

【本件訴訟に係る説明資料】

1 固定資産（家屋）の評価等について

(1) 固定資産（家屋）の評価

固定資産の評価は、総務大臣が告示（地方税法第 388 条）する固定資産評価基準により行います（同第 403 条）。

家屋が新築された場合は、固定資産評価基準の別表である、「木造家屋再建築費評点基準表（別表第 8）」及び「非木造家屋再建築費評点基準表（別表第 12）」（以下「再建築費評点基準表」といいます。）により評価します。

再建築費評点基準表には、評点項目や標準評点数並びに補正項目や補正係数等が示されており、これらをもとに、実際に家屋に施工されている資材等に対応した評点項目を選択し、当該評点項目に係る標準評点数を必要に応じて補正したものを積み上げ、最終的に家屋の再建築費評点数を算出していきます。

(2) 所要の補正について

固定資産評価基準には、「市町村長は再建築費評点基準表を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において再建築費評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、再建築費評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができる」旨が規定されています。

2 杭の評価方法について

(1) 固定資産評価基準に定める評価方法

固定資産評価基準では、基礎工事の一部として、杭打地業が含まれています。

この杭打地業は、工法により「既製杭」と「場所打杭」に大別されます。

※ 既製杭・・・工場であらかじめ製造された杭

※ 場所打杭・・・工事現場で穴を掘ってコンクリート等を流し込んで施工する杭。

杭打地業に係る評点数は、杭の末口径および杭の長さで補正することとされていますが、増点補正率の最高限（増点できる最高限）が示されています。

なお、場所打杭については、国が編纂した固定資産評価基準解説において、使用されるコンクリート等の体積量が同等になるよう標準量の杭の本数に換算して評価を行うことで、適正に評価できるようにするための「本数換算式」が参考として示され、増点補正率の最高限を上回る補正が認められていました。

(2) 大阪市が独自に行った杭の評価方法に関する所要の補正について

一般的に建物に施工される杭は、床面積規模が大きくなるほど既製杭（鉄筋コンクリート杭やPHC杭）ではなく場所打杭により施工されることが多くなります。

しかしながら、大阪平野（へいや）の多くの土地は干拓や埋め立てによって形成されてきたことから、大阪市内の地盤には多くの地下水が含まれているところ、場所打杭は工事現場で穴を掘ってコンクリート等を地中に流し込むことからこのような土壌との相性が悪く、そのため、通常の規模以上の既製杭（杭径が太い、杭長が長い、強度が高い）を用いて建物を建設することが多かったものと考えます。

このような理由から、大阪市は、既製杭・場所打杭の両方に対応した、杭の評価方法（本数換算方式）を所要の補正により定めていました。

3 大阪高等裁判所の判決とそれに対する本市の主張について

(1) 争点

ア 既製杭について、固定資産評価基準に規定されている所要の補正により、場所打杭と同様に本数に換算して評価することが認められるか

イ 既製杭について、固定資産評価基準に規定されている所要の補正により、固定資産評価基準に定めのある増点補正率を超えて評価することが認められるか

(2) 大阪高等裁判所の判決とそれに対する本市の主張について（要旨）

内容	大阪高裁判決（要旨）	本市の主張
(1)アについて	固定資産評価基準解説は既製杭と場所打杭がある中で、場所打杭について本数換算をすることができるとしている趣旨は、場所打杭に限って本数換算の方法により評価する方法を許容するものと認めるほかない。	固定資産評価基準には再建築費評点基準表に対する市町村長の所要の補正に関する規定があり、市町村長には再建築費評点基準表を裁量で補正することが許容されているから、 <u>固定資産評価基準解説への本数換算式の記載の有無により、所要の補正により定められた本数換算式による評価方法の適否を判断するということは、固定資産評価基準における市町村長の補正に関する規定を否定するものである。</u>
(2)イについて	場所打杭について、最終的な補正係数が増点補正率の数値を上限としなければならないものではないとしても、そのことが既製杭に直ちに当てはまるものではない。	場所打杭が増点補正率の範囲では処理できない場合に備えて本数換算を行い増点補正率の上限を超えることが許容されているように、公平に固定資産税等を課するため、 <u>既製杭も含めて増点補正率の範囲では処理できない場合のために、非木造家屋再建築費評点基準表に所要の補正を行うことは評価基準に逸脱したものではない。</u>

