

【事案の概要】

本件建物は、昭和 50 年に建築された地下 1 階地上 10 階建ての鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の建物の一部であり、地下 1 階から地上 4 階までが店舗、地上 5 階が店舗用の駐車場及び機械室であり、原告は、新築時から現在に至るまで、本件建物を所有している。なお、その上階である地上 6 階から 10 階までは集合住宅となっている。

神戸市長は、平成 15 年度固定資産評価基準（以下「評価基準」）及び神戸市が定めた家屋評価事務取扱要領（以下「評価要領」）に基づいて、本件建物につき平成 15 年度の固定資産税の課税標準たる価格として、平成 15 年 1 月 1 日現在の価格を 11 億 846 万 1000 円（以下「本件登録価格」）と決定し、固定資産課税台帳に登録した。

原告は、本件登録価格に不服があるとして、平成 15 年 6 月 2 日、被告に対し、審査の申出をしたが、被告は、同 16 年 2 月 5 日、上記申出を棄却する旨の決定をした。

【原告の主張】

（評価基準の合理性について）

評価基準には、原価方式に類似する再建築価格方式のみを採用し、比較方式、収益方式を全く考慮していないこと、各家屋の個別の価格形成要因を考慮することなく計算方式を抽象化、一般化した概算を求める方法にすぎない等、多くの問題点があるから、評価基準に従って家屋の価格を算定したとしても、当該価格が適正な時価であるとはいえない。

評価基準が一般的な合理性を欠く不動産評価方法を採用しているのに対し、不動産鑑定評価の専門家である不動産鑑定士による鑑定評価は信用できるものとして社会に定着しており、評価基準を超える高度の合理性、信頼性を有している。不動産鑑定士による不動産鑑定がある場合は、評価基準に従って算定した固定資産評価額にかかわらず、不動産鑑定士の鑑定評価額をもって適正な時価というべきである。この点、原告が、不動産鑑定士に依頼し本件建物を評価させたところ、平成 15 年 1 月 1 日における本件建物の正常価格は 4 億 4300 万円であった。よって、本件登録価格は、適正な時価を上回る違法がある。

（評価基準によって再建築費を適切に算定することができない等の特別の事情の有無）

評価基準は収益還元法を採用していない、再建築費評点数の評価の経緯が不明であり、過誤がある可能性もある、再建築費の査定が 2 年前の物価水準によるものである等の理由により評価基準によっては再建築費を適切に算定することができない。

本件建物の躯体部分と設備部分の割合は 70 対 30 であり、30%分については耐用年数を 50 年ではなく 15 年と評価するのが相当であり設備に関して減価の割合が足りない、本件建物のような大規模小売店舗用家屋は汎用性を欠き需要が少ない、評価基準は明らかに過大な残価率を設定している、大規模店舗の市場性の減退等の理由により、評価基準が定める減価補正を超える減価を要する特別の事情がある。

(算定過程に評価基準に反する違法がないか)

本件登録価格は、前年度以前の再建築費評点数を前提に算定されているが、その算出過程をみても、前年度以前の再建築費評点数が適切に付設されているか否か明らかでないこと、本件建物の課税対象面積を過大に誤認していることにより、評価基準に従って算定されておらず違法である。

【裁判所の判断】

(評価基準の合理性について)

評価基準が再建築価格方式を採用したのは、取得価格又は売買実例を基準とする評価の方法は、個別的な事情による偏差等があり、賃料等の収益を基準として評価する方式は、種々の事情により甚だしい格差があるのに対し、再建築費は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化が比較的容易であることによるものと認められるところ、この判断は相当と是認できる。

一時的・集中的に多数の不動産の価格算定を行う固定資産税の課税標準に係る評価事務の性質等に鑑みると、地方税法 388 条 1 項が、不動産鑑定評価基準に忠実に従った精密な価格評価基準の策定を告示に委ねたものと解することはできない。原価法、取引事例比較法及び収益還元法は、それぞれが時価に接近する妥当な手法であり、各手法は価格の三面性に対応するため接近の方法が異なるが、その間に優劣はないと解され、前記 3 方式を併用しなければ適正な時価が算出できないとする理論的根拠もない。

