在する状況類似地域は異なる。

イ 二重路線価を設定する必要がないこと

路線価は、路線に対して単一で付設するのが通常であり、街路の両側で様相が異なる場合に固定資産路線価を重複して付設する二重路線価が採用される。

本件土地1・2の南側正面路線の反対側にはアピア2が存在するところ、本件土地1・2とアピア2の敷地については、都市計画法上の用途地域及び容積率は同一であり、街路の状況についても片側1車線であり、両側とも歩行者道路が設置されており、道路利用上の利便性に違いがない。また、本件土地1・2とアピア2の敷地のいずれも阪急逆瀬川駅勢に属し、駅からの距離はほぼ差がない。アピア2・3とアピア1を含めて、商店街及び商業中心を形成しているから、最寄り商店街、商業中心への距離に相違があるわけではないし、繁華

性や商業集積が著しく異なるということもできない。

したがって、当該街路の両側に、二重路線価が採用されるべき様相の相違は存在しない。

ウ アピア1の敷地と比較することが不相当であること

本件土地1・2とアピア1の敷地と比較した議論は、両土地の状況類似地区が違ふ以上、比較ないし比準した議論をする前提を欠いている。仮に詳細な比較評価をすとなればアピア1の敷地に係る税額評価の詳細に立ち入る必要があるが、上記のとおり不要であるし、守秘義務を負う被告がそのような方法で主張立証をすることはできない。

また、相続税路線価と固定資産税路線価は、税務署と市町村がそれぞれの基準により評価を行っているものであり、前者の評価が適正なものであることを所与の前提として後者の評価の適正性が検討されるべきものではない。なお、相続税路線価は公示価格の8割程度を目途とし、固定資産税路線価は公示価格の7割程度を目途に評価しているといわれるところ（これを前提とすれば、固定資産税路線価は相続税路線価の87.5%程度になる。）、本件土地1に係る各路線の固定資産税路線価は相続税路線価の86.15%から87.33%まで、本件土地2に係る各路線の固定資産税路線価は相続税路線価の82.69%から88.96%までであり、おおむね上記の87.5%の範囲内といえ、最も大きく乖離しているものにおいても、相続税路線価よりも固定資産税路線価の方が低額に抑えられていることから、評価額が高すぎるということはない。

(2) 本件家屋1・2について

ア 所在地域について

(ア) 固定資産評価基準には需給事情による減点補正がいかなる場合に該当するのかについて具体的な定めを置いていないため、別紙5の「事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用について」（平成26年3月26日総務省自治税務局資産評価室長通知。い2。以下「総務省通知」という。）を参照すべきである。

(イ) 本件家屋1・2の所在地域は、総務省通知によれば、アピア3が主に商圈としている地域又は所在市町村区域となるところ、所在地域を「宝塚市」と判断することは相当である。

アピア3は阪急電鉄今津線の逆瀬川駅に近接しているところ、同駅は宝塚市役所の最寄り駅であり、また、イベント会場となり得る公共施設である市立総合体育館などの最寄り駅でもある。また、阪急電鉄今津線はその終点である宝塚駅で阪急電鉄宝塚線と乗り換えができ、JR福知山線の宝塚駅もそのそばにある。したがって、逆瀬川駅の乗降客は、逆瀬川地域の居住者に限られず、逆瀬川駅周辺の公共施設、就業場所等に行く上記各路線の駅周辺の居住者も含まれる。また、アピア3は駐車場を備えた大型店舗であり、近接する商業施設にも駐車場を備えたものがあることからすれば、少なくとも市内居住者が車で来店することが想定できる。そうすると、アピア3のテナントである店舗の買い物客や学習塾等の利用者が主に逆瀬川地区の居住者であると限定すべき根拠はなく、アピア3の主な商圈は宝塚市と解するべきである。

(ウ) アピア3の一部のテナントが最寄り品を中心に販売しているとしても、学習塾やスポーツジム等のテナントもあるから、アピア3の利用者が最寄り品の購入のみを目的としているとはいえない。また、最寄り品の購入は、居住地から近い商業施設のほか、就業や就学、習い事、その他公共施設等に行く際に、利用する駅周辺の商業施設でも行われるから、アピア3が最寄り品を販売するテナントを中心に構成されているとしても、その利用者が逆瀬川駅周辺の居住者等に限られるわけではない。

イ 宝塚市内の大型店舗全体について需要の減退が見られないこと

(ア) 総務省通知によれば、本件家屋1・2について需要事情補正を適用するためには、少なくとも所在地域内におけるアピア3と同様の大型店舗全体について、概ね過去3年間にわたりその需要が減退したといえる必要がある。

そして、平成30年1月1日時点で入手可能であった過去3年間の統計によれば、宝塚市の人口は平成27年度(国勢調査)から平成29年度(推定人口)にかけて減っておらず、商業地公示地平均地価(b、c、d、eの4地点)は平成27年度から平成29年度にかけて上昇している。また、宝塚市内小売業年間商品販売額も平成24年度(経済センサス)から平成26年度(商業統計)にかけて増加しているし、1万平方メートル以上の大型店舗の店舗数は増減がなく、宝塚市内で公共施設や公共交通機関が廃止されたとの事情もなかった。これに加え、逆瀬川駅の1日平均の乗降客数は、平成27年度から平成29年度にかけて増加しているし、宝塚市の事業所数、従業員数は平成24年から平成28年にかけて増加している。

そうすると、宝塚市内において、平成30年1月1日までの過去3年間、アピア3を利用する可能性のある人口は増加し、地価も上昇し、消費者の需要を示す市内小売業の商品販売数も増加し(基礎となる統計が異なるが、少なくとも商品販売額のトレンドとして著しい現象は生じていない。)、一方で消費者の需要の減退に関連する大型店舗の減少や、公共施設、公共交通機関の廃止等も見られなかったといえるから、宝塚市内の大型店舗全体について需要の減退がみられる状況にはないというべきである。

