**【事例１】**

|  |  |
| --- | --- |
| **申出の内容** | 家屋について、現況及び実勢を踏まえた評価額となっていない。現況を踏まえた不動産鑑定評価額をもって家屋の価格とすべき。 |
| **委員会における****決定内容** | 棄却 |
| **決定の理由****（抜粋）** | 市長は地方税法第403条第１項におい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。）に基づく再建築価格方式によって固定資産の価格を決定しなければならないとされている。本件家屋については、再建築費を適切に算定することができない「特別の事情」や、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」も認められない。また、不動産鑑定評価額と固定資産税額との間に大きな隔たりがある場合における固定資産評価の適否については、「評価基準によって再建築価格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否の判断に当たり、不動産鑑定士による鑑定評価書の記載内容が検討されることはあるとしても、不動産鑑定士による鑑定評価額が登録価格を下回ることのみをもって、上記特別の事情に当たるということはできない。」と判示されている。したがって、本件家屋の価格について、評価基準に基づく再建築価格方式による算出額ではなく、不動産鑑定評価による評価額を固定資産課税台帳に登録する価格とすべきという申出人の主張には理由がない。 |

**【事例２】**

|  |  |
| --- | --- |
| **申出の内容** | 家屋について①家屋の評価額算定方式の妥当性、②同一建物内で用途が複数に及ぶ場合における評価方法の妥当性、③需給状況に応じた補正の有無の妥当性、④評点数算出の適否及びその根拠の妥当性、の４点が考慮された適正な評価額となっていないことについて不服がある。 |
| **委員会における****決定内容** | 棄却 |
| **決定の理由****（抜粋）** | ①　審査申出人は判例を引用し、本件家屋については再建築価格方式によらずに評価することができる「特別の事情」があるとするが、本件家屋は建築当初に明確計算により主体構造部その他の部分別評点数が敷設されているものであるから、再建築価格費を適正に算定することができない事情があるとは認められず、固定資産評価基準に基づき評価したことは適法かつ適正である。②　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。）によれば、「一棟の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合においては、それぞれの部分ごとに区分して価額を求める」とされているが、「それぞれの部分ごとに区分して価額を求めることが困難であると認められるときは、（中略）あん分してそれぞれの部分の価額を求める」ことができるという例外も定められている。本件家屋については、弁明書の添付資料によると、家屋の骨格をなし、一棟全体を支えるためにその使用数量を区分ごとに把握することが困難である主体構造部をはじめ、附帯設備、仕上げについて双方に大きな違いが認められず、事務所部分と住宅部分のそれぞれの使用数量を把握することが困難であるため、市が本件家屋について一棟単位で評価し価額を求め、その価額を床面積の割合にあん分することが不合理とまではいえず、適法かつ適正である。③　裁判例によれば需給状況による減点補正は特にその必要がある家屋に限定して適用されるべきものとされており、評価基準においても「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求めるものとする」として、需給事情による減点補正の適用の可能性を限定的に捉えている。本件家屋については、新築後７年を経過した鉄筋コンクリート造の建物であり、「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」とはいえない。また、人口・世帯数とも微増傾向にあり街路条件や交通接近条件等も良好である青森市中心部に立地していることなどから、「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」ともいえない。したがって、本件家屋に対し、需給事情による減点補正を行うにいたる理由は認められず、減点補正を行わないとした市の評価は妥当なものと判断せざるを得ず、適法かつ適正である。④　審査申出人は、市が文書保存規程に基づく保存年限を経過し、廃棄されていることを理由に数量・補正係数適用の根拠を示さないことについて不服があるとのことである。これについては、「市町村長が保有する文書は、通常、一定期間を経過すると廃棄されていることや、家屋の所有者は、各年度ごとに、各年度の再建築費評点数等の評価基準適合性その他の違法を争う機会を与えられていることにかんがみれば、基準年度の登録価格の適否を問題とする訴訟において、前年度以前の再建築費評点数等の評価基準適合性その他の違法が争われた場合には、被告（固定資産評価審査委員会）は、同評点数等の一応の算出経過を明らかにすれば、同評点数が評価基準に適合しているとの事実上の推定が働き、これを争う納税者の側が、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」との裁判例があり、市は当該年度の再建築評点数の算出経過を再弁明書によって明らかにしているところ、申出人は新築当初の再建築費票点数の算出経過が不明であると主張するものの、具体的な主張立証を行っていない。したがって、市が付設した本件家屋の当該年度の再建築評点数は、評価基準に従って付設されたものと推認するのが相当であるから、適法かつ適正といえる。 |

**【事例３】**

|  |  |
| --- | --- |
| **申出の内容** | 土地の評価の内容が不明確であることから、評価額に不服がある。 |
| **委員会における****決定内容** | 棄却 |
| **決定の理由****（抜粋）** | 当該土地の地目及び地積については争いがないので、当該土地の評価方法については、地方税法第388条第１項の固定資産評価基準によることとなる。当該土地を含む一帯を、都市計画や現在の利用状況からして「商業地区」と区分していることは妥当であるから、用途地区を普通商業地としたことは適正である。審査申出人は、当該土地の用途地区の区分に関連して、商店の大部分に住宅用地の認定をしていると主張するが、これは、画地における「住宅用地に対する固定資産の課税標準の特例（地方税法第349条の３の２）」の適用の問題であり、評価基準に関係するものではないことから、この主張には理由がない。その他、評価の手順については、評価基準に従って適正に行われているものと認められた。以上のとおり、当該土地は、地方税法及び評価基準に従って適正に評価されており、当該土地に係る評価額は適正と認めるのが相当である。 |