

## 【事案の概要】

本件土地 1～4 を所有する原告会社が、その登録価格について不当に高額に評価されたなどと主張して、横須賀市固定資産評価審査委員会に対して、固定資産価格審査の申出をしたところ、申出を棄却する旨の決定がされたことから、被告である横須賀市に対して、本件決定の取消しを求めた事案。

判決においては、地方税法 341 条 5 号にいう適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解されるから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となると示し、また、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときなどであるとして、本件土地 1～4 の登録価格の決定に誤りはないとして、原告の請求を棄却した事例。

## 【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について】

地方税法 341 条 5 号にいう適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる（最高裁平成 15 年 6 月 26 日第一小法廷判決）。

地方税法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法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の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である（最高裁平成 15 年 7 月 18 日第二小法廷判決）。

## 【本件土地 1 について】

### 1 認定事実

本件土地 1 の登記地目は宅地であり、当該本件土地 1 の一部には建物が建っている。

市長は、本件土地 1 をその利用状況に応じて次の通り 3 区画に区分し、画地認定を行った。

- ・本件土地 1 建物の敷地であり、宅地として評価した。
- ・本件土地 1-B 建築基準法 42 条 2 項に規定する道路であり、市長は同画地の地目を雑種地（私道）として 0 円で評価した。
- ・本件土地 1-C 複数の木が生育しており、市長は同画地の地目を雑種地（山林比準）

として評価した。

## 2 原告の主張

本件土地1のうち建物の存在する部分以外の部分については、宅地の形状をとどめておらず、また、本件土地1、本件土地1-B及び本件土地1-Cという土地の区分は土地の現況とはかけ離れたものであるから、これは評価基準の定める評価方法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存し、当該登録価格の決定は違法である。

## 3 裁判所の判断

### ①特別の事情の有無について

評価基準及び評価基準に基づいて市長が定めた評価要領（以下評価基準等という。）によれば、一筆の土地が相当の規模で二以上の全く別の用途に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることができるとされている。

土地の画地認定が現況とかけ離れたものであるという原告の主張は、本件土地1の区分が、評価基準等に従っていないと主張しているものであり、その評価方法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存するとはいえものであるから、この主張は失当である。

### ②本件土地1の登録価格が、評価基準等に従ったものであるかの検討について

原告は、本件土地1の建物が存在する土地以外の部分は、進入するにも困難な雑木林がほとんどであり、宅地の形状をとどめていないと主張するが、むしろ、本件土地1の多くの部分は建物の敷地となっており、それ以外の部分には宅盤もあり、生育している木の数も多くはないから、市長が本件土地1を宅地と認定したことが不合理であるとはいえない。さらに、前記認定事実のとおり、本件土地1-Bは建築基準法42条2項道路であること、本件土地1-Cには複数の木が生育していることを踏まえると、その土地の利用状況に応じた本件区分は不合理であるとはいえない。

したがって、本件土地1の登録価格の決定に誤りはなく、これを是認した本件決定は適法である。

## 【本件土地2について】

### 1 認定事実

本件土地2の登記地目は山林であるが、従前から宅地として利用されており、昭和55年には、同土地上の建物につき増築の建築確認を受け増築が行われ、現在も建物が存在している。

本件土地2の一部は、昭和53年3月に完成した市の防災トンネルの上に存在するが、トンネル上部から宅盤までの距離は10メートル程度ある。

本件土地 2 は、東側端で約 25 メートル、北側で約 10 メートルにわたり建築基準法 42 条 2 項道路に接している。

市長は、本件土地 2 の課税地目について、宅地と認定した。

## 2 原告の主張

本件土地 2 のうち半分はがけ地であり、防災トンネルの真上にあるため、安全上の観点から宅地利用できない。また、本件土地 2 は建築基準法上の道路に接しておらず、建物を建築することができないため、評価基準等の定める評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情が存する。

## 3 裁判所の判断

### ①特別の事情の有無について

評価基準等によれば、土地の一部にがけ地を含む場合には、がけ地補正を用いることにより、また建築基準法の道路に接していない場合には、無道路補正等を用いることにより、適切な時価を算定することができるから、その評価方法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存するとの原告の主張は失当である。

### ②本件土地 1 の登録価格が、評価基準等に従ったものであるかの検討について

本件土地 2 は従前より宅地として利用され、現在も建物が存在し、当該土地は、建物の敷地又は効用を果たすために必要な土地とみて不合理ではなく、また本件土地 2 の真下には防災トンネルが存するが、トンネル上部から宅盤までは 10 メートル程度あり、安全上の観点から本件土地 2 を宅地として利用することは不可能ではない。

さらに、本件土地 2 は建築基準法 42 条 2 項道路に 2 メートル以上接しており、建築基準法上の接道条件は満たされている（建築基準法 43 条 1 項参照）。

