



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

固定資産税／リゾートマンションの登録価格の違法性

バブル期に建築されたリゾートマンションを所有する納税者は、15年以上訪れたこともなく、売買も成立しないと主張しています。このような場合、固定資産税の課税標準（登録価格）はどのように判断されるのでしょうか。（令和2年3月26日新潟地裁・棄却・TAINSコード：Z999-8423）

∞

∞

∞

∞

<事案の概要>

本件は、原告が、新潟県南魚沼市に所在する建物（平成2年に購入したリゾートマンションの一住戸）の平成30年度の登録価格（150万8711円）を不服として、固定資産評価審査委員会に対し審査の申出をしたところ、棄却の決定を受けたため、南魚沼市に対し、本件決定のうち建物の価格が10万円を超えることを是認した部分の取消しを求めた事案です。

<裁判所の判断>

新潟地裁は、登録価格を是認した本件決定が違法であるとはいえないとして、その理由を次のように判示しました。

1 登録価格の算定において、需給事情による減点補正率を適用すべきか

本件マンションは、近隣に関越自動車道のインターチェンジや上越新幹線の停車駅があり、交通の便が悪いとはいえない地域に所在し、マンションの敷地には除雪対象路線の市道が接続しており、付近には運動公園があり、季節を通じて人の往来があることがうかがわれる。このような交通網や付近の観光施設の存在に鑑みれば、本件家屋が当該地域に所在するがゆえに家屋の価値が減少するというような地域性を認めることは困難であって、需給事情による減点補正率を適用すべき事情はないと認められる。

2 登録価格の算定において、損耗残価率を0.1として算定すべきか

評価基準において、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率の算出は、原則として経過年数に応ずる減点補正率によるものとされ、ただし、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて経年減点補正率によることが適当ではないと認められる場合等に損耗減点補正率を適用するものとされている。原告は、本件家屋が15年以上も放置され、通常の損耗以上に激しく損耗している旨主張するが、このような事情は、原告自らが本件家屋の適切な維持管理を怠ったとの主張にすぎず、損耗減点補正率の適用を根拠づけるものとはいえない。

3 最終残価率を0.2とする評価基準と特別の事情

原告は、本件家屋が評価基準によっては適正な時価を算定することができない特別な事情として、登録価格の15分の1以下の価格である10万円で家屋の売却を試みても買主が見つからない状況であり、本件家屋を寄付しようとしても断られる状況にあること等を主張するが、いずれも個別的な売買や寄付に関する事情にすぎない。経年減点補正率について最終残価率を0.2とする評価基準によって本件家屋の適正な価格を算定することのできない特別な事情があるとはいえない。

……………（税法データベース編集室 市野瀬 茜子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4判17頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。