

【事案の概要】

1 事案の要旨

本件は、別紙物件目録記載 1～5 の各土地（以下、「本件各土地」といい、それぞれの土地を「本件土地Ⅰ」，「本件土地Ⅱ」…などという。）を所有していた p 1 が、本件各土地の平成 21 年度固定資産課税台帳の登録価格を不服として、京都市固定資産評価審査委員会（以下「京都市審査委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、本件土地Ⅰについてはこれを一部棄却する旨の、本件土地Ⅱ～Ⅴについてはこれらを棄却する旨の各決定を受けたため、p 1 が、上記各決定のうち、原告の主張する価格を超える部分の取消しを求めた事案である。

なお、p 1 は、本訴係属中の平成 25 年 5 月 6 日に死亡したため、原告が本件訴訟手続を承継した。

2 法令等の定め（ただし、関係部分のみの抜粋）

(1) 地方税法

ア地方税法（平成 21 年法律第 9 号による改正前のもの、以下、単に「地方税法」という。）

349 条 1 項は、基準年度（本件では平成 21 年度である。）の土地の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日であり、本件では平成 21 年 1 月 1 日である。359 条）における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたものとする旨規定し、341 条 5 号は、価格とは、適正な時価をいうと規定している。

イ同法 388 条 1 項は、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を定め、これを告示しなければならない旨規定し、この規定に基づき、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）が定められている。

ウ同法 403 条 1 項は、市町村長は、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規定し、411 条 1 項は、市町村長は、固定資産の価格を決定した場合においては、直ちにこれを固定資産課税台帳に登録しなければならない旨規定している（以下、固定資産課税台帳に登録された価格を「登録価格」という。）。

(2) 土地に関する評価基準の定め (B 1)

ア地目及び地積の認定

(ア) 評価基準は、土地の評価は、土地の地目の別に定める評価の方法によって行うが、その場合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ものとしている（第 1 章第 1 節一）。

(イ) 評価基準は、各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとしている(第1章第1節二)。

イ宅地について

評価基準は、宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額(総務大臣が算定し、指定市(道府県庁所在の市及び東京都特別区)の長に通知される提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定する価額(第1章第3節三))に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとし(第1章第3節一)、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」(いわゆる路線価方式)によって、各筆の宅地の評点数を付設するものとしている(第1章第3節二)。

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の概要は、以下のとおりである。

(ア) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の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ものを標準宅地として選定する(第1章第3節二

(一) 1 (1), 二 (一) 2)。

(イ) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路(以下「その他の街路」という。)の路線価を付設する(第1章第3節二 (一) 1 (2))。

なお、路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、次により付設する(第1章第3節二 (一) 3)。

a 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。

b その他の街路に付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する。

(ウ) 上記(イ) a の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする(第1

章第 1 2 節一)。

(エ) 各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、画地計算法(評価の対象とする画地を認定し、奥行のある土地、正面と側面に路線がある土地等の状況に従って、所定の補正を加える方式。評価基準別表第 3)を適用して付設する

(第 1 章第 3 節二(一) 4)。その際、各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに求めるものとし、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるが、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする(評価基準別表第 3 の 2 項)。

この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする(第 1 章第 3 節二(一) 4)。

(オ) 平成 2 1 年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成 2 0 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第 1 章第 3 節一から三まで及び第 1 章第 1 2 節一によって求めた評価額に、以下の方法により修正を加えることができる(第 1 章第 1 2 節二)。

a 宅地の価額の下落状況の把握

宅地の価額については、国土利用計画法施行令(昭和 4 9 年政令第 3 8 7 号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成 2 0 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの下落状況を把握する。

b 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分は、第 1 章第 3 節二(一) 2 (1)により区分した後の地区(以下「用途地区」という。)を基本とし、その区分ごとに、第 1 章第 3 節一から三まで及び第 1 章第 1 2 節一によって求めた評価額に、市町村長が上記 a によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

ウ 雑種地について

評価基準は、雑種地の評価は、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとし、市町村内に売買実例価額がない場合には、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるとしている(第 1 章第 1 0 節)。

