

【事案の概要】

大阪府摂津市に存する本件各不動産の所有者である原告が、その所有する土地及び建物の固定資産課税台帳に登録された価格を不服として、審査委員会に対し、地方税法 4 3 2 条 1 項による審査の申出をしたが、審査委員会が原告の審査の申出を棄却する旨の本件各決定をしたため、本件各決定の取消しを求めた事案。

奥行長大補正率の算定にあたっての奥行距離について、地積を想定整形地の間口距離で除する方法によることが例外的に許容されるべきとする被告の主張は、評価基準に定める評価方法に適合しないとして、原告の請求を一部認容した。

【前提事実】

原告は、平成 2 4 年 1 月 1 日時点での本件各不動産の所有者であり、本件各不動産に係る平成 2 4 年度の固定資産税の納税義務者である。

本件各土地は、摂津市長により宅地として併せて一画地（以下「本件画地」）と認定されており、本件画地は、東海道新幹線の高架下の敷地に沿接し、公路には接していないが、新幹線の高架下に開設された通路（以下「本件通路」という。本件通路が本件画地の一部を含んでいるかについては争いがある。）を介して、被告が管理する幅員 4. 1 ～ 5. 8 m の道路（以下「本件被告管理道路」という。）に通じている。

本件家屋は、本件画地に含まれる摂津市東別府 3 丁目の土地等に所在する。

摂津市長は、本件各土地を宅地として併せて 1 画地と認定した上で平成 2 4 年度の本件各土地の価格を決定してこれを土地課税台帳に登録し、本件家屋の価格を決定してこれを家屋課税台帳に登録した。

原告は、平成 2 4 年 6 月 2 8 日、審査委員会に対し、本件各登録価格について不服があるとして、地方税法 4 3 2 条 1 項による審査の申出をしたところ、審査委員会は、平成 2 5 年 4 月 1 1 日付けで、本件各登録価格の決定は是認できるとして、原告の審査の申出を棄却する旨の本件各決定をし、原告は同月 1 9 日に本件各決定に係る審査決定書を受領した。

原告は、同年 1 0 月 1 5 日、本件各決定の取消しを求めて、本件訴訟を提起した。

【裁判所の判断】

1 本件各土地について

(1) 認定事実

ア 前記前提となる事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実が認められる。

(ア) 本件画地の形状及び位置関係については、本件画地に含まれる摂津市東別府 3 丁目の土地が新幹線の高架下まで伸びており、その北西部分で同所 2 丁目の土地と接している。

(イ) 本件通路は、本件画地に含まれる土地のほか、隣接する周辺土地により構成され

ている。本件通路は、アスファルトで舗装され、両側にガードレールが設置された幅員 4 m の通路であって、その北西側で本件被告管理道路に接しており、原告は本件通路を用いて事業を行っていた。

(ウ) 本件画地が直接公路に接しなくなったのは、新幹線が開通した昭和 39 年頃であるが、本件画地上には、昭和 50 年 2 月 5 日に倉庫（鉄骨造スレート葺 3 階建）及び工場（軽量鉄骨造スレート葺平屋建）が建築され、平成 2 年 10 月 10 日に工場（鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建）が増築されている。

(エ) 原告は、本件各不動産を、平成 9 年 8 月 22 日に売買により取得し、平成 24 年 3 月 30 日、F 社に売却した。

(オ) 平成 24 年度の摂津市における土地の路線価の付設作業は、摂津市から委託された不動産鑑定士が摂津市の地価形成要因を分析した上、路線価の付設に係る補正項目をまとめた報告書（以下「本件報告書」という。）に従い行われているところ、本件報告書には、用途地区別及び状況類似地域別に、街区構成等の街路条件、最寄り駅との距離等の接近条件、嫌悪施設との距離等の環境条件及び都市計画用途等の行政的条件に係る補正項目が定められている。

