

平成 29 年 6 月 29 日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 処分取消請求訴訟事件

口頭弁論終結日 平成 29 年 4 月 11 日

判 決

原告 X

被告 国

処分行政庁 東京国税局長

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請求

- 1 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 1 ないし 4 の各不動産について平成 27 年 2 月 10 日付けでした公売公告を取り消す。
- 2 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 5 ないし 9 の各不動産について平成 27 年 2 月 10 日付けでした公売公告を取り消す。
- 3 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 1 ないし 4 の各不動産について平成 27 年 3 月 3 日付けでした最高価申込者の決定を取り消す。
- 4 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 5 ないし 9 の各不動産について平成 27 年 3 月 3 日付けでした最高価申込者の決定を取り消す。
- 5 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 1 ないし 4 の各不動産について平成 28 年 4 月 12 日付けでした売却決定を取り消す。
- 6 処分行政庁が別紙 2 物件目録記載 5 ないし 9 の各不動産について平成 28 年

4月12日付けでした売却決定を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、別紙2物件目録記載1ないし4の土地及び建物（以下「本件不動産1」という。）及び同5ないし9の土地及び建物（以下「本件不動産2」といい、本件不動産1と併せて「本件各不動産」という。）を所有していた原告が、本件各不動産につき処分行政庁がした平成27年2月10日付けの各公売公告（以下「本件各公売公告処分」という。）、同年3月3日付けの各最高価申込者の決定（以下「本件各最高価申込者決定処分」という。）及び平成28年4月12日付けの各売却決定（以下「本件各売却決定処分」といい、本件各公売公告処分及び本件各最高価申込者決定処分と併せて「本件各処分」という。）は、いずれも時価の半額以下という著しく低廉な見積価額に基づいてされた違法なものであるなどとして、本件各処分の取消しを求める事案である。

1 関係法令の定め

本件に関する法令の定めは、別紙3「関係法令の定め」記載のとおりである（同別紙において定義した略語等は、本文においても用いることとする。）。

2 前提事実

(1) 当事者

原告は、本件各処分当時において本件各不動産を所有していた者である。

(2) 本件各不動産の差押え等

ア 原告は、原告の父であるAが平成4年8月●日に死亡したことにより、別紙2物件目録記載1の土地及び本件不動産2（ただし、同目録記載6の建物については10分の9の共有持分）を相続により取得した（乙1の1～6）。

イ 原告は、平成5年3月1日、江戸川税務署長に対し、上記アの相続に係る相続税（以下「本件相続税」という。）の申告書を提出するとともに、本件不動産2を含む8物件を担保として提供して相続税の延納許可

を申請し、江戸川税務署長は、平成6年8月31日、原告の上記申請を許可し、担保として提供された上記各不動産に抵当権を設定した（乙1の2～6、乙2）。

ウ 原告は、上記イの延納許可に係る第6回目ないし第8回目の分納税額を滞納したため、江戸川北税務署長（平成7年7月10日に江戸川南税務署が新設されたことに伴い、江戸川税務署は江戸川北税務署と改称された。）は、平成13年3月27日、「第6回から第8回までの分納税額が滞納となっており、第9回以降の分納税額についても延納許可の条件どおり納付される見込みがないと認められる。」として、上記イの延納許可を取り消し、これにより本件相続税は滞納となった（以下、滞納となった本件相続税を「本件滞納国税」という。乙3）。

エ 江戸川北税務署長は、平成13年4月2日、原告に対し、本件滞納国税について、督促状によりその納付を督促した（弁論の全趣旨）。

オ 江戸川北税務署長は、平成13年4月13日、本件滞納国税を徴収するため、前記イのとおり抵当権を設定していた本件不動産2につき、担保物処分としての差押処分をした（乙1の2～6）。

カ 処分行政庁（平成13年4月23日に国税通則法43条3項に基づき、本件滞納国税について、処分行政庁が江戸川北税務署長から徴収の引継ぎを受けた。）は、本件滞納国税を徴収するため、平成14年1月28日に別紙2物件目録記載1の土地を、平成17年2月9日に同3及び4の建物を、平成20年1月8日に同2の建物を、それぞれ差し押えた（乙1の1及び7～9）。