(3) 平成 2 1 年度京都市固定資産評価要綱(土地編)(以下「評価要綱」という。)及び平成 2 1 年度京都市固定資産評価要領(土地編)(以下「評価要領」という。)の定め(B 2)

ア評価要綱

(ア) 評点 1 点当たりの価額 (評価基準第 1 章第 3 節三の, 総務大臣が算定し, 指定市の長に通知される提示平均価額に宅地の総地積を乗じ, これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定する価額) を, 1 円とする (第 2 節 2)。

(イ) 用途地区の区分 (評価基準第 1 章第 3 節二 (一) 1 (1) による区分) について, 住宅地区にあつては普通住宅地区 (〈1〉, 〈2〉), 併用住宅地区に区分する (第 2 節 3 (1) ア)。

(ウ) 雑種地の評価 (評価基準第 1 章第 10 節) は, 雑種地の位置, 形状, 利用状況等を考慮し, 「雑種地等に係る総合比準割合表」 (評価要綱別表 8) により付近の土地の価額に比準して求めた価額から「造成費相当額の控除額

(率) 表」による造成費相当額を控除してその価額を求める方法によるものとする。ただし, 造成費相当額は, 付近の宅地との均衡上, 控除する必要があるものに限り適用するものとする。 (第 10 節 1)。

(エ) 画地計算法に関し, 次に掲げる宅地で, 当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上, 補正の必要があると認められるものについては, 評価要綱別表 1 の 1 項～19 項の画地計算の方法を適用して算出した評点数から, 利用価値の減少する程度に応じて, その 1 割以内の評点数を控除した評点数によるものとする (評価要綱別表 1 の 20 項「その他の評点算出法」)。

- a 公衆便所又は横断歩道橋の設置により, 著しい影響を受ける宅地
- b 低湿地又は地盤軟弱地にあるため, 著しい影響を受ける宅地
- c 騒音又は振動により, 著しい影響を受ける住宅地区内の宅地
- d その他特別の事情により, 著しい利用価値の減少が認められる宅地

イ評価要領

(ア) その他の街路の路線価の付設 (評価基準第 1 章第 3 節二 (一) 3 (2)) については, 地域の地価形成要因を数量化した「京都市土地価格比準表」, 「京都市用途的地域別調整格差率表」, 「京都市細街路等に係る建築制限等に基づく価格補正率表」及び「京都市通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」を活用し, 主要な街路の路線価に当該主要な街路とその他の街路との間における各種の価格形成要因等の相違の程度に応じて求められる格差率を乗じて, 各街路の路線価を付設するものとする (第 2 節 6 (2) イ)。

なお, 上記にいう「通路等」とは, 「幅員 1.8 m 未満の街路, 沿接する画地において単独で建築物の建築許可を受けることが困難な画地に接する街路又は建築指導課備付けの道路縦覧図において避難通路とされているもの (建築基準法 42 条に規定する道路を除く。)」をいい (以下, 「通路等」という場合は同じである。), 「細街路等」とは, 「幅員が 4 m 未満の行き止まり街路又は

建築物の建築許可を受けるために建築基準法 4 3 条 1 項ただし書の規定による許可を得る必要のある街路（同法 4 2 条に規定する道路又は通路等を除く。）をいう（以下、「細街路等」という場合は同じである。）（第 1 3 節 1, B 2 1）。

（イ）雑種地の評価（評価基準第 1 章第 1 0 節）は、当該土地に類似する土地の価額を基礎とし、当該土地と類似土地との位置、形状、利用状況等を考慮し、かつ、付近の他の地目相互間の均衡を十分考慮して評価するものとし、具体的には次のとおり行う（第 8 節 1）。

a おおむね、町ごとにその地域の土地の状況を把握し、当該土地に類似する土地（当該土地の評価額を算出する際の基礎となる土地。以下「類似土地」という。）を選定する。

b 類似土地が宅地である場合、当該土地の位置、利用状況等に応じ、評価要綱別表 8 の「雑種地等に係る総合比準割合表」から適用すべき比準率及び均衡補正率、宅地化規制率を求める。