(カ) 摂津市長は、本件画地の評価に当たり、本件報告書の定める補正項目に従い、本件主要街路の路線価（7 万 9 0 0 0 点）に、下記 a、b の各減価補正率を考慮した下記 c の減価補正（補正率 20.2%）を加えることとして、本件通路に本件路線価（6 万 3 0 0 0 点）を付設した。

a 共通比準表格差（用途地区単位で共通に適用される補正項目）に係る減価補正率

本件主要街路は行止り道路ではないのに対し、本件通路は行止り道路であることから 5% の減価をする。

b 地域内比準表格差（状況類似地域ごとに適用される補正項目）に係る減価補正率

以下のとおり、街区条件の点で 5%、環境条件の点で 11.6% の減価をすべきことから、併せて 16%（ $100 - 100 \times [1 - 0.05] \times [1 - 0.116]$ ）の減価をする。

(a) 街路条件

本件主要街路に係る街区構成がやや不整然であるのに対し、本件通路に係る街区構成は不整然であることから 5% の減価をする。

(b) 環境条件

[1] 本件主要街路に係る土地利用状況が、住宅・工業系混在であるのに対し、本件通路が工業系中心の土地利用状況であること（2% の減価）、[2] 本件主要街路が新幹線高架に近接していないのに対し、本件通路は新幹線高架に沿接していること（6% の減価）、[3] 主要路線の近隣環境がおおむね良好であるのに対し、本件通路の近隣環境は普通と評価されること（4% の減価）から、併せて 11.6%（ $100 - 100 \times [1 - 0.02] \times [1 - 0.06] \times [1 - 0.04]$ ）の減価をする。

c 最終的な減価補正率

上記 a、b のとおり、共通比準表格差に係る減価率が 5%、地域内比準表格差に係る減価率が 16% であることから、最終的に $20.2\% (100 - 100 \times [1 - 0.05] \times [1 - 0.16])$ の減価をする。

(キ) 大阪府においては、建築基準法 43 条 1 項ただし書に係る建築審査会の同意について一括同意基準が定められており、同基準に該当する建築物については、あらかじめ大阪府建築審査会の同意を得たものとして取り扱われ、同ただし書の特定行政庁（大阪府知事）の許可がされる所、地方公共団体の管理する道（道路に至るまでの最小幅員が 4 m 以上のもので、側溝等の整備が完了したものに限る。）に 2 m 以上接する敷地上の建築物は、上記基準に該当する。

(2) 間口狭小補正について

ア 評価基準が間口が狭小な画地について間口狭小補正率により評点数を補正することとした趣旨は、宅地の主要な利用目的が建物の敷地である以上、間口が一定限度以下の画地は、宅地本来の効用を果たすことができず利用価値が減少し、価格が低くなることから、その減価補正をする点にあると解される。このように、間口狭小補正率は、間口が狭いことによる利用価値の減少に着目して設けられたものであるから、通路を介して公路に接している土地については、当該通路の幅員が当該土地の利用価値を左右するものである以上、当該通路の幅員をもって当該土地の間口距離と解することが上記趣旨に適合するものというべきである。

そうであるところ、本件通路の幅員は 4 m であるから、本件画地の間口距離は 4 m であると認められ、評価基準により本件画地の価格を算定する場合の間口狭小補正率は 85%（評価基準別表第 3 の附表 5）になる。よって、間口狭小補正率を 85% としたことにより、本件各土地に係る登録価格が、評価基準により算定される本件各土地の価格を超えるということはない。

イ 原告は、地積測量図を前提とすれば、本件画地の間口距離は 2.7 m である旨主張する。

しかしながら、本件通路の幅員（4 m）をもって本件画地の間口距離と解すべきことは上記アのとおりであり、原告の上記主張は採用することができない。

(3) 奥行長大補正について

ア (ア) 本件要領は、奥行距離が一樣でない不整形地について、平均的な奥行距離（想定整形地の奥行距離を限度として、当該不整形地の地積を、当該不整形地の間口距離で除して得た数値）をもって奥行距離とする旨定めているところ、上記評価要領の定めは、評価基準を具体化するものとして一般的な合理性を有するものということができる。

(イ) 本件画地は、不整形地に該当することは明らかであるから、本件要領によれば、本件画地の奥行距離は、本件画地の想定整形地の奥行距離を限度として、本件画地の地積を本件画地の間口距離で除して求められるべきことになる。

そうであるところ、本件画地の地積（2075.49平方メートル）を、本件画地の間口距離である4mで除した数値は、本件画地の想定整形地の奥行距離（約50m）を上回るものと認められるから、本件画地の奥行距離（平均的な奥行距離）は約50mであると認められる。

