

方、憲法には、地方公共団体の議会（以下、単に「議会」ということがある。）について、その議員が当該地方公共団体の全住民の代表である旨を定めた明文規定は存しないものの、地方公共団体の議員は、その地方公共団体の住民がこれを直接選挙するものとされており（93条2項）、特定の住民の代表であるとされておらず、かえって、公務員は全体の奉仕者であって一部の奉仕者ではない旨が明文で定められていること（15条2項）などに照らすと、地方公共団体の議員についても、特定の住民（すなわち特定の選挙区の住民や当該議員に現に投票した住民等）の代表ではなく、これを当該地方公共団体の全住民の代表であるものとするのが、憲法の趣旨であると解される。

また、地方公共団体の住民は、その議員の選挙権を有するものであるが（憲法93条2項、地方自治法17条）、当選した特定の議員の資格を失わせるには、地方自治法の定めるところにより、解職請求の上選挙人による投票を経る必要がある（同法80条）、このほかに個々の住民が特定の議員の資格を失わせる手段は用意されていない。そして、ほかに、憲法や地方自治法その他の関係法令をみても、地方公共団体の個々の住民が、特定の議員の資格の得喪に直接に関与できることを定めた規定は見当たらず、そのような権利が個々の住民に付与されているとうかがわせる規定も見当たらない。

そうすると、地方公共団体の議員は、特定の住民を代表し、あるいはその代理人として行動することが予定されているものではないというべきであるから、議会による議員の除名処分がされたからといって、個々の住民の権利や法律上保護された利益が侵害されたとみることは困難である。そして、憲法、地方自治法その他の関係法令をみても、議員の除名処分について、個々の住民の権利や個別的利益を保護する趣旨の規定は存せず、そのような趣旨をうかがわせる規定も見当たらない。

(2) 一方、議会が議員の除名処分をするためには、議員の3分の2以上の者が出席し、その4分の3以上の者の同意がなければならぬとされており（地方自治法135条3項。いわゆる特別多数決制）、特定の議員の除名処分によって当該議員や住民に生ずる種々の不利益や不都合については、同様に住民の代表である議員により慎重な検討が行われることによって、一定の配慮がされている。また、除名処分に対しては、当該議員が取消訴訟を提起することが認められており（最高裁昭和35年3月9日大法廷判決・民集14巻3号355頁

参照）、同訴訟によって違法な除名処分を是正する途も開かれている（これに対し、個々の住民が同処分の取消訴訟を提起することができるものとすれば、当該議員の復職の意思の有無にかかわらず同処分の取消しを認めることとなり、相当でない。）。

(3) また、地方公共団体の議会は、条例の制定・改廃、予算の決定、決算の認定その他の当該地方公共団体の重要事項を議決する議事機関であって（憲法93条1項、地方自治法96条1項）、その運営については、原則として他の機関等の干渉を受けることなく、自律的に行われることが保障されている。議会による議員に対する除名等の懲罰（地方自治法134条、135条）も、このような議会の自律的作用の表れとみることができる。しかるに、個々の住民が議会の行った除名処分の取消しを求めることができることとなれば、議会の自律権への介入となるばかりか、特別多数決制を採用して除名処分に当たって議会に慎重な検討を求めた地方自治法135条3項の趣旨を没却することになりかねない。

(4) そうすると、地方公共団体の議会による議員の除名処分については、当該議員に投票した住民であるか否かにかかわらず、当該地方公共団体の住民の権利又は法律上保護された利益が侵害されたということはできず、個々の住民がその取消しを求めるにつき法律上の利益を有するものとはいえない。議会による議員の除名処分については、当該議員が同処分の取消訴訟を提起することができることはともかく、議会の自律権の行使の問題として、最終的には当該地方公共団体の住民の選挙によって解決されるべきであるとするのが、憲法及び地方自治法の趣旨と解される。

したがって、地方公共団体の住民は、当該地方公共団体の議会が行った議員の除名処分については、当該議員を除いて、その取消訴訟の原告適格を有しないと解するのが相当である。

