

【事案の概要】

本件は、本件各土地の共有者であり固定資産税の納税義務者である x 1 らが、固定資産課税台帳に登録された本件各土地の平成 27 年度の価格を不服として、本件委員会に対して審査の申出をしたところ、本件委員会から平成 27 年 7 月 10 日付けでこれを棄却する旨の決定（以下「本件各決定」という。）を受けたため、本件委員会の所属する公共団体である被告に対し、本件各決定のうち、本件各土地の地方税法 341 条 5 号所定の「適正な時価」（以下、単に「適正な時価」という。）を超える部分の取消しを求める事案である。

1 関係法令等

（1）地方税法の関連規定は、別紙「地方税法の関連規定」記載のとおりであり、〔1〕同法 388 条 1 項前段は、総務大臣は、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（固定資産評価基準）を定め、これを告示しなければならない旨を、〔2〕同法 403 条 1 項は、市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない旨を定める。

また、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。本件各土地の平成 27 年度に係る固定資産税の賦課期日である平成 27 年 1 月 1 日〔以下「本件賦課期日」という。〕における

もの。以下、単に「評価基準」という。）は、土地の評価は、土地の地目の別に、それぞれ定める評価の方法によって行う旨を、そして、土地の地目の認定に当たっては、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の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旨を定める。（A1）

（2）「（平成 27 年度評価替え）土地評価事務取扱要領」（ふじみ野市の定める評価〔替え〕事務の要領であり、土地に係る評価〔替え〕事務は、評価基準及びこの「土地評価事務取扱要領」によって行う旨を定めるもの。以下「評価要領」という。）は、評価上の地目の定義につき、宅地は、建物の敷地及びその維持又は効用を果たすため必要な土地をいい、雑種地は、宅地、田、畑、山林、池沼、原野、牧場、鉱泉地のいずれにも該当しない土地をいう旨を、地目認定の原則につき、固定資産評価上の地目は登記簿上の地目に関わりなく現況によるものとし（現況主義）、当該土地の利用状況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して地目を認定する旨を定める。

また、評価要領は、特殊な土地利用形態の土地については、不動産登記事務取扱手続準則における地目認定基準を参考とし、例示に従って認定する旨を定め、宅地とすべき土地の例示として「建物の敷地に接続（付随）する中古車展示場の用に供されている土地（営業所、事務所等の敷地内の中古車展示場又は

同敷地に隣接し一体利用していると認められる中古車展示場。ただし、道路、フェンス、ブロック塀等で明確に区分され、単独で中古車展示場の用に供されている土地は、雑種地として認定する。)」を挙げるとともに、「単独利用(建物敷地以外)の中古車等展示販売敷地(建物敷地以外)」については「雑種地」と、「ゴルフ練習場」については「建物部分は宅地、それ以外は雑種地」とする旨を定める。(B1)

2 前提事実(当事者間に争いが無い事実並びに証拠[A6、7、11、13、16、18、B2から7まで、B9、10、18]及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) アx1及び原告x2は土地Ⅰ(x1につき持分6分の5、原告x2につき持分6分の1)の、x1らは土地Ⅱ(x1につき持分7138分の3569、原告x2につき持分7138分の3250、原告x3につき持分7138分の319)及びⅢ(x1につき持分4分の2、原告x2につき持分4分の1、原告x3につき持分4分の1)の共有者(登記簿に共有者として登記されている者)である(本件賦課期日当時)。

本件各土地の状況は、おおむね別紙図面1(土地Ⅰ)及び2(土地Ⅱ及びⅢ)のとおりであり、土地Ⅰには株式会社a(以下「a社」という。a社の代表取締役は原告x2であり、その取締役はx1である。)の所有する別紙建物目録記載1の建物(以下「建物Ⅰ」という。)が、土地Ⅱ及びⅢには原告x2の所有する同目録記載2の建物(以下「建物Ⅱ」という。)が在る。

イ被告は、本件委員会の所属する公共団体である。

(2) ふじみ野市長は、本件賦課期日における本件各土地の価格を、〔1〕土地Ⅰにつき1億5547万6047円、〔2〕土地Ⅱにつき8481万9548円、〔3〕土地Ⅲにつき4393万8653円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録した(以下、固定資産課税台帳に登録した価格を「本件登録価格」という。)

(3) アx1らは、平成27年5月12日、本件登録価格を不服として、本件委員会に対し、それぞれ審査の申出(以下「本件審査申出」という。)をした。

イ本件委員会は、平成27年7月10日付けで、本件審査申出をいずれも棄却する旨の決定(本件各決定)をし、その頃、x1らに対し、その旨の通知をした。

(4) x1らは、平成28年1月8日、当庁に対し、本件訴訟を提起した。

(5) x1は、口頭弁論終結日の前である平成28年4月7日に死亡した。相続人である原告x2(x1の実子)及び原告x3(原告x2の妻、x1の養子)は、x1の本件各土地の固定資産税の納税義務を承継するとともに、本件