イ 上記アを前提に本件画地に適用されるべき奥行長大補正率を検討すると、本件画地の平均的な奥行距離（約50m）を、本件画地の間口距離4mで除した数値は8を上回ることから、本件画地については90%の補正率（評価基準別表第3の附表6）が適用されるべきことになる。

したがって、摂津市長が本件画地に係る奥行長大補正率を94%として算定したことは、評価基準に定める評価方法に適合しないものというべきである。

ウ 被告は、本件画地については、地積を実際の間口距離で除する方法では、求められる奥行距離が実測値よりも不適切に長くなるとして、地積を想定整形地の間口距離で除する方法により奥行距離を算定することが許容されるべきである旨主張する。

しかしながら、想定整形地の奥行距離が上限とされる以上、地積を実際の間口距離で除する方法によって不適切に長い奥行距離が算定されるということとはできないから、本件要領の奥行距離に係る定めについて例外を認めるべきであるということとはできず、被告の上記主張は採用することができない。

エ なお、前示のとおり、本件画地は、不整形地であるが、本件画地は2075.49平方メートルもの地積を有する広大な土地であり、本件画地に含まれる土地には一部新幹線高架下まで伸びている部分があるものの、同部分の地積は約20平方メートルであり、同部分を除けば本件画地はほぼ整形であるから、不整形地補正を要するものとは考えられない。

（4）無道路地補正について

ア 評価基準が、無道路地について無道路地評点算出法を適用するものとし、奥行価格補正率、通路開設補正率及び無道路地補正率を乗じることにより当該無道路地の評点数を求めることとした趣旨は、無道路地が公路に接続しない不便な状態の土地であることに鑑み、隣接土地との一体利用により無道路地の状態が解消された場合を想定した補正率（奥行価格補正率）、無道路地が公路に接続しない状態を解消するための通路を確保するのに必要な費用及び期間に着目した補正率（通路開設補正率）及び無道路地において建物等使用収益が困難であること等による減価を反映した補正率（無道路地補正率）をそれぞれ適用することにより、当該土地の適正な価格、すなわち、客観的な交換価値に接近することができると考えられた点にあるものと解される。このような無道路地評点算出法の趣旨に鑑みれば、公団上公路に接続しない土地であっても、当該土地及びその周辺の個別具体的な状況に照らし、実際の利用上何らかの通路が開設されている場合には、無道路地評点算出法を適用することはかえって不相当な減価をもたらすこととなるのであって、無道路地評点算出法を適用せず、当該通路に別途路線価を付設して当該土

地の評点数を算出する方法によることが、評価基準に適合することになるものと解される（本件通路の存在を無道路地補正の適用に当たって考慮すべきでないとする原告の主張は採用することができない。）。

イ 以上の見地から本件画地について検討するに、前記のとおり、本件画地には本件被告管理道路につながる通路として、アスファルトで舗装され、ガードレールが設置された本件通路が開設されており、原告は本件通路を利用して事業を行っていた。

また、本件画地と本件他人地部分を併せて建築物の敷地とすれば、当該建築物は、上記敷地が本件被告管理道路（幅員 4. 1～5. 8 m であり側溝等の整備がされている。）と 2 m 以上接することから、建築基準法 43 条 1 項ただし書の国土交通省令で定める基準（同法施行規則 10 条の 2 の 2 第 2 号）に適合し、かつ大阪府の一括同意基準を満たして特定行政庁（大阪府知事）の許可を得ることができ、上記敷地は、同ただし書により接道義務を免除されることになる。そうすると、本件画地は、実質的には接道義務を免れているものと認められる。（前記のとおり、本件画地が直接公路に接しなくなった以後も本件画地上に建物が建築・増築されていることは、本件画地が接道義務を免れていることを裏付ける。）。

以上によれば、本件画地は、建物等使用収益が困難である典型的な無道路地とは著しく異なるものであり、無道路地評点算出法を適用すれば、かえって不相当な減価をもたらすものといわざるを得ないから、本件通路に路線価を付設し、これを基礎として評点数を算出する方法を採用することが、評価基準に適合することとなるというべきである。ウ そして、評価基準第 1 章第 3 節 2 3（2）は、主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）に付設する路線価について、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設すべき旨定めているところ、本件報告書は、前記認定の内容に照らせば、評価基準が総合的に考慮すべきとしている上記事情を網羅的に補正項目として定めたものであると認められるから、摂津市長が、本件報告書に従い本件通路が行止り道路であることや本件画地が新幹線の高架に沿接していること等を考慮して、本件主要街路の路線価から 20. 2% の減価補正を行い、本件路線価を付設したことは、評価基準の上記定めに従ったものであると認められる。

