

【事案の概要】

広島県廿日市市に土地を所有する原告が、平成 26 年度の本件各土地の価格の決定に際して、下水道の敷設を考慮せずに路線価を定め、さらに、不整形地補正、がけ地補正、奥行長大補正、都市計画施設予定地に係る補正等をしていないことは国家賠償法 1 条 1 項の適用上違法があるとして、固定資産税等に係る過納金相当額の賠償を求めた事案。

路線価に下水道の敷設を考慮せず、また、がけ地補正、奥行長大補正を適用せずに本件土地の価格を過大に決定したことは、国家賠償法 1 条 1 項の適用上違法というべきであり、同市長に過失があることも明らかであるとして、原告の請求を一部認容した事例。

【前提事実】

1 当事者

原告は、平成 25 年 10 月 23 日、本件不動産（本件各土地及び本件各建物）を競売により取得して以降、本件不動産の所有者であり、平成 26 年度の本件不動産に係る固定資産税等の納税義務者である。

2 本件不動産の位置関係等

本件各土地（本件土地 1～6、総地積 4,511.27 m²）は、いずれも都市計画区域のうち都市計画法 7 条 1 項に規定する市街化区域内の市街地的形態を形成する地域における宅地であって、その上に本件各建物がある。本件土地 1 の南側において国道 2 号線に沿接する。

3 税額の決定及び納付

廿日市市長は、本件各土地を併用住宅地区に区分し、本件各土地に係る状況類似地域の標準宅地が廿日市市沖塩屋二丁目〔番地略〕の宅地（以下「本件標準宅地」という。）であることを前提として、平成 24 年度評価基準第 1 章第 12 節一を適用の上、その適正な時価を求め、これに基づいて、主要な街路の路線価を 5 万 700 点とし、その路線価に平成 24 年度評価基準第 1 章第 12 節二及び地方税法附則 17 条の 2 による修正を加えて、本件各土地に係る平成 26 年度の路線価を 4 万 6200 点と決定するとともに、本件各土地を一画地と認定した。そして、廿日市市長は、上記路線価について奥行価格補正を行いその補正率 0.80 を適用する一方、その他の補正を行わず、同年度の本件各土地及び本件各建物の価格並びに課税標準となるべき額を決定し、固定資産税及び都市計画税の税額をそれぞれ 291 万 4400 円、41 万 6300 円と決定し、原告は、被告に対し、平成 26 年 12 月 9 日までに上記税額合計 333 万 700 円を納付した。

【裁判所の判断】

1 画地の認定について

本件各土地は、6 筆からなる土地であるが、本件各土地は、ホテルの敷地として利用され、本件各土地の上には、複数の筆にまたがる形で上記ホテルに係る本件各建物及びそ

れらをつなぐ連絡通路に係る構造物等が存在していることが認められるのであり、その形状、利用状況等に照らし、本件各土地は一体をなしているものと評価できることから、全体として1画地とすべきである。

2 路線価の付設について

市長は、本件各土地に係る状況類似地域の主要な街路の路線価5万700点に時点修正を加えて、本件各土地に係る平成26年度の路線価を4万6200点としている。しかし、本件主要な街路に係る本件標準宅地には下水道が敷設されているのに対し、本件各土地には下水道が敷設されていないことが認められ、下水道が敷設されていない場合、敷設されている場合と比べて利用状況が劣るのであるから、本件主要な街路の路線価5万700点に時点修正を加えるのみでは、適切な路線価が算定されないものというべきである。そして、証拠によれば、本件標準宅地と本件各土地とは、下水道の敷設の有無によって、3%の評価上の不均衡が生じていることが認められ、本件各土地の路線価は、上記の点を考慮して、4万4800点(4万6200点×97%〔100点未満切捨て〕)とすべきであったというべきである。

3 不整形地補正について

評価基準が不整形地について不整形地補正率により評点数を補正することとした趣旨は、不整形地は、画地の形状が悪いため、その全部を宅地として有効に利用することができず、整形地に比べて価格が低くなることから、評点数を減価し、より適正な時価に近似させることにあると解される。そうだとすると、ある程度不整形な画地であっても、家屋の建築等が通常の状態において行い得るものは、不整形地補正率により評点数を補正することを要しないと解するのが相当である。附表4の注2が、不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあっては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとしているのも、上記の理をいうものと解される。