訴訟を承継した。

【当裁判所の判断】

1 土地Ⅰについて

前記前提事実に加え、証拠（A 1 1、A 1 3から15まで、A 2 2、23、29、37、B 2、3、7、9、16）及び弁論の全趣旨によれば、〔1〕x 1及び原告x 2は、a社に対し、目的をb社への転貸用地としての使用、賃料を月額14万円（平成16年3月当時）として、土地Ⅰを賃貸し、a社は、b社に対し、目的を、自動車販売事業に係る店舗、車両展示場及びこれに付帯する関連施設としての使用、賃料を月額14万5千8000円（平成19年2月当時）として、建物Ⅰ（a社は、平成6年3月頃、b社から建設協力保証金の預託を受けて、建物Ⅰを建築した。）等を賃貸するとともに、土地Ⅰを転貸したこと、〔2〕b社は、建物Ⅰを店舗ないし事務所として、その主たる業務である中古車の販売手続、査定手続、買取り手続、車検、修理の受付け等を行い、建物Ⅰをその敷地に隣接する中古車展示場部分（同部分は、建物Ⅰとフェンス、ブロック塀等により区分されていない。）と一体利用して中古車展示販売場の用に供していることが認められる。

上記認定に係る土地Ⅰの利用状況及び利用目的に鑑みると、土地Ⅰは、全体として、建物Ⅰの敷地又はその維持若しくは効用を果たすため必要な土地と見るのが相当であり、建物Ⅰの1階部分の床面積が土地Ⅰの地積の約7%にとどまること（B 2、3）や、平成17年5月頃、原告x 2から、対象外土地Ⅰの地目を宅地から雑種地へ修正して評価すべき旨の審査の申出がされ、対象外土地Ⅰが市街化調整区域内に在ることや、公図上、土地Ⅰと対象外土地Ⅰとの間に赤道が在ることから、対象外土地Ⅰが雑種地に修正されたこと（B 1 2の1、2）を考慮しても、土地Ⅰは、登記簿上の地目のとおり、宅地と認定するのが相当である。

2 土地Ⅱ及びⅢについて

前記前提事実に加え、証拠（A 1 6、18、19、24、30、38、B 4から6まで、B 1 0、11、19）及び弁論の全趣旨によれば、〔1〕x 1らは、c社に対し、目的を、土地（土地Ⅱ及びⅢ並びに対象外土地Ⅱ）につきゴルフ練習場の敷地及び駐車場、建物（建物Ⅱ）につきゴルフ練習場、賃料を月額100万円（平成14年9月当時）として、建物Ⅱ等を賃貸するとともに、土地Ⅱ及びⅢ並びに対象外土地Ⅱを賃貸したこと、〔2〕c社は、建物Ⅱをゴルフ練習用の打席、事務所、受付け、喫茶コーナー、販売物展示場、待合ラウンジ、更衣室、トイレ等として利用し、土地Ⅱ及びⅢを建物Ⅱの敷地及び来客用の駐車場として一体利用していることが認められる。

上記認定に係る土地Ⅱ及びⅢの利用状況及び利用目的に鑑みると、土地Ⅱ及びⅢは、全体として、建物Ⅱの敷地又はその維持若しくは効用を果たすため必要な土地と見るのが相当であり、土地Ⅱ及びⅢの登記簿上の地目が雑種地であること（B 4、5）や、フェアウェイとして整備されゴルフ練習の用に供されている対象外土地Ⅱ（土地Ⅱの一部）が、課税上、雑種地と認定されていること、本件ゴルフ練習場の建設費用のうち、ゴルフ関連費用は3億6000万円程度であるのに比し、事務所（建物Ⅱ）関連費用は1億5000万円程度であること（A 27）を考慮しても、土地Ⅱ及びⅢは宅地と認定するのが相当である。

3 本件各土地がいずれも宅地であるとする、評価基準及び評価要領によれば、本件各土地の適正な時価は本件登録価格のとおりと評価され、したがって、本件各決定は適法である。

よって、原告らの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官森富義明裁判官鈴木拓児畑政和）

（別紙）地方税法の関連規定

（相続による納税義務の承継）

9条1項相続…があった場合には、その相続人…は、被相続人…に課されるべき、又は被相続人が納付し、若しくは納入すべき地方団体の徴収金…を納付し、又は納入しなければならない。

（以下略）

（固定資産税に関する用語の意義）

341条固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

5号価格適正な時価をいう。

（固定資産税の納税義務者）

343条1項固定資産税は、固定資産の所有者…に課する。

2項前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿…に所有者…として登記…されている者をいう。（以下略）

（固定資産税の賦課期日）

359条固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

（固定資産課税台帳等の備付け）

380条1項市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない。

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

388条1項総務大臣は、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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項に
ついて道府県知事が定めなければならない旨を定めることができる。

（固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務）

403条1項市町村長は、…第388条第1項の固定資産評価基準によって、
固定資産の価格を決定しなければならない。

（固定資産の価格等の決定等）

410条1項市町村長は、…固定資産の価格等を毎年3月31日までに決定し
なければならない。（以下略）

（固定資産の価格等の登録）

411条1項市町村長は、前条第1項の規定によって固定資産の価格等を決定
した場合には、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録
しなければならない。

2項市町村長は、前項の規定によって固定資産課税台帳に登録すべき固定資産
の価格等のすべてを登録した場合には、直ちに、その旨を公示しなけれ
ばならない。

（固定資産評価審査委員会の設置、選任等）

423条1項固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査決定する
ために、市町村に、固定資産評価審査委員会を設置する。

（固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出）

432条1項固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に
係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格…について不服があ
る場合においては、…固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ
る。（以下略）

（争訟の方式）

434条1項固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服が
あるときは、その取消しの訴えを提起することができる。

2項第432条第1項の規定により固定資産評価審査委員会に審査を申し出る
ことができる事項について不服がある固定資産税の納税者は、同項及び前項の
規定によることによつてのみ争うことができる。