第4 結論

以上によれば、本件訴えはいずれも原告適格を有しない者によって提起されたものであって不適法であるから、これを却下することとして、主文のとおり判決する。（裁判長裁判官武藤貴明、裁判官亀井佑樹、裁判官亀井直子）

行政 |

家屋の固定資産評価額を決定するに際して、需給事情による減点補正を行わなかったことに違法な点はないものとされた事例

対象事件 |

令和2年1月23日判決

札幌地方裁判所民事第3部

令和元年(行ウ)第10号

固定資産評価審査決定取消請求事件

裁判結果 |

請求棄却、控訴

参照条文 |

地方税法341条5号、388条1項、403条1項

裁判例掲載データベース |

判例秘書INTERNET

TKCローライブラリー

Westlaw Japan

D1-Law.com

判例タイムズアーカイブス

[解説]

1 事案の概要

本件は、北海道浦河郡浦河町に所在する、ホテル・店舗として利用されている本件建物を所有する原告が、歴代のホテル経営者らが自己破産又は廃業を余儀なくされていることなどを理由として、需給事情による減点補正を行わずに固定資産評価額を決定したことは違法であるなどと主張して、原告の依頼により実施された不動産鑑定評価額を超える部分の取消しを求めている事案である。

2 固定資産評価基準について

地方税法388条1項に基づいて定められた固定資産評価基準では、「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額が減少すると認められる非木造家屋等」について、「その減少する価額の範囲において」需給事情による減点補正を行うものとされている。

どのような場合に需給事情による減点補正を行うべきかについて、固定資産評価基準は、上記の例示以上には明らかにしていないが、実務上、本判決も引用する、昭和42年10月21日改正の固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（平

成12年基準年度に廃止された。）や、総務省自治税務局資産評価室長が平成26年3月26日付けで発した「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」と題する通知などを参考に判断されているようである。

そして、評価対象の建物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、当該建物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建物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、とされる（最判平成25年7月12日民集67巻6号1255頁、判タ1394号124頁参照）。

3 本件建物についての受給事情による減点補正の要否について

本件建物は、主としてホテルとして利用されてきたが、その歴代の経営状況は大幅な赤字であり、多くは自己破産又は廃業を余儀なくされてきた。

原告は、その背景として、本件建物が所在する浦河町における人口の減少や公示地価の下落などを指摘して、需給事情による減点補正をすることなく決定された固定資産評価額には違法があると主張する。

しかしながら、浦河町内には本件建物以外にも複数のビジネスホテルや宿泊施設が併設された総合レジャー施設がある上、町内又はその近辺における宿泊客や観光入込客数等の減少は認められず、地域的な状況として、ホテル需要が大幅に減少したという事実は認められない。

本判決は、本件建物の需要等について、上記のような関係事実を詳細に認定した上で、「歴代及び現在の本件ホテルの経営状況が悪いために、本件家屋の交換価値が減少しているという事情は、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るものであって、本件家屋の需要が減少し、本件家屋の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況が存在することはできない。」と判示して、需給事情による減点補正を行わずに固定資産評価額を決定したことに違法な点は見当たらないし、評価基準によっては適正な時価である客観的な交換価値を算定できない特段の事情も認められなかった。

4 本判決の位置付け

宇都宮地判平成28年12月21日D1-Lawは、栃木県那須塩原市に所在する旅館施設である建物について、観光客入込数等が大幅に減少していることなどを理由として、需給事情による減点補正を行わずに固定資産評価額を決定したことは違法であるとした。これに対して、その控訴審である東京高判平成29年11月8日D1-Lawは、周囲には経営を継続している旅館等も複数存在していることからすると、観光客入込数等が大幅に減少しているからといって、直ちに、家屋の価値が減少するというような地域性を認めるのは困難であるなどとして、需給事情による減点補正を行わずに固定資産評価額を決定したことに違法はないとした。

この他、ゴルフ場の従業員宿舍及びクラブハウスについて、当該ゴルフ場自体に対する需要が高くない半面、ゴルフ場の経営企業を除く需要は極めて少ないことなどを理由として、需給事情による減点補正を行わずに固定資産評価額を決定したことを違法とした裁判例として、松江地判平成22年4月26日D1-Law及びその控訴審判決である広島高松江支判平成23年1月26日D1-Lawがある。

