

【事案の概要】

神奈川県南足柄市に本件各土地を所有する原告が、固定資産税にかかる平成 24 年度の登録価格を不服として、南足柄市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、当委員会において申出を棄却する決定がなされたことから、被告南足柄市に対し、その決定の取消しを求めて出訴した事案。

開発された別荘用地について、①本件各土地の画地認定の適否、②本件各土地の地目認定の適否、③本件標準宅地の選定の適否が争点となったが、本件各土地の登録価格は、いずれも評価基準の定める評価方法に則って決定されたものであるとされ、原告の請求をいずれも棄却した。

【前提事実】

開発業者は、市街化調整区域内に存する本件各土地を含む 283 筆の一団の土地を開発区域として、神奈川県知事から開発許可を得たうえで造成し、別荘用の分譲地として販売した。原告は、昭和 57 年 1 月に上記分譲地のうち、東西に隣接する二筆の土地を買い受けた。原告は、平成 3 年頃、当該二筆の土地のうち、東側に位置する土地の南側部分に木造 2 階建の別荘（以下「本件建物」という。）を建築し、これを所有した。（以下、東側に位置する土地のうち本件建物の敷地部分を「A 土地」、その残余部分を「B 土地」、西側の土地を「C 土地」といい、これら二筆の土地全てを併せて「本件各土地」という。）

南足柄市長は、本件各土地について、地方税法 341 条 6 号の基準年度に当たる平成 24 年度の賦課期日における価格を、地方税法 388 条 1 項に基づいて告示された固定資産評価基準に基づき、A、B 及び C 土地を一画地の宅地と認定したうえで決定し、これを固定資産課税台帳に登録した。原告は、平成 24 年 6 月、南足柄市固定資産評価審査委員会に対して、本件各土地の登録価格を不服として、審査の申出をしたが、当該委員会は、平成 25 年 7 月、本件審査の申出を棄却する決定をした。原告は、当該決定を不服として、その取消しを求めて本件訴訟を提起した。

【原告の主張】

（ア）画地認定の適否について

A 土地と B 土地の境界には高さ約 2 m の擁壁が設置され、階段等は設けられていないことから、A 土地と B 土地は分断されており、往来もできない。また、A 土地は建物の敷地として利用されているのに対し、B 土地には分譲業者による開発行為以前から生育している樹木が繁茂し、また、急傾斜地のまま放置されており、形状、利用状況が異なるため、別の画地として評価が行われるべきである。

(イ) 地目の認定の適否について

B土地及びC土地の不動産登記記録上の地目はいずれも山林である。このような土地について、これを宅地と認定して評価を行うためには、不動産登記記録の地目を変更する場合と同様に、対象となる土地が現に建物の敷地等に供されている場合又は近い将来それに供されることが確実に見込まれる場合でなければならないものと解すべきであり、B土地及びC土地はこれに該当しないため、地目を宅地と認定したのは誤りである。

(ウ) 標準宅地の選定の適否について

本件各土地は、いずれも約35度の傾斜を有する傾斜地であるのに対し、本件標準宅地は、その大部分が平坦地かつ、接する道路とほぼ同じレベルにあることから、客観的諸条件に大きな相違がある。従って、本件標準宅地から本件各土地の登録価格を決定したことは違法である。

【裁判所の判断】

(ア) 画地認定の適否について

A土地及びB土地は、不動産登記記録上1筆の土地であり、原告は、1区画に相当する土地としてこれらの土地を購入している。そして、原告は、A、B両土地の地積に相当する面積を敷地面積として建築確認の申請及び宅地造成に係る届出を行った上で、造成及び本件建物を建築し、これを別荘として利用しているのであるから、A土地及びB土地は、一体として別荘用地としての効能を有しており、実際に別荘の敷地として利用されているものと認められる。

この点について、原告は、A土地とB土地は分断されており、往来もできない旨を主張する。しかしながら、この擁壁は、もともと傾斜地であったA、B土地上に建物を建築するに際に必要なものとして設けられたものである。また、当該擁壁の両端は斜面のままであることが認められ、A土地とB土地の往来が不可能であると直ちに認めることは困難である。

