

**【事案の概要】**

横浜市の市街化調整区域において、診療所兼住宅を所有する原告が、その所有地の地目を「宅地」とされ、評価要領に定める「建築基準法の規定から除外された道に沿接する画地の補正率」と同等の率による均衡補正を行って算定された登録価格を不服として、その取消し等を求めた事案。

判決においては、本件土地は、その全体が「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当するため、その地目は宅地であると認定したうえで、画地計算法の適用において、同土地の利用上の制限等から、上記補正率により均衡補正を行って算定された登録価格は適正であるとされた。

**【前提事実】**

- ・本件土地は、市街化調整区域内に存する一筆の土地であり、東側間口約 30 メートル、奥行約 42.5 メートル、地積 984 平方メートルの台形状の画地であり、登記上の地目は宅地ではない。
- ・本件建物は、本件土地上に存する診療所兼住宅であり、その建築面積は 87.22 平方メートルないし 92.15 平方メートルである。
- ・本件土地は、本件建物の接地面から見て、西側隣接地より約 3 メートル、南側隣接地より約 2.8 メートルそれぞれ高く、その各境界付近の本件土地上には階段付きの擁壁が設置され、その擁壁と当該各隣接地との間には幅約 1.2 ないし 2.5 メートルの平坦部分があり、灌木、青竹等が植栽されている（以下、当該擁壁部分と当該平坦部分を併せて「本件がけ地部分」という。）。
- ・本件土地のうち本件がけ地部分以外の部分は、ほぼ平坦であるところ、本件建物以外には、観賞用の庭園として樹木等が植栽されて池や橋が設けられているほか、温室や物置、物干し竿等が設置されていることが認められる。
- ・本件建物は、平成 18 年改正前の都市計画法 29 条 1 項 3 に規程する「医療施設」に該当し、本件土地の開発行為及び本件建物の建築に際しては、同項及び 43 条 1 項の許可は不要であった。
- ・横浜市固定資産評価事務取扱要領（以下「評価要領」という。）においては、建築基準法 42 条 1 項各号、同条 2 項に定める道路又は同法 43 条 1 項ただし書を適用する道のいずれにも該当しない道に沿接する画地については、「建築基準法の規定から除外された道に沿接する画地の補正率」として、0.80 を適用する旨定めており、本件土地についても、標準宅地と比較して、建物の建て替え等において一定の制約を受けるとして、当該補正率と同率 0.80 による均衡補正を適用している。

【裁判所の判断】

ア 地目の認定について

地方税法 388 条 1 項に規定する固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）においては、土地の評価は、土地の地目（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地）の別にそれぞれ定める評価の方法によって行うものとしている。

本件土地の地目について、被告は宅地に該当すると主張し、原告らは雑種地に該当すると主張しており、本件土地が評価基準上のいかなる地目に該当するかが問題となる。

検討するに、評価基準の掲げる各地目の意義は、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には登記準則に定められているところによるものと解される。但し、これは登記されている地目をそのまま当該土地の地目と認定するというのではなく、当該土地の現況地目を認定するに当たっては登記準則の定めと同一の判定基準によるという趣旨である。

そして、登記準則 68 条は、土地の地目を 23 種に分類した上、「宅地」の地目は「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」について定めるものとし（同条 3 号）、「雑種地」の地目は同条 1 号から 22 号までの「いずれにも該当しない土地」について定めるものとする旨規定している（同条 23 号）。

評価要領においては、各地目の意義は登記準則の定めるところによるものとし、「宅地」については「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」をいい、雑種地については宅地、田、畑、山林、池沼及び原野の「いずれにも該当しない土地」をいう旨規定している。

また、「宅地」の定義のうち、「建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地」には、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等が含まれるものと解される。

なお、土地の地目の認定に当たっては、評価基準第 1 章第 1 節一記載の通り、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べきである。

本件土地について、平成 19 年 1 月 1 日時点において、本件建物が存在している部分については、現況及び利用目的が「建物の敷地」そのものであることは明らかである。