（3） 本件各不動産の見積価額の決定

ア 処分行政庁は、本件不動産1の公売に当たり、不動産鑑定士であるB（以下「B鑑定人」という。）に本件不動産1の鑑定評価（ただし、別紙2物件目録記載2の建物については、単独所有の自用の建物とみなし

た評価)を委託し、これを受けたB鑑定人は、平成17年3月24日、同年2月1日時点の本件不動産1の正常価格を7213万円とする鑑定評価をした(甲5、乙4)。

なお、処分行政庁は、上記鑑定評価の後、B鑑定人に対して、別紙2物件目録記載2の建物につき、単独所有の自用の建物とみなすのではなく、原告の持分5分の1を前提とした評価を改めて依頼し、B鑑定人は、平成17年4月26日付けで本件不動産1につき5842万円(参考価格)とする意見書を提出した(弁論の全趣旨)。

イ 処分行政庁は、平成17年6月、本件不動産1に係る見積価額を4670万円と決定した(乙5)。

ウ 処分行政庁は、平成20年10月、本件不動産1(ただし、別紙2物件目録記載2の建物については、原告の持分部分のみならず、他の共有者全員の持分部分も含めたもの)の見積価額を7040万円と決定した(甲4、乙6)。

エ 処分行政庁は、本件不動産2の公売に当たり、不動産鑑定士であるC(以下「C鑑定人」という。)に本件不動産2の鑑定評価を委託し、これを受けたC鑑定人は、平成20年12月15日、同月1日時点の本件不動産2の正常価格を3億7500万円とする鑑定評価をした(甲7、乙7)。

オ 処分行政庁は、平成21年1月、本件不動産2に係る見積価額を3億0400万円と決定した(甲6、乙8)。

カ 処分行政庁は、平成21年5月11日及び平成22年2月1日、本件各不動産(ただし、別紙2物件目録記載2の建物については、原告の持分部分のみならず、他の共有者全員の持分部分も含めたもの)の公売を実施したが、入札がなく公売不成立となった(弁論の全趣旨)。

キ 処分行政庁は、平成26年12月、本件不動産1に係る見積価額を3400万円(以下「本件見積価額1」という。)、本件不動産2に係る見

積価額を１億６２００万円（以下「本件見積価額２」といい、本件見積価額１と併せて「本件各見積価額」という。）と、それぞれ決定した（乙９、１０）。

（４） 本件各処分及び不服申立て等

ア 処分行政庁は、平成２７年２月１０日、本件各不動産に係る公売公告（本件各公売公告処分）及び見積価額の公告をし、原告及び抵当権者等に対して、本件各公売公告処分に係る公売通知書を送付した（甲２の１及び２、乙１１、１２の１及び２）。

イ 処分行政庁は、平成２７年３月３日、本件各不動産の公売を実施し、本件不動産１については、最高入札価額５６５０万円の入札があり、本件不動産２については、最高入札価額３億２４００万円の入札があったことから、当該各入札に係る各入札者を最高価申込者と決定し（本件各最高価申込者決定処分）、同月４日、本件各最高価申込者決定処分に係る公告をし、原告、上記最高価申込者及び抵当権者等に対して、本件各最高価申込者決定処分に係る通知書を送付した（甲３の１及び２、乙１３の１～３）。

ウ 原告は、平成２７年３月９日、本件各公売公告処分及び本件各最高価申込者決定処分に不服があるとして、国税不服審判所長に対し、審査請求をしたが、国税不服審判所長は、平成２８年１月７日、同審査請求を棄却する旨の裁決をした（甲１、乙１４）。

エ 処分行政庁は、平成２８年３月１０日、本件各不動産の公売に係る売却決定の日時及び買受代金の納付期限を、それぞれ同年４月１２日午前１０時及び同日午後３時と変更した旨の公告をし、同日付けで、原告及び抵当権者等に対して、同公告に係る通知書を送付した（乙１５の１～４）。

