

## 主 文

原判決を破棄する。

本件を札幌高等裁判所に差し戻す。

## 理 由

上告代理人山根喬，同丸尾正美の上告受理申立て理由について

1 本件は，鉄骨造陸屋根3階建店舗（昭和51年12月建築。以下「本件建物」という。）を所有していたBが，伊達市長によって決定され固定資産課税台帳に登録された本件建物の平成9年度の価格を不服として上告人に対して審査の申出をしたところ，上告人から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，その相続人である被上告人が本件決定の取消しを求める事案である。

2 原審の確定した事実関係等の概要は，次のとおりである。

(1) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成10年自治省告示第87号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は，家屋の評価について，木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い，各個の家屋について評点数を付設し，当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとし（評価基準第2章第1節一），各個の家屋の評点数は，当該家屋の再建築費評点数を基礎とし，これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設し（具体的には，再建築費評点数に後記(3)の減点補正率を乗じて求める。同章第3節一），家屋の状況に応じ必要があるものについては，更に家屋の需給事情による減点を行うものとする旨を定める（同章第1節二）。

(2) 評価基準は，非木造家屋をその実態に応じて構造，程度，規模等の別に区分し，それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を選定し，標準家屋の再建築費評点数に比準してこれと同一の区分に属する家屋の再建築費評点数を付設する方法（い

わゆる総合比準評価の方法)を定める(評価基準第2章第3節二の二)。伊達市長は、総合比準評価の方法に従い、具体的には、標準家屋の基準年度における再建築費評点数の前基準年度における再建築費評点数に対する上昇率を求め、当該標準家屋と同一の区分に属する家屋については、当該家屋の前基準年度における再建築費評点数に当該上昇率を乗じて再建築費評点数を求める方法によって、本件建物の再建築費評点数を4715万2107点と付設した。

(3) 評価基準は、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を非木造家屋経年減点補正率基準表(評価基準別表第13)によって求めるものとしている(評価基準第2章第3節三)。同表は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎とし、非木造家屋の構造区分に従って、経過年数に応ずる減点補正率(以下「経年減点補正率」という。)を定めたものである(同節三1(1))。そして、同表の3は、鉄骨造り(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)の店舗及び病院用建物について、毎年2%ずつ減価して40年経過後の残価率が20%であるという定額法に基づき、経過年数21年の経年減点補正率を0.58と定めている。

(4) 評価基準は、平成9年度の家屋の評価における評点1点当たりの価額を、自治大臣が別に指示する金額を基礎として市町村長が定めるものとしている(評価基準第2章第4節一)。そして、自治大臣が別に指示する金額は、通達により、1円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額とされ、非木造家屋については、全市町村を通じ、「物価水準による補正率」が1.00、「設計管理費等による補正率」が1.10とされている。

(5) 伊達市長は、評価基準に従い、本件建物の再建築費評点数4715万2107点に経年減点補正率0.58及び評点1点当たりの価額1.1円を乗じ、平成9年度の本件建物の価格を3008万3044円と決定した。

(6) 被上告人は、原審において、本件建物の平成9年1月1日時点の鑑定評価額を1895万円とする不動産鑑定士F作成の鑑定評価書(以下「F鑑定書」という。)を提出した。その内容は、本件建物の概況、建築時期、構造等の調査に基づき、再調達原価を5082万8000円(1㎡当たり12万8000円)とし、本件建物の築後年数を19年、経済的残存耐用年数を20年、同耐用年数経過時の残価率を0とする定額法による減価として、前記再調達原価に残価率39分の20を乗じて2606万6000円を算出し、これに0.75(観察減価25%)を乗じて1955万円を算出し、補修費60万円を控除するというものである。

3 原審は、次のとおり判断して、本件決定を取り消すべきものとした。

(1) 評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、地方税法349条1項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。

(2) 本件においては、F鑑定書に添付された地図及び写真に照らしても、その評価の前提となる事実の確定、計算過程等に問題があるとは認められないから、F鑑定書に基づいて本件建物の適正な時価を認定するのが相当である。F鑑定書の観察減価又は補修費の控除が、定額法による減価と重複しているものとみる余地があるとしても、本件建物の平成9年1月1日時点の適正な時価は2606万円程度を超えるものではない。したがって、伊達市長の決定した価格である3008万3044円は適正な時価を超えるから、本件決定は、審査手続の適法性について判断するまでもなく、違法である。

4 しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 【要旨】伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。また、評点1点当たりの価額1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。そうすると、伊達市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の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の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

(2) F鑑定書が採用した評価方法は、評価基準が定める家屋の評価方法と同様、再建築費に相当する再調達原価を基準として減価を行うものであるが、原審は、F鑑定書の算定した本件建物の1㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないため、原審の前記説示から直ちに上記特別の事情があるといえることはできない。そして、原審は、上記特別の事情について他に首肯するに足る認定説示をすることなく、本件建物の適正な時価が2606万円程度を超えるものではないと判断したものであり、その判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件決定の適否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すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 北川弘治 裁判官 福田 博 裁判官 亀山継夫 裁判官 梶谷

玄 裁判官 滝井繁男)