この点、アピア1及び2に公金が投入され、リニューアル事業の運営会社である宝塚まちづくり株式会社が破産しているものの、平成27年度から平成29年度までの間、アピア1及びアピア2においてリニューアル事業が実施されてそこでの商業活動が行われていたし、アピア3においてもテナントの入れ替わり、業態変更等はあったものの、商業活動等が行われていた。したがって、上記公金投入等の事情が需給事情による減額補正を要する事情に当たるといえることはできない。

(イ) なお、宝塚市の高齢化率は平成27年9月末から平成29年9月末にかけて上昇しているが、25.9%から26.9%というわずかなものであり、国の高齢化率の上昇(平成27年度26.7%、平成29年度27.7%)と大差ないことからすれば、本件家屋1・2の所在地域における高齢化が顕著であるとはいえない。

ウ 需給事情による減価において対象とする期間

(ア) 固定資産評価額は3年ごとの基準年度に見直され、基準年度の翌年度と

その翌年度の評価額は、原則として基準年度の価格とされている（法349条2項、3項）。

そして、前の基準年度（平成27年度）以前において、本件家屋1・2の評価額の決定は、不服申立てや取消訴訟等が提起されることなく確定しているから、過去の評価額は適正な時価であったと推認することができる。

したがって、本件家屋1・2についての需給事情による減価を検討する際は、過去3年間の事情を検討すれば足りる。

（イ）なお、総務省通知は、特段の事情がある場合は3年間に限らず当該事情を勘案した期間として差し支えない旨定めているが、原告はこの特段の事情について主張立証していない。

エ 長期的な推移をみても、需給事情による減価が相当ではないこと

（ア）原告は、平成19年と平成26年の商業統計の数値比較から、逆瀬川地区の需給事情の減退を主張する。しかしながら、平成20年に発生し、その後数年にわたり全世界的に深刻な不況をもたらしたリーマン・ショックがあるため、その前後をまたぐ統計において売上実績の数値が悪化したからといって、逆瀬川地区（原告主張の所在地域）及び宝塚市の需給事情が悪化したとはいえない。

（イ）リーマン・ショックのような地域を限らない経済事情の影響を外した長期の推移として、平成23年から平成30年までの逆瀬川駅の乗降客数、宝塚市の人口・世帯数、市内の主な商業地の地価の推移をみても、需給事情の減退による補正を要する事由があるとはいえない。

（原告の主張）

（1）本件土地1・2について

ア 用途地区の区分を誤っているため標準宅地の選定を誤ったこと

（ア）本件土地1・2の南側路線の路線価を付設する際の標準宅地として選定されている宅地A（宝塚市f◇丁目◇◇番◇）の現状は普通商業地区であり、都市計画法上の近隣商業地域に指定され、容積率は200%であり、その近隣の建物は低層又は中層の建物である。これに対し、本件土地1・2は都市計画法上の商業地域に指定され、容積率は500%であるから、宅地Aが本件土地1・2と同じ用途地区に属するはずがない。それにもかかわらず、被告は、宅地Aを本件土地1・2と同じ高度商業地区〈2〉と区分しており、この区分は誤っている。

（イ）標準宅地は、同一用途地区内で状況類似地区を選定し、その中から選定しなければならないところ、上記（ア）のとおり、宅地Aと本件土地1・2は同一用途地区に属するということができないから、宅地Aは本件における標準宅地であるということとはできない。

イ 主要な街路の設定を誤っていること

宅地Aは、都市計画法上の近隣商業地域に属し、容積率は200%にすぎず、都市計画法に定める商業地域かつ用途地区でいう高度商業地区〈2〉において価格事情が標準的であるとはいえない。また、宅地Aは、2階建て建物の敷地として用いられ、駐車場を挟んだ隣地には軽量鉄骨造の一軒家が建っており、その利用方法は、高度商業地区〈2〉内における標準的な利用方法であるとも

いえない。

これに対し、宅地Aの西側には、アピア1・2・3の大型商業施設が集積しており、高度商業地区〈2〉（中高層〔主として6階建て以上〕の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売商業地区）の典型であるといえる。

したがって、仮に本件土地1・2及び宅地Aが同一の状況類似地区に属するとしても、宅地Aが沿接する街路が「主要な街路」であるとはいえず、同街路に沿接する宅地Aは標準宅地になりえない。むしろ、本件土地1・2は、都市計画法上の商業地域に属し、容積率が550%であるアピア1の敷地と同一の状況類似地区に属するから、アピア1の敷地を標準宅地として選定すべきである。

ウ 重複路線価を設定すべきであるのにしていないこと

一つの街路を挟んだ両土地において価格形成要因（人の通行量等）が異なり、単一の路線価では両土地の価格を反映させることができない場合、重複路線価を採用する必要がある。

宅地Aに沿接する街路の両側にアピア3が建つ本件土地1、本件土地2とアピア2がある。そして、アピア2の2階部分は逆瀬川駅と直結しているアピア1と接続されている一方、アピア3からは途中2か所階段のある歩道橋かアピア2を経由する経路で逆瀬川駅に行くことができるにすぎず、駅との接続状況が大きく異なる。また、地上街路を通る場合、逆瀬川駅からアピア2へは信号機のある幅員約8mの道路を1か所渡れば着くところ、アピア3へは信号機のある幅員約15mの交通量の多い道路を渡る必要があり、顧客還流に大きな違いがある。上記街路を挟んだ両土地では価格形成要因が異なるから、重複路線価を設定しなければならないが、被告はこれを設定していない。

エ 評価基準が適正に運用されていないこと（アピア1の敷地との比較）

逆瀬川駅に直結するアピア1の敷地の1平方メートル当たりの固定資産評価額が18万1690円であるのに対し、本件土地1の1平方メートル当たりの固定資産評価額が23万5900円、本件土地2の1平方メートル当たりの固定資産評価額が20万3620円である。上記3土地の中でアピア1の敷地が最も高い資産価値を有することが明らかであるにもかかわらず、1平方メートル当たりの固定資産評価額が本件土地1・2の方が高くなっていることは、本件土地1・2について固定資産評価基準が適正に運用されていないことを示している。