オ 処分行政庁は、平成２８年３月１０日、本件各最高価申込者決定処分

に関し、売却決定の日時を同年４月１２日午前１０時と変更した旨の公告をし、原告、前記イの最高価申込者及び抵当権者等に対して、同公告に係る通知書を送付した（乙１６の１～４）。

カ 処分行政庁は、平成２８年４月１２日、本件不動産１について、最高入札価額である５６５０万円で、本件不動産２について、最高入札価額である３億２４００万円で、それぞれ売却決定（本件各売却決定処分）をした（乙１３の１及び２、乙２７の１及び２）。

キ 原告は、平成２８年４月１２日、本件各売却決定処分に不服があるとして、国税不服審判所長に対し、審査請求をした（甲１４）。

ク 原告は、平成２８年７月６日、本件訴えを提起した。

ケ 国税不服審判所長は、平成２８年１１月２８日、前記キの審査請求に対し、棄却する旨の裁決をした（乙２４）。

コ 処分行政庁は、平成２８年１２月１４日、本件各不動産の各買受人及び抵当権者等に対し、買受代金の納付日時を平成２９年１月３１日午後３時までとする旨を通知した（乙２５の１及び２）。

サ 本件各不動産の各買受人は、平成２９年１月３１日、それぞれの買受代金を納付し、処分行政庁は、同日、同各買受人に対し、売却決定通知書を送付した（乙２７の１及び２）。

３ 争点及び争点に関する当事者の主張

（１） 本件各公売公告処分の適法性

（被告の主張）

ア 見積価額は公売公告の記載事項ではなく、見積価額の公告が公売公告の後に行われることが予定されている国税徴収法の規定からすると、公売財産の見積価額の決定及び公告と公売公告とは性質を異にする別個の手続と解され、見積価額の金額の適否は、公売公告処分の適法性に影響を及ぼすことはない。

イ また、本件各見積価額は、別紙４「本件不動産１の第３次評定（本件不動産１見積価額）」及び別紙５「本件不動産２の第２次評定（本件不動産２見積価額）」のとおり算定されたものであって、適正である。

（ア） すなわち、本件不動産１の鑑定評価額は７２１３万円であるところ、これは不動産鑑定士によって統一的基準である不動産鑑定評価基準に従い適切に評価された合理的な金額である（甲５、乙４）。

そして、本件不動産１の基準価額の決定に当たっては、まず土地について、鑑定評価額と同様に、本件不動産１の土地の一部は底地で、建物についても賃料を供託している賃借人が存在するなど権利関係が複雑であること、本件不動産１を全体として見ると総額がややかさむことから、補正率を「０．２」とし、経過年数による公示価格の変動を価額に反映させるために時点修正率を「１０２％」とした。また、建物について、別紙２物件目録記載２の建物の経過年数が２７年以上であることから、建物の老朽化に伴う劣化を価額に反映させるために木造建物減価補正率を「０．２」とし、共有持分による市場性の低さを価額に反映させるために共有減価率を「０．３」とした。以上の各種補正を行った上で本件不動産１の一体価格を算定し、これに市場性減価率を「０．３」とし、消費税を加味して、本件不動産１の基準価額を４２５７万３２１６円と算定し、これに公売特殊性減価率を「０．２」と算定して、端数処理した結果、本件見積価額１を３４００万円と算定したものである。したがって、本件見積価額１の決定の経緯及び内容に何ら不備はない。

（イ） 本件不動産２の鑑定評価額は３億７５００万円であるところ、これも不動産鑑定士によって統一的な基準である不動産鑑定評価基準に従い適切に評価された合理的な金額である（甲７、乙７）。

