

【事案の概要】

1 被控訴人は、控訴人所有の原判決別紙物件目録記載 A の土地（以下「本件土地 A」という。）及び同 B の土地（以下「本件土地 B」といい、本件土地 A と併せて以下「本件各土地」という。）にかかる平成 27 年度の賦課期日（同年 1 月 1 日）における固定資産の価格として、本件各土地の地目をいずれも宅地とした上で、市街地宅地評価法により本件各土地の価格をそれぞれ算定し、同年度の固定資産税課税台帳に登録した。

控訴人は、平成 27 年 6 月 29 日、志摩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（以下「本件審査申出」という。）をしたところ、同委員会は、同年 10 月 22 日付けで、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。

本件は、控訴人が、本件各土地の地目は宅地ではないなどとして、被控訴人に対し、本件決定の取消しを求める事案である。

原審は、本件各土地は、ショッピングセンターが適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営継続するために必要な土地であるから、現況及び利用目的を考慮し本件各土地全体としての状況に鑑みれば、本件各土地は、同施設の維持を果たすために必要な土地と認められるから、宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないなどとして、控訴人の請求を棄却した。そこで、控訴人が控訴した。

2 関係法令等の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、3 のとおり控訴人の当審における補充主張を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「事案の概要」の 2 ないし 5 に記載するとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決 4 頁 18 行目の「被告志摩市」を「被控訴人」と改める。

3 控訴人の当審における補充主張

(1) 評価基準は、「地目の認定にあたっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。」としているが、それ以上具体的な内容は定めておらず、具体的な認定方法については、取扱要領が規定している。そして、取扱要領では、地目の認定は、〔1〕現況主義、〔2〕土地全体で認定と規定されているから、第一に現況によって認定し、それが不明の場合に土地全体（利用目的）を考慮すべきであると解される。

そうすると、本件土地 A の現況は、その面積の 80% 以上に常時水が溜まっているという状況にあるから、明らかに現況は池沼であり、地目は池沼と認定すべきである。また、本件土地 B は、一部は、常時、水が溜まっている池であり、一部はブロック擁壁の法面、その他の部分は、大雨が降った時に下流域に流れ出ないように水を貯めるため、建物が建っている敷地より数メートル低い調整池

としての機能を持つ平地であるから、少なくとも現況からは宅地としては認定できないはずである。

(2) 取扱要領では、「道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供される土地は雑種地として認定する。」と規定されている。

本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているから、宅地と認定することはできない。

(3) 控訴人が、津地方法務局伊勢支局に地目変更の申請をしたところ、平成 29 年 8 月 29 日、本件各土地の地目はいずれも「ため池」に変更された。したがって、本件土地の地目は「ため池」と評価すべきである。

【当裁判所の判断】

1 当裁判所も、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することが違法とはいえず、本件各土地について、評価基準等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あるとは認められないから、本件各登録価格は、平成 27 年度の賦課期日における本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を下回るものではないと推認され、本件各登録価格を是認した本件決定は適法であると認めるのが相当であると判断する。その理由は、以下のとおり原判決を補正し、2 のとおり控訴人の当審における補充主張に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第 3 当裁判所の判断」の 1 及び 2 に記載するとおりであるから、これを引用する。

(原判決の補正)

(1) 原判決 14 頁 3 行目の「しかしながら」から 6 行目末尾までを、以下のとおり改める。

「しかし、前記特別の事情とは、評価基準を正しく適用したとしても当該土地の適正な時価を適切に算定することができないことを基礎付ける具体的な事情をいうものと解されるのであって、不動産業者の査定額を上回るというだけでは特別の事情があると認めることはできない。」

(2) 原判決 15 頁 1 行目末尾の次に、以下のとおり加える。

「また、本件土地 A と同様、調整池である本件土地 B についても、土地の状況等によっては、所要の補正をすることができるから、調整池であることをもって、直ちに前記特別の事情があるということとはできない。そして、本件土地 B は、本件土地 A とは異なり、その面積の大半は平地であり、平時は従業員の駐車場として利用されていることからすると、所要の補正をしなかったことが違法であるということとはできない。」

(3) 原判決 15 頁 3 行目の「主張するが、」の次に、以下のとおり加える。

「この点について、被控訴人は、本件各土地の固定資産評価額が平成 21 年度に相当下がったのは、それまでの「その他宅地評価法」から「市街地宅地評価法」に変更し、標準宅地の路線価を基準に評価し、奥行価格補正、不整形地補正を行うなどしたことによるものであり、平成 27 年度が平成 26 年度より下がったのは、平成 27 年度評価替えの際に画地の再認定を行ったことによるものであると説明しているのであって、」

2 控訴人の当審における補充主張に対する判断

(1) 控訴人は、取扱要領では、地目の認定は、〔1〕現況主義、〔2〕土地全体で認定と規定されているから、第一に現況によって認定し、それが不明の場合に土地全体(利用目的)を考慮すべきである旨主張する。

しかし、評価基準では、地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置くものとされており、取扱要領によれば、評価の対象となる土地が、「建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地」であれば、当該土地の地目を「宅地」と認定することができる(原判決第 3 の 2 (1) ア)。

そして、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であるから、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないことは、原判決の第 3 の 2 (1) イで認定説示するとおりである。

控訴人の主張は、採用することができない。

(2) 控訴人は、取扱要領では、「道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供される土地は雑種地として認定する。」と規定されているところ、本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているから、宅地と認定することはできない旨主張する。しかし、本件各土地は、本件商業施設の調整池としての機能があり、単独で利用されている土地ということとはできない。控訴人の主張は、採用することができない。

(3) 控訴人は、津地方法務局伊勢支局に地目変更の申請をしたところ、本件各土地の地目はいずれも「ため池」に変更されたから、本件土地の地目は「ため池」と評価すべきである旨主張する。

取扱要領における地目の定義は、不動産登記事務取扱手続準則に準ずるものとされている(原判決第 3 の 2 (1) ア)から、不動産の表示登記における地目と取扱要領に基づく地目の認定は、通常、一致しているはずである。もっとも、不動産の表示登記は、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とするものである(不動産登記法第 1 条)のに対し、評価基準及びそれに基づく取扱要領は、土地の客観的な交換価値を算定し、その価値を基準に課

税するという地方税法 3 4 1 条 5 号の趣旨・目的に従って策定されたものであるから、両者の間で地目の認定判断に相違が生じる場面があることは否定できず、不動産の表示登記の地目と異なる認定をしたことをもって、直ちに同認定が誤りであるということとはできない。そして、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないことは、上記（1）のとおりである。控訴人の主張は、採用することができない。

（4）控訴人は、その他縷々主張するが、前記結論を左右するものではなく、採用することができない。

【結論】

よって、控訴人の本訴請求を棄却した原判決は相当であり、控訴人の本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官永野庄彦裁判官田邊浩典鈴木幸男）