本判決は、需給事情による減点補正の要否について判断を示した裁判例として、実務上参考になるものと思われる。
(関係人一部仮名)

[判決]

原告	株式会社X
同代表者代表取締役	甲野太郎
同訴訟代理人弁護士	吉田康紀 齊藤弘毅
被告	浦河町
同代表者兼裁決行政庁	
	浦河町固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	富田亨一
同訴訟代理人弁護士	佐々木泉顕 下矢洋貴
	福田友洋 山田敬之 大浦佳純 土田 慧

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 請求の趣旨

1 浦河町固定資産評価審査委員会が原告に対して平成31年3月29日付でした別紙物件目録記載の家屋の固定資産課税台帳に登録された平成

30年度の価格に関する審査申出に対する決定のうち、同家屋につき価格が6510万円を超える部分を取り消す。

2 訴訟費用は被告の負担とする。

第2 事案の概要

1 本件は、別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である原告が、本件家屋の平成30年度家屋課税台帳の登録価格（以下「本件登録価格」という。）を不服として、浦河町固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、平成31年3月29日付でこれを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被告に対し、本件家屋の価格が6510万円を超える部分の取消しを求めている事案である。

2 法令の定め等

別紙のとおり。

3 前提事実

(1) 本件家屋

本件家屋は、平成8年1月19日に新築されたホテル・店舗であり、原告が所有し、現在、「Aホテル」（以下「本件ホテル」という。）として使用されている。

(2) 本件決定等

ア 浦河町長は、平成30年4月1日までに、本件登録価格を7億6466万3548円とする旨を決定し、同年度家屋課税台帳に登録した。

イ 原告は、平成30年6月26日、地方税法432条1項に基づいて、本件委員会に対し、本件登録価格を6500万円に修正することを求める固定資産評価審査申出を行ったが、本件委員会は、平成31年3月29日、原告の審査申出を棄却する旨の本件決定をした。

(3) 本件登録価格の決定過程

浦河町は、評価基準に従って、①本件家屋の再建築費評点数を11億4164万6708点と算定し、②これに経年減点補正率0.6089を乗じ、③さらに評点1点当たりの価格1.10円を乗じて、本件登録価格（7億6466万3548円）を得た。

浦河町は、上記決定過程において、需給事情による減点補正を行わなかった。

4 原告の主張

(1) 下記のような事情によれば、本件家屋の評価に当たっては、需給事情による減点補正を行うべきであったのに、これを行わずになされた本件登録価格の決定は違法である。

ア 本件家屋の所在地域（浦河町大通）は、商店街の利用状況が停滞しており、ホテル利用に對

する需要が低下傾向にある。他方で、本件家屋は、7階建、床面積合計1万2324.14㎡と非常に大規模であり、需要と供給に大きな乖離が生じている。

実際、本件ホテルは、平成28年12月以降、大幅な赤字を計上している。また、新築時の本件家屋の所有者（原告の前所有者）であった株式会社B（以下「B社」という。）は解散を余儀なくされ、歴代の本件ホテルの運営者（C株式会社（以下「C社」という。）、株式会社D（以下「D社」という。）、株式会社E、株式会社F（以下「F社」という。）、株式会社G（以下「G社」という。））やその関係者はいずれも自己破産又は廃業を余儀なくされている。このように、本件家屋におけるホテル業は、黒字化が構造的に不可能である。

イ JR日高線の鶴川・様似間は、平成27年1月の高波被害を受けて現在運休しており、将来的に廃止が予定されている。このため、浦河町への交通手段はバスか自動車に限定され、交通の便が非常に悪くなるから、本件家屋の価値は減少する。

ウ 本件家屋は、7階建、延床面積1万2324.14㎡という大型店舗であり、浦河町における不動産市況の低調さからしても、他への転用可能性は極めて低い。

エ 浦河町においては、平成23年から平成27年にかけて、人口は1万3970人から1万3048人に、世帯数は6985世帯から6809世帯に減少し、本件家屋付近の公示地価は8300円から7700円（浦河-2）又は2万8500円から2万3000円（浦河5-1）へと下落している。