また、本件土地1・2及びアピア2の敷地の正面路線価について、相続税路線価は1平方メートル当たり26万円であり、アピア1の敷地の1平方メートル当たりの相続税路線価29万円の89.66%であるのに対し、固定資産税路線価は1平方メートル当たり22万5000円であり、アピア1の敷地の1平方メートル当たりの固定資産税路線価23万8000円の94.54%である。これは、固定資産税路線価において、本件土地1・2及びアピア2の敷地が不当に高く、かつ、アピア1の敷地が不当に低くなるように算定されていることを示しており、本件土地1・2について評価基準が適正に運用されていないことを示している。

（2）本件家屋1・2について

ア 所在地域の範囲について

総務省通知によれば、大型店舗の所在地域は「当該店舗が主に商圈としている地域又は所在市町村の区域」であるところ、需要と供給の不均衡に伴い再建築価格方式によっては建物の価格を適切に導くことができない場合の修正という需給事情に基づく減点補正の趣旨からすれば、「主な商圈」とは、当該大型店舗の需要と供給の不均衡に影響を及ぼす具体的な可能性のある地域である必要がある。そして、商圈が同一であっても、各商業地区の事情により活力を失うか否かが異なることからすれば、行政区域としての市町村を所在地域ととらえることは評価基準の趣旨に沿わない（また、「市町村の区域」は市町村全域よりも狭い区域を指す。）。そうすると、総務省通知にいう「主な商圈」とは、当該大型店舗の需要と供給に影響を及ぼす具体的な可能性のある地域であり、当該大型店舗の主な顧客がどの地域に居住しているか否かで判断すべきである。そして、本件建物1・2はそれぞれアピア3の店舗及び駐車場を含む建物であるところ、次のとおり、アピア3の主な顧客は徒歩圏の顧客であるから、主な商圈はアピア1から半径700mの範囲と解するべきである。

(ア) 宝塚市は、大阪、神戸から20km圏内に位置し、阪神間に通勤、通学する人のベッドタウンとなっていることから、特に買回り品については、大阪、神戸、伊丹等に顧客を奪われている。その結果、アピア3は最寄り品の販売を中心とせざるを得ず、現にキーテナントがスーパーマーケットである。そして、顧客は最寄り品をより近い商業施設で購入する傾向があるから、アピア3の主な顧客はその徒歩圏内に居住している者又は徒歩圏内に所在する事業所の従業者である。

そして、アピア3はアピア1・2と一つの商業集積地を形成するところ、同商業集積地の主要商業施設はアピア1であるから、アピア1を起点とした徒歩圏を本件家屋1・2の所在地域と解するのが相当である。そして、逆瀬川地域は高齢化が進行しており、一般に高齢者徒歩圏は半径500mと解されることから、アピア1から徒歩10分圏である半径700mの範囲が本件家屋1・2の所在地域である。

(イ) アピア3を含めた宝塚市中心市街地の商業施設は、十分な駐車台数が確保できていない上、設置されているのはいずれも有料の駐車場であることなどからすれば、主な顧客は駐車場利用者ではない。

また、宝塚市内には、阪急宝塚線、阪急今津線及びJR福知山線が敷設されているところ、本件家屋1・2は、阪急今津線逆瀬川駅に接続しているのみで、阪急宝塚線、JR福知山線とは接続していない。逆瀬川駅の徒歩圏内には、宝塚市民を誘引するような公共施設、娯楽施設等は存在しない。したがって、逆瀬川駅乗降客の主な顧客は、逆瀬川駅を最寄り駅とする住民及び就業者である。

(ウ) アピア3には、学習塾、スポーツジムもテナントに入っているが、これらも商圈は狭いから、所在地域が上記(ア)記載の範囲であることに変わりはない。

イ 需給事情による減価において対象とする期間

被告は、おおむね過去3年間にわたりその需要が減退したかのみを検討し、その根拠として総務省通知を挙げる。しかしながら、総務省通知がおおむね過去3年間にわたりその需要が減退しているか等を判断するように定めているの



は、各基準年度において所在地域の需要の減退について適正に判断が繰り返され続けていることが前提となっている。

本件家屋1・2については、これまで需給事情による減点補正の要否について検討されたことはないことに加え、下記ウの事情があることからすると、需要の減退について検討する期間に制限はない。

ウ 逆瀬川駅周辺の商況が著しく衰退していること

(ア) 逆瀬川駅周辺(アピア)の年間商品販売額は、平成16年に119億1000万円であったのが、平成19年には76億7000万円、平成26年には53億0200万円と半減している。

アピア1・2・3の開業後数年でバブル経済が崩壊し、宝塚駅周辺で郊外ショッピングセンターなどの大型商業施設が次々に開業したことで、アピア1・2・3は商業吸引力を低下させ、平成18年6月にはアピア1のキーテナントが契約期間満了前に撤退するに至った。このような事態に対応するため、平成19年5月10日、第三セクターである宝塚まちづくり株式会社によりアピア1及びアピア2の再開発事業が行われたが、同社が結局破綻し、平成21年2月27日に破産手続開始決定を受けることで、逆瀬川駅前の衰退が決定的なものとなった。

(イ) さらに、逆瀬川駅周辺においては、高齢化が宝塚市全域と比べて進行しており、消費が縮小しているといえる。特に本件家屋1・2は、逆瀬川駅との間の通路に段差があり、バリアフリーの観点から問題があるとされており、高齢者が利用しづらい構造となっている。

また、逆瀬川駅周辺において、平成21年から平成28年にかけて、事業所が約15%、従業員数が約8%減少しており、需要が衰退している。

加えて、本件家屋1・2に最も近い地価が公示されている地点は、平成3年の公示価格が1平方メートル当たり330万円であったのが、平成27年では33万2000円と約9割下落していることからすれば、本件家屋1・2について減点補正の必要があるといえる。