そうすると、本件画地について無道路地補正を行わず、本件通路に本件路線価を付設して本件画地を評価したことにより、本件各土地に係る登録価格が、評価基準により算定される本件各土地の価格を超えるということとはできない。

(5) 接道義務を満たさないこと等による所要の補正について

ア 本件画地は実質的には建築基準法上の接道義務を免れることができるから、本件画地について接道義務を満たさないことによる補正をすることが評価基準上求められるということとはできない。原告の上記主張は採用することができない。

イ（ア）原告は、本件画地において工場等の建直しを行う場合には通常開発行為が必要となるが、本件画地の接道状況等に照らせば、都市計画法上の開発許可を得ることは難しく、その点について補正がされなければならない旨主張する。

確かに、本件画地は大阪府内の市街化区域に属しており、500平方メートル以上の土地について開発行為を行おうとする場合、原則として開発許可を得る必要があることが認められる。

しかしながら、本件画地における工場等の建設が、都市計画法上の開発行為を伴うことを認めるに足りる証拠はない（本件画地が直接公路に接しなくなった以後も、本件画地上に工場等の建築物が建築されていることからすれば、むしろ工場等の建設に当たり開発許可が不要か、開発許可の要件を満たすことができることがうかがわれる。）し、その点を措いても、500平方メートルを超えない範囲で開発行為を行うことは可能であることからすれば、本件画地について減価補正をすることが評価基準上求められるという事はできない。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、接道義務を満たす土地と、本件他人地部分とを併せて敷地とすることで初めて接道義務を免れる本件画地とでは、その価値に著しい差が存在することは明らかであるから、その点について減価補正がされなければならない旨主張する。

しかしながら、本件他人地部分は原告の所有するものではないものの、アスファルト舗装がされ、ガードレールが設置され、長期間にわたり本件画地から本件被告管理道路に出るための通路として用いられているものであり、本件通路部分の土地が今後他の用途に用いられ、本件通路が使用できなくなるという事態が考え難いことからすれば、本件他人地部分を原告が所有していないことをもって、本件画地について減価補正をすることが評価基準上求められるという事はできない。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、本件他人地部分と併せて建築物の敷地とすることで当該建築物が接道義務を免れることができることを考慮し、本件画地につき無道路地補正をしないことは、画地ごとの評価を前提とする画地計算法の趣旨に合致しない旨主張する。

しかしながら、本件他人地部分を含めて建築物の敷地とすることにより、当該建築物が接道義務を免れることは、本件画地固有の事情というべきものであり、これを考慮することが画地計算法の趣旨に合致しないものという事はできない。原告の上記主張は採用することができない。

（6）評価基準により算定される本件各土地の価格

以上のとおり、評価基準によれば、本件画地については奥行長大補正率を90%とすべきであり、これに基づき算定される本件各土地の単位地積当たりの評点数及び価格は、以下のとおりとなる。

ア 単位地積当たりの評点数

6万3000点（本件路線価）×0.765（間口狭小補正率0.85×奥行長大補正

率 0.9) × 0.985 (前記第 2 の 2 (1) ア (エ) b による修正率) = 4 万 7 4 7 2 点 (小数点以下切捨て)

イ 本件各土地の価格 (小数点以下切捨て)

