

令和2年12月18日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成30年（行ウ）第19号 固定資産評価審査決定取消請求事件
口頭弁論終結日 令和2年8月27日

判 決

5

[Redacted]

原 告

A

同所

原 告

B

長野県安曇野市豊科6000番地

10

被 告

安 曇 野 市

同代表者兼裁決行政庁

安曇野市固定資産評価審査委員会

同委員会代表者委員長代理

神 戸 美 佳

同訴訟代理人弁護士

橋 本 勇

同

羽 根 一 成

同 指 定 代 理 人

丸 山 一 弘

同

藤 森 智

同

金 子 洋 樹

15

主 文

20

1 原告らの請求のうち、安曇野市固定資産評価委員会が [Redacted C] に対して平成30年7月17日付けでした固定資産課税台帳に登録された別紙1物件目録記載2の土地に係る平成30年度の価格についての審査申出に対する決定の取消しを求める部分を却下する。

25

2 安曇野市固定資産評価審査委員会が原告らに対して平成30年7月17日付けでした固定資産課税台帳に登録された別紙1物件目録記載3の建物に係る平成30年度の価格についての審査申出に対する決定のうち価格410万2194円を超える部分を取り消す。

3 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。

4 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

5 1 安曇野市固定資産評価審査委員会が原告らに対して平成30年7月17日付けでした固定資産課税台帳に登録された別紙1物件目録記載1の土地に係る平成30年度の価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

2 安曇野市固定資産評価審査委員会が **C** に対して平成30年7月17日付けでした固定資産課税台帳に登録された別紙1物件目録記載2の土地に係る平成
10 30年度の価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

3 安曇野市固定資産評価審査委員会が原告らに対して平成30年7月17日付けでした固定資産課税台帳に登録された別紙1物件目録記載3の建物に係る平成30年度の価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

4 訴訟費用は被告の負担とする。

16 第2 事案の概要

1 本件は、別紙1物件目録記載1の土地及び同3の建物の共有者である原告ら並びに別紙1物件目録記載2の土地の所有者であった **C** が、上記各物件についての平成30年度固定資産税の課税標準として安曇野市長が決定して登録した各価格を不服として、安曇野市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたのに対し、
20 同委員会がいずれの申出についても棄却する旨の決定をしたため、原告らが、被告に対し、上記各決定の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め

別紙2のとおり。

3 前提事実

25 以下の事実は、当事者間に争いがないか、証拠（各項目の末尾に掲記。なお、甲7の記載の後の括弧内には同書証の頁数を記載する（以下同様。）及び弁論の全趣旨に、

より容易に認めることができる。

(1) 別紙1物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）について

ア 原告らは、平成20年9月8日付けの売買契約によって本件土地1を取得し、
それ以降、原告らが持分各2分の1で本件土地1を共有している（甲1の1、弁論の
5 全趣旨）。

イ 安曇野市長は、本件土地1の課税地目を宅地と認定した上で、固定資産評価基
準（昭和38年12月25日号外自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）
におけるその他の宅地評価法により、以下のとおり、同土地の平成30年度の固定資
産税の課税標準価格（当該固定資産の価格）を275万4567円と決定し、これを
10 固定資産課税台帳に登録し、平成30年4月2日、原告らに対し、納税通知書を交付
した（評価基準第1章第3節(二)、甲1の1、甲3の1）。

$7000 \text{ 点（標準宅地の評点数）} \times 0.88 \text{（形状等による比準割合（不整形地補正））} \times 0.97 \text{（その他の比準割合（道路補正））} = 5975.2 \text{ 点（合計評点数）}$
 $5975.2 \text{ 点} \times 461.00 \text{ m}^2 \text{（地積）} = 275 \text{ 万} 4567 \text{ 円（安曇野市長が決}$
15 定した評点1点当たりの価額は1.00円である。）

(2) 別紙1物件目録記載2の土地（以下「本件土地2」という。）について

ア **C**（以下「**C**」という。）は、昭和43年7月26日付けの売買契約に
よって本件土地2の所有権を取得し、同月29日受付で、同人への所有権移転登記が
された。

20 原告**B**（以下「原告**B**」という。）は、平成30年2月15日付けの売
買契約によって、**C**から本件土地2の所有権を取得し、同月22日受付で、原告**B**
への所有権移転登記がされた。

上記売買契約において、買主である原告**B**が本件土地2に係る平成30年度の
固定資産税を負担とするとの特約があったところ、原告**B**は、平成31年3月8
25 日、**C**に対し、上記固定資産税相当額を支払った（甲1の2、甲7（29～34頁）、
甲8、弁論の全趣旨）。

イ 安曇野市長は、本件土地2の課税地目を宅地介在雑種地と認定した上で、評価基準におけるその他の雑種地の評価方法（近傍地比準方式）により、標準宅地の評点数を7000点、形状等による比準割合（不整形地補正）を0.92、その他の比準割合（道路補正）を0.97、造成費相当額を0.60として、本件土地2についての平成30年度の固定資産税の課税標準価格（当該固定資産の価格）を233万4879円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録し、平成30年4月2日、**C**に対し、納税通知書を交付した（評価基準第1章第10節一、甲1の2、甲3の2、弁論の全趣旨）。

(3) 別紙1物件目録記載3の建物（以下「本件家屋」という。）について

ア 本件家屋は、平成22年6月23日に新築された木造家屋（ログハウス）であり、原告らは、新築以降、持分各2分の1で本件家屋を共有している（甲1の1、弁論の全趣旨）。

イ 安曇野市長は、以下のとおり、本件家屋を木造家屋と認定して、本件家屋についての平成30年度の固定資産税の課税標準価格（当該固定資産の価格）を412万8247円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録し、平成30年4月2日、原告らに対し、納税通知書を交付した（評価基準第2章第1節、同章第2節）。

なお、木造家屋において構造材に角材を用いず、丸太材を用いる家屋（ログハウス。専用住宅用丸太組構法建物）の評価については、丸太組構法建物の実態が多様であることやその建築実績がまだ少ないなどの理由から、市町村長が再建築費評点基準表を作成する際の総務大臣の技術的援助（地方税法388条4項）として、「専用住宅用丸太組構法建物に係る再建築費評点基準表（例）」が示されているところ、安曇野市においても、ログハウスについては、上記基準表（例）と同様の基準表（以下「ログ基準表」という。別紙3参照）に基づいて評価を行っており、本件家屋についてもログ基準表を適用して評価した（評価基準第2章第1節六2。甲1の1、甲3の1・3、乙19、21、26）。

(ア) 再建築費評点数について

安曇野市長は、本件家屋の平成22年当時（建築当初）の再建築費評点数を、75万4千621点とした（内訳は別紙4のとおりである。）。

平成22年度以降の基準年度における再建築費評点数は、前基準年度の評点数に木造家屋に係る各再建築費評点補正率を順次乗じて算出しており（評価基準第2章第2節四、同章第4節）、平成24年度における再建築費評点数は747万0756点（754万621点×0.99（再建築費評点補正率））とし、平成27年度における再建築費評点数は791万9001点（747万0756点×1.06（再建築費評点補正率））とした。

(イ) 平成30年度の登録価格（当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で、
10 固定資産課税台帳に登録されたもの）について（計算過程）

791万9001点（平成27年度の再建築費評点数）×1.05（再建築費評点補正率）＝831万4951点（平成30年度の再建築費評点数）

831万4951点×0.5015（損耗の状況による減点補正（評価基準第2章第2節一、同節五1）。〔内訳〕0.59（経年減点補正）×0.85（積雪寒冷地補正））＝416万9947点（合計評点数）
15

416万9947点×0.99（安曇野市長が決定した評点1点当たりの価額）＝412万8247円

(4) 審査の申出等

ア 原告らは、平成30年5月29日付けで、本件土地1及び本件家屋の平成30
20 年度の価格を不服として、安曇野市固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づき、審査の申出をした。

C は、同日付けで、本件土地2の平成30年度の価格を不服として、原告 **B** を代理人として、安曇野市固定資産評価審査委員会に対し、同項に基づき、審査の申出をした（甲2の1・2）。

25 イ 安曇野固定資産評価審査委員会は、平成30年7月17日、原告ら及び **C** による前記アの各審査の申出をいずれも棄却する旨の決定をした（以下、本件土地1に

係る決定を「本件決定1」、本件土地2に係る決定を「本件決定2」、本件家屋に係る決定を「本件決定3」といい、本件決定1～3までをあわせて「本件各決定」という。甲6の1～3)。

(5) 本件訴えの提起

原告らは、平成30年12月26日、本件訴えを提起した(当裁判所に顕著な事実)。

4 争点

- (1) 本件決定2に係る訴えの適法性(争点1)
- (2) 本件土地1の登録価格の決定の違法性(争点2)
- (3) 本件土地2の登録価格の決定の違法性(争点3)
- (4) 本件家屋の登録価格の決定の違法性(争点4)

5 争点に対する当事者の主張

- (1) 争点1(本件決定2に係る訴えの適法性)について

〔原告らの主張〕

本件土地2に係る平成30年度の固定資産税の課税処分の名宛人は**C**であったものの、**C**との売買契約に基づき、実際に上記固定資産税を負担したのは原告**B**であるから、本件土地2に係る課税処分で現に不利益を被っているのは原告**B**である。

したがって、原告**B**は、本件決定2に係る訴えの原告適格を有しているということができ、上記訴えは適法である。

〔被告の主張〕

土地に係る固定資産税は、賦課期日において、当該土地の所有者として登記されている者に課されるものであるところ、原告**B**は、平成30年度の固定資産税の賦課期日において、本件土地2の所有者として登記されている者ではないから、本件土地2に係る固定資産税の納税義務者ではない。

したがって、原告**B**は、本件土地2に係る固定資産税の納税義務者ではないから、本件土地2に係る安曇野市固定資産評価審査委員会の決定(本件決定2)の取消

しを求めるにつき法律上の利益を有する者に該当せず、原告適格が認められない。

よって、本件決定2に係る原告らの訴えは不適法であり、却下されるべきである。

(2) 争点2 (本件土地1の登録価格の決定の違法性) について

〔被告の主張〕

6 ア 標準宅地の選定について

本件土地1の所在する状況類似地区において、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものと認められるものとして、