そして、本件不動産２の基準価額の決定に当たっては、まず土地に

ついて、経過年数による公示価格の変動を価額に反映させるために時点修正率を「92.6%」とした。次に、総耐用年数に占める経過年数を経年減価率として、別紙2物件目録記載6の建物については、建物躯体は「76.6%」、付帯は「95.8%」とし、土地建物一体としての市場性等を検討した結果、一体減価率を「9%」とし、別紙2物件目録記載8及び9の建物については、それぞれ建物躯体は「86.6%」、付帯は「96.2%」、一体減価率を「9%」とした。以上の各種補正に鑑定評価書における鑑定評価額と積算価額との乖離率を加え、本件不動産2の一体価格を算定し、これに市場性減価率を「0.3」とし、消費税をを加味して、本件不動産2の基準価額を2億0382万4521円と算定し、これに公売特殊性減価率を「0.2」と算定して、端数処理等をした結果、本件見積価額2を1億6200万円と算定したものである。したがって、本件見積価額2の決定の手續及び内容に何ら不備はない。

- (ウ) なお、本件各見積価額を決定するに際しては、本件不動産1については平成17年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書（甲5、乙4）、本件不動産2については平成20年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書（甲7、乙7）があるところ、既に参考にすることができる鑑定評価額が存在する場合においては、見積価額を決定するに当たり、新たに不動産鑑定評価を委託しなければならない特段の事情がない限り、税務署長が当該鑑定評価額を基に算定した見積価額は適正であるというべきであって、本件でも上記各不動産鑑定評価額を前提として価格時点と見積価額の決定時点との開差を埋めるための時点修正、木造建物減価補正率及び経年減価率、その他の補正、減価等を適用した上で本件各見積価額を決定しているのである。そして、本件各不動産の所在する地域において、大規模な震災等の地価を

著しく減少させる要因等はなく、改めて地域要因の分析を行う必要はないし、別紙２物件目録記載８及び９の建物の修繕工事も建物の躯体及び付属設備の耐用年数を延長させる程度の大規模修繕とはいえず、改めて個別分析を行う必要もないのであって、平成２６年１２月時点において改めて不動産鑑定評価を行わなければならない特段の事情は認められない。

また、公売に付しても入札者等がない事実は、公売の特殊性のみならず、公売財産の市場性が劣ることを示す合理的な理由の一つであり、再公売時に市場性減価として３０％の減価をすることに何ら問題はなく、公売特殊性減価として２０％を減価することも適切である。

ウ さらに、見積価額の当否は、単に公売財産の売却決定を違法ならしめることがあり得るにすぎず、公売財産が著しく低価に売却されたような事実がない限り、見積価額それだけでは公売処分取消原因等にはならないと解されているところ、本件不動産１の売却価額（５６５０万円）は前記イ（ア）の基準価額（４２５万７千３２１円）を、本件不動産２の売却価額（３億２４００万円）は前記イ（イ）の基準価額（２億０３８万２千４５２円）を、いずれも上回っていることからすれば、売却価額が著しく低廉とはいえない。

（原告の主張）

ア 国税徴収法９８条１項の趣旨は、公売価額が著しく低廉となることを防止するために最低売却価額を保障したものであり、見積価額は時価等の適正な価額を基準として算定されなければならない。

そして、見積価額が時価を大きく下回る著しく低廉な価額となり、その結果、最高価申込価額も時価より著しく低廉となった場合や、公売財産である不動産（以下「公売不動産」という。）につき、その改築の状況、内部の様態等の調査が可能であるにもかかわらず、十分な調査をせずに違法

に低廉な見積価額を決定し、そのために違法に低廉な価額で落札された場合には、公売公告処分は違法になるというべきである。

なお、見積価額は原則的に公売公告の一部を形成するものであり、見積価額が違法に決定され、それが公売の概要と共に公告された場合には、その違法は公売公告の違法事由になるというべきであるし、仮に、公売公告と見積価額の公告とが別個の手続であるとしても両者は密接に関連するものであるから、やはり見積価額の違法は公売公告の違法を形成するものというべきである。

イ（ア） 本件各見積価額は、平成１７年３月２４日付け及び平成２１年１月２３日付けの各不動産鑑定評価書の価額に時点修正がされて導き出されたものであるところ、いずれの鑑定評価額も本件各見積価額が決定された時点より相当過去のものであり、単純な時点修正のみによって適正な価額を導き出せるものではない。また、別紙２物件目録記載８及び９の建物については、平成２２年及び平成２３年に大規模修繕工事を実施しており、経済的残存耐用年数が延びているところ、処分行政庁は、公売財産の現況調査をしておらず、この点は本件見積価額２に反映されていない。