c 「市街地宅地評価法」準用地域における雑種地等の基本価額は、上記 a において選定した類似土地の単位当たり価額に当該土地と類似土地との格差を比準して求めた価額とし、具体的には、類似土地の評価額算出の基礎とした路線価（当該雑種地等が通常使用すべき街路等と類似土地が沿接する街路との間において価格形成要因に相違が認められる場合は、土地価格比準表等を用いて類似土地が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を介して修正した路線価）を基礎とし、画地計算法を適用して求めた各種補正率及び加算率並びに上記 b で求めた比準率等を適用して求めるものとする。

d 基本価額から控除する造成費は、雑種地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額であるが、通常必要と認められる造成費の範囲は、土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいうものとする（第 4 節 5 に定める方法に準ずる。）。

e 各筆の評価額は、c で求めた基本価額から d で求めた造成費相当額を控除して当該筆の単位地積当たりの評価額を求め、これに当該土地の地積を乗じて算出するものとする。

（ウ）宅地比準の雑種地のうち、遊園地、運動場、駐車場、ゴルフ練習場。自動車練習場その他の特定の利用目的を有する土地（整地された土地等を含む。）で、実質的に宅地と同等と認められる土地については、造成費相当額を控除しないものとする（第 8 節 2（2））。

3 前提事実

以下の事実は、当事者間に争いがなく、末尾の括弧内掲記の証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認められる。

（1）当事者等

ア p 1 は、平成 21 年 1 月 1 日時点で本件各土地の所有権者であり、本件各土地の固定資産税の納税義務者であった（争いがない。）。

イ p 1 は、本訴係属中の平成 25 年 5 月 6 日に死亡したため、p 1 の子である原告が本件各土地を相続した（弁論の全趣旨）。

ウ被告は、京都市審査委員会の所属する普通地方公共団体である（争いがない。）。

（2）本件各土地の位置関係等

ア本件土地 I

本件土地 I は、別紙図面 I 「審査申出土地近隣の土地利用状況」（以下、単に「別紙図面 I」という。）中、黄色で塗色された〔A〕部分に位置しており、p 1（生前）及び原告は、本件土地 I を駐車場として利用している。なお、本件土地 I は、評価要領中、雑種地の評価についての定めにある「市街地宅地評価法」準用地域に存在する（前記 2（3）イ（イ）c 参照）。

本件土地 I の北側に隣接する、別紙図面 I の桃色線で囲まれた土地（以下「本件北側隣接土地」という。）上には、「a」という名称の集合住宅が存在する。

イ本件土地 II～V

本件土地 II～V は、互いに隣接し合った 4 筆の土地であって、別紙図面 I 中、黄色で塗色された〔B〕部分に位置しており、p 1（生前）及び原告は、本件土地 II～V をまとめて 1 つの駐車場として利用している。

（以上につき、争いがない、弁論の全趣旨）

（3）本件各土地付近の街路の状況

ア京都市長は、平成 18 年 1 月 8 日、本件土地 II～V の西側に接面する街路（別紙図面 I の〔ト〕〔ハ〕〔チ〕と記載された青色で塗色された部分（A 2 1 の 4 枚目の〔A〕区間）、以下「本件西側接面街路」という。）は、建築基準法 42 条 1 項 3 号所定の道路（以下、同法 42 条 1 項に該当する道路を「42 条道路」といい、そのうち、同項 3 号に該当する道路を「3 号道路」という。）に該当し、本件土地 I の東側に接面する街路（別紙図面 I の〔イ〕と記載された橙色で塗色された部分（A 2 1 の 4 枚目の〔B〕区間、以下「本件東側接面街路」という。）

は、3 号道路に該当しない旨の判定（以下「本件道路判定」という。）をした（このうち、本件東側接面街路が 3 号道路に該当しないことには争いがない。）（A 18, 21）。

イ本件土地 II～V の東側に接面する街路（別紙図面 I の〔B〕部分のすぐ右側にある〔へ〕と記載された部分）は、42 条道路に該当しない（弁論の全趣

旨)。

(4) 本件各土地の価格の決定と登録

京都市長は、平成 21 年度の本件各土地の価格を以下のとおり決定し、固定資産課税台帳に登録した(争いがない。)