したがって、本件土地 2 の登録価格の決定に誤りはなく、これを是認した本件決定は適法である。

## 【本件土地 3 について】

### 1 認定事実

本件土地 3 の登記地目は宅地であり、同土地には、少なくとも平成 18 年 1 月 1 日の時点で建物が存在し、その後平成 21 年 1 月 1 日までの間に滅失したが、現在も宅盤は残存しており、現在同土地に木はほとんど生育していない。本件土地 3 は建築基準法上の道路に接していないが、本件土地 3 に隣接する原告所有の土地内には幅が約 1.5 メートルの 2 項道路が存在し、当該 2 項道路から本件土地 3 内に通路が延びている。

市長は本件土地 3 の地目について、介在雑種地と認定した。評価基準等では、「介在雑種地」の一つとして「家屋滅失後、長期間宅地等として利用されないまま放置されていたため、再度宅地として利用するには整地工事等を必要とする土地（但し、土地の立

地状況等から宅地利用が見込めない土地については近傍の山林に比準する。）」と定義され、かつ、同地目の評価方法は、附近の宅地の価格を基礎に所要の減価を施し、その評価額を算出することとされている。

## 2 原告の主張

本件土地 3 は、傾斜地に草木が生い茂っているだけの土地であり、宅盤は存在しない雑木林であって、整地工事用の機械を入れることが不可能である。また、本件土地 3 は、建築基準法上の道路に接していないため、建物を建築できないことから、評価基準等の定める評価方法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存する。

## 3 裁判所の判断

### ① 特別の事情の有無について

本件土地 3 について、仮に原告が主張するような土地であっても評価基準等によれば宅地以外の地目として評価すれば、適切に時価を算定することができ、また建築基準法上の道路に接していない場合でも、無道路補正等を用いることにより、適切な時価を算定することができるのであるから、その評価方法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存するとの原告の主張は失当である。

### ② 本件土地 3 の登録価格が、評価基準等に従ったものであるかの検討について

本件土地 3 上には、平成 18 年 1 月 1 日の時点で建物が存在し、その後平成 21 年 1 月 1 日までの間に滅失したが、平成 24 年 1 月 1 日時点で宅盤は残存しており、隣接する原告所有の土地内の通路を利用すれば整地工事用の機械を入れることが可能である。本件土地 3 は、整地工事等を行うことで再度宅地として利用し得る土地といえるから、市長及び委員会が本件土地 3 の地目を介在雑種地と認定したことは正当である。

本件土地 3 は、建築基準法上の道路に接していないが、同土地の東側に隣接する原告所有地の土地内には 2 項道路が存在し、その道路から本件土地 3 内まで通路が延びていることからすれば、同土地に建物を建てることに格別の支障はないと認められる。

したがって、本件土地 1 の登録価格の決定に誤りはなく、これを是認した本件決定は適法である。

## 【本件土地 4 について】

### 1 認定事実

本件土地 4 の登記地目は山林であるが、本件土地 4 上には、少なくとも平成 21 年 1

月1日の時点で建物が存在し、その後平成24年1月1日までの間に滅失したが、現在も宅盤は残存しており、同日の時点でも竹木は生育していない。

本件土地4は、建築基準法上の道路に接していないが、同土地の南側には、隣接する土地の南側まで延びる2項道路の端から延びる幅約1.5メートルの通路がある。

市町は、本件土地4の課税地目について、介在雑種地と認定した。

## 2 原告の主張

本件土地4は、整地工事用の機械を入れることが不可能な土地であること、建築基準法上の道路に接していないため宅地として利用できないことから、その地目は、介在雑種地ではなく山林である。本件土地4には、評価基準等の定める評価方法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存する。

## 3 裁判所の判断

### ① 特別の事情の有無について

上記本件土地3の場合と同様、仮に原告が主張するような土地であっても評価基準等によれば宅地以外の地目として評価すれば、適切に時価を算定することができ、また建築基準法上の道路に接していない場合でも、無道路補正等を用いることにより、適切な時価を算定することができるのであるから、その評価方法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存するとの原告の主張は失当である。

### ② 本件土地4の登録価格が、評価基準等に従ったものであるかの検討について

本件土地4の登記地目は山林であるが、評価基準等によれば、山林とは耕作の方法によらないで竹木の生育する土地であるとされており、平成24年1月1日の時点で、本件土地4に竹木が生育していない。本件土地4には、少なくとも平成21年1月1日の時点で建物が存在し、その後平成24年1月1日までの間に滅失したが、現在も宅盤は残存している。本件土地4の南側に隣接する土地から延びている通路を利用することで、整地工事用の機械を入れることも可能であり、また本件土地4を包含する一筆の土地内には、本件土地4に隣接する土地の南側まで2項道路が通っており、その2項道路から本件土地4の南側まで通路が延びていることを考慮すれば、同土地に建物を建てることに格別の支障はないと認められ、市長が本件土地4の課税地目を介在雑種地と評価したことは正当である。

したがって、本件土地4の登録価格の決定に誤りはなく、これを是認した本件決定は適法である。

以上より、原告の請求は理由がないからこれを棄却する。