オ 本件家屋の不動産鑑定評価額は、原価法にして3億2730万円、収益還元法にして6510万円であり、本件登録価格を大幅に下回っている。

カ なお、被告が援用する本件通達は既に廃止されているし、本件通知は行政機関相互の内部通達にすぎず、いずれも、裁判所の判断を拘束するものとはいえない。

(2) 仮に需給事情による減点補正を行う必要がないとしても、上記(1)や下記のような事情によれば、評価基準によっては適正な時価である客観的交換価値を算定できない特別の事情が存し、本件登録価格は適正な時価である客観的交換価値を上回っているから、本件登録価格の決定は違法である。

ア 本件家屋は、浦河町における地域再開発事業として、国や行政の助成金ないし補助金が投入され、地域需要に見合わない大型宿泊施設として建築されたため、過大な建設コストがかかっている。

る。

本件登録価格が本件ホテルに対する需要に比して著しく高額であるのは、被告を含む行政庁の政策の失敗によるものであるのに、被告は、かかる問題を解決するための努力をしていない。

イ 原告は、平成18年9月7日、前所有者であるB社から本件家屋を買受けたが、その際の売買価格は2億6355万円であった。同売買価格は、本件家屋の時価を端的に示すものである。

これに対して、平成18基準年度の本件家屋の固定資産評価額は9億4931万9384円であり、時価（上記売買価格）はそのわずか27.7%にすぎなかった。

このように、時価が固定資産評価額と大きく乖離しているという事実は、評価基準によっては適正な時価を算定できない特別の事情があることを示すものである。

5 被告の主張

(1) 需給事情による減点補正の要否について

ア 原告の主張する事情のうち、本件ホテルに関する経営事情は、単なる主観的事情にすぎず、客観的に家屋の評価に関わるものではない。

イ 本件通達は、平成12基準年度に廃止されているが、本件通達が定める考慮要素は現在も十分そのまま通用する内容であり、多くの自治体で参考にされている。

本件家屋は、現にホテル・店舗として支障なく利用されていること、インフラ整備及び道路整備が行われた地域に所在していることなどからして、本件通達に基づいても、需給事情による減点補正を適用すべき場合とはいえない。

ウ 本件通知も、行政機関相互の内部通達ではあるが、本件通達同様、その考慮要素は至極妥当なものであり、全国の自治体において参考にされているものである。

本件家屋が所在する地域において、宿泊客や観光入込客数が減少しているという状況は存在せず、本件通知に基づいても、需給事情による減点補正を適用すべき場合とはいえない。

(2) 特別の事情の存在について

原告の主張する事情は、需給事情による減点補正の考慮要素となり得るとしても、評価基準によっては適正な時価を算定できない特別の事情ということではできない。

第3 当裁判所の判断

1 前提事実に各掲記の証拠等を併せると、以下の事実が認められる。

(1) 本件家屋の来歴等

ア 本件家屋は、浦河町が所有する土地について借地権を設定して、平成8年19日に新築された建物（7階建、床面積1万2324.14㎡）である。（甲2の2，22，弁論の全趣旨〔原告・第1準備書面・7頁〕）

イ 本件建物の固定資産評価額の推移は、下記のとおりである。（乙7）

平成9基準年度	12億7018万8050円
平成12基準年度	11億5989万5506円
平成15基準年度	10億5638万9915円
平成18基準年度	9億4931万9384円
平成21基準年度	9億3086万9022円
平成24基準年度	8億3947万4205円
平成27基準年度	7億8453万1097円
平成30基準年度	7億6466万3548円（本件登録価格）

ウ 本件家屋は、新築時、B社が所有していたが、平成18年9月7日、原告（当時の商号は有限会社X）が売買代金2億6355万円（税込）で取得し、現在も原告が所有している。

なお、B社は、平成19年8月20日、解散した。（甲1，6，11，22）

(2) 本件ホテルの経営等

ア 本件家屋においては、当初、C社が本件ホテルを経営していたが、C社は、経営に行き詰まり、平成18年12月15日、解散した。（甲7，8，弁論の全趣旨〔訴状・5頁〕）