(標準宅地番号) 以下「本件標準宅地」という。) を標準宅地として選定した。

10 イ 標準宅地の評点数の付設について

本件標準宅地については、基準年度の初日の属する年(平成30年)の前年(平成29年)の1月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額から求められた価格が1万円/㎡であることから、この7割を目途として7000点/㎡と評定した。

ウ 形状等による比準割合(不整形地補正)について

15 評価基準においては、標準宅地の単位地積当たり評点数に宅地の比準表により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとするところ、安曇野市においては、具体的には、安曇野市固定資産税土地評価内規(以下「土地評価内規」という。)に基づいて評価している。

20 本件土地1の蔭地割合は37.1%であり、30%以上40%未満に当たり、適用すべき地区区分が普通住宅地区であることから、土地評価内規に基づき、不整形地補正の補正係数を0.88とした。

エ その他の比準割合(道路補正)について

25 本件土地1については、まず、本件標準宅地に沿接する道路が4m以上6m未満のものであるのに対し、本件土地1に沿接する道路が4m以上6m未満の未舗装のものであることから、土地評価内規に基づき、道路補正の補正係数を0.97とした。

オ 傾斜地補正又はがけ地補正について

傾斜地補正は、標準宅地が傾斜地であるので必要ない。

がけ地補正は、崖により通常の用に供することができない部分がある場合にその割合によって適用されるものであるところ、本件土地1は、造成されており、崖により宅地利用が困難であるとはいえないから、がけ地補正は適用されない。

5 カ したがって、前記前提事実のとおり、安曇野市長が固定資産課税台帳に登録した本件土地1の価格に誤りはない。

〔原告らの主張〕

ア 標準宅地について

10 本件標準宅地は、幹線道路より20m程度進入した先にある平坦地であり、街灯も幹線道路にあり、進入する道路の幅も4.5mが確保されているが、本件土地1は、街灯すらない幹線道路から250m程度も奥まったところにあり、道路も未舗装で3mから3.5m程度の幅員しかないから、本件標準宅地と本件土地1は状況が類似しておらず、本件標準宅地を標準宅地としたのは誤りである。

15 また、本件標準宅地に係る鑑定評価書の評価額は信用できない。売買実績によっても、本件標準宅地は1㎡当たり1万円での取引はあり得ない土地である。

イ 形状等による比準割合（不整形地補正）について

20 本件土地1のうち北西の出っ張り部分の地積40㎡は土地活用の点から無に等しい土地であり、無いのと同様であるから、その部分を総地積から除いて本件土地1の蔭地割合を計算すると、40%以上50%未満の蔭地割合として0.82の補正係数になり、蔭地割合方式によらず、不整形度の表を用いた場合には、他の区画地が概ね四角形や台形であることから、本件土地1は不整形地であるとして0.8の補正係数が妥当であることからすると、形状等による比準割合（不整形地補正）としては0.8の補正係数を適用すべきである。

ウ その他の比準割合（道路補正）について

25 本件土地1に沿接する道路の幅員は通行可能幅としては4mもないのであるから、本件土地1のその他の比準割合（道路補正）については、4m未満を前提とした0.

9 2の補正係数とすべきである。

エ 傾斜地補正又はがけ地補正について

本件土地1は、傾斜や起伏があり、地面を平らに整地するために費用が相当かかる上に、大小様々な岩や石の処理代も相当な負担となるところ、原告らが行った基礎工事も通常の基礎工事の2倍近い費用負担になった。

本件土地1の有効敷地面積は約161㎡と小さく、総面積は461㎡であるから、傾斜地又はがけ地の地積は約300㎡となる。

したがって、土地評価内規に基づき、本件土地1には傾斜地補正又はがけ地補正として0.7の補正係数を適用すべきである。

オ 以上によれば、安曇野市長が固定資産課税台帳に登録した本件土地1の価格には誤りがある。

(3) 争点3 (本件土地2の登録価格の決定の違法性) について

〔原告 B の主張〕

本件土地2は、原野のままになっており、一度も家屋を建てたことがない土地であるから、土地の現況及び利用目的に照らして、課税地目を山林として評価すべきである。

〔被告の主張〕

原告 B の主張は争う。

本件土地2の価格の決定に誤りはない。

20 (4) 争点4 (本件家屋の登録価格の決定の違法性) について

〔原告らの主張〕

安曇野市長が固定資産課税台帳に登録した本件家屋の平成30年度の課税標準価格について、その価格の算出の前提となっている平成22年度(建築当初)の再建築費評点数には、以下の評価項目について誤りがある。

25 ア 屋根について

(ア) 小屋組の項目について

ログ材の木材が悪く収縮しているので、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである。

(イ) 加算評点項目の断熱材について

ログ基準表に従って標準評点数を500点とすべきであり、原告らが断熱材をカッターで切って貼り付けたものであるから、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである。

イ 柱・壁体について

柱・壁体の見付面積は83.52㎡である。

また、ログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部までヒビが入っているので、材の程度が悪いものとして、材の程度の補正係数0.9を適用すべきである。

ウ 外壁について

(ア) 本件家屋は、壁体であるログ材のほかには、外壁となるものはない。被告は、妻部分について、丸太組で施工することが認められていないから外壁として評点されると主張するが、妻部分を丸太組で施工することは認められており、本件家屋では、丸太組壁体と一体として、妻面までログを積んでいるから、被告の主張は誤りである。

(イ) ログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部までヒビが入っている上、柱・壁体には施工の程度が悪いものとして0.7の補正をかけているのであるから、一体となっている外壁（妻部分）についても、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである。

(ウ) 加算評点項目の断熱材について

外壁部分はログ材であり、断熱材は存在しないから加算すべきではない。

エ 内壁について

ログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部までヒビが入っている上、柱・壁体には施工の程度が悪いものとして0.7の補正をかけているのであるから、一体となっている内壁についても、施工の程度が悪いものとして、施工の

程度の補正係数0.7を適用すべきである。

オ. 天井について

原告らが施工期間を短縮し、費用を抑えるために、自分たちでビスで直接天井板の表面にドライバで打ち付けて施工したものであるので、ビス頭が無数に天井に露出しており、板と板の継ぎ目の隙間がはっきりできていることからすると、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである。

カ 床について

(ア) 床仕上（フローリング並）について

原告らが床板の底板を貼らない手抜き工事をしたので底冷えが厳しく、ところどころに隙間が空いているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである。

(イ) 床仕上（合成樹脂板張）について

原告らが床板の底板を貼らない手抜き工事をしたので底冷えが厳しく、ところどころに隙間が空いているところ、施工量が少ないものとして、施工量の多少の補正係数0.8を適用し、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである。

(ウ) 加算評点項目の断熱材について

断熱材は合成樹脂板張部分（玄関部分）にはないので、延床面積は67.27㎡である上、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである。

キ 建具について

(ア) 木製建具について

内部のドアは板戸のラワン合板であるから、標準評点数を2万7300点ではなく、1万9680点とすべきである。

(イ) 建具全体について

外部ドアは重く、内部ドアは軽い上、内部ドアの上部はボルトがむき出しのままに

なっているから、全ての建具について施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.8を適用すべきである。

ク 造作について

前記キを前提とすると、建具合計評点数は28万0764点である。

- 6 また、原告らは素人であり、特別な加点をする特殊な技術はないので、この評点項目自体を除外すべきであり、少なくとも、ビスがむき出しになっているなどの事情があるから、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.2を適用すべきである。

ケ 建築設備について

10 (ア) 洗面器について

原告らが排水部分の金具を洗面器の底部より上に設置したので、底に水が溜まっているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである。

(イ) 流し台（ステンレス張）について

- 15 流し台は、ガーデニング用のもので幅が100cm、奥行50cmと狭く、流し台に蛇口を設けているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用した上、大きさが標準を下回るので0.4の補正係数も適用すべきである。

(ウ) コンロ台（ステンレス張）について

- 20 本件家屋にあるのはオープンコンロであり、これは調理器具であり建物と一体化したものであるから、コンロ台は存在しない。

また、木製の台はあり、仮にこれをコンロ台として評価したとしても、ステンレス製ではなく木製なので0.4の補正係数を適用し、単に端材を用いて板を貼っただけのものであるので、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである。

25 コ その他工事について

収納棚やカウンターは現存せず、テラスや床板も継ぎ接ぎだらけで、支柱やレール

の間隔は不揃いであるところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数 0.9 を適用すべきである。

〔被告の主張〕

安曇野市長が固定資産課税台帳に登録した本件家屋の平成30年度の課税標準価格について、その価格の算出の前提となっている平成22年度（建築当初）の再建築費評点数について、以下のとおり、原告らの主張は採用できず、誤りはない。

ア 各部分における施工の程度の補正について

各部分についてすべて同様であるが、標準評点数の積算は、通常考えられる各仕上資材の標準工事費を基準としているものであるため、極めて程度の良いもの又は極めて程度が悪いものであっても、すべて標準工事費に見合う評点数が算出され、これらのものにみられる実際の工事費の差が評点数の上に現れない。そこで程度の良否により増点又は減点することによって個々の工事費の実態に適合させるよう施工の程度の補正項目が設けられ、補正係数が定められているものである。

そして、施工の程度については、多種多様な場合が考えられ、それらを想定してあらかじめ基準を定めておくことは不可能であるし、補正の要否が明らかでない場合は、とくに補正する必要はないとされている。

ところで、評価基準では、家屋の評価に当たり、再建築費（価格）を基準として評価する方法（再建築価格方式）が採用されている。これは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる工事費（再建築費）を求めるものであり、ログ基準表の標準評点数は、資材費評点数、労務費評点数、下地その他の評点数をもとに積算されたものである。

原告らは、プロが造ったものと素人が造ったものが同じ価格なのはおかしいと主張し、各部分について様々な事情を指摘するが、原告らの指摘する事情は、いずれも再建築する場合の工事費（資材費、労務費、下地その他）には影響がなく、また、事後的な事情であるから、施工の程度が悪いものとして減点補正をする理由にはならない。

イ 屋根（加算評点項目の断熱材）について

ログ基準表によれば、断熱・吸音材の計算単価は加算先の項目に従うとされており、これは加算先の部分別である屋根仕上の建床面積を意味するところ、部分別屋根の標準量は、建床面積1.0㎡当たり仕上面積1.40㎡とされている。