また、本件土地のうち本件がけ地部分以外の部分であって本件建物の直接の敷地とはなっていない部分についても、その現況及び利用目的に照らすと、本件建物の風致に要する樹木の生育地、本件建物に付随する庭園等として「建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当するものと認めることができる。

さらに、本件がけ地部分についても、本件土地は、本件建物の接地面から見て、その西側及び南側の各隣接地よりも高くなっていることから擁壁が設置され、更にその外側に植栽のある平坦部分が設けられていて、擁壁上の階段を通じてその管理ができるようになっている。このような現況及び利用目的に照らすと、本件がけ地部分は、本件建物

の接地面とは形状が異なる土地であるとしても、本件土地全体としての状況を観察するならば、やはり本件建物の接地面を保全するための擁壁及び本件建物の風致に要する樹木の生育地等として「建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に当たるといふべきである。

したがって、本件土地は、その全体が「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当するから、その地目は宅地であり、雑種地には当たらない。

これに対し、原告らは、本件土地は宅地ではなく雑種地に該当すると主張し、その根拠として、本件土地は、都市計画法 29 条 1 項 3 号（公益上必要な建築物）により開発行為の許可対象から除外されているにすぎず、本来は市街化調整区域内に存する建物が建たない土地であるとする。

しかしながら、評価基準は、土地の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き、土地全体としての状況を観察して認定するものと定めている。そうである以上、市街化調整区域内の土地について、開発行為や建物の建築等が原則として制限されているとしても、当該土地が評価基準に定める宅地に該当するか否かは、このような公法上の規制の有無によって直ちに左右されるものではなく、あくまでも当該土地の現況及び利用目的に照らし、土地全体の状況を観察して、それが「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」となっていると認められるか否かによって判断されるべきである。

そして、本件土地全体としての状況を観察するならば、本件土地が「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当することは優に認めることができるから、本件土地の地目は宅地といふべきである。

また、たとえ市街化調整区域内の土地であっても、都市計画法 29 条 1 項各号に掲げる開発行為については、都道府県知事等の許可を要することなく行うことができるのであるし、その他、同法 33 条及び 34 条に定める開発許可の基準を満たす場合には、許可を得て開発行為を行うことが可能である。同様に、同法 43 条 1 項の規定によれば、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内の土地であっても、同法 29 条 1 項 2 号若しくは 3 号又は同法 43 条 1 項各号に規定する建築物の建築等については、都道府県知事の許可は不要とされている。

本件土地についても、同法 29 条 1 項 3 号に掲げる「医療施設」の建築の用に供する目的で行う開発行為に該当するものとして、許可を要しないで開発行為及び本件建物の建築を行うことが可能であったものであり、本件土地が本来建物の建たない土地、すなわち建物の敷地とはなり得ない土地であるなどという原告らの主張は、到底採用することができない。

よって、本件土地の地目は宅地ではなく雑種地であるとする原告らの主張は理由がない。

イ 均衡補正の適用について

評価要領においては、「建築基準法の規定から除外された道に沿接する画地の補正率」として、同法 4 2 条 1 項各号、同条 2 項に定める道路又は同法 4 3 条 1 項ただし書を適用する道のいずれにも該当しない道に沿接する画地に適用する補正率は、0.80 とする旨定めており、本件土地についても、標準宅地と比較して、建物の建て替えや用途変更等をする場合において一定の制約を受けるため減価が生じるとして、上記補正率と同率 0.80 による均衡補正を適用している。

宅地の増減価の要因は、個別具体的な宅地の状況に応じて様々なものがあり得るから、あらかじめ一律に補正率等を定めることが困難である場合もある。このような場合に均衡補正を行うことを定めた評価要領の規定は、評価基準の定める「所要の補正」を具体化するものとして一般的な合理性があるといえることができる。

