

【事案の概要】

東京都八王子市に所在する土地の所有者である原告が、その所有地の画地認定について、建築確認の申請敷地を同一画地としていないことを不服として、地方税法 432 条 1 項の規定に基づいて行った審査の申出について、八王子市固定資産評価審査委員会が当該審査申出を一部棄却する旨の決定をしたため、八王子市を被告として本件採決の棄却部分の取消しを求めた事案。

判決においては、画地認定は、その外形的状況に基づき行われるべきものであり、建築確認の申請敷地を一体として考慮すべきであるとは解されないとして、原告の請求を棄却した。

【本件訴訟に至る経緯について】

- 1 本件各土地は、東京都八王子市の住宅地域に所在する土地である。本件土地 1 は、共同住宅の敷地及びその駐車場用地として使用されている。本件土地 2 及び本件土地 3 は、価格調査基準日である平成 23 年 1 月 1 日時点においては、それぞれ住宅 2 棟の敷地であったが、平成 23 年末にこれらの住宅が全て取り壊され、更地となっていた。
- 2 賦課期日である平成 24 年 1 月 1 日時点において、本件土地 2 は、本件土地 1 との境界付近の部分をフェンスで区分し、当該部分は本件土地 1 と一体利用の形で通路として利用されていた（以下、「本件土地 2 通路部分」といい、当該通路部分以外の部分を「本件土地 2 通路残余部分」という。）。また、本件土地 3 は、本件土地 1 との境界付近の部分をフェンスで区分し、当該部分は本件土地 1 と一体の形で駐車場として利用されていた（以下、「本件土地 3 駐車場部分」といい、当該駐車場部分を除いた部分を「本件土地 3 駐車場残余部分」という。）。これら本件土地 2 の通路部分と本件土地 3 の駐車場部分は、本件土地 1 と連続してアスファルト舗装されていた。
- 3 原告は、本件土地 1 及び本件土地 2 のうちの一部（本件土地 2 通路部分を含み、これよりも広い敷地であり、以下「本件土地 2 建築確認部分」という。）を建物敷地として、平成 5 年 12 月 15 日付けで、主要用途を共同住宅とする建築基準法 6 条 1 項に規定するいわゆる建築確認を受けている。
- 4 八王子市長は、本件各土地について、本件土地 1 ないし本件土地 3 の一筆ごとに一画地と認定して地方税法 341 条 6 号に規定する基準年度である平成 24 年度の価格を決定した。
- 5 原告は、本件各土地の画地認定について、土地の利用状況を反映しておらず、特に建築基準法の確認申請を無視した画地認定となっており、登録価格は評価基準における正常売買価格を反映した「適正な時価」を評定したものではないとして、平成 24 年 6 月 29 日、八王子市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をした。
- 6 八王子市固定資産評価審査委員会は、平成 26 年 6 月 18 日、本件審査申出に対し、本件土地 1、本件土地 2 通路部分及び本件土地 3 駐車場部分（以下、併せて「本件認定画地」

という。)については、一体利用されているため一体として評価することが妥当であると判断したが、本件土地2の建築確認申請敷地のうち、本件土地1と一体利用されている本件土地2通路部分以外の部分は本件認定画地に含まないとする本件裁決をした。

7 原告は、平成26年12月18日、本件訴えを提起した。

【原告の主張】

本件土地1及び本件土地2建築確認部分（以下「本件建築確認敷地」という。）については、賦課期日である平成24年1月1日時点までに、建築基準法に規定する建築確認がされている。本件建築確認敷地に本件土地3駐車場部分を加えた部分は共同住宅の敷地であり、その維持・効用を果たすために必要な土地であるため、全体を一つの画地として評価しなければ、当該土地の適正な時価を算定することはできない。本件建築確認敷地と本件土地3駐車場部分を一面地として評価していない本件裁決は誤っている。

本件建築確認敷地は、建築確認により共同住宅の敷地として把握されており、この敷地について、新たに建物の敷地として建築確認申請したとしても、重複申請又は二重申請となり、建築確認を受けることはできない。評価基準及び取扱要領においても、建築確認敷地を根拠とする一面地評価を行ってはならないとする規定は存せず、むしろ当然に一面地として評価すべき場合に該当するものである。

【被告の主張】

評価基準及び取扱要領によると、市街地宅地評価法による各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求められる。原則として、一面地は土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとされ、例外として、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一面地とすることとされている。