このことから、屋根仕上に係る加算評点項目（断熱材）の標準評点数は、仕上面積
5 1㎡当たりの標準評点数（500点）に1.4を乗したものとなり、標準評点数は70.0点となる。

ウ 柱・壁体について

(ア) 見付面積について

本件家屋については、ログ材である外周壁体の見付面積87.71㎡、内部間仕切
10 り壁体の見付面積61.0170㎡の合計面積である148.727㎡から、建具面積（15.3212㎡）及び開口面積（25.2883㎡）の合計面積である40.6095㎡を控除した面積である108.1175㎡が丸太組構造壁体（柱・壁体）の見付面積となる。

本件家屋について、建築確認申請書の添付図面（別紙図面1）でいうB、D、F、
15 G、I及びKの箇所にはログ材を組んだ交差部の先の部分が描かれ、その線上（壁面）については内部間仕切り壁にログ材が使われており、そのことを現地調査をした職員も現認している。

丸太組構造壁体としての間仕切壁は柱・壁体として評価することとされているところ、柱・壁体の見付面積には、本件家屋の上記内部間仕切り壁部分の面積も入れて算
20 出することになるから、上記算定に誤りはない。

(イ) 材の程度の補正について

評価基準では、家屋の評価に当たり、再建築費（価格）を基準として評価する方法（再建築価格方式）が採用されている。これは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる工事
25 費（再建築費）を求めるものであるところ、間伐材等の安価な材を用いている場合が、材の程度が悪いものとして、0.9の補正係数が適用される。

したがって、原告らの指摘する、ログ材の木材に継ぎ接ぎがあるなどの事情が認められるとしても、材の程度が悪いものとして0.9の補正係数を適用する必要はない。

エ 外壁について

(ア) ログハウスの屋根に挟まれた妻部分は丸太組で施工することが認められていないため、別に外壁として評点付設することが必要とされているところ、本件家屋の屋根と屋根に挟まれた妻部分について外壁として評価したことが不適切とはいえない。

(イ) 施工の程度の補正について

柱・壁体に係る施工の程度の補正については、特に複雑な加工（二枚実（さね）や三枚実が施工されているもの、あるいは交差部の仕口に手の込んだ加工）がなされている場合、あるいは逆にほとんど加工されていない資材が用いられている場合に、丸太材等の加工費に見合った評点数を求めるために設けられたものとされており、本件家屋については、ほとんど加工されていない資材が用いられていると認め、0.7の補正係数を適用したが、外壁に係る施工の程度の補正については、上記のような内容はなく、減点補正の必要はない。

オ 床について

(ア) 床仕上について

評価基準では、家屋の評価に当たり、再建築費（価格）を基準として評価する方法（再建築価格方式）が採用されている。これは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる工事費（再建築費）を求めるものであるところ、原告らの指摘する床板の底板を貼らなかったなどの事情があるとしても、施工量の多少の補正について減点補正をする理由にはならない。

(イ) 評点加算項目について

25 本件家屋の延床面積72.00㎡から、断熱材の付設がない浴槽（ユニットバス）部分の床面積3.4225㎡（1.85m×1.85m）を控除し、延床面積を68.

5 7 7 5 m²とした。

原告らは、合成樹脂床部分には断熱材は施工していない旨主張するが、一階床組み（本件家屋でいう鋼製束）部分は、根太と床板の隙間に断熱材を施工して断熱性能を得ることが可能である上、安曇野市は、寒冷地域であるから新築家屋の床に断熱材を
5 施工していないことは通常想定し難いから、断熱材の延床面積については一階床組みと同じ延床面積である68.5775 m²とした。床を剥がさない限り、断熱材の有無、面積を現地調査で確認することは不可能であるから、上記算定は適切である。

カ 建具（木造建具）について

評価基準でいう板戸とは、木製枠に板を張った棧戸や唐戸のことをいい、同基準で
10 いうフラッシュ戸とは、表面が平滑な戸で、太鼓張り戸や張合せ戸のことをいう。

本件家屋の内部ドアは、木製枠に板を張った棧戸や唐戸ではなく、張合せ戸であるから、板戸ではなくフラッシュ戸に該当する。

したがって、本件家屋の内部ドアについて、標準評点数を2万7300点としたことは適切である。

15 キ 建築設備について

(ア) 流し台（ステンレス張）について

ログ基準表の流し台の項目において、補正項目及び補正係数は、標準のものが120 cm×56 cmのものとされており、150 cm×56 cmのものが増点補正として1.1の補正係数とされているが、減点補正の場合の記載はないから、仮に流し台
20 の大きさが「100 cm幅、奥行46 cm」としても、0.4の補正係数を適用する必要はない。

(イ) コンロ台（ステンレス張）について

建築確認申請書の添付図面である平面図（別紙図面1）には、キッチン部分の換気扇の前にコンロ（W=60と記載）があり、平成22年当時、現地調査した職員がス
25 テンレス張のコンロ台を現認している。

したがって、コンロ台は存在しており、ステンレス製ではないとして0.4の補正

係数を適用する必要はない。

第3 争点に対する判断

1 争点1（本件決定2に係る訴えの適法性）について

地方税法によれば、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税
6 に係る固定資産につき固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合
には、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ（同法432条1項）、
固定資産評価審査委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起するこ
とができるとされるところ（同法434条1項）、固定資産税は、当該固定資産の所有
者に課せられるものであり、当該所有者とは、土地の場合には、登記簿又は土地補充
10 課税台帳に賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日現在。同法359条）現
在において所有者として登記又は登録されている者であるとされている（同法343
条）。

前記前提事実のとおり、平成30年1月1日時点で、本件土地2の所有者として登
記されていたのは、**C**であったから、同年度の固定資産税の納税者は、原告**B**
15 ではなく、**C**であると認められる。

この点、原告**B**は、同年2月15日付けの売買契約によって、**C**から本件土
地2の所有権を取得し、同月22日受付で、原告**B**への所有権移転登記がされ、
その際、**C**に対し、本件土地2の固定資産税相当額を支払ったことが認められるが、
原告**B**は、単に**C**との関係において上記の支払義務を負ったにとどまるもので
20 あり、本件土地2の同年度の固定資産税の納税者に該当するとはいえない。

したがって、原告**B**は、同年度の本件土地2の価格を不服として、固定資産評
価審査委員会に審査の申出をすることはできず（前記前提事実のとおり、同年度の本
件土地2の価格について、安曇野市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたのは、
Cであり、原告**B**は、その代理人であったにすぎない。）、本件決定2に対して
25 も、その取消しの訴えを提起することはできないというべきである。

以上によれば、原告**B**は、本件決定2に係る訴えの原告適格を有しないから、

同訴えは不適法である。

また、原告 **A** も、平成30年1月1日時点で、本件土地2の所有者として登記されていた者ではなく、本件決定2に係る訴えの原告適格を有しないから、同訴えは不適法である。

5 よって、争点3（本件土地2の登録価格の決定の違法性）については判断を要しない。

2 争点2（本件土地1の登録価格の決定の違法性）について

(1) 認定事実

前記の前提事実のほか、証拠（各項目の末尾に掲記）及び弁論の全趣旨によれば、
10 以下の事実を認めることができる。

ア 本件土地1の状況等について

本件土地1は、市道である穂高0923号線（以下「本件道路」という。）に沿接した土地であり、別紙図面2の㊸のとおり、台形の一部を削り出したような形状をした地積461㎡の変形地である。

15 本件道路は約8割が幅員4m以上を確保している道路（草地の路肩を含む。）である。また、本件道路のうち本件土地1と接している部分は、幅員が約4.5mである（草地の路肩を含む。乙2、3、4、50）。

イ 本件土地1についての登録価格の決定について（甲1の1、3の1、乙4、5、29～32）

20 安曇野市長は、以下のとおり、本件土地1の平成30年度の登録価格を決定した。

(ア) 本件土地1の所在する状況類似地区については、別荘等が存する地区で家屋の連たん度が低い地区であることから村落地区として区分した（評価基準第1章第3節二(ロ)2、土地評価内規第2章第7節3(1)）。

そして、本件土地1の所在する状況類似地区については、道路に沿接する宅地のうち、
25 奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものとして、安曇野市穂高有明2186番158の土地（本件標準宅地）を標準宅地として選定した（評価

基準第1章第3節二(二)3, 土地評価内規第2章第7節3(2))。

本件標準宅地の評点数の付設については、本件標準宅地の基準年度の初日の属する年(平成30年)の前年(平成29年)の1月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額から求められた価格が1万円/㎡であることから、この7割を目途として7000点/㎡と評定した(評価基準第1章第12節一)。

(イ) 本件土地1については、蔭地割合が37.1%であったところ、蔭地割合が30%以上40%未満であり、適用すべき地区区分が普通住宅地区であることから、形状等の比準割合(不整形地補正)を0.88とした(評価基準別表第4附表1, 土地評価内規第2章第7節3(4), 同2附表4)。

(ウ) 本件土地1については、本件標準宅地が沿接する道路が4m以上6m未満であるのに対し、本件土地1が沿接する道路は4m以上6m未満の未舗装のものであることから、その他の比準割合(道路補正)を0.97とした(評価基準別表第4附表1, 土地評価内規第2章第7節3(6)①)。

(エ) 前記(ア)ないし(ウ)に基づいて、安曇野市長は、以下のとおり、本件土地1の平成30年度の固定資産税の課税標準価格(当該固定資産の価格)を275万4567円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録した(前記前提事実)。

$7000 \text{ 点 (標準宅地の評点数)} \times 0.97 \text{ (道路補正)} \times 0.88 \text{ (不整形地補正)} = 5975.2 \text{ 点 (合計評点数)}$

$5975.2 \text{ 点} \times 461.00 \text{ m}^2 \text{ (地積)} = 275 \text{ 万} 4567 \text{ 円}$

(2) 登録価格の決定の違法性に係る判断基準について

ア 地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたものとし(同法349条1項)、上記の価格とは「適正な時価」というと定めている(同法341条5号)ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の

客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる（最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁）。

イ また、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（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。）の告示に係る評価基準に委ね（同法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（同法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、これを受けて全国一律に適用される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後数次の改正が行われている。これらの地方税法の規定及び趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公正な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものといえることができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法というべきである（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。

