

【事案の概要】

東京都あきる野市（旧西多摩郡五日市町）に山林を所有する原告が、平成 6 年度の土地課税台帳に登録された価格について、固定資産評価基準を適用していない違法な評価であるとして、固定資産評価審査委員会に対して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、その決定の取消しを求めて出訴した事案。

判決では、登録価格が固定資産評価基準に依らずに評定されている場合には、仮に当該台帳価格が客観的な時価を下回ることが明らかな場合であっても、評価の公平の観点から違法になるとし、評価基準不適合の違法が、状況類似地区の区分・標準山林の選定・比準表による比準等の評定過程の根幹に及ぶときには、委員会の決定の全部を取り消すべきであるとして、原告の請求を容認した事例。

【原告の主張】

① 状況類似地区の区分について

評価基準によると、状況類似地区は、原則として小字の区域ごとに認定するものされており、大字乙津地区には六十七、大字養沢地区には二十六の小字が存在するが、旧五日市町長は、各小字ごとの地勢、土層、林産物の搬出の便等の確認することなく、両地区内をわずか 9 種類の状況類似地区に区分している。

また、被告主張によれば、昭和 45 年度評価替え以降は現地調査が行われていないとのことであるが、それ以降の特に昭和 60 年までの間における材木価格の下落、人件費の著しい高騰等の変化が生じており、状況類似地区を判定する要因である搬出の便に影響を与えている。さらに昭和 45 年当時は雑木林として薪炭材や腐葉土の採取地で低価格と評価された山林の中に、現在ではスギ、ヒノキ等の人工林となっている山林も存在しており、平成 6 年度では、状況類似地区が細分化される場合も生じているはずである。

したがって、この状況類似地区の区分は、山林がおかれている位置、土層、林産物の搬出の便等の相違が全く考慮されておらず、評価基準に違反する。

② 標準山林の選定について

被告は、状況類似地区に標準山林を一つずつ選定せず、同一価格帯に一ヶ所の標準山林を選定しているが、その価格の分布は、昭和 45 年の現地調査に基づくものであり、平成 6 年の賦課期日の価格の分布と一致しないので基準適合性を欠く。基準は、自然的条件、経済的条件を状況類似地区の区分で考慮しつつ、経済的条件は地区内で比準表を併用する建前であり、状況類似地区ごとに標準山林が選定されるべきである。

③ 各筆の山林の標点数の付設について

被告は、境界の確認及び標高差の判断の困難性等を理由に山林の比準表による補正

をしていない。しかしながら、山林の比準表は、林産物の搬出の便を指数化したものとして山林の評価上欠かすことのできない重要なものであり、各筆の山林の評点数付設に違法性がある。

【被告の主張】

① 状況類似地区の区分について

状況類似地区の区分について、昭和 45 年度の評価替え時に行われた現地調査に基づき、基本的には小字を基準とし、価格が同一である小字はこれを一つの状況類似地区とし、小字の中で価格が異なる筆については同一価格の筆を合わせて一つの状況類似地区に区分する方法でおこなった。この方法は評価基準が定める山林の状況類似地区の区分方法とは異なるが、山林を現地調査して評価した価格を根拠として区分したものであるから、本件に係る状況類似地区の区分は適正である。

② 標準山林の選定について

標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一か所の標準山林を選定することとし、標準山林の選定がされていない状況類似地区については、標準山林の選定されている別の状況類似地区の標準山林を比準する方法で行った。この方法は、評価基準が定める標準山林の選定方法とは異なるが、本件現地調査による価格評価に基づくものであるし、仮に各状況類似地区ごとに標準山林の選定がされたとしても、その価格は評価基準によった場合と同一になるはずであるから、本件に係る標準山林の選定は評価基準には違反していない。