この点について原告らは、「建築基準法の規定から除外された道に沿接する画地の補正率」は、建物の建築は可能であるのに対し、本件土地は、建物を建てること自体ができない土地であり、上記規定を準用する類似性は認められないとし、当市の評価要領においては、市街化調整区域内の建物を建てられない「畑」、「山林」及び「雑種地」について 70 パーセントの減価が明記されており、本件補正率 20 パーセントとは大きくかい離している旨主張する。

しかし、評価要領は、市街化調整区域内に所在する介在農地、介在山林及びその他の雑種地について、70 パーセントの減価をすべき旨の補正を規定しているところ、いずれの補正についても、当該土地が都市計画法 29 条の規定による開発行為に係る許可区域内等に所在する場合で、建築行為が可能であるときには適用しない旨を定めている。

評価要領の上記各規定によると、市街化調整区域内に所在する介在農地、介在山林又はその他の雑種地については、70 パーセントの減価を行うのが相当であるが、現にその一部が建物の敷地となっている場合などにおいては、土地全体の状況としては直ちに宅地とまでは認められないとしても、建物の敷地としての土地利用が可能である以上、当該減価を行う必要はないという考え方を採っているものと解することができる。

本件土地の地目は宅地であって介在農地、介在山林又はその他の雑種地のいずれでもないから、そもそも評価要領の上記各規定は適用されない。また、本件土地は、現に本件建物の敷地等として利用されているのであるから、評価要領の上記考え方に照らしても、直ちに 70 パーセントもの減価が必要であるということとはできない。したがって、原告らの上記主張は失当である。

よって、市長が採用した本件均衡補正は相当であり、合理的な根拠があるといえることができる。

ウ 国家賠償責任について

原告らは、市長は本件土地が市街化調整域内にあり、建物建築ができない土地であるにもかかわらず、調査義務を尽くさず、昭和 55 年以降、地目認定の誤りを見落とした過失により、本件土地を宅地として、その価格を過大に評価し、「適正な時価」を上回る違法な価格の決定を行い、過大な固定資産税を納めさせて損害を生じさせたとして、被告は国家賠償法第 1 条第 1 項により、損害賠償義務を負うと主張する。

本件土地の昭和 55 年から平成 18 年までの登録価格は、本件均衡補正を行わず決定されたと認められ、その限度で、当該登録価格は評価基準に従って決定された価格より過大なものであった可能性はある。

しかし、評価要領によると、評価基準が定める所要の補正を適用してもなお評価上不均衡であると認められる場合に限って、当該均衡補正を特別に適用されると解される。

また、本件土地のように、現に建物の敷地として利用されている市街化調整区域内の宅地において、市長が特別に均衡補正を適用する必要があることを把握するためには、当該建物の建築やそのための開発行為が行われた法的根拠が判明していることが前提となるが、このような事実については、毎年少なくとも 1 回行われる実地調査（地方税法 408 条）のみでは判明し得ないことを考慮する必要がある。

また、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産課税台帳に登録された価格について、不服がある場合においては、所定の期間内に固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができるが（地方税法 432 条 1 項本文）、原告は、本件土地の過年度登録価格について、審査の申出をおこなったことはなく、本件事項は、原告が平成 19 年 3 月 1 日付けで横浜市旭区役所あてに本件土地等の価格の再調査等を求める書面を提出したことを契機として初めて判明したものであり、また、ほかに本件建物建築についての法的根拠が判明する端緒となるような事情があったことは認められない。

これらの事情を総合すると、本件土地の過年度登録価格の決定に際し、市長が資料を収集し、これらの資料に基づき本件土地の評価の基礎となる事実を認定し、判断するににおいて、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と本件土地の価格を決定したとは認めることができない。

以上によれば、市長による本件土地の平成 19 年度登録価格、平成 20 年度登録価格及び過年度登録価格の決定又はこれらを前提とする各年度の固定資産税の賦課徴収が国家賠償法 1 条 1 項の適用上違法であるということとはできない。

エ 結論

以上のとおり、原告らの請求はいずれも理由がないから棄却する。