(ア) 本件土地 1

4 万 7 4 7 2 点 × 5 0 2. 3 1 平方メートル × 1 円 = 2 3 8 4 万 5 6 6 0 円

(イ) 本件土地 2

4 万 7 4 7 2 点 × 4 0. 0 0 平方メートル × 1 円 = 1 8 9 万 8 8 8 0 円

(ウ) 本件土地 3

4 万 7 4 7 2 点 × 1 1 5. 8 7 平方メートル × 1 円 = 5 5 0 万 0 5 8 0 円

(エ) 本件土地 4

4 万 7 4 7 2 点 × 9 0 7. 3 1 平方メートル × 1 円 = 4 3 0 7 万 1 8 2 0 円

(オ) 本件土地 5

4 万 7 4 7 2 点 × 9 5. 0 0 平方メートル × 1 円 = 4 5 0 万 9 8 4 0 円

(カ) 本件土地 6

4 万 7 4 7 2 点 × 4 1 5. 0 0 平方メートル × 1 円 = 1 9 7 0 万 0 8 8 0 円

(7) まとめ

以上によれば、本件各土地に係る登録価格は、評価基準により算定される本件各土地の価格を超えるものであると認められるから、上記登録価格が、本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、本件各土地に係る登録価格のうち、別紙 2 価格目録記載の価格を超える部分 (評価基準により算定される価格を超える部分) は違法というべきであり、これについてされた本件各審査申出を棄却する本件各決定もまた上記認定の価格を超える部分は違法となるというべきである。

3 本件家屋について

(1) 床面積について

評価基準第 2 章第 3 節 2 によれば、各個の非木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積とは、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分の面積 (1 平方メートルの 1 0 0 分の 1 未満の端数は切捨て) によるものとされているところ、証拠によれば、3 階建ての非木造家屋である本件家屋 (本件家屋は、当初 4 階建てであったが、平成 9 年 1 1 月までに 2 階の床部分がなくなり、3 階建てとなった。) の各階の床部分の水平投影面積は 4 8 0. 2 6 平方メートルであると認められるから、本件家屋の床面積を 1 4 4 0. 7 8 平方メートルとしたことにより、本件家屋の登録価格が、評価基準により算定される本件家屋の価格を超えるものであるということとはできない。

(2) 経年減点補正について

前記 2 (1) ウのとおり、本件画地上には、昭和 5 0 年 2 月 5 日に倉庫 (鉄骨造スレ

一ト葺 3 階建）及び工場（軽量鉄骨造スレート葺平家建。以下「旧工場」という。）が建築され、平成 2 年 1 0 月 1 0 日に工場（鉄骨造スレート葺・陸屋根 4 階建〔なお、その後平成 9 年 1 1 月までに 2 階の床部分がなくなり、3 階建てとなった。〕。以下「新工場」という。）が増築されているが、証拠によれば、旧工場は、平成 2 年 7 月 2 5 日に取り壊されており、上記倉庫も平成 9 年 1 1 月 1 4 日までには滅失していることが認められる。

そうすると、本件画地上に存続している家屋（本件家屋）は、平成 2 年 1 0 月 1 0 日に増築された新工場（骨格材の肉厚が 4 mm を超える鉄骨造）であるから、評価基準により算定される本件家屋に係る経年減点補正率は、同時点から起算した経過年数である 2 2 年を前提とした 0. 4 9 7 1（評価基準別表第 1 3 の 7）である。そうすると、摂津市長において本件家屋の登録価格を算定する上で、経年減点補正率を 0. 4 9 7 1 としたことにより、その登録価格が、評価基準により算定される本件家屋の価格を超えるということとはできない。

（3）需給事情による減点について

需給事情による減点は、家屋の損耗の状況による減点を行ってもなお必要がある場合にされるものであるところ、本件家屋が位置する場所（本件画地）からは本件通路を介して本件被告管理道路に出ることができること、本件画地は本件他人地部分と併せて敷地とすることにより接道義務を免れることができ、本件家屋につき増築を行う場合であっても接道義務がその妨げになるものではないこと及び原告が本件画地を平成 2 4 年 3 月 3 0 日に売却できていること等からすれば、本件家屋について家屋の損耗の状況による減点を行ってもなお需給事情による減価をする必要があるということとはできない。

したがって、需給状況による減点をしなかったことをもって、本件家屋に係る登録価格が、評価基準により算定される本件家屋の価格を超えるということとはできない。

（4）まとめ

以上によれば、原告の主張は、いずれも採用することができず、その他、被告が主張する本件家屋の登録価格の算出過程に格別評価基準に反する点、不合理な点等はないから、上記登録価格は、評価基準により算定される本件家屋の価格を超えるものということとはできず、適正な時価を上回らないものと推認することができる。

4 結論

以上のとおりであって、原告の請求は、本件各決定のうち本件各土地に係る評価基準により算定される価格を超える部分の取消しを求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。