

平成24年（行ウ）第6号 固定資産税等賦課徴収懈怠違法確認請求事件

原告 宮部慎太郎

被告 鳥取市

被告第3準備書面

平成25年6月19日

鳥取地方裁判所民事部 御中

被告訴訟代理人 弁護士 駒井重忠



被告訴訟代理人 弁護士 西川弘康



被告訴訟復代理人 弁護士 今田慶太



第1 本件減免措置の行政目的

市長がいかなる固定資産を固定資産税減免の対象として認めるかは、当該固定資産税の減免という手段によって達成しようとする行政目的の下において行使される市長の合理的裁量に委ねられており、その裁量権の行使に逸脱又は濫用があったと認められる限りにおいて違法となる（東京地裁平成5年7月16日判決、千葉地裁平成16年3月19日判決、熊本地裁平成17年4月21日判決、東京地裁平成19年7月20日判決、東京高裁平成20年4月23日判決）。

本件減免措置は、同和地区内に存在する固定資産が一般市民との間に容易に取引が行われ難い財産であるという実態に鑑み、減免措置を講ずることによって、対象地域の住民の生活の安定、福祉の向上等に資することを目的とするものである（甲11「減免措置要綱」第1条）。

すなわち、本件減免措置の行政目的は、対象地域の住民の生活の安定、福祉の向上等に資することである。

同和地区内に存在する固定資産が一般市民との間に容易に取引が行われ難い財産であるという実態は、立法事実又はこれに準ずるもの（合理性を支える社会的・経済的等の一般的事実）であり、司法事実ではないことを念のために付言する。

第2 行政目的と裁量の合理性

本件減免措置の行政目的は、対象地域の住民の生活の安定、福祉の向上等に資することである。

鳥取県が実施した生活実態調査等によれば、同和地区の経済レベルは、県平均よりもかなり低い層が大半を占めている実態がある。生活保護受給者についても人口比で見ると同和地区は被保護者の割合が多い（乙13～16）。

対象地域の住民の収入状況、生活保護受給率の高さは、生活面における一般地区との経済的格差を示すものである。

従って、固定資産税等の減免措置によって経済的自立支援を行うことは、対象地域の住民の生活の安定、福祉の向上等に資することになり、行政目的の下において行使される市長の合理的裁量の範囲内であるといえる。

第3 固定資産の評価及び価格の決定について

- 1 固定資産税は固定資産の価格を基に算定された税額を納めるものであり、税額の決定にあたって、固定資産が評価され、その価格が決定される。固定資産の評価は総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて行われ、市町村長がその価格を決定する。固定資産の価格は適正な時価である（乙11）。

この固定資産の評価及び価格の決定に際し、同和地区内に存在する固定資産であることは必ずしも反映されない。

2 土地の評価について

課税対象となる土地は、固定資産評価基準によって、売買実例価額を基に算定した正常売買価格を基礎として、地目別に定められた評価方法によって評価される（乙11）。

(1) 宅地の評価方法

宅地の評価方法には市街地宅地評価法とその他の宅地評価法がある（乙11）。

ア 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法は次の手順による。

1) 用途地区の区分

商業地、住宅地、工業地などの利用状況に応じて用途地区を区分する。

2) 状況類似地域の区分

道路幅員や公共施設までの距離等を考慮して状況類似地域を区分する。

3) 主要な街路の選定

4) 標準宅地の選定

奥行きや間口、形状等が標準的な宅地（標準宅地）を選定する。

5) 標準宅地の適正な時価の評定

不動産鑑定士によって選定した標準宅地の鑑定評価が行われる。

6) 主要な街路の路線価の付設

地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格が活用される。

通常は鑑定評価の7割が路線価として設定される。

7) その他の街路の路線価の付設

主要な街路との状況の差異を比較考慮して路線価を設定する

8) 各筆の評点数の付設

奥行き、間口、不整形、側方・二方加算等の画地計算を行う

9) 各筆の評価額の算出

イ その他宅地評価法

その他宅地評価法は次の手順による。

1) 状況類似地域の区分

道路幅員や公共施設までの距離等を考慮して状況類似地域を区分する。

2) 標準宅地の選定

奥行きや間口、形状等が標準的な宅地（標準宅地）を選定する。

3) 標準宅地の適正な時価の評定

不動産鑑定士によって選定した標準宅地の鑑定評価が行われる。

4) 各筆の評点数の付設

宅地比準表を適用する

5) 各筆の評価額の算出

(2) 農地、山林の評価方法

原則として、状況類似地域ごとに標準的な農地、山林を選定し、その適正な時価に比準して各筆を評価する。但し、市街化区域農地や宅地等への転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価する(乙11)。

(3) 状況類似地域の設定と標準宅地等の選定について

前記(1)と(2)で述べたように、土地の固定資産評価は状況類似地域ごとの標準宅地等を選定することが前提となる。

状況類似地域の設定は鳥取市が行うものであるが、状況類似地域の設定にあたって同和地区が基準とされることはない。すなわち状況類似地域がすべて同和地区で占められているとは限らない。

状況類似地域内に同和地区が含まれている場合であっても、当該状況類似地域から選定された標準宅地等が同和地区内にあるとは限らない。

従って、固定資産の評価及び価格の決定に際し、同和地区内に存在する固定資産であることは必ずしも反映されない。

(4) 鑑定評価について

不動産鑑定士が標準宅地の標準価格を査定するにあたって、同和地区であることを理由に価格を上下させることはない。そもそも鑑定を行う不動産鑑定士は同和地区の場所を認識していない。

確かに、標準価格の査定に用いる「取引価格」と、「地域要因の比較」における「地域の名声、品位等」という地域要因に、實際上、同和地区であることが影響を及ぼすことはありうる。

しかし、「取引価格」については、個々の取引事例における売買当事者間で同和地区であることが考慮されていることもあれば考慮されていないこともあり、同和地区であることが必然的に「取引価格」に反映されるわけではない。また、標準価格の査定に用いる「地域要因の比較」についても、その一要因となる「地域の名声、品位等」に影響を及ぼす要素は様々である。一括りに同和地区であるという要素だけで「地域の名声、品位等」が決定されるわけではなく、同和地区であることが必然的に「地域の名声、品位等」に反映されるわけではない。

従って、同和地区であることが「取引価格」や「地域の名声、品位等」という地域要因を介して標準価格の査定に間接的に影響を及ぼすことを完全に排除することはできないが、さりとて常に影響を及ぼしているともいえない。少なくとも不動産鑑定士が標準価格の査定において同和地区であるとの理由をもって意識的に価格を上下させることはない。

従って、固定資産の評価及び価格の決定に際し、同和地区内に存在する

固定資産であることは必ずしも反映されない（乙12）。

3 家屋の評価について

課税対象となる家屋は、固定資産評価基準によって、再建築価格に経年減点補正率を乗じて評価される（乙11）。

新築家屋の再建築価格は、評価対象となる家屋と同一のものを評価時にその場所で新築するとした場合に必要とされる建築費である。

新築家屋以外の家屋の再建築価格は、基準年度の前年度の再建築価格に再建築費評点補正率を乗じたものとなる。再建築費評点補正率は前回評価替え以降の3年間の建築物価変動を反映した率である。

経年減点補正率は、建築後の年数経過によって生じる損耗状況による減価を表したものである。

同和地区内に存在するという要素は、再建築価格及び経年減点補正率に反映される要素ではない。従って、家屋の評価及び価格の決定に際し、同和地区内に存在することは反映されない。

以上