(ウ) 仮に宝塚市の人口が増加していたとしても、逆瀬川地域を含む宝塚市中心市街地の最寄り品販売額が平成8年から平成15年にかけて31.9%減少しており、これは宝塚市全域の減少率17.2%よりもはるかに高いことからすれば、新たに転入した住民は逆瀬川地域を含む中心市街地で最寄り品を購入しない傾向がある。したがって、宝塚市の人口の増加は本件家屋1・2の所在地域の需要に影響を及ぼすものではない。

エ 本件家屋1・2は転用が困難であること

本件家屋1・2は、大型商業施設及びこれに付随した駐車場であり、特殊性が強く、他の用途への転用可能性が乏しい。

オ 仮に宝塚市全域を所在地域としても需要が衰退していること

宝塚市全域の商業集積地について、平成16年度と平成26年度の年間商品販売額を比較すると、一部を除いて軒並み減少傾向にあり、全体で41%減少している。したがって、被告が主張する所在地域を前提としても、需給事情による減額を認める必要がある。

【当裁判所の判断】

## 1 登録価格の決定の適法性に係る判断枠組み等

(1) ア 法は、土地・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、当該土地・家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳・家屋課税台帳等に登録されたもの(登録価格)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)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土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地・家屋の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地・家屋の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

また、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(平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。)の告示に係る評価基準に委ね(388条1項)、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と定めている(403条1項)。これは、全国一律の統一的な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、固定資産の価格は評価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、これを受けて全国一律に適用される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後累次の改正が行われている。これらの法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が法によって保護されるべきものといえることができる。したがって、土地・家屋の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地・家屋の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものといえるべきである。

そして、地方税法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地・家屋に適用される評価基準の定める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あり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、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の存しない限り、同期日における当該土地・家屋の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

イ 以上に鑑みると、土地・家屋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】当該土地・家屋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土地・家屋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ということが出来る。(以上につき最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照)

(2) 原告は、以上を前提に、〔1〕本件土地1・2について用途区分及び主要な街路の認定を誤って宅地Aを標準宅地としたこと、重複路線価を設定していないことが評価基準に従っておらず、〔2〕本件家屋1・2について、主な商圏・対象期間・商況の認定を誤り需給事情に基づく減点補正をしなかったことが評価基準に従っていないとして、その結果、本件土地1・2及び本件家屋1・2の登録価格が評価基準によって決定される価格を上回っている旨主張しているため、以下これらの点について検討する。

## 2 認定事実

前記前提事実、後掲各証拠、公知の事実及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

### (1) 宝塚市等について

ア 宝塚市は、兵庫県南東部の阪神間である、武庫平野（大阪平野北西部）の最北端に位置する東西12.8km、南北21.1km、面積101.89平方キロメートルの地方公共団体である。北部地域は、農地と山林からなる自然豊かな地域であり、市域の約3分の2を占める一方、南部地域は、武庫川により形成された平野部及びその周辺に位置する山麓部の市街地である。(あ9)

イ 逆瀬川駅は、宝塚駅と西宮北口駅を結ぶ阪急今津線の駅であり、終点の宝塚駅では、宝塚駅と大阪梅田駅を結ぶ阪急宝塚本線及び連絡通路を通過して大阪駅と篠山口駅を結ぶ通称JR宝塚線と乗り換えることができる。(公知の事実)

### (2) 逆瀬川駅周辺について

ア 逆瀬川駅の周辺には、大型の商業施設として、アピア1、アピア2及びアピア3がある。これらの施設の概要（専門店・各店舗数は開業時のもの。）は、次のとおりである。(あ3〔3頁〕)

#### (ア) アピア1

a 整備手法 逆瀬川駅前地区第1種市街地再開発事業

b 施行 逆瀬川駅前地区市街地再開発組合施行

c 所在 兵庫県宝塚市b▽丁目▽-▽

d 敷地面積 6639平方メートル

e 建築面積 5166平方メートル

f 延床面積 3万6493平方メートル

g 規模 13階建て地下2階

h 用途 地下2階 機械室

地下1階から4階まで 店舗（西友8760平方メートル、専門店105）

5階 ホール

6階から13階まで 住宅99戸

i 商業施設開業 昭和62年3月

j ビル管理会社 逆瀬川都市開発株式会社（第三セクター）

k リニューアル事業 アピア逆瀬川リニューアル事業を実施（住宅部分を除く）

#### (イ) アピア2

- a 整備手法 逆瀬川駅前地区第1種市街地再開発事業
  - b 施行 逆瀬川駅前地区市街地再開発組合施行
  - c 所在 兵庫県宝塚市b▽丁目◇◇一◇
  - d 敷地面積 2662平方メートル
  - e 建築面積 2340平方メートル
  - f 延床面積 1万6613平方メートル
  - g 規模 8階建て地下2階
  - h 用途 地下2階から地下1階まで 駐車場  
地下1階から2階まで 店舗(53戸)  
3階 事務所  
4階から8階まで 住宅69戸
  - i 商業施設開業 昭和62年3月
  - j ビル管理会社 逆瀬川都市開発株式会社(第三セクター)
  - k リニューアル事業 アピア逆瀬川リニューアル事業を実施(住宅部分を除く)
- (ウ) アピア3

- a 整備手法 逆瀬川駅前東地区第1種市街地再開発事業
- b 施行 住宅・都市整備公団施行
- c 所在 兵庫県宝塚市b▽丁目◎◎一◎
- d 敷地面積 5163平方メートル
- e 建築面積 4032平方メートル
- f 延床面積 2万0417平方メートル
- g 規模 8階建て地下2階
- h 用途 地下2階から2階まで 店舗(ジャスコ6000平方メートル、  
専門店41)