③ 各筆の山林の標点数の付設について

評価基準では、市町村長は山林の状況に応じ、所要の補正をしてこれを適用するものとしている。旧五日市町内において、各筆の境界の確認が困難であり、標高差の判断が難しい一方、山林は搬出地点から道路への距離等について地域的な共通性が多いことから、山林の比準表によって比準補正をしなくてもそれほど差がでないため、状況類似地区内の各筆の価格について、山林の比準表による補正をせず、本件標準山林の価格をそのまま比準することとしたものである。

【裁判所の判断】

① 状況類似地区の区分について

被告は、状況類似地区の区分は、現地調査により評価した山林の価格を反映したものであるから、この区分は評価基準に照らし適正である旨主張する。しかし、現地調査は昭和 45 年の評価替え時に行われたものであり、それ以降は林道が新たに開通したこと、昭和 45 年ころには腐葉土や薪炭等を採取するための雑木林であった山林が、

現在ではより評価額の高いスギ等の人工林に変わっている例もあること、昭和 45 年から昭和 60 年ころまでの間に人件費が大幅に上昇し、運搬費用を反映する搬出の便に相違が見られること、昭和 61 年に大規模な雪害が発生したが、その被害状況は山林ごとに大幅な格差があることが認められ、以上の事実を総合すれば、仮に本件現地調査に基づく価格評価が昭和 45 年頃には客観的な時価であったとしても、この状況類似地区の区分が、本件決定の賦課期日においてまで適正であると解することはできない。したがって、本件決定における状況類似地区の区分が、評価基準の定めに適しているものと認めるに足りる証拠はない。

② 標準山林の選定について

被告は、標準山林を各状況類似地区に一つずつ選定せず、原則として同一価格帯を代表する一つの状況類似地区に一家所の標準山林を選定し、標準山林から同一価格帯の各状況類似地区内の山林に比準する方法を採用している。しかし、上記の通り、昭和 45 年の現地調査に基づく価格の分布が平成 6 年の賦課期日の価格の分布と一致しないのであるから、基準適合性の前提を欠く。基準は、自然的条件、経済的条件を状況類似地区の区分で考慮しつつ、経済的条件は地区内で比準表を併用する建前であり、状況類似地区ごとに標準山林の選定が要請される。

③ 各筆の山林の評点数の付設について

評価基準は、各筆の山林の評点数は、標準山林の評点数に山林の比準表により求めた各筆の山林の比準割合を乗じて評定するものと定めているところ、被告は、各筆の境界の確認が困難であること、標高差の判断が難しいこと等の理由により、山林の比準表によることなく、全て比準割合 1.00 で比準している。しかしながら、統一的な評価基準による評価によって各市町村全体の評価の均衡を図りつつ、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消しようとする法及び評価基準の趣旨に照らせば、上記のような理由で評価基準を適用しないことは許されないものである。

従って、本件決定における各筆の評点数の付設の方法は、評価基準に従ってされたものとはいえない

したがって、本件決定には、公平の原則に反する違法があるものというべきである。また、本件各土地の台帳登録価格について、本件各土地の客観的な時価を相当程度下回っていることがうかがえるが、納税義務者は評価基準による価格に基づいて納税義務を負担するのであるから、それをもって、原告は違法を主張できないとするものでもない。

固定資産評価審査委員会の決定が違法である場合、その違法が賦課期日における適正な時価を上回る価格を算定した点にのみであるときには、その超過部分のみを取り消すことが可能であり、そう解することが紛争の早期解決という点でも便宜である。

しかしながら、本件決定のように、その違法が評価基準不適合に基づく公平原則違反であり、その違反が単に補正率適用の誤りや標準山林の評価の違法等の個別的事由に止まらず、状況類似地区の区分、標準山林の選定の違法等評価基準による評定過程の根幹に及ぶときは、裁判所が改めて評価基準に従った評定を行うことは不可能ないし著しく困難であるから、具体的に違法事由を指摘した上で、固定資産評価審査委員会に再度審査のやり直しを求める方が紛争解決方法としてより合理的であると考えらる。

以上のとおりであるから、原告の請求は理由があるので全部認容し、固定資産評価審査委員会がした審査申出を棄却する決定を取り消す。