イ 次いで、D社が居抜きの状態で本件ホテルの経営を引き継いだが、初年度から赤字続きで業績は好転せず（平成20年10月期の売上高は1億7481万円、営業損失は205万円）、D社については、平成21年11月9日午前10時10分、札幌地方裁判所により破産手続開始決定がなされた。（甲8～10）

ウ 次いで、F社が、平成21年10月1日、本件ホテルの事業譲渡を受け（譲渡価格は0円）、本件ホテルの営業を継続したが、平成27年3月1日、原告に合併され、解散した。（甲12，13）

エ 次いで、G社が、平成27年7月10日、原告から本件家屋を賃借して、本件ホテルの経営を引き継いだが、平成28年7月15日、維持管理が困難であるとの理由から、原告に対して、賃貸借契約の解約予約を申し入れ、同年12月15日、本件家屋を明け渡した。

G社の代表者については、平成30年8月29日午後1時、札幌地方裁判所により破産手続開始決定がなされたが、G社は、予納金が確保できず、破産手続開始の申立てすらできない状況であつ

た。（甲15～17，弁論の全趣旨〔訴状・7頁〕）

オ 現在は、原告の関連会社であり、ぱちんこ業を営む株式会社H及び株式会社Iが、社員を無償派遣（月100万円相当）するなどして、本件ホテルを経営している。

本件ホテルの平成28年12月から平成29年9月までの売上高は6578万7002円、営業損失は2050万8876円、経常損失及び当期純損失は1368万9576円であった。また、平成29年10月から平成30年7月までの売上高は5181万7415円、営業損失は1235万1694円、経常損失及び当期純損失は546万4998円であった。（甲5の1・2，弁論の全趣旨〔訴状・5，7頁〕）

(3) 本件建物の現状等

本件建物は、現在、本件ホテル（総客室数44室、収容人員67名。大宴会場を備え、結婚披露宴を行える浦河町唯一のホテルである。）、パチンコ店（約400坪。パチンコ台256台、スロット台153台）及び場外馬券場として利用されているが、バックヤードを含めて約715坪程度が空き店舗となっている。（甲4〔16～17頁〕）

(4) 本件家屋の所在地域の状況等

ア 本件家屋が所在する浦河町は、日高振興局が所在し、日高地方の行政・経済・文化の中心地であり、西舎地区には、乗馬を中心として宿泊施設も併設されている総合レジャー施設「うらかわ優駿ビレッジアエル」が存在する。

浦河町の人口及び世帯数は、平成23年は1万3970人、6985世帯であったが、平成27年10月末日現在では1万3048人、6809世帯となっている。

浦河町内には、本件ホテルを含め3軒のホテル（ビジネスホテル）が所在する。（甲4〔10，11，16頁〕）

イ 本件家屋は、JR日高線「浦河駅」の南東約900mの国道236号線沿いの商業地域（大通商店街）の一面に位置し、JRバス「大通3丁目」バス停に近接している。

付近は、古くからの町の中心商店街で、商業施設や小規模店舗等が建ち並んでいる。町の市街地再開発促進区域に指定されており、道路整備事業等により町並みも整備されている。商業地としては、古くから成熟した地域である。

しかしながら、町民のほとんどは、郊外である堺町のスーパー等を利用しており、大通商店街は、核となるテナントの撤退（平成19年6月にホクレンショップが、平成20年1月にカウボーイが閉店し、食品スーパーはなくなった。）など

により、利用状況が停滞している。

本件家屋周辺の公示価格は、平成23年から平成27年にかけて、8300円から7700円（浦河-2）、2万8500円から2万3000円（浦河5-1）と下落している。（甲4〔11，12，14頁〕）