本件土地Ⅰ 5586万9300円

本件土地Ⅱ 670万0100円

本件土地Ⅲ 1125万2500円

本件土地Ⅳ 4760万4500円

本件土地Ⅴ 887万3800円

(5) p1の審査の申出と京都市審査委員会の決定

ア p1は、平成 21 年 5 月 25 日、京都市審査委員会に対し、上記(4)の登録価格を不服として審査の申出をした(A1)。

イ京都市審査委員会は、平成 24 年 1 月 6 日付けで、本件土地Ⅰの登録価格については 3009万0200円に修正し、本件土地Ⅱ～Ⅴの登録価格については上記審査申出を棄却する旨の各審査決定(裁決)(以下「本件各決定」といい、本件各決定後の本件各土地の登録価格を「決定価格」という。)をした(A2の1・2)。

p1は、同月 11 日、本件各決定の通知を受けた(A3)。

ウ本件土地Ⅰの決定価格の算出過程は、別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」記載のとおりであり、本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程については、別紙「本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程」記載のとおりである(A2の1・2、弁論の全趣旨)。

(6) p1による本件訴訟の提起

p1は、平成 24 年 7 月 9 日、本件訴訟を提起した(顕著な事実)。

(7) 原告による本件土地Ⅰの売却原告は、平成 26 年 7 月 25 日、株式会社ダイシン建設(以下「ダイシン建設」という。)に対し、本件土地Ⅰ外 3 筆を代金 1500 万円で売渡した(A32)。

(8) 前訴判決の確定

ア p1は、平成 20 年 1 月 9 日、京都市を被告として、京都地方裁判所に対し、本件土地Ⅰ及び本件土地Ⅲ～Ⅴの各土地に係る平成 18 年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出

に対する各決定が違法であるとして、上記各決定のうち、本件土地Ⅰについては、2878万3400円、本件土地Ⅲについては、390万4700円、本件土地Ⅳについては、1651万9200円、本件土地Ⅴについては、307万9300円をそれぞれ超える部分の取消しを求める訴訟(同裁判所平成 20 年(行ウ)第 1 号)(以下、上訴審を含めて「前訴」という。)を提起した

(B 1 4)。

イ京都地方裁判所は、前訴につき、平成 24 年 3 月 23 日、p 1 の請求をいずれも棄却する旨の判決を言い渡した (B 1 4)。

ウ p 1 は、上記判決に対して大阪高等裁判所に控訴したところ (同裁判所平成 24 年 (行コ) 第 7 1 号)、同裁判所は、平成 24 年 10 月 10 日、p 1 の控訴を棄却する旨の判決を言い渡した (B 1 5)。

エ p 1 は、上記判決に対して最高裁判所に上告及び上告受理申立てをしたところ (最高裁判所平成 25 年 (行ツ) 第 1 1 号、同年 (行ヒ) 第 9 号)、同裁判所は、平成 25 年 3 月 28 日、上告棄却及び上告不受理の決定をした (B 1 9)。

4 争点及びこれに関する当事者の主張

(1) 本件西側接面街路が 3 号道路であることに関して、前訴確定判決の既判力の有無、本件道路判定の処分性の有無及び京都市審査委員会の審査権限の有無 (争点 (1))

〔被告〕

ア前訴確定判決の既判力の有無について

前訴確定判決において、本件土地Ⅲ～Ⅴの平成 18 年度の登録価格につき、京都市審査委員会の審査決定に違法はないとの判断がされているから、前訴に係る固定資産評価の時点から状況に変更がない部分については、本件訴訟の受訴裁判所も前訴確定判決の既判力により拘束されることになる。

そして、前訴においては、本件西側接面街路が 3 号道路に該当するか、本件道路判定に処分性が認められるかは争点となっているし、争点となっていないとしても、前訴の時点で存在していた京都市審査委員会の審査決定の違法性に関して主張すべき事項については、既判力が生じているから、本件訴訟において同一の違法事由を主張することは許されない。