ウ 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、評価対象の土地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、当該土地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土地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（最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁，最高裁平成21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁，最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。

エ 以上に鑑みると，土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法になるのは，当該登録価格が，①当該土地に適用される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ときであるか（前記イの場合），あるいは，②これを上回るものではないが，その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はなく，又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が存する場合であって，同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（前記ウの場合）であるということが
10 できる（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。

オ そこで，以下においては，本件土地1の登録価格が，評価基準により算定される本件土地1の価格を上回るものかについて検討することとする（なお，本件においては，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はなく，又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が存する場合であって，登録価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときに該当することについての具体的な主張立証はされていない。）。

(3) 標準宅地の選定について

ア 安曇野市長は，前記認定事実のとおり，本件土地1の存在する状況類似地区を村落地区として分類し，その中で奥行，間口及び形状等からみて標準的なものとして本件標準宅地を選定しており，その過程は評価基準及び土地評価内規に則ったものであるといえるから，本件標準宅地を標準宅地としたことが評価基準に反するとはいえない。

イ 原告らの主張について

原告らは，本件標準宅地は，幹線道路より20m程度進入した先にある平坦地であ

り、街灯も幹線道路にあり、進入する道路の幅も4.5mが確保されているが、本件土地1は、街灯すらない幹線道路から250m程度も奥まったところにあり、道路も未舗装で3mから3.5m程度の幅員しかないから、本件標準宅地と本件土地1は状況が類似しておらず、本件標準宅地を標準宅地としたのは誤りである旨主張する。

6 しかし、評価基準によれば、標準宅地の選定は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口及び形状等からみて標準的なものと認められるものを選定するものとされており、標準宅地と対象となる宅地の状況が類似するかどうかを基準として標準宅地を決めるとはされていない。

また、原告らが指摘する標準宅地と対象となる宅地との評価上の差異については、
10 標準宅地の鑑定評価価格の7割を標準宅地の適正な時価として、これに基づいて標準宅地の評点数を付設した上で、画地計算法や宅地の比準表に基づいて適宜の比準割合を適用することなどによって考慮されるものと解される（評価基準第1章第3節二（三）、同章第12節一）。

よって、原告らが指摘する上記事情については、いずれも本件標準宅地を標準宅地
15 としたことが誤りであることを基礎付ける事情とはいえないから、原告らの上記主張は採用できない。

(4) 標準宅地の評点数の付設について

ア 安曇野市長は、前記認定事実のとおり、本件標準宅地の基準年度の初日の属する年（平成30年）の前年（平成29年）の1月1日時点の不動産鑑定士による鑑定
20 評価額から求められた価格が1万円/㎡であることから、この7割を目途として7000点/㎡と標準宅地の評点数を付設しており、その過程は評価基準に則ったものであるから、本件標準宅地の評点数の付設が評価基準に反するものではない。

イ. 原告らの主張について

原告らは、売買実績によっても、1㎡当たり1万円での取引はあり得ない土地である上、取引事例比較法のみで評価をしているところ、本件標準土地に係る鑑定評価書
25 （以下「本件評価書」という。乙31）は信用できない旨主張する。

しかし、証拠（乙11, 12, 31）によれば、安曇野市[]の土地について、取引事例として、平成26年から平成27年にかけて、1㎡当たり1万2459円、1万1528円、1万2177円での取引がされており、複数の取引において、1㎡当たり1万円を超える金額での取引も行われていることが認められる一方、原告らが提出する取引実績に係る証拠（甲7（28頁））は、取引の検索結果の一部を抜き出したものにすぎず、1㎡当たり1万円での取引がないことを認めるに足る証拠とはいえない。

また、原告らは、一般的に、標準宅地の評価は取引事例比較法のみではなく収益還元法及び原価法によっても評価しなければならない旨主張するが、証拠（甲75）には、複数の鑑定評価の手法を適用すべきとの記載がされているものの、複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合もあることが想定されているから、必ず複数の鑑定評価の手法を適用しなければならないとはいえない。そして、証拠（乙31）によれば、本件標準土地の査定において、収益還元法が用いられなかったのは、近隣地域は別荘の多い地域で賃貸市場が未成熟であり、条例により共同住宅の建設が困難であるためであり、原価法が用いられなかったのは、造成後長期間経過し、土地の再調達原価の把握ができないためであると認められ、取引事例比較法のみを用いて本件標準宅地を評価したことに一定の合理性が認められることからすると、取引事例比較法のみを用いて標準価格を査定したことによって本件評価書の信用性が否定されるものではない。

上記事情に加えて、原告らのその他の主張を踏まえて検討しても、本件評価書の信用性を否定すべき事情は見当たらない。

よって、原告らの上記主張は採用できない。

(5) 形状等による比準割合（不整形地補正）について

ア 評価基準におけるその他の宅地評価法においては、標準宅地の単位地積当たり評点数に、宅地の比準表（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする」とされ、宅地の比準表における形状等に

よる比準割合においては、不整形地の場合、標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、0.40の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとされる（評価基準第1章第3節二(ニ)5、別表第4）。

そして、安曇野市においては、形状等による比準割合（不整形地補正）について、
5 画地計算法における不整形地補正率表を適用するとしており、評価額の均衡を考慮し、不整形度（蔭地割合方式によらない場合）に基づく表も併用するものと定めている（土地評価内規第2章第7節3(4)、同節2附表4）。

安曇野市長は、前記認定事実のとおり、上記規定に基づいて計算した結果、本件土地1の蔭地割合が37.1%であったところ、不整形地補正率表に基づき、蔭地割合
10 が30%以上40%未満であり、適用すべき地区区分が普通住宅地区として、形状等による比準割合（不整形地補正）を0.88としており、その過程は評価基準に則ったものであり、形状等による比準割合（不整形地補正）を0.88としたことが評価基準に反するとはいえない。

イ 原告らの主張について

15 原告らは、本件土地1のうち北西の出っ張り部分の地積40㎡は土地活用の点からは無に等しい土地であり、無いのと同様であるから、その部分を総地積から除いて本件土地1の蔭地割合を計算すると、40%以上50%未満の蔭地割合として0.82の補正になり、蔭地割合方式によらず、不整形度の表を用いた場合には他の区画地が概ね四角形や台形であることから、本件土地1は不整形地であるとして0.8の補正
20 係数が妥当であることからすると、形状等による比準割合（不整形地補正）としては0.8を適用すべきである旨主張する。

しかし、形状等による比準割合（不整形地補正）は、そもそも画地の形状が悪いために画地の全部を宅地として利用することができないという利用上の制約を受けることを考慮した減価補正であるから、画地の一部に利用価値が乏しい部分がある場合にそれを総地積から控除して蔭地割合を算定するとの方法は、上記の補正の趣旨に照
25 らして相当とはいえない。

よって、北西の一部分を総地積から控除して本件土地1の蔭地割合を算定すべきとの原告らの算定方法は採用できない。

また、原告らは、蔭地割合方式によらず、不整形度の表を用いた場合には、他の区画地が概ね四角形や台形であることから、不整形地であるとして0.8の補正係数が妥当であると主張するが、本件土地1について、蔭地算定方式で評価することが不適切であり不整形度の表によって評価することが適切であることについて、原告らから具体的な主張立証はなく、これを認めるに足る証拠もないから、原告らの上記主張は採用できない。

よって、原告らの上記主張はいずれも採用できない。

10 (6) その他の比準割合（道路補正）について

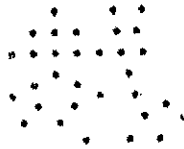
ア 評価基準におけるその他の宅地評価法においては、標準宅地の単位地積当たり評点数に、宅地の比準表（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとするとして、宅地の比準表におけるその他の比準割合においては、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとされている（評価基準第15 1章第3節二(ロ)5、別表第4）。

そして、安曇野市においては、その他の比準割合の具体的内容として、同一状況類似地区内の宅地等については、宅地等が接面する道路の状況に応じて、適用すべき比準割合を道路比準表で定めている（土地評価内規第2章第7節3(6)①）。

20 安曇野市長は、前記認定事実のとおり、上記規定に基づいて当てはめた結果、本件標準宅地が沿接する道路が4m以上6m未満であるのに対し、本件土地1が沿接する本件道路は4m以上6m未満の未舗装のものであることから、その他の比準割合（道路補正）の補正係数を0.97としており、その過程は評価基準に則ったものであるといえる。

25 イ 原告らの主張について

(ア) 原告らは、本件土地1に沿接する本件道路の幅員は、通行可能幅として4mも



ないのであるから、土地評価内規によれば、その他の比準割合（道路補正）については、幅員が4m未満であることを前提とした0.92の補正係数を適用すべきである旨主張する。

しかし、土地評価内規において、その他の比準割合として道路補正が設けられた趣旨は、接している道路の幅員の広狭による標準宅地との利便の差によって宅地の価値にも差が生じるため、評点数を減価し、より適正な時価に近似させることにありと解される。

通行可能幅との原告らの主張は、道路比準表における道路の幅員について、路肩部分を除外した道路の幅員を基準とすべきとの趣旨をいうものと解されるが、道路構造令（昭和45年10月29日号外政令第320号）2条12号においても、路肩部分は道路の一部とされている上、通行者は路肩部分も含めて道路を利用するものであるから、路肩部分を含めた道路の幅員を基準とすることが誤りであるとはいえない。

したがって、原告らの上記主張は採用できない。

(イ) また、原告らは、市によるQ&A（甲88）によれば、道路の除雪をするかどうかは4m以上かどうかが目安になるとされているところ、本件道路においては安曇野市による除雪がされていないことによれば、本件道路の幅員は4m未満である旨主張する。

この点、証拠（甲7（23, 24頁））及び弁論の全趣旨によれば、本件道路は安曇野市の除雪車による除雪がされない道路であることが認められるが、証拠（甲88）によれば、安曇野市において、除雪指定路線は、①国道や県道との広域的な交通を考慮した主要幹線道路、②地域間を結ぶ幹線道路、③バス路線、④中山間地の集落と幹線道路を結ぶ道路、⑤避難所に通ずるなど集落内の主要な道路、⑥小・中学校の指定通学路のうち歩行者が多い道路を対象とするという基本方針によって定められていることが認められ、本件道路の幅員が4m以上であっても、上記例示された道路に該当しない場合には除雪がされないことも想定されているといえるから、本件道路が除雪車による除雪がされないことが本件道路が4m未満であることを裏付ける事情と