（イ） さらに、処分行政庁は、公売特殊性減価として２０％を減価しているところ、そもそも公売特殊性減価として３０％の範囲内で減価を行うとされていること自体、公売の特殊性を考慮しても裁量の幅が大きすぎる上、何ら根拠を示すことなく２０％の減価をすることは裁量権の範囲を逸脱するものである。

（ウ） 加えて、再公売時の市場性減価として３０％を減価していることについても、通常の公売は、公売公告時から公売まで１か月もなく、かつ買受候補者が国税庁等に掲示される公告情報を見て検討するという特殊な募集方法によるものであるから、そのような方法に

より実施された公売の結果として買受候補者がいなかったとしても、それをもって公売財産の市場性が劣るとはいえず、30%もの根拠のない減価をするのは乱暴というほかない。しかも、入札者がいなかったという事情は、早期に売却するため売り出しの期間が限られるという公売特殊性減価の理由に含まれるものであり、上記事情は公売特殊性減価において既に考慮済みのものである。

(エ) 以上のように、本件各見積価額については、過去の時点の鑑定評価額を基準とする方法が採用されているところ、その補正としては時点修正のみがされ、公売実施時点の地域分析や個別分析を行わず、近隣の環境変動や建物の耐久性の増加等を看過して行われた上、公売特殊性減価と市場性減価という重複する減価要因によって大幅な減価を受けた結果、著しく低廉な価額になったというべきである。

ウ そして、本件各不動産の平成26年当時の時価は、本件不動産1につき9867万8471円、本件不動産2につき3億9357万8369円であるところ、実際の売却価額との乖離率は、本件不動産1につき57.3%
(5650万円／9867万8471円)、本件不動産2につき82.3%
(3億2400万円／3億9357万8369円)となる(なお、売却価額と比較すべき時価は、公売時の(1か月という短期間の制約のない)正常価格と解すべきである。))。

このように本件不動産1については、およそ著しく低廉な価額で売却されたことは明らかであるし、本件不動産2についても、原告の生活の本拠たる自宅を含む不動産であり、他の不動産以上に慎重な調査等を行うことが義務付けられていることなども併せ鑑みれば、著しく不当に低廉な価額で売却されたというべきである。

(2) 本件各最高価申込者決定処分 of 適法性

(被告の主張)

前期(1)の(被告の主張)のとおり、本件各見積価額は適正であるほか、売却価額は著しく低廉ではなく、本件各最高価申込者決定処分は国税徴収法の規定に基づき適正に行われたものであるから適法である。

(原告の主張)

前記(1)の(原告の主張)のとおり、見積価額が時価を大きく下回る著しく低廉な価額となり、その結果、最高価申込価額も時価より著しく低廉となった場合、公売不動産につき、その改築の状況、内部の模様等の調査が可能であるにもかかわらず、十分な調査をせずに違法に低廉な見積価額が決定され、そのために当該公売不動産が違法に低廉な価額で落札された場合には、公売公告処分は違法になるというべきであるところ、かかる公売公告処分の違法は最高価申込者決定処分に承継されるほか、上記のような場合には、低廉な価額の申込者に最高価申込者として売却決定を得る地位を付与する旨決定したこと自体が違法になるというべきである。

(3) 本件各売却決定処分の適法性

(被告の主張)

前記(1)の(被告の主張)のとおり、本件各見積価額は適正であり、売却価額は著しく低廉ではなく、本件各売却決定処分は国税徴収法の規定に基づき適正に行われたものであるから適法である。

(原告の主張)