- i 商業施設開業 昭和61年11月
- j ビル管理会社 株式会社関西都市居住サービス
- k リニューアル事業 未実施

イ アピア1は逆瀬川駅の東側に隣接し、地上(路面)、2階のペデストリアンデッキ(屋根がない)及び上階の階段(屋根がある)で逆瀬川駅の建物とつながっている(逆瀬川駅アピア連絡口からアピア1の入り口まで約25m)。

(あ15の1・2、あ19、23の1)

アピア2はアピア1と道路を挟んで隣接し、2階のペデストリアンデッキでアピア1及び逆瀬川駅と高低差なくつながっているほか、信号機が設置された道路を挟んで地上(路面)でアピア1及び逆瀬川駅とつながっている。(あ15の2、あ19)

アピア3はアピア2と道路を挟んで隣接し、両施設の2階部分の間の渡り廊下でつながっているほか、信号機が設置された道路を挟んで地上(路面)でアピア2とつながっている。また、アピア3は、途中で階段があるものの、逆瀬川駅とペデストリアンデッキでつながっている(逆瀬川駅アピア連絡口からペデストリアンデッキを通りアピア3の入り口まで約114m)。(あ15の1、あ19、23の2)

ウ アピア1には敷地外に、アピア2には同施設の地下1階及び地下2階に、アピア3には本件家屋2に、それぞれ有料の駐車場が設置されていた。(前記前提事実(2)ア(イ)、あ3〔3頁〕)

エ 平成30年1月1日当時、逆瀬川駅の東側には、宝塚市役所、市立中央公民館、市立総合体育館・スポーツセンター、市立末広中央公園などの公共施設があり、これらの施設の最寄り駅は逆瀬川駅であった。(あ9〔5頁〕)

### (3) アピア1、アピア2及びアピア3の開店後の経緯

ア アピア3は昭和61年11月に、アピア1・2は昭和62年3月にそれぞれ開業した。(上記(2))

イ JR宝塚駅及び阪急宝塚駅周辺に、大型商業施設として、昭和63年にコープ宝塚が、平成元年にソリオきたユニバーサルがそれぞれ開業した。

ウ 平成2年から平成4年にかけて株式バブルが崩壊し、平成5年から平成7年にかけて土地バブルが崩壊し、平成6年暮れから平成7年にかけて第1次金融危機、平成9年暮れに第2次金融危機、平成10年暮れに第三次金融危機が発生することで、日本経済は、不景気に見舞われた。(あ16)

エ JR宝塚駅及び阪急宝塚駅周辺に、平成5年、大型商業施設としてソリオ宝塚及び宝塚阪急が開業した。

オ 平成9年11月から平成30年11月までの間に、宝塚市内において、別紙6記載の商業施設が開業した。なお、平成30年1月1日以前の3年間において、1万平方メートル以上の大型店舗数は増減がない。

カ 宝塚まちづくり株式会社は、平成19年5月10日、アピア1・2のリニューアル事業及び宝塚市の中心市街地活性化の担い手として、宝塚市から8500万円(比率47.5%)の出資を受けるなどして設立された。同社は、平成20年4月、アピア3の二つのキーテナントを引き抜くなどしてアピア1・2のリニューアルオープンを実現したが、次第に経営的に存立し得ない状況となり、平成21年2月27日、破産手続開始決定を受けた。(あ3〔1頁〕、4、5)

キ 2008年(平成20年)9月15日、アメリカ合衆国の投資銀行であるリーマン・ブラザーズ・ホールディングスが経営破綻し、「リーマン・ショック」といわれる連鎖的な世界金融危機が発生した。(公知の事実)

### (4) 本件土地1・2の用途地域等

ア アピア1・2の各敷地及び本件土地1・2は、いずれも、都市計画法上の商業地域に属し、容積率は500%、建ぺい率は80%とされている。なお、アピア1及びアピア2の各敷地及び本件土地1(アピア3の敷地)は、いずれも、都市計画法上の高度利用地区に属し、アピア1の敷地については、容積率が550%に緩和されている。(あ17の1~3、あ21の1・2)

イ アピア2の敷地と南北の道路を挟んだ東側の地域、本件土地2と南北の道路を挟んだ東側の地域は、いずれも、都市計画法上の近隣商業地域に属し、容積率は200%、建ぺい率は80%とされている。(あ17の4)

### 3 本件土地1・2の登録価格について

#### (1) 用途地区の区分について

ア 評価基準は、宅地の評価について、各筆の宅地について評点数を付設し、

当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の価額を求める方法による（第1章・第3節・一）。そして、各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって付設するとする（第1章・第3節・二）。

そして評価基準は、市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は、〔1〕用途地区を区分する、〔2〕各用途地区について、その状況が相当に相違する地域ごとにその主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する、

〔3〕標準宅地について、売買実例価額から評定する（不動産鑑定士等による鑑定評価額、地価公示価格、地価調査価格に基づく）適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設する、〔4〕路線価を基礎として画地計算法を適用して各筆の評点数を付設するという順序により行うと定める（第1章・第3節・二（一）1）。（以上につき、い1）

イ 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設方法が上記アのとおりであることからすれば、この評価法による路線価は、一定の地区における宅地の標準的な1平方メートル当たりの価格を表すものといえる。したがって、用途地区（上記ア〔1〕）とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであり、宅地が概ね適業適地に利用されていることからすれば、その利用状況が類似している地区を指すというべきである。

ウ 評価基準は、宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地の用途地区として、商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分した上、商業地区にあっては繁華街、高度商業地区（〈1〉、〈2〉）、普通商業地区等に、住宅地区にあっては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に区分することを定めている（第1章・第3節・2（1））。

そして、商業地区とは主として商業店舗の連続する地区を指し、このうち高度商業地区（〈1〉）とは、都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として8階建て以上）の大型オフィス、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区、高度商業地区（〈2〉）とは、大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建て以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区、普通商業地区とは、都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率600%未満）、近隣商業地域内あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（〈1〉、〈2〉）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区を指すと解される（あ20）。