はいえない。

よって、原告らの指摘する上記事情は、前記結論を左右する事情とはいえない。

(7) 傾斜地補正又はがけ地補正の適用について

ア 原告らは、本件土地1は、傾斜や起伏があり、地面を平らに整地するために費用が相当かかる上に、大小様々な岩や石の処理代も相当な負担となったことなどから、
5 がけ地補正率表（土地評価内規第2章第7節2附表7）に基づき、本件土地1には傾斜地補正又はがけ地補正として0.7を適用すべきである旨主張する。

イ 傾斜地補正について

宅地の比準表（別表第4）におけるその他の比準割合において、沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとされている（評価基準第1章第3節二(ニ)5、別表第4）。
10

そして、安曇野市においては、その他の比準割合として、傾斜地補正を定めているものの、標準宅地の鑑定評価において、標準宅地が存する地域の地勢を傾斜地と判断している場合は適用しないとされている（土地評価内規第2章第7節3(6)③）。

この点、証拠（乙31）によれば、本件標準土地の鑑定評価において、本件標準宅地
15 が存する地域の地勢は傾斜地として判断されていることが認められるから、土地評価内規によれば、本件土地1について傾斜があるとしても、その他の比準割合として傾斜地補正をする必要はない。

よって、傾斜地補正に係る原告らの主張は採用できない。

ウ がけ地補正について
20

評価基準におけるその他の宅地評価法においては、市街地宅地評価法のようながけ地補正に関する明文の定めはないものの、市町村長は、宅地の状況に応じ必要があるときは、宅地の比準表（評価基準別表第4附表1）について所要の補正をして、これを適用するものとされている（評価基準第1章第3節二(ニ)5）。

この点、評価基準が、市街地宅地評価法において、がけ地補正によって評点数を補正することとした趣旨は、がけ地等で通常の用に供することができない部分を有する
25

画地については、その宅地の利用価値は減少するから、評点数を減価し、より適正な時価に近似させることにあると解され、上記趣旨は、その他の宅地評価法によって宅地を評価する場合であっても同様に該当するものであるから、所要の補正としてがけ地補正に係る比準表を作成していない場合であっても、画地計算法におけるがけ地補正率を参考にして、所要の補正を適用すべきと解される。

しかし、証拠（甲 7（25、40 頁）、乙 2）及び弁論の全趣旨によれば、原告らは、本件土地 1 について盛土等の基礎工事をした上で、土地に本件家屋を建てており、本件土地 1 は既に造成がなされていることが認められる一方、がけ地等で通常の用途に供することができない部分があることを認めるに足る証拠はないから、所要の補正（がけ地補正）をする必要があるとはいえない。

よって、がけ地補正に係る原告らの主張は採用できない。

（8）小括

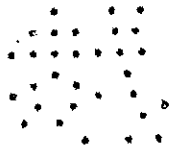
以上によれば、原告らの主張はいずれも採用できず、本件土地 1 の登録価格が評価基準により算定される本件土地 1 の価格を上回るものとはいえないから、本件土地 1 に係る登録価格の決定は違法ではない。

よって、本件決定 1 の取消しを求める旨の原告らの請求は理由がない。

3 争点 4（本件家屋の登録価格の決定の違法性）について

（1）判断枠組みについて

地方税法によれば、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後 3 月を経過する日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後 3 月を経過する日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にとっては、当該納税通知書の交付を受けた後 3 月を経過する日）までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から 3 月以内に



において、文書をもって固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ（地方税法432条1項本文）、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができ、登録価格についての不服は、上記審査の申出及び上記取消しの訴えによることによってのみ争うことができることとされている（同法434条）。

6 また、第2年度及び第3年度の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされているところ（同法411条3項）、第2年度及び第3年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不適当となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができるものとされる（同法349条2項1号、432条1項ただし書）。

10 このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である固定資産税課税台帳の登録価格について不服があるときは、原則として基準年度の価格について所定の期間内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきものとし、第2年度及び第3年度における価格については審査の申出をすることができる場合を限定し、これらの方法及び固定資産評価委員会の決定に対する取消訴訟によらなければ登録価格を争う
15 ことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

以上のような登録価格に対する不服申立ての内容やその趣旨に鑑みると、基準年度の再建築費評点数がその前年度における再建築費評点数を基礎として算出される場合
20 には、その前年度に至るまでの再建築費評点数の算出は各年度における評価基準に従ってされたものと推認するのが相当である。

しかし、その場合であっても、納税者が上記推認を覆すに足りる事情が存在することを主張立証したときは、前年度に至るまでの再建築費評点数が評価基準に従って算出されたとは直ちにいうことができないというべきである。

25 原告らは、平成30年度の本件家屋の登録価格の決定の違法性を主張するに当たり、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が評価基準に従っておらず、その算出に

誤りがある旨を主張するところ、かかる主張は、上記推認を覆すに足る事情が存在する旨の主張であると解される。

本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が評価基準に従っておらず、その算出に誤りがあることの主張立証がされたときは、同算出を正しくやり直し、これに基づいて前年度に至るまでの再建築費評点数を算出した上で、これに評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて平成30年度の価格が決定されるべきであり、本件決定3のうちその価格を超える部分は違法なものとして取り消すべきことになる。

以下では、再建築費評点数について部分別に検討する。

10 (2) 屋根について

ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について、前記の前提事実のほか、証拠（甲3の3、乙26、37）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

15 (ア) 本件家屋の小屋組について、ログ基準表に基づき、標準評点数3190点に、勾配の大小の補正係数を1.04、施工の程度の補正係数を1.0として、補正後の評点数を3317点とした上で、それに建床面積72㎡を乗じて、23万8824点と評点を付設したことが認められる。

(イ) 加算評点項目の断熱材について、ログ基準表に基づき、標準評点数700点に、勾配の大小の補正係数を1.04、軒出の大小の補正係数を1.20、施工の程度の補正係数を1.0、施工量の多少の補正係数を1.0として、補正後の評点数を868点とした上で、それに建床面積72㎡を乗じて、6万2496点と評点を付設したことが認められる。

イ 小屋組（施工の程度の補正）について

原告らは、ログ材の木材が悪く収縮しているので、施工の程度が悪いものとして、25 施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである旨主張する。

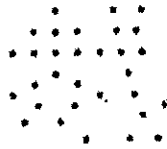
この点、評価基準では、家屋の評価は、各個の家屋について評点数を付設し、当該

評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとされ、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等による減点を行って付設するものとするとしており（評価基準第2章第1節一、二）、これは、いわゆる再建築価格方式を採用したものであるところ、同
5 方法は、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、当該再建築費に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況などによる減価を考慮して、当該家屋の価格を求めるものである。そして、上記「同一のもの」とは、家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、
10 構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一であることをいうものではないと解される。

そして、ログ基準表においては、いずれも屋根、基礎、外壁などの各部分別の再建築費評点数の算出の基礎として、評点項目ごとの標準評点数が定められるとともに、施工の程度などの補正項目及び補正係数が定められているところ、再建築費評点数の
15 算出において、かかる施工の程度による補正項目が設けられたのは、標準評点数の積算が、通常考えられる各仕上資材の標準工事費を基準としているものであるため、極めて程度の良いもの又は極めて程度の悪いものであっても、全て標準工事費に見合う評点数が算出され、これらのものにみられる実際の工事費の差が評点数上に現れないことから、程度の良否により増点又は減点することによって個々の工事費の実態に適
20 合させるとの観点からであると解される（乙61、62参照）。

また、前記のとおり、市町村長が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した趣旨は、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である。

25 以上のような家屋の評価方法及び評価基準の位置づけからすれば、上記施工の程度の補正については、単に施工の見栄えの良し悪しといった専ら評価者の主観に委ねら



れる基準や、施工の出来の良し悪しといった評価者によって評価が分かれやすく、また工事費そのものを反映し難い基準によって補正の要否を判断することは相当ではなく、評価の対象となる家屋の各部分を客観的に見て、仕上資材等の質が標準のものよりも明らかに良い又は悪いものであるとか、その資材に施された加工の程度が標準のものよりも明らかに高い又は低いものであるなどの事情により、当該仕上資材等を用い、あるいは当該加工を施したものと同一のものを新築するには、その工事費が標準のものよりも高く、又は低くなると認められる場合に、増点又は減点の補正を行うべきであると解するのが相当である。

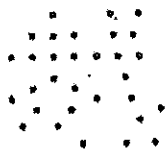
また、ログ基準表において、施工の程度による補正は、原則として、屋根、基礎、外壁などの部分別に、当該部分についての一律の補正係数を適用することによって行うとされていることからすれば、各部分において、当該部分の中の一部に施工の良い箇所や悪い箇所があるとしても、そのみをもって当該部分の補正係数を定めることは相当でなく、当該部分の全体を見てその施工の程度を評価した上で、前記の基準に則り、補正の要否及び程度を判断すべきものと解するのが相当である。

そこで本件家屋の屋根の小屋組についてみると、原告らは、小屋組の施工の程度に係る証拠として甲第20号証（30頁。平成31年7月撮影の写真）を提出するものの、同写真は特定の箇所を写したにとどまるものであり、しかも、年数を経たことにより木材が収縮した可能性も考えられることからすれば、小屋組の全体について、標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いであるとか、明らかに加工の程度が低いなど、その工事費が低いことを認めことはできないから、施工の程度の補正として、0.9の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

よって、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきであるとする原告らの上記主張は採用できない。

ウ 加算評点項目の断熱材について

(ア) 原告らは、ログ基準表に従って、標準評点数を700点ではなく500点とすべきである旨主張する。



この点、ログ基準表によれば、加算評点項目の断熱材（並）についての標準評点数は、仕上面積 1.0 m^2 当たり 500 点とされており、また、断熱材の計算単位は加算先の項目に従うとされている。

そして、本件では屋根仕上に係る断熱材の評点数が問題になっているところ、ログ基準表によれば、部分別の屋根（屋根仕上）の標準量は、建床面積 1.0 m^2 当たり仕上面積 1.40 m^2 とされている。

