

最高裁、床面積方式とすべきとの納税者の主張を斥ける

# 複合構造家屋の固定資産評価、 地方自治体の低層階方式は適法

ホテルなど、低層階と高層階の構造が異なる複合構造家屋の固定資産の評価を巡る3件の裁判で、最高裁第二小法廷（尾島明裁判長）は令和7年2月17日、地方自治体が採用した低層階方式は固定資産評価基準上許容されとの判断を示し、納税者の主張を斥けた。

裁判では、納税者は床面積方式により評価すべきと主張。原審の高裁レベルでは判断が分かれていたが、最高裁は、複合構造家屋であっても、使用に耐えなくなったものとしてこれを取り壊すかどうかについては、基本的に一棟単位で判断されることになるため、低層階を構成する構造のうち所定経過年数の最も長いものに依じた経年減点補正率によることも合理性を欠くものとはいえないとした。

現在、多くの地方自治体においては、複合構造家屋の評価は低層階方式ではなく、床面積方式が採用されている。今回の裁判の対象となった大阪市及び広島市も例外ではないだけに、当事者の納税者だけでなく、同市内で以前から複合構造家屋を所有する納税者にとっては非常に酷な判決となった。

## 低層階は鉄骨鉄筋コンクリート造で、それ以外は鉄骨造の複合構造家屋

本件は、家屋の所有者であり固定資産税の納税義務者である大手金融機関が、家屋課税台帳に登録された平成30年度の価格に不服があるとして、固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、棄却する等の決定を受けたことから、訴訟に至ったもの。今回の最高裁では、同じ大手金融機関が大阪市を相手取った2件（事件①及び②）及び広島市（事件③）を相手取った1件の訴訟で判決が言い渡された。

問題となったのは、いずれの家屋もホテルやオフィスビルとなっている複合構造家屋であり、低層階が鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）であり、それ以外が鉄骨造（S造）となっている。地方自治体側は、低層階方式

に従い、低層階を構成するSRC造に係る構造別区分の経年減点補正率によって家屋を評価。一方、大手金融機関は、低層階方式ではなく、床面積方式に従いS造に係る構造別区分の経年減点補正率を適用すべきとしている。

なお、低層階方式とは、家屋自体の荷重を支え基礎と一体となっている地下階又は低層階を構成する最も耐用年数の長い構造をもって主たる構造ととらえ、これに対応した経年減点補正率を適用する方法のこと。また、床面積方式とは、家屋を占める最も大きな床面積割合を占める構造をもって主たる構造と捉え、これに対応した経年減点補正率を適用する方法のことである。