前記(2)の(原告の主張)のとおり、見積価額が時価を大きく下回る著しく低廉な価額となり、その結果、最高価申込価額も時価より著しく低廉となった場合、公売不動産につき、その改築の状況、内部の模様等の調査が可能であるにもかかわらず、十分な調査をせずに違法に低廉な見積価額が決定され、そのために当該公売不動産が違法に低廉な価額で落札された場合には、最高価申込者決定処分は違法になるというべきであるところ、

かかる最高価申込者決定処分は売却決定処分に承継されるほか、上記のような場合には、低廉な価額の申込者に対して売却決定処分をしたこと自体が違法になるというべきである。

第3 当裁判所の判断

1 争点（１）（本件各公売公告処分の適法性）について

原告は、本件各見積価額は、時価の半額以下という著しく低廉な価額となっており、かかる著しく低廉な見積価額により実施された本件各公売公告処分は違法であると主張する。

しかしながら、国税徴収法 95 条 1 項は、税務署長は、差押財産を公売に付するときは、公売の日の少なくとも 10 日前までに、同項各号に掲げる事項を公告しなければならない旨規定しているが、公売財産の見積価額は公告事項として規定されておらず、同法 99 条が公売公告とは別に見積価額の公告について規定し、同条 1 項 1 号において、公売財産が不動産である場合には、公売の日から 3 日前の日（再公売の場合は公売の日の前日（同法 107 条 4 項））までに見積価額を公告しなければならない旨規定している。このように、国税徴収法が、見積価額を公売公告における公告事項とはせず、しかも見積価額の公告を公売公告と別個独立のものとして公売公告の後に行うことができるとしていることからすれば、見積価額の金額の適否と公売公告処分の適法性とは無関係であるというべきである。

これに対して、原告は、見積価額は原則的に公売公告の一部を形成するものである、あるいは、公売公告と見積価額の決定又は公告とが別個の手続であるとしても両者は密接に関連するものであるなどとして、見積価額に係る違法事由は公売公告の違法事由となると主張するが、上記国税徴収法の規定の内容と整合しない独自の見解というべきであり、上記原告の主張は採用することができない。

したがって、原告が主張するように本件各見積価額が著しく低廉であるとし

ても本件各公売公告処分が違法となるものではなく、その他、本件各公売公告処分が違法であることをうかがわせる事情は認められない。

以上によれば、本件各公売公告処分は適法というべきである。

2 争点（２）（本件各最高価申込者決定処分の適法性）について

（１） 国税徴収法 98 条 1 項は、近傍類似又は同種の財産の取引価格、公売財産から生ずべき収益、公売財産の原価その他の公売財産の価格形成上の事情を適切に勘案して、公売財産の見積価額を決定しなければならない旨規定し、同法 99 条 1 項 1 号は、公売財産が不動産である場合には、公売の日から 3 日前の日までに見積価額を公告しなければならない旨規定している。このように国税徴収法が、公売不動産につき、見積価額を決定して、これを公告することを要求している目的は、入札価額の一応の基準を示して多くの入札者を誘引するとともに、公売不動産を不当な低価により売却することを防止し公売の公正を図ることにあり、見積価額は公売不動産の最低売却価額を保障する性質を有するものと解される（同法 104 条 1 項参照）。そうすると、公売不動産の見積価額が不当に低廉であり、そのために当該公売不動産が著しく低価に売却されたような事情が存する場合には、最高価申込者決定処分も違法になると解される。

（２） 本件においては、処分行政庁は、本件不動産 1 について、別紙 4「本件不動産 1 の第 3 次評定（本件不動産 1 見積価額）」のとおり、本件不動産 2 について、別紙 5「本件不動産 2 の第 2 次評定（本件不動産 2 見積価額）」のとおり、本件各不動産に係る B 鑑定人又は C 鑑定人による鑑定評価額又は参考価格を前提として、所要の補正等を行った上で、それぞれ見積価額を決定しているところ、これらの本件各見積価額の算定過程に特段不合理な点は見当たらない。