また、住宅地区は主として住宅用宅地の連続する地区を指し、このうち普通住宅地区とは、主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種

低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第〈2〉種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区、併用住宅地区とは、商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにおいて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区を指すと解される（あ20）。

エ 評価基準は、用途地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し（区分された地域を状況類似地区という。）、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものと定めている（第1章・第3節・二（一）2（2））。

オ 宝塚市長は、本件土地1・2及びその周辺について、別紙7・8の黄色及び橙色に塗られた地域を高度商業地区（〈2〉）、青色に塗られた地区を普通住宅地区と区分した上で、黄色及び橙色に塗られた地域をそれぞれ異なる状況類似地区であるとして区分し（い3）、別紙4の方法で本件土地1・2の平成30年度の登録価格を算定した（前記前提事実（3））。すなわち、本件土地1の評価額の算定方法は、本件土地1は用途地区のうち商業地区（高度商業地区〈2〉）（別紙7の黄色及び橙色の地区）の区分に属するとしうえで、宅地Aを標準宅地として選定してその時価を求め、これに基づいて宅地Aの沿接する街路について路線価を付設し、路線価を基礎として画地計算法を適用して評点数を付設するというものである。本件土地2の評価額の算定方法は、本件土地2は用途地区のうち商業地区（高度商業地区〈2〉）の区分（別紙8の黄色及び橙色の地区）及び普通住宅地区の区分（別紙8の青色の地区）に属するとしうえで、宅地Aを標準宅地として選定してその時価を求め、これに基づいて宅地Aの沿接する街路について路線価を付設し、路線価を基礎として画地計算法を適用して評点数を付設するというものである。

しかしながら、別紙7及び8の橙色に塗られた地区の街路である市道（市役所通り）を西側から東側へ進むと、両側にアピア2及びアピア3（ともに8階建て。上記2（2））の専門店舗があると認められるものの、南側であるアピア2と南北の道路を挟んだ東側に並んでいる建物は、高くても5階建て程度の中低層の建物であることが認められる（あ19、37～39）。これによれば、アピア2と南北の道路を挟んだ東側の地区は、幹線道路沿いに中低層（主に5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区であるが、建物の構造、規模からして、アピア2・3の各敷地と比較して資本投下量が少ないといわざるを得ない。また、北側であるアピア3の利用者用駐車場（本件家屋2）と南北の道路を挟んだ東側の地区は、低層の金融機関（但馬銀行宝塚支店）及び住宅の敷地、駐車場、空き地等であること（なお、本件家屋2と道路を挟んで接する但馬銀行宝塚支店の建物の敷地が宅地Aである。）が認められる（あ19、37～39）。これによれば、本件土地2と南北の道路を挟んだ東側の地区は、南側と同様に、幹線道路沿いに中低層（主に5階建以下）の店舗、事務所等が

連たんする商業地区であるが、建物の構造、規模からして、アピア2・3の各敷地と比較して資本投下量が少ないといわざるを得ない。そうすると、アピア2・3を含む区画と接する市道（市役所通り）及び若干の両側の土地の用途地区の区分は高度商業地区（〈2〉）に該当するということができるが、これと南北の道路を挟んだ東側の土地の用途地区の区分は高度商業地区（〈2〉）ではなく普通商業地区に該当するといわざるを得ない。宝塚市長が採用した算定方法は、本件土地1・2が属する用途地区とは異なる用途地区に属する宅地である宅地Aを標準宅地として選定した上で路線価を算出するものであるから、評価基準の適用上の誤りがある。

## （2）小括

上記（1）のとおり、宝塚市長が本件土地1・2の平成30年度の価格の算定に当たっては、評価基準の適用に誤りがある。

なお、宝塚市長は、本件土地1・2の南側路線の路線価を付設するに当たり、本来であれば普通商業地区に属する土地である宅地Aを標準宅地として選定しているから、新たに本件土地1・2が属する用途地区の状況類似地区内の他の宅地を標準宅地として選定した場合には、宅地Aを標準宅地として選定した場合に比べて路線価が高くなる可能性も否定できない。しかしながら、被告は、宅地Aが本件土地1・2の南側路線の標準宅地とすることができない場合になお評価基準に基づく評価額が平成30年度の登録価格を上回ることの具体的な主張立証をしていない（本件土地1・2やアピア2の敷地についての売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、地価公示価格、地価調査価格等についての証拠は提出されていない）。そうすると、評価基準の定める評価方法によって算定された本件土地1・2の評価額は、平成30年度の登録価格を下回る可能性が残る（なお、原告は、本件土地1・2の南側路線の属する状況類似地区にアピア1の北側道路を含めた上で、アピア1の敷地を標準宅地とすべきであると主張するが、原告も自認するとおり、アピア1の敷地と本件土地1・2及びアピア2の敷地は逆瀬川駅との接近状況が異なることからすれば、宝塚市長が両土地を同じ状況類似地区に区分しなかったことが違法であるといえない。）。

そうすると、本件土地1・2に係る平成30年度の価格の決定には違法があるところ、本件においては、用途地区、状況類似地区、標準宅地の設定を含め、本件土地1・2の適正な時価を認定するに足る訴訟資料がないから、適正な時価がいくらであるか、宝塚市固定資産評価審査委員会に改めて審査させるため、本件決定のうち、本件土地1・2に係る部分を全部取り消すべきである。

## 4 本件家屋1・2の登録価格について

（1）宝塚市長は、別紙4・2記載の方法で本件家屋1・2に係る平成30年度の登録価格を算定したところ（前記前提事実（3））、原告がその評価方法を争う部分以外に算定方法に誤りがあることはうかがわれぬ。そこで、以下においては、原告が評価基準等の適用を誤っている旨主張する、需給事情による減点補正率の算出（評価基準第2章・第3節・六）について検討する。

