

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

固定資産税を巡る判決 — 評価基準の解釈適用について —



依田 孝子 [大森]

はじめに

固定資産税の課税標準となる登録価格は、固定資産評価基準（評価基準）によって算定されます。そして、その価格が、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場合は、登録価格の決定は違法となります（平成25年7月12日最高裁）。

今回は、登録価格が評価基準に従って決定されたか否かが争われた判決をご紹介します。

1. 長期間放置された家屋の評価

令5.10.4札幌地裁
(全部取消し)(控訴) Z999-8499

<事案の概要>

原告は、公売で取得した研究所用の建物（本件家屋）の令和3年度の登録価格（3億円超）を不服として、固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、棄却決定（本件決定）を受けました。この事案は、原告が、本件家屋は約17年間使用されることなく放置されていたなどの損耗による評価減点事情があるにもかかわらず、評価基準に従ってこれらの事情が考慮されることなく登録価格が決定されたため違法であるなどと主張し、被告（小樽市）に対し、本件決定の取消しを求めたものです。

<裁判所の判断>

札幌地裁では、次のとおり判断し、本件決定の全部を取り消しました。
① 評価基準は、非木造家屋の評点数の算出方法については、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」を乗じて付設することとしている。この「損耗の状況による減点補正率」は、まずは「経過年数に応ずる減点補正率」（経年減点補正率）によることとし、経年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と認められる場合」には「損耗の程度に応ずる減点

補正率」（損耗減点補正率）によることとされている。

② 損耗減点補正率によることとされる「その他の事由」により経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合とは、通常の維持管理を行う場合に生じる損耗を超える損耗が明らかに生じている場合をいうと解するのが相当である。

③ 本件家屋は、平成13年から約17年間使用されていないのみならず、不動産評価の際に、立入及び目視が可能な範囲のみ調査した部分に限っても、低層階の窓ガラスの多くが破損しており、このため特に1階は雨水等の侵入が原因と思われるカビが大量に発生し、内装材の剥がれ等の損傷が著しいほか、外壁材にもキレツ等の破損がみられ、各種建物設備類の稼働可否は不明で、全体として維持管理状態は非常に劣るなどとされていた。

④ 以上のことなどからすると、本件家屋は、その建物の性質を踏まえた通常の維持管理が長期間されていなかったことは明らかであり、そして、そのような本件家屋の状況を踏まえて、本件家屋に関する公売時の鑑定評価額（3,850万円）は、登録価格と著しく乖離しており、本件においては、本件家屋の状況について、通常の維持管理を行う場合に生じる損耗を超えた損耗が明らかに生じている。

⑤ しかし、被告は、損耗の状況による減点補正において、前記のような事情を考慮して損耗減点補正率による評価を行わず、経年減点補正率による評価を行ったのであり、さらに部分別再建築費評点数も算出していないのであるから、登録価格は評価基準の定める評価方法に従って決定されたものとはいえない。そして、被告が考慮しなかった事情は、本件家屋の価値を減額する要素といえること、部分別再建築費評点数を算出した上で評点数を算出した場合、登録価格への影響が見込まれること、公売の際の鑑定評価額を考慮すれば、本件登録価格は、評価基準の定める方法に従って決定された価格を

上回るものと認められる。

⑥ 以上より、被告が本件家屋の登録価格を決定するに当たり、損耗の状況による減点補正において損耗の程度に応ずる減点補正を行わなかった違法があるというべきである。

2. ゴルフ場用地の評価

令4.3.3最高裁
(破棄差戻し) Z999-8439

<事案の概要>

この事案は、ゴルフ場用地（本件各土地）に係る固定資産税の納税義務者である被上告人が、平成27年度の登録価格を不服として固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（本件決定）を受けたため、上告人（下松市）を相手に、本件決定のうち被上告人が適正な時価と主張する価格を超える部分の取消しを求めるものです。

<裁判所の判断>

最高裁では、次のとおり判断し、原判決を破棄し、登録価格が評価基準の定める評価方法に従って算定されたものといえるか否か等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻しました。

① 評価基準は、ゴルフ場用地の評価について、大要、①当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとするし、②この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする（本件定め）。

② 原審（令和2年8月7日広島高裁）は、本件土地について本件定めにより評定されるべき取得価額は、ゴルフ場用地に造成される前の塩田跡地の

基準年度における客観的時価をいうものと解すべきであるが、下松市長が実施した附近の工場用地に比準する方法による鑑定評価によってこれを求めることができないから、登録価格は評価基準の定める評価方法に従って算定されたものということとはできず、登録価格は評価基準によって決定される価格を上回らないとはいえないとして、本件決定の全部を取り消しました。

③ 平成27年度の固定資産税の賦課期日において、本件各土地の周辺の土地は工場等の敷地となっていたものである。また、評価基準は、ゴルフ場用地の評価に際し附近の土地に比準して取得価額を評定する方法として、特定の具体的な方法を挙げているものではないし、造成から長期間が経過するなどの事情により、当該ゴルフ場用地の造成前の状態を前提とした取得価額を正確に把握できない場合も想定される。そうすると、下松市長が、本件各土地の価格の算定に当たり、その造成前の状態である塩田跡地としての取得価額を評定していないことをもって、評価基準の定める評価方法に従っていないと解すべき理由は見当たらない。

④ したがって、登録価格について、塩田跡地としての取得価額を評定していないことを理由として評価基準の定める評価方法に従って算定されたものということができないとした原審の判断には、固定資産の評価に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。

おわりに

TAINSで、上記の判決を検索する場合は、検索トップ画面〔詳細検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「固定資産税」、「固定資産評価基準」などの検索ワードを入力します。

TAINSの入会については、ホームページ上にあるお問い合わせフォームもしくはメール<info@tains.or.jp>にてお問い合わせください。

会計事務所の
システムなら

MJS

ミロク情報サービス

特長1 会計事務所向けERPで、顧問先情報の一元管理を実現。会計事務所の機動力を強化。

特長2 各種システムの連携で顧問先の早期決算を実現。自計化も支援。

特長3 全国対応!安心して導入・運用できる環境や業務効率化の実現をワンストップで提供。



MJS 株式会社ミロク情報サービス

MJS 会計事務所向け

検索