イ本件道路判定の処分性の有無について

本件道路判定は、行政処分当たる。

すなわち、ある道が 3 号道路に該当するか否かの判定結果については、判定を依頼した利害関係人に対して通知されるとともに、京都市都市計画局建築指導部建築指導課備付けの道路縦覧地図に示される扱いである。3 号道路であるという判定がされると、それを前提に不動産の価格形成がされ、取引が行われ、建物の建築が可能となる。

道路判定は、不動産業者を含む市民が、ある道が 3 号道路に該当するか否かを判断するための第一次的な根拠となっており、また、道路判定によらなければ建物の建築が可能かどうかは判明せず、逆に、道路判定がされなければ建物の建築が不可能であるということは、道路判定により利害関係人の置かれている

法的な地位が変動することになる。

そうすると、道路判定は、「国民の権利義務の範囲を形成し、又はその範囲を具体的に確定する行為」であるといえるから、行政処分に当たる。なお、前訴控訴審判決は、本件道路判定は行政処分であると判断しており、前訴上告審決定もこの判断を是認している。

したがって、原告が、本件西側接面街路が3号道路であることを争うためには、本件道路判定の取消訴訟を提起する必要がある、それをせずに、本件訴訟において本件道路判定の当否を争うことはできない（なお、原告は、遅くとも、平成18年12月10日頃には本件道路判定がされた事実を了知していたから、出訴期間経過により、もはや本件道路判定処分の取消訴訟を提起することもできない。）。

ウ京都市審査委員会の審査権限の有無について

固定資産評価の上で求められているのは、評価時点における適正な時価、すなわち、正常な条件の下において成立する取引価格を算定することであり、その取引価格を形成する要素の一つとして道路判定が用いられるのが通常であるから、固定資産評価においては、京都市審査委員会は、道路判定を確認すれば足りるというべきである。京都市審査委員会が、当該土地の建築行為の可否を確認する権限を有する京都市の建築指導部局の判定によることなく、同部局により3号道路と判定された道に接している土地につき、道路判定の妥当性を独自に調査し、3号道路に接していないと判断して価格を算定した場合、その価格は適正な時価と乖離してしまうことになる。道路判定に不服があるのであれば、行政処分であることを前提にその取消しを求める訴訟を提起するか、仮に道路判定が処分性を有しないとしても、道路判定の無効確認の訴えを提起すべきであって、固定資産評価額を争う本件訴訟においては、道路判定の当否は争えないと解するべきである。

〔原告〕

ア前訴確定判決の既判力の有無について

もとより、前訴確定判決の既判力は、判決主文に包含された前訴の訴訟物の判断にしか及ばない。

そして、前訴の訴訟物は、平成18年度の登録価格に係る京都市審査委員会の決定の違法性一般であり、請求を棄却した前訴判決が確定したことによって封ぜられるのは、上記決定が違法であるという主張にすぎない。本件西側接面街路が3号道路に該当するか否かの判断は、あくまで、前訴の理由中の判断にすぎず、判決主文には包含されていない。

本件訴訟において、原告が求めているのは、平成21年度の登録価格（決定価格）に係る京都市審査委員会の決定の取消しであり、前訴とは訴訟物が異なる

から、前訴確定判決の既判力が本件訴訟に及ぶことはないし、前訴の理由中の判断につき、既判力が生じるものではない。

イ本件道路判定の処分性の有無について本件道路判定は、行政処分に当たらない。

すなわち、3号道路であるか否かは、行政庁の道路判定によって決まるのではなく、建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に4m以上の幅員を有する道として存在していたか否かという事実の有無によって決まる。つまり、3号道路に該当するか否かは、3号道路としての要件を充足する事実が存在したか否かという事実の存否の問題であり、行政庁が行う道路判定は、上記事実の有無についての行政庁の一見解を示すにすぎないものであるから、本件道路判定は行政処分ではない。