取扱要領においては、「一体をなしている」と認められるものとして、①隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合、②隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合、③隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合、④隣接する二筆以上の宅地について一体として利用されている場合であって、これらのうち評価の均衡上必要があるものとされており、この取扱要領の判断基準は、評価基準に則した合理的なものである。そして、例外的に筆界にかかわらず現実の利用状況による画地認定を行う必要がある場合とは、当該土地について、利用状況に照らして一体をなす土地の範囲を明白に区分できて、その通り画地認定することが評価の均衡上必要な場合をいうと解すべきである。

本件各土地については、賦課期日において、本件土地 1 は共同住宅の敷地及びその駐車場として利用され、本件土地 2 及び本件土地 3 は、本件土地 1 との筆界付近の一部分をフェンスで区切り、本件土地 2 通路部分及び本件土地 3 駐車場部分として利用されており、本件認定画地全体が一体として利用されていたといえる。一方で、本件土地 2 通路残余部分及び本件土地 3 駐車場残余部分については、それぞれ本件認定画地とフェンスで区分され、また本件認定画地とは異なり未舗装の状態であった。このような利用状況からすると、本件土地 2 通路残余部分及び本件土地 3 駐車場残余部分については、取扱要領において「一体をなしている」と認められる①から④のいずれにも当たらない。

原告の主張する建築確認については、建物建築計画が建築基準法に適合していることを判断するものであり、これによって土地の利用方法を制限するものではないし、将来的に土地利用を拘束するものでもないから、二筆以上の土地にまたがって建築確認がされているからというだけで、それらの土地が一体をなしているとはいえない。

【裁判所の判断】

固定資産評価基準は、画地計算法適用の前提となる画地の認定に関し、「各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一面地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、一体利用されていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体利用されている部分の宅地ごとに一面地とする。」と定めている（評価基準第 1 章第 3 節）。これは、画地計算法により、当該宅地の立地条件を評価に適切に反映させるため、原則は不動産登記簿上の筆ごとの画地認定としつつも、必要に応じて宅地の形状、利用状況に応じて画地認定をすべきものとした趣旨と解され、これは一般的な合理性を有するものである。このような画地認定の趣旨に照らすならば、画地認定は宅地の形状や利用状況等の外形的状況に基づき行われるべきものと解するのが相当である。

平成 24 年度の賦課期日である同年 1 月 1 日現在の本件各土地の現況は、本件土地 2 通路部分及び本件土地 3 駐車場部分は、共同住宅及び駐車場として使用されていた本件土地 1 と連続してアスファルト舗装され、通路及び駐車場として本件土地 1 と一体として利用されており、その外形的状況から本件土地 1 との土地利用の一体性が認められる。本件土地 2 通路残余部分及び本件土地 3 駐車場残余部分については、一体として利用されている本件認定画地との境界線付近の一部分をフェンスで区分され、また本件認定画地とは異なり、無舗装の更地となっており、土地利用の一体性は認められない。

よって、本件各土地について、①本件認定画地、②本件土地 2 通路残余部分、③本件土地 3 駐車場残余部分をそれぞれ一面地と認定することは、評価基準及びこれを具体化した取扱要領の定める評価方法に従ったものといえる。

原告は、建築基準法の建築確認がなされた本件建築確認敷地及び本件土地 3 駐車場部分を加えた全体を一つの一画地として評価をしなければ適正な時価を評定することはできないと主張し、また、共同住宅の確認敷地は全体で適法な敷地と確認されているのであって、これを区分分割して他の建物の敷地として建築確認申請したとしても、重複申請又は二重申請となり、建築確認を受けることはできないと主張する。

しかしながら画地認定は宅地の形状や利用状況等の外形的状況に基づき行われるべきものであるところ、ある宅地が建築確認の対象敷地となったかどうかは宅地の外形的状況とは関係ない。固定資産税は、固定資産の所有という事実に応税力を認めて、その所有者に課するのを本来とする租税であって、その固定資産の価格の決定につき、設定されている用益権等の存在を考慮すべきではないことを踏まえると、本件建築確認敷地が建築確認の建物敷地であることによってその使用収益に影響が生じ得るとしても、評価の過程においてこれを考慮すべきであるとは解されない。したがって、かかる事情をもって、上記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に該当するということはできない。よって、原告の主張は採用できない。

よって、原告の請求は理由がないからこれを棄却する。