したがって、屋根仕上に係る加算評点項目の断熱材（並）の標準評点数は、建床面積 1.0 m^2 当たりの標準評点数（ 500 点）に 1.4 を乗じた 700 点となり、そこに建床面積を乗じて評点数を算出することになる。

よって、原告らの上記主張は採用できず、標準評点数を 700 点としたことは、評価基準及びログ基準表に則ったもので適切である。

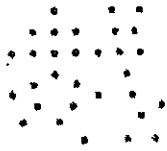
(イ) 原告らは、断熱材について、原告らが断熱材をカッターで切って貼り付けたものであるから、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数 0.7 を適用すべきである旨主張する。

この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、原告らは、天井内の断熱材に係る証拠として、甲第 20 号証（ 30 頁）を提出するが、上記証拠によっても、天井内の断熱材全体について、標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、その工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度について減点補正をしなかったことが誤りであるとはいえない。

よって、施工の程度の補正係数 0.7 を適用すべきであるとする原告らの上記主張は採用できない。

(3) 柱・壁体について

ア 安曇野市長が認定した平成 22 年度の再建築費評点数（部分別）について、前記の前提事実のほか、証拠（甲 3 の 3 、乙 26 、 $38\sim40$ の 1 ）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。



本件家屋の柱・壁体について、見付面積を108.1175㎡とした上で、標準評点数4万2910点に、製材品の一段の高さの補正係数を1.0、材の程度の補正係数を1.0、施工の程度の補正係数を0.7として、部分別評点数を324万7524点と付設した。

5 イ 見付面積について

原告らは、柱・壁体の見付面積は108.1175㎡ではなく、本件家屋のログ材の外周部分である83.52㎡である旨主張し、証拠（甲20（27, 28頁）。なお、甲20の記載の後の括弧内には同書証の頁数を記載する（以下同様）。）にはそれに沿う内容が存在する。

10 この点、外周ログ部分における柱・壁体の見付面積については、横幅をノッチ（丸太の交差部のこと）からノッチまでの長さとして、丸太組壁体の高さを乗じたものとされ、丸太組壁体としての間仕切り壁については柱・壁体として評価されて算出される（乙20, 21, 54, 55）。

証拠（乙38, 40の1・2）によれば、本件家屋の外周ログ部分の面積は、87.71㎡であることが認められる（この点、原告が提出する証拠（甲20（27, 28頁））では丸太組壁体の高さを一律2.4mとして計算しているが、計測部分が一部のみであり、被告が提出した平成22年当時の計算書（乙40の1・2）と比較して計算方法が緻密とはいえないから、上記計算書の信用性を覆すに足る証拠とはいえない。）。
15

20 また、証拠（甲7（40, 46頁）、乙39, 40の1・2）及び弁論の全趣旨によれば、別紙図面1のBK, DF, GIの各線上については、内部間仕切り壁にもログ材が使用されていること、上記内部間仕切り壁部分の見付面積は61.0170㎡であることが認められる。

そうすると、外周ログ部分と内部間仕切り壁にログ材が使用されている部分の合計面積148.727㎡から、建具面積（15.3212㎡）、開口面積（25.2883㎡）の合計40.6095㎡を控除した108.1175㎡が本件家屋の丸太組壁
25

体の見付面積であるとする事は、ログ基準表に沿ったものであるから、上記安曇野市長の計算方法が評価基準に照らして誤りであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張は採用できない。

ウ 材の程度の補正について

- 5 原告らは、柱・壁体のログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部までヒビが入っているため、材の程度が悪いものとして、材の程度の補正係数0.9を適用すべきである旨主張する。

- この点、証拠（乙21、22）及び弁論の全趣旨によれば、材の程度による補正がマシンカット丸太（工場で均一に加工した丸太材のこと）についてのみに設けられているのは、マシンカット丸太については集成材や間伐材などが用いられる場合があり、
10 これらに価格差が生ずるため、その価格差を評価額に反映するためであると解される。

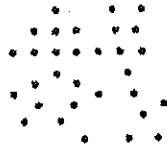
- そうすると、集成材（収縮の少ない丸太の芯部分が外側になるように加工した材）等の高価な材を用いている場合が、材の程度が良いものとして、増点補正の対象となり、間伐材（森林で主要な木の生育を助けるために早い段階で伐採された材）等の安
15 価な材を用いている場合が材の程度が悪いものとして、減点補正の対象となると解される。

- 本件において、原告らはログ材がひび割れていることなどから木材が悪い旨指摘するが、安価な材でなくても収縮やひび割れ等することは考えられるから、通常と比較して安価な材を用いたことを認めるに足る事情であるとはいえず、その他に本件家屋
20 の柱・壁体に用いられているログ材に間伐材等の安価な材を用いたことを認めるに足る証拠はない。

よって、原告らの上記主張は採用できず、材の程度の補正として、0.9の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

(4) 外壁について

- 25 ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について、前記の前提事実のほか、証拠（甲3の3、乙20、21、26、41）及び弁論の全趣



旨によれば、以下の事実を認めることができる。

(ア) ログハウスの外周壁のうち屋根に挟まれた妻部分は、外壁として評価を行うこととなるため、安曇野市長においては、本件家屋の妻部分について、外壁として評点を付設した。

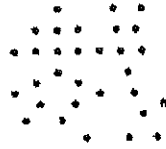
5 (イ) 本件家屋の妻部分について、ログ基準表に基づき、外壁として、標準評点数 4050 点に、施工の程度の補正係数を 1.0 として、補正後の評点数を 4050 点とした上で、それに仕上面積 13.65㎡を乗じて、5万5282点と評点数を付設した。

(ウ) 加算評点項目の断熱材について、ログ基準表に基づき、標準評点数 500 点に、
10 施工の程度の補正係数を 1.0 として、補正後の評点数を 500 点とした上で、それに仕上面積 13.65㎡を乗じて、6825点と評点数を付設した。

イ 原告らは、本件家屋の妻部分には、丸太組壁体と一体としてログを積んでいるから、壁体とは別に外壁となるものはないと主張する。しかし、ログ基準表(別紙3)のとおり、丸太組構法において、丸太組壁体が「柱・壁体」として標準評点数が高く
15 設定されており、一方で、「外壁」の標準評点数が、それよりも大幅に低く設定されているのは、丸太組構法においては、丸太組壁体が耐力壁として家屋の構造耐力上主要な部分となり、その工事費も高くなることによるものと解されるところ、ログハウスの妻部分は、丸太組壁体と同じ木材が使用されていても、その構造は異なっており、それが耐力壁となることはないから、これを標準評点数の高い「柱・壁体」としてで
20 はなく、標準評点数の低い「外壁」として評価することは相当といえる。そうすると、安曇野市長が、本件家屋の妻部分を、柱・壁体(丸太組壁体)ではなく、外壁として評点したことが評価基準及びログ基準表に反するものであるとはいえない。

なお、前記のとおり、柱・壁体の評点数の算定においては、上記妻部分を除外して見付面積が計算されているから、本件家屋の再建築費評点数において、妻部分が二重
25 に評価されていることはない。

よって、原告らの上記主張は採用できない。



ウ 施工の程度の補正について

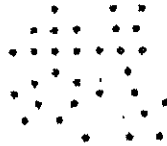
(ア) 原告らは、ログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部までヒビが入っているのであるから、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである旨主張する。

6 この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、原告は施工の程度に係る証拠として申第20号証(31頁)を提出するものの、年数を経たことにより木材が収縮した可能性も考えられることからすれば、妻部分全体のログ材について、標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について、
10 0.7の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

(イ) また、原告らは、柱・壁体には施工の程度が悪いものとして0.7の補正係数をかけているのであるから、一体となっている外壁(妻部分)にも、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである旨主張する。

この点、施工の程度による補正項目の趣旨は前記のとおりであるところ、柱・壁体
15 として通常想定されるログ材の質や工事費と、外壁(妻部分)として通常想定されるログ材の質や工事費が必ずしも同一であるとはいえないから、施工の程度の補正については、必ずしも柱・壁体の評点項目と外壁の評点項目との間で補正率を同じにしなければならないとはいえない。また、証拠(乙21)によれば、柱・壁体については、
20 施工の程度の補正は、特に複雑な加工(二枚実(さね)や三枚実が施工されているもの、あるいは交差部の仕口に手の込んだ加工)がなされている場合、あるいは逆にほとんど加工されていない資材が用いられている場合に、丸太材等の加工費に見合った評点数を求めるために設けられたものとされているが、外壁については上記のような基準はない。

このような事情からすると、単に、安曇野市長が本件家屋の柱・壁体について施工
25 の程度の補正として0.7の補正係数を適用したことをもって、外壁の評点項目にも同様の補正係数を適用すべきとする原告らの主張は採用できない。



(ウ) よって、原告らの前記主張はいずれも採用できず、施工の程度の補正として、
0.7の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

エ 加算評点項目の断熱材について

原告らは、本件家屋の外壁部分はログ材であり断熱材が存在しないから、加算評点
6 項目の断熱材を加算すべきではない旨主張する。

この点、証拠(甲7(40~42頁)、甲20(5~15、27~42頁))によれば、
本件家屋の妻部分は、柱・壁体として使用したログ材と同様のログ材を組み上げて作
られたこと、上記ログ材は、その間には断熱材を入れることができない構造になって
いることが認められる。

10 また、被告においても、別紙4のとおり、外壁部分と同様にログ材を組み上げて作
られた柱・壁体の部分については、断熱材の加算をしていない。

そうすると、本件家屋の外壁部分(妻部分)には断熱材がないと認められるから、
安曇野市長が、断熱材が存在するとして加算評点項目の断熱材があるとして評点数を
付設したのは、評価基準に則しておらず、誤りであるといえる。

15 (5) 内壁について

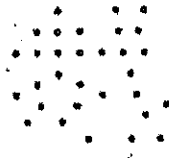
ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数(部分別)について、前
記の前提事実のほか、証拠(甲3の3、乙26、42、43)及び弁論の全趣旨によ
れば、以下の事実を認めることができる。

本件家屋の内壁について、ログ基準表に基づき、標準評点数5150点に、施工の
20 程度の補正係数を1.0として、補正後の評点数を5150点とした上で、それに仕
上面積37.8057㎡を乗じて、19万4699点と評点数を付設した。