しかし、本件各土地の形状及び位置関係を勘案すると、本件土地3の中央付近で大きくくびれ、そのくびれの北側と南側の各部分もそれぞれ整形地とはいえない形状をし、また、証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件各土地の間口距離は12.33～13mであって、路線側の辺(約33m)の一部のみにしか間口が存在しないことが認められる。このような本件各土地の形状や土地の大きさに対して間口が狭いことからすると、その地積(合計4,511.27㎡)が比較的大きいこと等の事情を考慮しても、同一地積の整形地に比べ、建物の建築等、宅地としての利用に不利な状況にあるものといわざるを得ず、本件各土地については、不整形地補正により減価補正することが相当である。

そして、本件各土地に適用すべき不整形地補正率を判断するに当たっては、本件各土地の地積等に鑑み、附表4の達観方式を用いるのが相当であるところ(なお、本件各土地に適用すべき不整形地補正率について、原被告ともに、達観方式の適用を前提とする主張をしている。)、本件各土地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模等が証

抛上必ずしも明らかではない本件においては、本件各土地の形状やその地積等にも照らすと、達観方式における併用住宅地区の「やや不整形」に該当する画地に係る不整形地補正率 0.95 を適用することが相当である。

4 奥行価格補正について

平成 24 年度評価基準の別表第 3 の 7 (1) 及び例題 9 によると、平成 24 年度評価基準は、本件各土地のように、奥行距離が一様でない不整形地については、平均的な奥行距離（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〔ただし、想定整形地の奥行距離を限度とする。〕）をもって奥行距離とする旨定めているものと解される。そして、本件各土地の地積 4,511.27 m²を間口距離 12.33～3m で除した数値は、本件各土地に係る想定整形地の奥行距離 92.98～93m を超えるから、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、本件各土地の奥行距離は 92.98～93m であると認められ、附表 1 における併用住宅地区の奥行距離 84m 以上の画地に係る奥行価格補正率 0.80 を適用して、本件各土地の評点数を求めることが相当である。

5 奥行長大補正について

前記 4 のとおり、本件各土地の奥行距離は 92.98～93m であり、また本件各土地の間口距離は 12.33～13m であって、奥行距離を間口距離で除した値は約 7.15～約 7.54 となる。したがって、本件各土地については、附表 6 における併用住宅地区の上記除した値が 7 以上 8 未満の画地に係る奥行長大補正率 0.92 を適用して、その評点数を求めることが相当である。

なお、本件各土地への不整形地の評点算出法の適用に当たっては、上記イの奥行価格補正率 0.80 のほか、平成 24 年度評価基準別表第 3 の 7 (1) により、上記の奥行長大補正率 0.92 と上記 3 の不整形地補正率 0.95 のうち、補正率の小さい奥行長大補正率 0.92 が適用され、不整形地補正率は適用されないこととなる。

6 本件各土地へのがけ地補正の適用について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件各土地について、平成 24 年の時点で、少なくとも地積 988.1 m²のがけ地、すなわち、傾斜地等で通常の宅地の用途に供することができない部分があったことが認められるから、本件各土地の評価に当たっては、がけ地補正を行うべきであり、その補正率については、がけ地地積 (988.1 m²) の総地積 (4,511.27 m²) に対する割合が約 0.22 であり、附表 7 における上記割合が 0.20 以上 0.30 未満の画地に係るがけ地補正率である 0.90 を適用することが相当である。

7 本件各土地へのその他の補正の適用について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件各土地のうち、道路側の約 66.4 m²について、都市計画施設である道路の拡幅予定があり、建築が制限されていることが認められる。

そして、「都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いについて」（昭和 50 年 10 月 15 日付け自治固第 98 号東京都総務・主税局長、各道府県総務部長宛て自治省固定資産税課長通知）において、都市計画施設の予定地に対する建築規制等の影響

を受ける宅地の価格がその影響を受けない宅地の価格に比べて低下している事例が見受けられることから、都市計画施設の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた3割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする旨通知されたことが認められるところ、上記通知の内容は、宅地の客観的な交換価値を算定する方法として一般的な合理性を有するものというべきであって、評価基準にも反しないものということができる。

しかし、本件各土地について、その総地積 (4,511.27 m²) に対する都市計画施設の予定地に定められた部分は、国道2号線に沿接する部分であって、その地積 (約 66.4 m²) の割合は約 1.5%にすぎないことに照らすと、建築が制限されていることによる宅地の価格への影響は特に考えられないものというべきであって、本件各土地について、上記建築の制限を理由として補正をしないことが、平成24年度評価基準及び上記通知の趣旨に従わず違法なものであるとは認められない。