（３） ア これに対し、原告は、公売特殊性減価として 30% の範囲内で減価を行うとされていること自体裁量の幅が大きすぎる上、何ら根拠を示すこと

なく20%の減価をすることは許されないと主張する。

しかし、公売特殊性減価は、通常の売買と異なる公売の特殊性、すなわち、公売財産の買受けには心理的な抵抗があること、原則として公売財産の買受け後の解約等はできず、その財産の品質、機能等の保証がないこと、税務署長は公売不動産の引渡義務を負わないこと、原則として建物内部の事前確認ができないなど公売財産に関する情報は限定されること、買受代金を短期間に納付する必要があることなどの買受希望者にとって不利な要因があることから減価を行うものである（乙18）。このような公売の特殊性が公売不動産の売却に当たっての大きな阻害要因となることは明らかであって、その特殊性を考慮して20%の減価を行うことは合理的といふべきであるから、原告の上記主張は採用することができない。

イ また、原告は、再公売時に30%の市場性減価をすることについて、公売が、公売公告時からわずか1か月もない期間で、かつ国税庁等に情報を公告するという募集方法により行われる特殊なものであって、公売に付した結果、入札者がいなかった場合であっても公売不動産について市場性が劣るとはいえないし、このような事情は、早期に売却するために売り出し期間が限られるといった公売の特殊性によるものであるから、公売特殊性減価として考慮済みの事情であると主張する。

しかしながら、市場性減価は、その財産の種類、性質等により市場性が劣ること等による固有の減価であって、公売特殊性減価とはその減価の根拠等が異なるものである。そして、公売財産については、原告が主張するような方法により買受人を募るものであるとしても、如何なる不動産が公売に付されているのかを確認する不動産業者等は少なくないのであって、原告が主張する点を踏まえても、不動産を公売に付した結果、入札者がいなかったという事情は、当該公売不動産の市場性が劣ることを示す合理的な理由の一つであるといふことができ、その場合に30%の市場性減価を

することは不合理とはいえない。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

ウ さらに、原告は、C鑑定書では建物の総耐用年数は躯体部分につき30年とされているが、法定耐用年数は47年であるほか、本件各見積価額の算定に当たり現況調査を怠っており、現に別紙2物件目録記載8及び9の建物については、平成22年及び平成23年に大規模修繕工事を実施しており、経済的残存耐用年数が延びているところ、本件見積価額2には上記経済的残存耐用年数の延長が価額に反映されていないなどと主張する。

しかし、原告が主張する法定耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第1の建物の耐用年数を指すものと解されるが、不動産鑑定評価基準において、「耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。経務的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間」をいうとされていること（乙22）からも明らかとなっており、不動産鑑定評価に当たっての建物の耐用年数は、対象不動産の用途や利用状況等から判断するものであって、上記法定耐用年数とは異なるものである。また、証拠（甲9～11）によれば、別紙物件目録記載8の建物については、平成24年及び平成26年に排煙窓修理工事、外装工事及び屋根塗装工事が行われ、別紙物件目録記載9の建物については、平成23年にシーリング工事、塗装工事、コーティング工事等が行われていることが認められるが、これらの工事をもって上記各建物の不動産鑑定評価に当たっての耐用年数が延長されたということはできないし（なお、原告は平成22年にも工事が行われているとするが、その工事内容も含めこれを裏付ける的確な証拠は見当

たらない。）、本件各見積価額の決定に当たり改めて現況調査を行っていないとしても、そのことをもって直ちに本件各見積価額が適正でないということもできない。

また、原告は、本件各見積価額を決定するに当たり、その決定の時点より10年以上も前のB鑑定人やC鑑定人の鑑定評価額等を基準にしているところ、地域分析や個別分析はせず時点修正のみを行っており、これでは適正な価額を導き出せないと主張するが、抽象的に時点修正のみでは不適切であると主張するにとどまるというべきであって、かかる原告の主張をもって本件各見積価額が適正ではないということとはできない。