イ 施工の程度の補正について

(ア) 原告らは、ログ材の木材が悪く収縮しており、丸太の内側である年輪の中心部
までヒビが入っているので、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.
25 7の減点補正をすべき旨主張する。

この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、原告らは施工



の程度に係る証拠として甲第20号証(31頁)を提出するものの、年数を経たことにより木材が収縮した可能性も考えられ、上記証拠によっても、内壁全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度について、0.7の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

(イ) また、原告らは、柱・壁体には施工の程度が悪いものとして0.7の補正係数を適用しているのであるから、柱・壁体と一体となっている内壁にも、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである旨主張する。

この点、施工の程度による補正項目の趣旨は前記のとおりであるところ、柱・壁体として通常想定されるログ材の質や工事費と、内壁として通常想定される材の質や工事費が必ずしも同一であるとはいえないから、施工の程度の補正について、柱・壁体の評点項目と内壁の評点項目との間で補正率を同じにしなければならないものとは解されない。

そうすると、単に、被告が本件家屋の柱・壁体について、施工の程度の補正係数として0.7を適用したことをもって、内壁にも減点補正を適用すべきとする原告らの上記主張は採用できない。

(6) 天井について

ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数(部分別)について、前記の前提事実のほか、証拠(甲3の3、乙26、44)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

本件家屋の天井について、ログ基準表に基づき、標準評点数1万0300点に、板張の施工割合を95%として、勾配の大小の補正係数を1.04、ロフト面積の多少の補正係数を0.70、施工の程度の補正係数を1.0として、補正後の評点数を7045点とした上で、それに建床面積72.00㎡を乗じて、50万7240点と評点数を付設した。

イ 施工の程度の補正について



原告らは、工期間を短縮し、費用を抑えるために、自分たちでビスで直接天井板の表面にドライバーで打ち付けて施工したものであるので、ビス頭が無数に天井に露出しており、板と板の継ぎ目の隙間がはっきりできているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数として0.9を適用すべきである旨主張する。

5 この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、証拠（甲20（32頁）、51）によれば、板と板の間の隙間が空いていること、コンセント等がむき出しになっていること、ビスの頭が見えていることなどが認められるものの、単に施工の出来の良し悪しを超えて、天井部分全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について0.9の補正係数を適用しなかつたことが誤りであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張は採用できない。

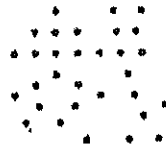
(7) 床について

ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について、前
15 記の前提事実のほか、証拠（甲3の3、乙26、45、46の1）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

（ア）本件家屋の床仕上（フローリング並）について、ログ基準表に基づき、標準評
点数6180点に、施工量の多少の補正係数を1.0、施工の程度の補正係数を1.
0として、補正後の評点数を6180点とした上で、それに延床面積67.2775
20 m²（LDK、洋室、洗面脱衣室、収納部分）を乗じて、41万5774点と評点数を
付設した。

（イ）本件家屋の床仕上（合成樹脂床張）について、ログ基準表に基づき、標準評
点数4140点に、施工量の多少の補正係数を1.0、施工の程度の補正係数を1.0
として、補正後の評点数を4140点とした上で、それに延床面積1.30m²（玄関
25 部分）を乗じて、5382点と評点数を付設した。

（ウ）加算評点項目の断熱材について、ログ基準表に基づき、標準評点数500点に、



施工量の多少の補正係数を1.0, 施工の程度の補正係数を1.0として, 補正後の
評点数を500点とした上で, それに本件家屋の延床面積72.00㎡から断熱材の
付設がない浴槽(ユニットバス)部分の床面積3.4225㎡(1.85m×1.8
5m)を控除した延床面積である68.5775㎡を乗じて, 3万4288点と評点
5 数を付設した。

イ 床仕上(フローリング並)について

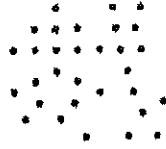
原告らは, 床板の底板を貼らない手抜き工事をしたので底冷えが厳しく, ところど
ころに隙間が空いているところ, 施工の程度が悪いものとして, 施工の程度の補正係
数0.9を適用すべきである旨主張する。

10 この点, 施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ, 証拠(甲7(4
6頁))によれば, 床の一部について, 板と板の間の隙間が空いていること, ビスの頭
が見えていることなどが認められるものの, 単に施工の出来の良し悪しを超えて, 床
仕上全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか, 明らかに加
工の程度が低いなど, 工事費が低いことを認めことはできないから, 施工の程度の補
15 正について, 0.9の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

ウ 床仕上(合成樹脂板張)について

原告らは, 床板の底板を貼らない手抜き工事をしたので底冷えが厳しく, ところど
ころに隙間が空いているところ, 施工量が少ないものとして, 施工量の多少の補正係
数0.8を適用し, 施工の程度が悪いものとして, 施工の程度の補正係数0.9を適
20 用すべきである旨主張する。

まず, 施工量の多少の補正については, 標準評点数が, 建物の内部にはすべて床が
設けられ, 延床面積と仕上面積が同一であるとの前提に立って定められたものである
ところ, 例えば床仕上の一部が省かれているような場合には, 減点補正の必要がある
ものと解されるが, 本件において, 原告らから上記仕上面積についての主張立証はな
25 い上, 床仕上の一部の施工を省いたなどの事情を認めるに足りる証拠はないから, 上
記補正が必要であったと認めることはできない。



また、施工の程度の補正については、前記のとおり、床の一部について、板と板の間の隙間が空いていること、ビスの頭が見えていることなどが認められるものの、単に施工の出来の良し悪しを超えて、床仕上全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認め
6 ことはできないから、施工の程度の補正について、0.9の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張はいずれも採用できない。

エ 加算評点項目の断熱材について

(ア) 延床面積について

10 原告らは、断熱材は合成樹脂板張部分（玄関部分）にはないので、断熱材の延床面積は67.27㎡である旨主張する。

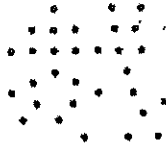
この点、証拠（甲20（33頁））によれば、床下の一部分について断熱材が設置されていないことが認められるが、上記部分の面積はわずかである上、上記設置されていない部分が合成樹脂板張部分（玄関部分、1.4㎡）に当たるかどうかを認めるに
15 は足りないことに照らすと、断熱材の延床面積が67.27㎡であることを認めることはできないから、原告らの上記主張は認められない。

(イ) 施工の程度の補正について

原告らは、断熱材について施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである旨主張する。

20 この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、原告らは、床下の断熱材に係る証拠として甲第20号証（33頁）を提出するものの、上記証拠によっても、単に施工の出来の良し悪しを超えて、断熱材の施工全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について、0.7の補
25 正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張は採用できず、0.7の補正係数を適用しなかったこと



が誤りであるとはいえない。

(8) 建具について

ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について、前記の前提事実のほか、証拠（甲3の3、乙26、45、46の1）及び弁論の全趣旨
5 によれば、以下の事実を認めることができる。

（ア）本件家屋の建具（木製建具）について、ログ基準表に基づき、外部のフラッシュ
戸として、標準評点数2万7300点に、施工の程度の補正係数を1.0とし、補
正後の評点数を2万7300点とした上で、それに建具面積1.89㎡を乗じて、5
万1597点と評点数を付設し、内部のフラッシュ戸として、標準評点数2万730
10 0点に、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後の評点数を2万7300点とし
た上で、それに建具面積3.36㎡を乗じて、9万1728点と評点数を付設した。

（イ）本件家屋の建具（アルミニウム建具）について、ログ基準表に基づき、アルミ
サッシュ（スライド式）として、標準評点数1万7460点に、施工の程度の補正係
数を1.0とし、補正後の評点数を1万7460点とした上で、それに建具面積9.
15 7014㎡を乗じて、16万9386点と評点数を付設し、アルミサッシュ（固定式）
として、標準評点数1万3860点に、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後
の評点数を1万3860点とした上で、それに建具面積0.3698㎡を乗じて、5
125点と評点数を付設した。

（ウ）本件家屋の建具（ガラス）について、ログ基準表に基づき、複層ガラス普通板
20 として、標準評点数7670点に、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後の評
点数を7670点とした上で、それに建具面積7.6562㎡を乗じて、5万872
3点と評点数を付設した。

イ 木製建具（内部のドア）について

原告らは、内部のドアは板戸のラワン合板であるから、ログ基準表に基づき、標準
25 評点数を2万7300点ではなく1万9680点とすべきである旨主張する。

証拠（乙49、57、58）によれば、評価基準における板戸とは、木製枠に板を



張った棧戸や唐戸などその構造が比較的簡単で簡素なものであるものをいい、フラッシュ戸とは表面が平滑な戸である太鼓張り戸や張合せ戸をいうことが認められる。

そして、甲第20号証(36頁)によっても、本件家屋の内部ドアについて、木製枠に板を張った棧戸や唐戸などその構造が比較的簡素なものであるとは認められないから、上記内部ドアをフラッシュ戸として評点したとしても、評価基準やログ基準表に反したものであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張は採用できず、内部のドアについて標準評点数を2万7300点と付設したことに誤りはない。

ウ 建具全体に係る施工の程度の補正について

原告らは、外部ドアは重く、内部ドアは軽い上、内部ドアの上部はボルトがむき出しのままになっているから、全ての建具について施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.8を適用すべきである旨主張する。

この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、証拠(甲20(36頁))によれば、建具のドアのボルトがむき出しであることなどが認められるものの、単に施工の出来の良し悪しを超えて、建具全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について、0.8の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

よって、原告らの上記主張は採用できない。

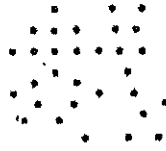
(9) 造作について

ア 認定事実

証拠(甲3の3、乙21、26)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(ア) 造作についての一般的な考え方について

造作については、丸太組構法建物の各部構造体に、装飾等の目的をもって取り付けられるものをいい、丸太組構法建物が洋風建築であり、在来構法の木造家屋と同様、



造作の施工が建具の程度に見合ったものとなっており、その工事費も概ね建具の工事費に比例していると考えられるため、ログ基準表は、木造家屋評点基準表の造作の評点付設方法を準用している。また、ログ基準表によれば、造作評点数は、1㎡当たり柱評点数に0.4を乗じて計算するが、施工の程度によっては上記の乗率を変えて算出して差し支えないとされる。