ウ京都市審査委員会の審査権限の有無について

京都市審査委員会は、適正な時価、すなわち、正常な条件の下において成立する取引価格を自ら判定する独自の権限を与えられている。本件のように、市民の側から相応の根拠に基づき道路判定が誤っているとの疑義が呈されている場合には、上記のとおり、本件道路判定は行政処分ではないのであるから、京都市審査委員会は、証拠により道路判定の正誤を判断し、誤っているのであれば、当該道は3号道路ではないということを前提とした、正常な条件の下において成立する取引価格を認定すべきである。

なお、本来3号道路ではない道が、3号道路とされている状況は、「正常な条件」ではなく、これを前提として導き出される価格は適正な時価とはいえないから、「京都市審査委員会は、道路判定を確認し、それに従って価格を算定すれば足り、そうしなければ適正な時価と乖離することになる」との被告の主張は誤りである。

(2) 本件西側接面街路が3号道路に該当する旨の認定の適否(争点(2))

[原告]

ア建築基準法42条1項3号は、「この章(建築基準法第3章)の規定が適用されるに至った際現に存在する道」であって、幅員4m以上のものが、建築基準法第3章の規定における「道路」に該当する旨規定している。

この規定により、建築基準法第3章が施行された昭和25年11月23日の時点で既に都市計画区域の指定を受けていた地域(本件土地Ⅱ～Ⅴが所在する地域はこれに該当する。)については、同日の時点で幅員4m以上の現に存在する道が、同法42条1項3号所定の道路(3号道路)に該当することになる。イ昭和25年11月23日当時、仮に、本件西側接面街路が存在したとしても、その幅員は4m以上なく、本件道路判定は誤りである。

すなわち、昭和26年修正地図(昭和26年に修正測量を行った結果を踏まえ

て、昭和 30 年 1 月 30 日に地理調査所から発行されたもの。A 2 2) においては、本件西側接面街路に該当する部分は、実線と破線を組み合わせた二重線で表記されており、これは、幅員が 2 m 以上 3 m 未満の道であることを意味しているから、同部分は幅員 4 m 以上ではない。

また、本件道路判定においては、「現場調査の結果、幅員 5.7 m から 4.35 m のアスファルト舗装された道の存在、立ち並び及び通り抜けが確認できる。」とも述べられているが (A 2 1)、これは、平成 18 年の現場調査における現況を示すものであり、昭和 25 年 1 月 23 日時点での状況ではない。昭和 45 年 10 月 21 日・22 日に官民の境界明示をした「府営住宅 b 団地境界明示確定図」(A 2 4) においては、本件西側接面街路付近には 3 号道路の要件を備えた道は存在していない一方で、昭和 49 年作成の「c 団地現況図」(A 2 5, 2 6) においては、ほぼ現在と同じ形状に本件西側接面街路が整備された状況が認められることからすると、平成 18 年の現場調査における上記現況は、昭和 46 年頃から昭和 47 年頃にかけて本件土地 II ~ V の北東に位置する府営住宅 c 団地が建築された際、周辺道路を整備する必要があり、その一環として、本件西側接面街路を造成して舗装工事を行った結果として形成されたものであると考えられる。

さらに、昭和 21 年 7 月 24 日撮影の航空写真 (A 6 ~ 9) によれば、本件土地 II ~ V の周辺一体は、本件西側接面街路に該当する部分を含め、木々に覆われており、道の存在を認識することはできない。仮に、本件西側接面街路に該当する部分に幅員 4 m 以上の道があったのであれば、木々に覆われて全体が隠れるということはあるはずである。

加えて、本件西側接面街路は、京都市 d 区 e △△番△△の土地に相当するところ、この土地は、昭和 25 年 1 月 23 日時点で個人所有の土地であったから、既に道として存在していたとは考えられない。

したがって、本件道路判定は誤りであり、本件西側接面街路は 3 号道路に該当しない。

〔被告〕

ア本件西側接面街路は、3 号道路に該当し、本件道路判定は誤っていない。

イ原告の主張は、昭和 25 年 1 月 23 日の時点で本件西側接面道路部分の道の幅員が 4 m 未満であったことを示すものではなく、証拠も不十分である。

すなわち、前訴では、被告は、昭和 26 年修正地図 (A 2 2) における本件西側接面街路に該当する部分を含む道について、その北端の地点で道が途絶えていたとするよりも、むしろ本件土地 II ~ V よりも北に位置する山林へと通じていたと考える方が森林利用の観点からは自然であり、航空写真において、少なくとも本件土地 II ~ V の西側の中間付近までは道の形態があったことが窺える