8 本件各土地の価格について

このように、本件各土地については、前記のとおり、路線価は4万4800点であり、がけ地補正率0.90、奥行長大補正率0.92及び奥行価格補正率0.80の適用があるため、上記路線価にこれらの補正率を乗じた結果の率を乗じて評点数を求める必要がある。

しかし、廿日市市長は、本件各土地の価格を決定するに当たって、路線価を4万6200点とし、奥行価格補正率0.80は適用したものの、がけ地補正及び奥行長大補正をせず評点数を求めているから、本件各土地の価格が平成24年度評価基準によって決定される価格を上回っていることは明らかである。

9 廿日市市長の法的義務違反及び過失について

上記のとおり、本件各土地は、下水道の敷設を考慮して路線価を定め、がけ地補正及び奥行長大補正をして評点数を求めるべきであったのであり、これらの補正等をせずにした廿日市市長による本件各土地の価格の決定は、その限りにおいて、評価基準に適合しないものであったといわざるを得ない。

もっとも、賦課課税方式が採られている固定資産税の賦課徴収に当たる市町村長は、大量の固定資産を定められた期間内に評価しなければならないことに加えて、地方税法において、市町村長の決定した固定資産の価格について、関係者の固定資産課税台帳の縦覧 (地方税法 416 条) 及び固定資産評価審査委員会による不服審査の手続 (同法 432 条、433 条) が定められていることを併せ考慮すれば、地方税法 408 条に規定する固定資産の実地調査の程度、態様については、土地についていえば、全ての土地の利用状況の細部についてまで逐一行う必要はなく、特段の事情がない限り、外観上の土地の利用状況、図面等の資料を確認する程度で足り、市町村長が当該土地の具体的な形状及び利用状況等を認識し、又は上記の程度の実地調査をもってすればこれを容易に認識し得たにもかかわらず、漫然と上記の補正等をしなかった場合に初めて、当該市町村長がし

た価格の決定は、職務上の法的義務に違反するものとして、国賠法上も違法になるものと解するのが相当である。

本件についてこれをみると、本件各土地については、外観上の土地の利用状況や、図面、航空写真等の資料を確認するだけで、下水道が敷設されていないこと、不整形地であること、少なくとも地積 988.1 m²のがけ地があること、本件各土地の間口距離が 12.33～13m であること及び奥行距離が 92.98～93m であることは容易に確認し得たことが認められる。なお、本件評価要領が、附表 4 について、地積 500 m²以上の土地について適用しない旨、附表 7 について、従前がけ地補正が適用されていなかった土地については申請があった場合にこれを適用する旨、それぞれ定めているが、上記のとおり、本件各土地が不整形地補正及びがけ地補正を要する土地であることが容易に確認し得た以上、廿日市市長が、本件各土地について、本件評価要領に従って不整形地補正及びがけ地補正をしなかったとしても、廿日市市長に課せられた職務上の法的義務に違反しないということとはできない（この判断は、藤沢市及び西宮市において、がけ地補正を適用するために申請が必要とされていることを考慮しても変わらない。）。

したがって、廿日市市長は、職務上の法的義務に違反して、下水道の敷設を考慮せずに路線価を定め、がけ地補正及び奥行長大補正をせず評点数を求めて、平成 26 年度の本件各土地の価格を過大に決定するとともに、これを前提として本件不動産の固定資産税等の税額を過大に決定したというべきであって、このことは国賠法 1 条 1 項の適用上違法というべきであり、廿日市市長に過失があることも明らかである。

10 損害額について

路線価、がけ地補正率、奥行長大補正率及び奥行価格補正率を基に本件各土地及び本件各建物の価格（なお、本件各建物の価格については当事者間に争いがない）、課税標準となるべき額並びに本件不動産の固定資産税等の税額を計算すると、本件不動産に係る平成 26 年度の固定資産税等の税額は合計 296 万 2600 円となる。

しかし、原告は、廿日市市長の上記 1 の違法行為により、333 万 700 円を納付したのであり、上記税額との差額である 36 万 8100 円の損害を被ったというべきである。

【結論】

以上によれば、原告の請求は、36 万 8100 円及びこれに対する違法行為の後の日である平成 26 年 12 月 10 日から支払済みまで民法所定の年 5 分の割合による遅延損害金の支払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。