(イ) 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について

本件家屋の一般造作について、建具の合計評点数37万6559点を延床面積72㎡で割って1㎡当たりの柱評点数を5229点とし、それに0.4を乗じた2091点に、延床面積72.00㎡を乗じて、15万0552点と評点数を付設した。

10. イ 施工の程度の補正について

原告らは、同人らが素人であり特別な加点をする特殊な技術はないので、この評点項目を除外すべきであり、少なくとも、ビスがむき出しになっているなどの事情があるから、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.2を適用すべきである旨主張する。

15 この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、証拠（甲20（37頁））によれば、建具の隙間ができていたり、ビスがむき出しになっていることなどが認められるものの、単に施工の出来の良し悪しを超えて、造作全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いことを認めることはできないから、施工の程度に鑑みて、評点項目自体を除外しなかったことや、乗率を変更して、0.2の減点補正をかけなかったことが誤りであるとはいえない。

(10) 建築設備について

ア 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について、前記の前提事実のほか、証拠（甲3の3、乙26）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

25 (ア) 洗面器として、標準評点数2万3920点に、施工の程度の補正係数を1.0



とし、補正後の評点数を2万3920点として評点を付設した。

(イ) 流し台（ステンレス張）として、標準評点数6万3470点に、大きさの補正係数を1.0、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後の評点数を6万3470点として評点を付設した。

5 (ウ) コンロ台（ステンレス張）として、標準評点数4万0800点に、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後の評点数を4万0800点として評点を付設した。

イ 洗面器について

原告らは、排水部分の金具を洗面器の底部より上に設置したので、底に水が溜まっているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用すべきである旨主張する。

この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、証拠（甲20（38頁））によれば、洗面器の底部に水が溜まっていることが認められるが、単に施工の出来の良し悪しを超えて、洗面器全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について、0.7の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

ウ 流し台（ステンレス張）について

原告らは、流し台は、ガーデニング用のもので幅が100cm、奥行50cmと狭く、流し台に蛇口を設けているところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.7を適用した上、大きさが標準を下回るので0.4の補正係数も適用すべきである旨主張する。

（ア）施工の程度の補正について

この点、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、原告らが提出する証拠（甲20（39頁））によっても、流し台全体について標準のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工の程度が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、施工の程度の補正について、0.7の補正係数を適用

しなかったことが誤りであるとはいえない。

(イ) 大きさの補正について

この点、ログ基準表によれば、流し台の大きさが標準よりも小さい場合には補正が設けられていないところ、これは、流し台の大きさは、その使用の仕方や使用者の好みによって、小さいことが必ずしも価値の減少をもたらすものでなく、また、小さいことによってその工事費が当然に低くなるわけでもないと考えられることからすれば、流し台が標準のものより小さいことによってその価値が明らかに変わるような特段の事情がない限り、標準よりも小さい場合に減点補正をする必要はないものとして標準評点数が定められていると解するのが相当である。

10 そして、本件において、原告らの主張を前提としても、本件家屋における流し台は、ログ基準表における標準の大きさのものと比較して、幅20センチ、奥行10センチ程度の小さいものであるところ、標準の大きさの流し台と明らかに価値が変わると認められる特段の事情があるとはいえないから、上記減点補正の必要があるとはいえない。

15 (ウ) よって、原告らの前記主張はいずれも採用できない。

エ コンロ台（ステンレス張）について

(ア) 原告らは、本件家屋にあるのはオープンコンロであり、これは調理器具であり、本件家屋と一体化したものではないから、コンロ台は存在せず、評点数を付設すべきでない旨主張する。

20 この点、証拠（甲7（45頁）、甲39～41、99、100、102、乙46の2）及び弁論の全趣旨によれば、平成22年の建築当初の本件家屋において、キッチン部分の換気扇の前には、コンロ部とオープン部が一体型になっているロジェール社のガスコンロ（以下「本件コンロ」という。）が設置されており、本件コンロは金具の継ぎ目を外せば取り外しが容易なものであること、本件家屋の平成22年の再建築費評点
25 数の評価をするに当たって、安曇野市長がコンロ台（ステンレス張）と評価したのは本件コンロのオープン部であることが認められる。



しかし、評価基準においては、建築設備は家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつて、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとされており（評価基準第2章第一節七）、当該設備の取り外しが容易で別の場所に自在に移動できるものは家屋の評価に含めないとするのが相当であるところ、本件コンロは、
5 上記のとおり、金具の継ぎ目を外せば取り外しが容易なものであるから、本件家屋と構造上一体となつておりと評価することはできない。

したがって、安曇野市長が、本件コンロをログ基準表におけるコンロ台（ステンレス張）として点数を付設したのは、評価基準に則しておらず、誤りであるといえる。

(イ) また、証拠（甲7（45頁））によれば、本件レンジの隣には木製のテーブルが
10 あることが認められるが、上記テーブルはステンレス製ではないから、ログ基準表におけるコンロ台（ステンレス張）として評価することはできない。

(ウ) 以上によれば、安曇野市長において、本件家屋にコンロ台（ステンレス張）が存在することを前提として、4万0800点を付設したことは、評価基準に則ったものとはいえない。

15 (II) その他工事について

ア 証拠（甲3の3、乙22、26）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(ア) その他工事についての一般的な考え方

評価基準における「その他工事」は、家屋のうち屋根、基礎、外壁、柱・壁体、内
20 壁、天井、造作、床、建具、建築設備、仮設工事のいずれの部分にも含まれない部分をいい（評価基準第2章第2節3(2)）、その評点数は、家屋全体の普請の程度や雑工事の施工状況などによって判定されるべきところ、ログ基準表においては、これを、上（10230点）、中（5750点）、並（2590点）の3段階に分類して、それぞれの標準評点数を設定している。

25 (イ) 安曇野市長が認定した平成22年度の再建築費評点数（部分別）について
本件家屋のその他工事について、標準評点数2590点に、施工量の多少の補正係

数を1.0、施工の程度の補正係数を1.0とし、補正後の評点数を2590点とした上で、それに延床面積72.00㎡を乗じて、18万6480点と評点数を付設した。

イ 施工の程度について

5 原告らは、本件家屋について、収納棚やカウンターは現存せず、テラスや床板も継ぎ接ぎだらけで、支柱やレールの間隔は不揃いであるところ、施工の程度が悪いものとして、施工の程度の補正係数0.9を適用すべきである旨主張する。

しかし、本件家屋については、その他工事の程度が3段階のうちの最も低い「並」(2590点)と判定され、標準評点数が低く設定されている。また、施工の程度による補正の基準は前記のとおりであるところ、証拠(甲20(42頁))によれば、テラスの板の間隔が均等ではないことなどが認められるが、単に施工の出来の良し悪しを超えて、その他工事について「並」とされる程度のものよりも明らかに仕上資材等の質が悪いとか、明らかに加工費が低いなど、工事費が低いことを認めることはできないから、その他工事の程度を「並」と判定した上で、さらに施工の程度の補正として0.9の補正係数を適用しなかったことが誤りであるとはいえない。

3. 小括

以上によれば、本件家屋における建築当初(平成22年度)の再建築費評点数の算出については、前記2(4)ウ及び(10)エのとおり、外壁部分(妻部分)について断熱材の加算評点項目の点数を付設すべきでないのに6825点を付設した点、コンロ台について点数を付設すべきでないのに4万0800点を付設した点で誤りがあるとの立証があり、これを認めることができるが、その余の点に関しては、誤りがあることが立証されたとはいえない。

上記の誤りを訂正して、平成22年度の再建築費評点数を計算すると、749万8594点となる。安曇野市長が決定した同年度の再建築費評点数754万6219点のうち、上記749万8594点を超える部分については、算出に誤りがあるというべきであり、そうである以上、同年度の再建築費評点数を基礎として順次算定された

その後の年度の再建築費評点数についても、上記の点に関して、それが評価基準に従ったものであるとの推認を覆すに足る事情があるといえる。そうすると、平成30年度の再建築費評点数については、上記訂正後の平成22年度の再建築費評点数を基礎として算出し直されるべきことになる。

6 4 本件決定3の違法性について

前記のとおり、平成21年度評価基準に従って算出した本件家屋の平成22年度の再建築費評点数は749万8594点であるところ、前記前提事実のとおり、再建築費評点率を乗じて計算すると、平成30年度における再建築費評点数は826万2475点となる(786万9024点 $\times$ 1.05。平成24年度の再建築費評点数は742万3608点(749万8594点 $\times$ 0.99)となり、平成27年度の再建築費評点数は786万9024点(742万3608点 $\times$ 1.06)となるべきであった。)

また、前記前提事実によれば、本件家屋に適用されるべき経年年数に応ずる減点補正率は0.59、積雪寒冷地補正率は0.85とするのが相当であるところ、平成30年度の再建築費評点数に上記各補正率を連乗して合計評点数を計算すると、414万3631点となる(826万2475点 $\times$ 0.5015([内訳] 0.59 $\times$ 0.85)=414万3631点)。

さらに、前記前提事実によれば、本件家屋に適用されるべき評点1点当たりの価額は0.99円であると認められるから、これに基づいて平成30年度の本件家屋の評価額を計算すると、その額は410万2194円となり、これが固定資産評価基準の定める評価方法に従って決定される、本件家屋の平成30年度の賦課期日における価格であると認められる。

そうすると、本件家屋の平成30年度の登録価格412万8247円は、評価基準に基づく上記価格410万2194円を上回るから、その上回る限度で違法であり、したがって、本件決定3のうち同額を超える部分についての審査申出を棄却した部分は、取消しを免れない。

第4 結論

以上によれば、原告らの請求は、本件決定2に係る請求は不適法であるからこれを却下し、本件決定3に係る請求は価格410万2194円を超える部分の取消しを求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却し、本件決定1に係る請求は理由がないからこれを棄却することとして、訴訟費用につき、行政事件訴訟法7条、民訴法64条ただし書、61条を適用して主文のとおり判決する。

長野地方裁判所民事部

裁判長裁判官

真辺 朋子 

裁判官

足立 拓人 

裁判官

風間 直樹 