## （2）需給事情による減点補正率の適用について

固定資産税における固定資産の価格は、適正な時価すなわち正常な条件のも



とにおいて成立する取引価格である。評価基準において家屋の評価額は再建築価格を基準として評価する方法が採用されているが、家屋には、〔1〕特定の土地に定着するものである、〔2〕個別性が強く代替性に乏しい、〔3〕時の経過とともに損耗していくという特色があり、上記〔3〕については損耗の状況による減点補正率が適用される。そして、上記〔1〕及び〔2〕について、需要と供給の面から生ずる価格差を一定程度考慮するため、需給事情による減点補正率の算出が定められているといえる。もっとも、固定資産評価額は一般に実勢価格よりも低額であり、評価基準が再建築価格に基づいて家屋の価格を評価することを原則とし、需給事情による減点補正率の算出方法を具体的に定めていない。本件家屋1・2が評価基準第2章・第3節・六の「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」に該当するためには、本件家屋1・2の交換価値の減少が現在の経営事情や利用方法等に伴う主観的な事情によるものにとどまらず、本件家屋1・2の需要が減少し、本件家屋1・2の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地理的状況があることを要するというべきである。

そして、被告は、総務省自治税局資産評価室長が発出した技術的助言である総務省通知に従って評価基準第2章第1節二、第2節六及び第3節六に掲げる需給事情による減点補正（以下「需給事情補正」という。）の適用の有無を検討しているところ、総務省通知は、需給事情補正に関し、クラブハウスや従業員宿舎などのゴルフ場の施設や大型店舗（以下「クラブハウス等」という。）に対する需給事情補正の適用について争われた判決（平成23年1月26日広島高裁松江支部判決（同年12月9日最高裁決定により確定）等）を踏まえ、事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情補正の適用について判断するに当たって留意すべき事項を、地方自治法245条の4第1項に基づく技術的助言として具体的に示したものである。

（3）本件家屋1・2における需給事情による減点補正率の算出の要否について

ア 本件家屋1・2の所在地域について

（ア）本件家屋1は大型の商業施設であり、本件家屋2はその利用者のための駐車場であるところ、需給事情による減点補正は需要と供給の面から生ずる価格差を一定程度考慮するものであることからすると、アピア3の主たる商圈としている地域をもって本件家屋1・2の所在地域と認めるのが相当である。

（イ）上記2（2）、証拠（あ9〔5頁〕、12、17の3・4、28の1・2）及び弁論の全趣旨によれば、アピア3は、阪急今津線逆瀬川駅の近辺にあり、宝塚市役所等の公共施設に向かう途中にあるほか、その周辺には住宅街が広がっていると認められる。

証拠（あ10の1、あ25、36）によれば、アピア3のテナントは、ディスカウントスーパー（サンディ）、100円ショップ（DAISO）のほか、手芸店、子供の体操教室、フィットネスクラブ、学習塾、写真館などであると認められる。このようなテナント構成は、住宅地に近い場所にある比較的小規模の大型店舗にみられる構成ということができ、テナント構成がアピア3の立地条件に適合していないということとはできない。

そして、アピア3は、最寄り品販売店を中心として体操教室、学習塾等を含むテナントにより構成され、駅の最寄りに位置することを踏まえれば、アピア3の主たる利用者は、逆瀬川駅の利用者に加え、その周辺の居住者及びその周辺で勤務している者、その周辺の宝塚市の公共施設の利用者といえる。上記2(1)のとおり、逆瀬川駅で乗車する客は阪急今津線の終点である宝塚駅で乗り換えることにより阪急宝塚本線及びJR宝塚線に乗り換えることができることに照らせば、アピア3の主たる利用者の所在する範囲(主な商圈)は、上記各鉄道が通っている宝塚市の市街地というべきである。そうすると、アピア3の所在地域は、上記各鉄道が通っている宝塚市の市街地と認められる。

(ウ) これに対し、原告は、アピア3の主な商圈はアピア1から半径700mの範囲であると主張するが、電車を利用して逆瀬川駅周辺の事業所に勤務する者や公共施設を訪れる者がアピア3で買い物等を行うことが十分に考えられるから、原告の主張を採用することはできない。また、被告は、逆瀬川駅周辺に限った統計が得られないこと及び総務省通知が当該市区町村を所在地域とすることを認めていることから宝塚市全域を所在地域とするべきと主張するが、宝塚市の北側は山地となっており(上記2(1))、そのような地域に居住する者が最寄り品を購入するために遠くから自動車等でアピア3まで来ることは通常考え難いことからすれば、被告の主張も採用することができない。

イ 所在地域における需要の減少の有無について

(ア) 原告は、〔1〕平成16年から平成26年にかけての逆瀬川駅周辺の年間商品販売額の減少、〔2〕競合する大型商業施設の開業によるアピア1・2・3の商業吸引力の低下及びアピア1・2の再開発事業を行う第三セクターの経営破綻、〔3〕逆瀬川駅周辺における高齢化の進行、〔4〕平成21年から平成28年にかけての逆瀬川駅周辺における事業所数、従業員数の減少、〔5〕平成3年から平成27年にかけての近隣の地価公示地点の地価の下落、〔6〕平成8年から平成15年にかけての宝塚中心市街地の最寄り品販売額の減少等をもって、逆瀬川駅周辺の商況が著しく衰退し、本件家屋1・2の所在地域における需要の減少が生じた旨主張する。

しかしながら、上記アのとおり、本件家屋1・2の所在地域は逆瀬川駅周辺の範囲に限定されないから、上記〔1〕から〔4〕までの点は、いずれも、本件家屋1・2の所在地域における需要の減少を示すものとは認められない。

また、上記〔1〕、〔5〕及び〔6〕の点については、これらの変動が生じた時期に存在したバブル崩壊による不景気やリーマン・ショックによる不景気などの日本全体に及んだ需要の減退(上記2(3)ウ、キ)に伴うものと考えられることから、本件家屋1・2の所在地域における需要の減少を示すものとは認められない。