② 関係規定

○ 固定資産評価基準

非木造家屋再建築費評点基準表（平成9基準年度）より

評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数			計算単位		
		補正項目	増点補正率	減点補正率			
杭打地業	木 杭	5,100	一本	杭の径及び長さ 末口径18cm・長さ5.5mのもの	← 1.65 ← 1.0 → 0.50	末口径15cm・長さ3mのもの 末口径9cm・長さ1.8mのもの	本
	鉄筋コンクリート杭	23,300	一本	杭の径及び長さ 末口径50cm・長さ12mのもの	← 5.00 ← 1.0 → 0.50	末口径30cm・長さ5mのもの 末口径20cm・長さ4mのもの	本
<p>(注) 杭打地業の増点補正率は、最高限を示すものである。</p>							

○ 大阪市における「所要の補正」

本市作成「家屋再建築費評点基準表の解説」（平成9基準年度）より

評点項目及び標準評点数	標準量	計算単位	補正項目及び補正係数			
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
杭 木 杭 ・ 5,100	1本	本数	杭の径及び長さ	1.65・末口径18cm、長さ5.5mのもの ←	1.00・末口径15cm、長さ3mのもの	→0.50・末口径9cm、長さ1.8mのもの
鉄筋コンクリート杭 ・ 23,300 プレストレストコンクリート杭 (PC杭・PHC杭) ★28,500	1本	本数	杭の径及び長さ	5.00・末口径50cm、長さ12mのもの ←	1.00・末口径30cm、長さ5mのもの	→0.50・末口径20cm、長さ4mのもの
<p>※ 杭打地業で、杭の径が太いものや長さの長いものについては、次によってその総評点数を求めることとする。</p> $\text{杭の総評点数} = \text{標準杭の評点数} \times \frac{(\text{使用杭の直径})^2}{(\text{標準杭の直径})^2} \times \frac{\text{使用杭の長さ}}{\text{標準杭の長さ}} \times \text{使用杭の本数} \times 0.9$ <p>ただし、使用杭の長さは、増点補正率の最高のものでとめること。</p>						

用語集

索引	用語	意味
き	既製杭	既に製造された杭のこと。搬入した既製杭を現場に打ち込むことで、地盤の補強を行う。
く	杭打地業	地盤の状況により基礎だけでは建物の加重を支持出来ない場合に、支持力を増大させるために行われる工事のこと。
こ	固定資産評価基準	総務大臣が告示することとされている、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定めたもの（地方税法第 388 条第 1 項）
	固定資産評価基準解説	平成 12 基準年度まで、自治省資産評価室が編集していた固定資産評価基準の解説を行った書籍のこと（発行は財団法人地方財務協会）。平成 15 基準年度以降は国が編集しておらず、固定資産税研究会が編集している。
さ	再建築費評点基準表	家屋が新築された場合の固定資産の評価に用いる固定資産評価基準の別表のこと。木造家屋再建築費評点基準表（別表 8）と非木造家屋再建築費評点基準表（別表 1 2）がある。
	再建築費評点数	主体構造部、基礎、外部仕上等の各部分別ごとに再建築費評点基準表を用いて算出した評点数の合計。評価額の基礎となる。この再建築費評点数に時の経過による減価を反映させるための経年原点補正率等乗じ、各年度の評価額を算出する。
し	所要の補正	固定資産評価基準第 2 章第 1 節六に規定されている市町村長の裁量のこと。
そ	増点補正率	家屋再建築費評点基準表における評点項目及び標準評点数は、標準的な構造・施工量を基準に決定されているため、評価対象となる家屋の施工量等が標準ではない場合は補正（増点又は減点）することとなる。その場合における増点の目安。
は	場所打杭	工事現場で施工する杭。地面に穴を掘って、そこにコンクリートを流し込む等して現場で杭を製造し、地盤の補強を行う。
ひ	標準評点数	評点項目の区分に従い、標準的な施工量等に対する工事費を基礎として算出されたもの。再建築費評点基準表に定められている。
	評点項目	家屋を建築する際に一般的に使用される資材の種別、等級及び施工の態様によって示される建築仕上げ材の区分のこと。再建築費評点基準表に定められている。
ほ	本数換算式	国が参考として「固定資産評価基準解説」において示した式。同解説によると、固定資産評価基準で定めた標準的な場所打杭とは異なった規模の場所打杭を評価する場合において、実際に施工されている杭の本数で評価しただけでは適正な評価にならないため（増点補正率が上限となるため。）、場所打杭に使用されるコンクリート等の

		体積量が同等になるよう疑似的に施工されている杭の本数を増やすことで、適正に評価できるようにするための式。この式を使用した場合は、一般的に増点補正率の上限を超えることとなる。
--	--	--