ウ 日高管内ないし浦河町の宿泊客・観光入込客数等は、以下のとおりである。（乙3～6）

(ア) 日高管内の宿泊客数

平成26年度	176.3千人
平成27年度	170.7千人
平成28年度	174.4千人
平成29年度	176.8千人

(イ) 浦河町の観光入込客数

平成26年度	109.0千人
平成27年度	109.0千人
平成28年度	134.6千人
平成29年度	136.8千人

(ウ) 施設利用者数・イベント参加者数

a うらかわ優駿ビレッジアエル

平成27年度	165.5千人
平成28年度	169.3千人
平成29年度	179.1千人

b うらかわ港まつり

平成27年度	17.0千人
平成28年度	18.0千人
平成29年度	17.0千人

c うらかわ桜まつり

平成27年度	3.1千人
平成28年度	3.0千人
平成29年度	6.0千人

(エ) 浦河町の宿泊客数

平成28年度	63.3千人（延べ67.0千人）
平成29年度	64.9千人（延べ68.7千人）

エ 浦河町を通るJR日高線の鶴川・様似間は、平成27年1月の高波被害以来運休しており、復旧の目途は立っていない。（弁論の全趣旨〔原告・第1準備書面・3頁，被告・準備書面2・3頁〕）

(5) 本件家屋の不動産鑑定（甲4）

有限会社J鑑定作成の平成28年1月15日付け不動産鑑定評価書（価格時点は平成27年10月1日現在）では、本件家屋について、建物及びその敷地の最有効使用を「現況用途での商業施設等の継続利用」と判定した上で、原価法による積算価格を3億2730万円（再調達原価は14億円）、収益還元法による収益価格を6510万円と算定した上で（取引事例比較法は、類似不動産の取引事例の入手が困難であったため、適用できなかった。）、建物の鑑定評価額を6510万円としている。

2 需給事情による減点補正の要否について

(1) 地方税法は、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（最高裁第一小法廷判決平成15年6月26日・民集57巻6号723頁参照）、これを受けて全国一律に適用される評価基準が定められている。

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、評価対象の建物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、当該建物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建物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（最高裁第二小法廷判決平成25年7月12日・民集67巻6号1255頁参照）。

本件で問題となっている需給事情による減点補正は、主として地域的な状況による減価であり、評価基準も、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木造家屋等について、その減少する価額の範囲において需給事情による減点補正を認めているから、本件家屋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、本件家屋の需要が減少し、本件家屋の交換価値を低下させることが明らか客観的な地域状況があれば、需給事情による減点補正が認められる場合があるというべきである。

(2) そこで、次に、本件家屋の平成30年度家屋課税台帳の登録価格を求めるに当たって、本件家屋が、評価基準の定める「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」に当たるか否かを検討する。

(3) この点、本件ホテルは、平成28年12月以降、大幅な営業損失等を計上し、また、歴代の本件ホテルの運営者はいずれも自己破産又は廃業を余儀なくされてきたという事実が認められる。

しかしながら、他方、本件家屋が所在する浦河町には、本件ホテルを含め3軒のホテル(ビジネスホテル)がある他、宿泊施設を備えた総合レジャー施設(うらかわ優駿ビレッジアエル)が存在している。さらに、日高管内の宿泊客数は年間17万人以上、浦河町の宿泊客数も年間6万人以上存在し、その数は、ここ数年間、ほぼ横ばいである(浦河町の観光入込客数、施設利用者数などは、むしろ増加している。)。上記は、平成27年1月以降、JR日高線の運休が続いていることによっても変わるところではない。

原告が主張する、歴代及び現在の本件ホテルの経営状況が悪いために、本件家屋の交換価値が減少しているという事情は、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るものであって、本件家屋の需要が減少し、本件家屋の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況が存在するという事はできない。

(4) なお、本件家屋は、7階建、延床面積1万2324.14㎡という大型店舗であるが、ホテルの他、パチンコ店及び場外馬券場としても利用されており、建物自体は特別な仕様になっているわけではないから、およそ転用が不可能ということはない。

浦河町の人口は、確かに減少傾向にあるが、微減という程度にとどまっているし、地方都市における地価の下落傾向は浦河町に限ったものではない。

評価基準を適用するに際して参考とされている本件通達や本件通知に照らしても、本件家屋について、需給事情による減点補正が必要であるという事情は見当たらない(本件家屋は、本件通達が例示するような家屋と異なるものであることが明らかであるし、本件通知が示すような事業に対する需要の減退という事情も存しない。)