さらに、上記〔2〕の点について、宝塚市市街地においては、アピア3及びアピア1・2が開店した後、大型の商業施設や中型の商業施設が順次開店したことが認められるところ(上記2(3)イ、エ、オ)、このことは、むしろ本件家屋1・2の所在地域である宝塚市市街地において同種の商業施設の需要が常に存在することを示すものであるということが出来る。また、多くの店舗が廃業しているなど過当競争となっていると認めるに足りる証拠はない。アピア

1・2・3は、宝塚市市街地における同種の商業施設との競争にさらされていることに加え、証拠（あ3〔11～19頁〕）によれば、アピア1の再開発事業の失敗の原因は、補助金獲得が目的化したこと、事業期間を限ったことによつて事業費が増大したこと、資金調達の確実な時期及び金額のめどが立たないまま予算額を上回る金額で床の購入に踏み切るなど事業計画を見直す機会を逃したこと、宝塚まちづくり株式会社が営利企業としての経営体制が機能していなかったこと、商業主・区分所有者が一致団結した協力体制を構築していなかったことなどにあることが認められることからすると、アピア1の再開発事業が失敗したことは、地理的な事情によるものではなく経営上の事情によるものと認めるのが相当であり、逆瀬川駅周辺を含む宝塚市市街地における大型店舗に係る需要の減退を示すものであるということとはできない。

そうすると、原告の主張は採用することができない。

(イ) 宝塚市において、平成22年の国勢調査では人口総数22万5700人に対し65歳以上の老年人口が5万0453人（約22.4%）であったこと、平成27年の国勢調査では人口総数22万4903人に対し65歳以上の老年人口が5万9733人（約26.6%）であったことが認められる（あ28の1・2）。これによれば、宝塚市において、平成22年から平成27年にかけて高齢化が進行したことが認められる。しかしながら、同調査における兵庫県全体の老年人口の割合が、平成22年に約22.9%にあったのが平成27年に約26.8%に推移していること（あ28の1・2）、一般的に市街地部よりも農地山林部の方が高齢化の進行がみられることからすれば、本件家屋1・2の所在地域である宝塚市市街地が他の地域と比較して著しく高齢化が進行しているあるいはこの間に著しく高齢化が進行したと認めることはできない。

また、宝塚市の住民基本台帳によると、平成27年9月末の人口総数23万3952人に対して65歳以上の老齢人口が6万0506人（約25.9%）であったこと、平成29年末の人口総数23万4434人に対して65歳以上の老齢人口が6万3021人（約26.9%）であったことが認められる（い14、15）。これによれば、宝塚市において、本件家屋1・2に係る前の基準年度以降にも高齢化が進行したということが出来る。しかし、上記のとおり、本件家屋1・2の所在地域の高齢化率はこれよりも低いと考えられるし、日本全体の高齢化率も上記と同程度に上昇していること（平成27年度が26.7%、平成29年度が27.7%。弁論の全趣旨）からすれば、本件家屋1・2の所在地域である宝塚市市街地の高齢化率はこれより低いといえるし、上記のとおり全国規模で高齢化が進行していることからすれば、本件家屋1・2の所在地域に特有の事情として、高齢化により需要の減退が生じたということとはできない。

(ウ) 後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、〔1〕宝塚市の人口は、平成27年9月末現在で23万3952人であり、平成29年9月末時点で23万4434人であったこと（い14、15）、〔2〕宝塚市内の商業地公示値平均（b、c、d、e）は、平成27年度が26万6250円であり、平成29年度が27万1250円であったこと（い11、12）、〔3〕経済センサスによる宝塚市内の小売業年間商品販売額が平成24年度で1294億5609万円で

あり、平成28年度で1503億9428万円であったこと(い16、17)、〔4〕平成26年から平成29年にかけて、宝塚市内の1万平方メートル以上の大型店舗及び公共施設、公共交通機関の廃止はなかったことが認められる。

これらによれば、平成27年から平成29年にかけて、宝塚市の人口はほぼ横ばいであり、宝塚市市街地においても同様であったと考えられる。平成27年から平成29年にかけて、宝塚市内の商業地の地価は若干の上昇傾向にあり、平成24年から平成28年にかけて宝塚市内の小売業の商品販売額は増加している。大型商業施設の需要の減退をうかがわせる大規模店舗、公共施設及び公共交通機関の廃止もされていない。そうすると、本件家屋1・2の所在地域である宝塚市市街地において、前回評価から平成30年1月1日までの過去3年間にかけて、大型商業施設に係る消費者の需要の著しい減退があったと認めることはできない。また、上記のとおり、宝塚市市街地においては、大型の商業施設や中型の商業施設の需要が常に存在することからすると、本件家屋1・2の転用が困難であることは、本件家屋1・2の交換価値を低下させるものということとはできない。

(エ)以上によれば、本件家屋1・2の所在地域において大型商業施設の需要が減退したとは認められず、本件家屋1・2の交換価値を低下させるような地理的な状況が存在するということができないから、本件家屋1・2は評価基準第2章・第3節・六の「所在地域の状況によりその価値が減少する非木造家屋等」に該当しない。他に、需給事情による減点補正を必要とする事情が存在したことを認めるに足りる証拠はない。

(4)以上のとおり、宝塚市長が本件家屋1・2について需給事情による減点補正率の算出を行わなかったことについて違法があるということとはできない。

したがって、本件家屋1・2に係る登録価格は、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ものではないから、上記1(1)イ【1】を満たすとはいえない。

よって、本件家屋1・2に係る登録価格を平成30年度の価格としたことは適法である。

#### 【結論】

以上のとおり、本件決定のうち、本件土地1・2の平成30年度の価格に係る部分は違法であり、その部分の取消しを求める原告の請求には理由があるから、これを認容し、その余の請求には理由がないから、これを棄却し、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 龍見昇

裁判官 鈴鹿祥吾

裁判官矢向孝子は、差し支えのため、署名押印することができない

裁判長裁判官 龍見昇