平成 15 年度の評価基準は、一般的合理性を有する基準であるといえるので、同基準に従って決定された本件登録価格は、同基準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。

(評価基準によって再建築費を適切に算定することができない等の特別の事情の有無)

評価基準の定める家屋の耐用年数は、あくまでも経年劣化や破損等による物理的な家屋の耐久力の低下を前提に定められているものであるから、建物の用途が限られていることや需要が少ないという事情は、家屋の耐用年数には何ら影響を及ぼさないというべきである。

原告の主張する本体建物の躯体部分と設備部分の割合は、商業施設における躯体価格、設備価格の標準的な構成割合とほぼ一致する。評価基準は躯体価格と設備価格の標準的構成等の諸事情も考慮した上で、付属設備は家屋に含めて評価しているから、原告の主張は、結局のところ評価基準が一般的合理性を欠くとの主張に帰着し、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は当たらない。

本件建物は、提出されている全証拠を検討しても、建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋であるとはいえず、通常の家屋と比較して、利便性が低いものであるとも、劣

化の進みが早いものであるとも認められない。また、本件建物の周辺は、住宅、マンション等が多く、人口が密集しており、所在地域の状況によりその価額が減少するとも認められない。さらに、本件建物の規模はスーパーマーケット等の商業施設として特に過大であるとまではいえず、スーパーマーケット以外の用途にも十分に利用可能であると考えられるため、本件建物の規模が大きいことや用途が限定されていることをもって、本件建物の価格が減少するとは認められない。

家屋の場合、いかに物理的経済的に劣化しても、現に所有され、使用に供されている限り、何らかの効用を發揮し、一定の価値を有していると考えられるから、評価基準が最終残価率を 20%に止めたことには合理性がある。

以上より、本件においては、評価基準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は認められない。

(算定過程に評価基準に反する違法がないか)

前年度以前の再建築費評点数を争うことを許すことは、法的安定性を害することが明らかであるから、被告である固定資産評価審査委員会は、前基準年度に適用した評価基準によって求めた再建築費評点数の数値のみを主張、立証すれば足り、新築時以来の再建築費評点数の推移及び各評点数の正当性を立証することは要しないと解するのが妥当である。

仮に上記の解釈が採れないとしても、これを争う納税者側が、同評点数が評価基準に適合していないことを示す具体的な事実等を積極的に主張立証すべきものと解するのが相当である。しかし、被告は平成 14 年度以前の再建築費評点数の算出経過を明らかにしているが、原告は算出過程が不明であると主張し、評価基準の一般的合理性を論難するのみで、具体的な主張立証を行っていない。

本件建物の区分所有者である原告は、専有部分のみならず、他の区分所有者と共有する共用部分についても、マンション区分所有法の規定による割合によって按分した額を納付する義務を負うところ、被告は、昭和 51 年度の本件建物の登録価格の算定に際し、当時の管理組合の按分割合等を斟酌して、本件建物の共用部分のうち、原告の負担すべき部分に係る課税対象面積を認定した。弁論の全趣旨によれば、神戸市長は平成 5 年度以降、原告に対し、毎年課税明細書を送付しており、同明細書には本件建物の課税対象面積が記載されていた為、原告は遅くとも平成 5 年度以降分の本件建物の課税対象面積を認識していたものと認められるが、原告は平成 14 年までの間に、被告に対し、本件建物の課税対象面積が過大である旨主張して不服申立てをしたことを認めるべき証拠はない。

以上より、本件登録価格は、平成 15 年度の評価基準に従って算定しているものと認められるから、本件登録価格の算定経過には何ら違法はない。

以上の次第で、本件決定は適法であり、原告の請求は理由がないから、これを棄却する。