本件登録価格と異なる不動産鑑定評価があるとの点も、それ自体をもって直ちに、需給事情による減点補正を必要とする事情ということはない。

(5) 以上のとおり、本件家屋について、「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」に当たるということはず、その他、需給事情による減点補正を必要とする事情は存在しない。

3 評価基準によっては適正な時価を算定できない特別の事情の存否について

(1) 原告の主張する事情のうち、本件ホテルの経営状態等に関係し得るもの(原告の主張(1)ア～エ)は、いずれも、需給事情による減点補正の要否として、評価基準において正当に評価することが可能なものであって、評価基準によっては適正な時価を算定できない特別の事情には当たらない。

(2) 本件建物について、過大な建設コストがかかっているとの点(原告の主張(2)ア)は、これを認めるに足りる証拠はない。このことは、本件家屋が地域再開発事業として建築され、国や行政の助成金ないし補助金が投入されたか否かによって左右されるものではない。

(3) 本件登録価格と異なる不動産鑑定評価があるとの点(原告の主張(1)オ)や、原告が本件家屋を買った際の売買価格と当時の固定資産評価額とに大きな乖離があったとの点(同(2)イ)は、いずれも、それ自体をもって直ちに、上記特別の事情ということとはできない。

4 再建築費評点数を基礎として、損耗の状況や需給事情に応じた減点補正を行って固定資産評価額を決定するという評価基準の定める評価方法は、非木造家屋の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。そして、本件家屋について評価基準によっては適正な時価を算定できない特別の事情は見当たらず、また、需給事情による減点補正を必要とする事情も見当たらない。

したがって、浦河町が、評価基準に従って決定した本件登録価格に違法な点は存しない。

第4 結論

以上のとおり、原告の請求には理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。(裁判長裁判官高木勝己、裁判官小西俊輔、裁判官豊富育)

別紙 物件目録〈省略〉

別紙 法令の定め等

1 地方税法〈省略〉

2 評価基準(平成30年総務省告示第229号による改正前の昭和38年自治省告示158号)(乙1の1)〈省略〉

3 昭和42年10月21日改正の固定資産評価基準の取扱いについての依命通達(平成12基準年度に廃止されたが、現在も需給事情による減点補正に際して参考にされているのが現状である。以下「本件通達」という。)(答弁書・7～8頁)

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、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家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

① 草葺屋根の木造家屋又は旧式のレンガ造の非木造家屋、その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少するものと認められるもの

② 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

③ 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

4 総務省自治税務局資産評価室長が平成26年3月26日付けで発した「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」と題する通知(総税評第11号。地方自治法245条の4第1項に基づく技術的助言として発せられた通知である。以下「本件通知」という。)(乙2)

需給事情補正の要件である「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」家屋について、クラブハウス等が該当する場合としては、次の(1)及び(2)の両方を満たすことにより当該家屋の価格が著しく下落し、かつ、回復の見込みがないといえる状況にあり、固定資産税評価に当たって当該補正を適用しないことが明らかに不適当と認められる場合が考えられること。

(1) 次の3つの事情により当該家屋の本来の効用が著しく低下していること。

① 当該家屋の所在地域において行われている、当該家屋で行われている事業と同種の事業全体について、概ね過去3年間にわたりその需要が減退したことにより、その経営環境が著しく悪化し、概ね今後3年間は回復の見込みがない状況にあること。

また、その経営環境の悪化が当該家屋の建築後に生じたものであること。

② 当該家屋で行われている事業自体について、概ね過去3年間にわたりその需要が減退したことにより、その経営環境が著しく悪化し、概ね今後3年間は回復の見込みがない状況にあること。

③ 当該家屋において行われている事業自体の需要が、その所在する地域の状況によって大きく左右されるものであり、その地域に所在していることが、客観的に見て、上記②の状況の原因となっていること。

(2) 当該家屋が所在する地域の状況又は当該家屋の特殊性から、転用が困難であること。