エ そのほか、原告は、本件不動産1の時価が9867万8471円、本件不動産2の時価が3億9357万8369円であると主張しており、これらの時価と比べて本件各見積価額が低廉であるとも主張するようであるが、上記時価はいずれもB鑑定人及びC鑑定人の不動産鑑定評価書の記載の一部を参考としながら、原告において独自に算定した価額であって、当該金額の妥当性自体に疑問があるほか、見積価額の算定に当たっては、再公売による市場性減価や公売特殊性減価等の各種補正をすることになるのであって、原告が主張する上記時価をもって、本件各見積価額が不当に低廉であるということもできない。

- (4) 以上によれば、本件各見積価額が不当に低廉であるということとはできず、本件各最高価申込者決定処分は適法というべきである。

3 争点(3) (本件各売却決定処分の適法性) について

- (1) 売却決定処分についても、前記2(1)と同様に、公売不動産の見積価額が不当に低廉であり、そのために当該公売不動産が著しく低価に売却されたような事情が存する場合には、違法になると解される。
- (2) そして、本件各見積価額が不当に低廉であるということとはできないことは、前記2のとおりであり、本件各売却決定処分は適法というべきである。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 林 俊之

裁判官 衣斐 瑞穂

裁判官 池田 好英

(別紙 3)

関係法令の定め

- 1 国税徴収法 9 4 条は、その 1 項において、税務署長は、差押財産を換価するときは、これを公売に付さなければならない旨を、その 2 項において、公売は、入札又はせり売の方法により行わなければならない旨を、それぞれ規定している。
- 2 国税徴収法 9 5 条 1 項は、税務署長は、差押財産を公売に付するときは、公売の日の少なくとも 10 日前までに、次に掲げる事項を公告しなければならないが、公売に付する財産（以下「公売財産」という。）が不相応の保存費を要し、又はその価額を著しく減少するおそれがあると認めるときは、この期間を短縮することができる旨を規定している。
 - (1) 公売財産の名称、数量、性質及び所在
 - (2) 公売の方法
 - (3) 公売の日時及び場所
 - (4) 売却決定の日時及び場所
 - (5) 公売保証金を提供させるときは、その金額
 - (6) 買受代金の納付の期限
 - (7) 公売財産の買受人について一定の資格その他の要件を必要とするときは、その旨
 - (8) 公売財産上に質権、抵当権、先取特権、留置権その他その財産の売却代金から配当を受けることができる権利を有する者は、売却決定の日の前日まで
にその内容を申し出るべき旨
 - (9) 前各号に掲げる事項のほか、公売に関し重要と認められる事項
- 3 国税徴収法 9 8 条は、その 1 項において、税務署長は、近傍類似又は同種の財産の取引価格、公売財産から生ずべき収益、公売財産の原価その他の公売財産の価格形成上の事情を適切に勘案して、公売財産の見積価額を決定しなければならない

ず、この場合において、税務署長は、差押財産を公売するための見積価額の決定であることを考慮しなければならない旨を、その２項において、税務署長は、前項の規定により見積価額を決定する場合において、必要と認めるときは、鑑定人にその評価を委託し、その評価額を参考とすることができる旨を、それぞれ規定している。

４ 国税徴収法９９条１項１号は、税務署長は、公売財産のうち不動産、船舶及び航空機を公売に付するときは、公売の日から３日前の日までに見積価額を公告しなければならない旨を規定している。

５ 国税徴収法１０４条１項は、徴収職員は、見積価額以上の入札者等のうち最高の価額による入札者等を最高価申込者として定めなければならない旨を規定している。

６ 国税徴収法１０７条は、その１項において、税務署長は、公売に付しても入札者等がないとき、入札等の価額が見積価額に達しないとき、又は次順位買受申込者が定められていない場合において次条２項若しくは１１５条４項（売却決定の取消し）の規定により売却決定を取り消したときは、更に公売に付するものとする旨を、その４項において、１項の規定により公売に付する場合における９９条１項１号（見積価額の公告の日）の規定の適用については、同号中「公売の日から３日前の日」とあるのは、「公売の日の前日」とする旨を、それぞれ規定している。

７ 国税徴収法１１３条１項は、税務署長は、不動産等を換価に付するときは、公売期日等から起算して７日を経過した日において最高価申込者に対して売却決定を行う旨を規定している。

以上