

【事案の概要】

三重県松阪市に本件土地を所有する原告が、その本件土地の固定資産課税台帳に登録された平成26年度の価格を不服として固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたが、棄却されたため、被告松阪市に対してその取消しを求めた事案。

本件土地は、508平方メートルの相当程度広さのある土地に、果樹がわずかに19本不規則に植えられているにすぎず、土地の一部にアスファルト舗装が残存していることも踏まえると、本件土地が果樹の栽培の用に供されているものとは認め難いとして、土地の地目を原告の主張する畑ではなく、雑種地であると認定して行われた本件土地の評価に違法はないとして、原告の請求を棄却した事例。

【前提事実】

本件土地は、三重県松阪市の県道145号沿いに存する地積508平方メートルの土地である。

原告は、本件土地を平成12年頃から建設業の資材置き場として賃貸していた。

本件土地は、市街化区域内の工業専用地域に存し、原告は、平成22年3月17日、松阪市農業委員会会長に対し、本件土地について、転用目的を資材置場とする農地法5条1項6号の規定による農地転用届出書を提出した。なお、松阪市農業委員会において、一度、農地転用届出書を提出して、当該土地を利用した事実がある場合には、同届出書（の受理通知）の取消はできないという取扱がなされている。

原告は、平成23年に、上記賃貸借契約の終了に伴い、本件土地の返還を受けた。

本件土地には、平成24年中に9本、平成25年中に10本の果樹（合計19本。果樹の種類は、みかん、栗、桃、いちじくなど。）が植えられ、同年5月28日時点において、各果樹の高さは平均すると約1m程度（果実は実っていない。）であり、各果樹を囲うようにネットが張られていた。本件土地の各果樹が植えられていない部分は、踏み固まった表土の状態であり、一部雑草が生えていた。本件土地の入口付近には、「(有) A社」と記載された看板が設置され、上記入口付近は、一部アスファルト舗装が残った状態であった。

松阪市長は、平成24年度の基準日以降、固定資産評価基準上、本件土地の地目が雑種地であることを前提に、固定資産評価基準に従い、本件登録価格の評価替えを行った。

【原告の主張】

本件土地の地目は畑であるにもかかわらず、本件土地の評価について、その地目を雑種地と認定した上でなされており、本件土地に対する評価は違法である。

【被告の主張】

本件土地は、①広さ508平方メートルの土地の上に、約4m程度の間隔で、高さ約1m、枝の広がりも半径約1m程度の果樹が19本生育しているに過ぎないこと、②本件土地の一部には、以前、資材置場として利用されていたときのアスファルト舗装が残っていること、③上記果樹の根元部分には肥料が施されているものの、その他の部分は、以前と同じく平坦に整地され、踏み固まった表土の状態であることなどといった本件土地の現況を踏まえると、本件土地全体として、耕作の利用に供され、肥培管理を行って農作物を栽培する農地（畑）には該当しない。

本件土地は、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野のいずれの地目にも該当しないことから、固定資産評価基準上、雑種地に該当する。

したがって、処分行政庁において、本件審査申出には理由がないとした固定資産評価審査委員会の決定は適法である。

【裁判所の判断】

本件土地の地目について、松阪市長及び処分行政庁は雑種地と認定したのに対し、原告は畑と認定すべきであると主張する。

地目の認定に当たっては、固定資産評価基準において、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものと定められている。そして、農地とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいい、そのうち、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地を畑という（不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達〔最終改正平成23年11月7日〕））。

本件土地には、平成24年から平成25年にかけて、19本の果樹が植えられ、果樹の根元部分には肥料が施されていることが認められるものの、508平方メートルという相当程度広さのある土地に、わずか19本の果樹が不規則に植えられているにすぎず、本件土地の一部にアスファルト舗装が残存していることも踏まえると、本件土地全体として、本件土地が果樹の栽培の用に供されているものとは認め難い。

さらに、本件土地は、平成12年頃から平成23年まで、資材置場として利用され、平成26年11月7日時点においても、本件土地の一部にアスファルト舗装が残存していることが認められることから、資材置場として利用することを目的とした賃貸借契約が終了した後も、引き続き、資材置場として利用できる状況を備えているといえる。

また、本件土地は、農地法5条1項6号の規定による農地転用届出書が提出されているところ、農地転用の届出がされた土地については、固定資産評価についての法令の定め等において、農地から除くとされていることが認められることから、固定資産評価上、本件土地を農地として取り扱うことは想定されていないといえる（原告は、平成23年12月

8日、松阪市農業委員会会長に対し、本件土地について、平成22年3月24日付け農地法5条1項6号の規定による農地転用届出〔の受理通知〕を取り消すことを求める取消願を提出したが、上記のとおり、松阪市農業委員会においては、一度、農地転用届出書を提出して当該土地を農地以外の用途に利用した事実がある場合には、届出書〔の受理通知〕の取消はできないこととされている。).

以上の事実を踏まえると、本件土地全体としての状況を観察して、本件土地が肥培管理を行って果樹を栽培する土地とは認められず、本件土地の地目が畑であるとは認められない。

したがって、原告の上記主張は認められない。

そして、本件土地は、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野のいずれの地目にもあたらないことから、本件土地の地目は、雑種地であると認められる。

したがって、本件土地の地目は雑種地であると認定した上で、松阪市長及び処分行政庁が本件土地の評価をしたことに違法はなく、地目が雑種地であることを前提としてなされた本件土地の評価額の算定方法は、法令の定めや固定資産評価基準等に従い、本件土地に関する事情を踏まえてなされたものであるから、適法な評価方法によりなされたものであり、その評価額は適法なものであると認められる。

以上のとおり、本件決定は適法であり、原告の請求には理由がない。よって、原告の請求を棄却する。