また、原告は、A土地とB土地では、形状、利用状況が異なる旨を主張する。しかしながら、本件建物は、これらの樹木により森林の中の住宅という外観を呈しており、また、当該樹木は、その接する道路から本件建物内への視界を遮る役割も果たしているものと考えられる。

したがって、南足柄市長が、A、B土地を1画地として評価したことは適正というべきである。

(イ) 地目の認定の適否について

B土地についてみると、上記(ア)で述べた通り、A、B両土地は不動産登記記録上1筆の土地であり、また、B土地は、A土地と一体となって、別荘用地としての効能を有し

ているのであるから、南足柄市長が、A、B 土地を 1 画地の宅地として評価したことは適正というべきである。

C 土地についてみると、C 土地は、分譲業者により 1 区画の別荘用地として、造成、販売された土地であり、その南側の道路に接する部分には駐車場及び階段が設けられており、また、電気、飲料水及び排水が使用可能な状態に整備されている。これらの事情によれば、C 土地は、いつでも別荘の敷地として利用することができるよう整備された土地であって、宅地としての資産価値を有するものと認められる。

したがって、南足柄市長が C 土地を宅地として評価したことは適正というべきである。

この点について、原告は、不動産登記記録上の地目が山林である土地について、これを宅地と認定して評価を行うためには、不動産登記記録の地目を変更する場合と同様に扱う旨を主張する。しかしながら、原告がその主張の根拠とするのは、行政組織内部の命令である通達にすぎない上、これらの通達は、不動産登記における地目の変更に関するものであって、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続に関する定めである評価基準とは、趣旨、目的を異にするから、原告の上記主張は採用することができない。

また、原告は、C 土地は開発業者による開発行為以前から生育している樹木が繁茂し、建物も建築されていない旨を主張する。しかしながら、C 土地がいつでも別荘の敷地として利用することができるよう整備された土地であり、宅地としての資産価値を有することは上述したとおりである。そして、原告は、A、B 土地について、1034 平方メートルのうち 72 平方メートルを切土して整地することにより、本件建物を建築していることや、当該別荘地の係る建築協定により建ぺい率や容積率等について厳しい制限があることからすれば、C 土地上に建物を建築する場合でも、それほど大がかりな造成工事等を要することも認められない。さらに、平成 16 年 1 月 1 日の時点で、当該別荘用地の建築可能な 390 区画のうち 298 区画で建物が建築されていることも併せ考慮すれば、原告の上記主張をもってしても、この結論は左右されない。

(ウ) 標準宅地の選定の適否について

本件標準宅地は、建ぺい率、容積率、高さ制限等について同様の制限を受ける別荘地の 1 区画に相当する、現に宅地として利用されている土地であり、主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるとして、本件標準宅地を標準宅地として選定した南足柄市長の判断は適正というべきである。

この点について、原告は、本件各土地は傾斜地であるのに対し、本件標準宅地は、その大部分が平坦地かつ、接する道路とほぼ同じレベルにあることから、客観的諸条件に大きな相違がある旨を主張する。しかしながら、本件標準宅地は、擁壁の設置状況等からすれば、もともと傾斜を有する土地であったところ、擁壁を設置するなどして造成し、整地が行われた上で建物が建築されたものと認めることができ、本件標準宅地の大部分が平坦地であるとも、接する道路とほぼ同じレベルにあるとも認められない。そして、本件各土地

及び本件標準宅地は、市街化調整区域内の一団の土地を造成して開発された分譲地において、建ぺい率や容積率等について同様の制限を受けるという点でも、何ら異なるところはない。これらの事情によれば、本件各土地と本件標準宅地には、原告が指摘するような相違点があるとはいえない。

以上で指摘したところによれば、A、B土地及びC土地の登録価格は、いずれも評価基準の定める評価方法に則って決定されたものということができ、他に当該登録価格が、平成24年度に係る賦課期日における客観的交換価値を上回ると認めるに足りる証拠はない。したがって、A、B土地及びC土地の登録価格の決定は、いずれも適法である。

よって、原告の請求はいずれも理由がないから、これらを棄却する。