と主張し、これらのことを裏付ける証拠として、不動産鑑定士の意見書 (B 1 8) を提出していた。同意見書では、昭和 25 年 1 月 23 日の時点で、本件土地Ⅲ～Ⅴの西側半ば付近まで道路形態があるように見え、さらに、地域住民の日常的な森林利用のための里山への進入経路を考えれば、本件土地Ⅲ～Ⅴの左肩付近まで、すなわち、本件西側接面街路につき 3 号道路と判定した位置まで、道が存在したと考えられるとされている。そして、前訴第一審判決及び前訴控訴審判決においては、全証拠によっても、本件道路判定が誤っているとは認めるに足りないとの判示がされ、上告審でも同判断が維持されて前訴は確定した。

また、一般に、道路判定において、基準時における道の幅員が確認できる資料が存在しない場合、特定行政庁である京都市長は、現場調査により、調査時点において当該道の幅員が 4 m 以上かどうかを確認した上で、3 号道路であるか否かを判定している。

加えて、原告が指摘する「府営住宅 b 団地境界明示確定図」(A 2 4) は、国有財産である水路及び里道等の境界を明示することを目的に作成されたものであり、道の位置及び幅員を明示したものではないこと (B 2 0) などからすると、上記「確定図」は、昭和 25 年 1 月 23 日の時点で本件西側接面街路部分に道が存在していなかったとする根拠としては、極めて不十分である。

(3) 本件土地Ⅱ～Ⅴの地目が宅地であることを前提とした決定価格の適否 (本件土地Ⅱ～Ⅴ関係) (争点 (3))

〔原告〕

ア本件土地Ⅱ～Ⅴは、登記簿上宅地とされているが、同じように駐車場として使用している本件土地Ⅰが雑種地とされていることとの均衡や、4 2 条道路に接しておらず、宅地として利用することが事実上不可能であることからすれば、雑種地と認定されるべきである。

京都市審査委員会は、評価基準を引用し、「宅地とは、建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地をいい、現に建物が建築されていない土地であっても、土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備などが整備されているような場合には、これを宅地として認定しても差し支えない。」との基準を導き出しているが、本件土地Ⅱ～Ⅴは、現に建物が建築されていないことはもちろん、電気や水道の整備がされているわけでもないから、上記基準によっても、本件土地Ⅱ～Ⅴは宅地ではないということになるはずである。

イ被告は、雑種地として算定しても価格は変わらないと主張するが、雑種地の場合は、単位地積当たり評価額を算出する際に、「造成費相当額の控除額

(率) 表」による造成費相当額が控除されるから、宅地と比較して少なくとも造成費相当額分の価格の低下が生じることになるし、後記 (5) で主張すると

おり、評価要綱別表 8「雑種地等に係る総合比準割合表」に定められている均衡補正率として、0.80を適用することになるから、被告の上記主張は誤りである。

〔被告〕

ア評価基準において、宅地とは、建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地をいい、現に建物が建築されていない土地であっても、土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備などが整備されているような場合には、これを宅地として認定しても差し支えないものとされている。

本件土地Ⅱ～Ⅴの現況及び利用状況から見ると、本件土地Ⅱ～Ⅴは宅地に介在する土地であり、宅地としての潜在的価値を有すると認められる。すなわち、電気、水道、排水設備などは、接道の敷設設備を含めると、本件土地Ⅰと本件土地Ⅱ～Ⅴのいずれについても設置されており、設備面では、両土地とも宅地としての潜在的価値を有するといえる。地目認定に関する両土地の違いは、土地が整地されているかどうか（敷地内段差の有無）と、42条道路に接しているかどうかの2点であり、本件土地Ⅱ～Ⅴは、本件土地Ⅰとは異なり、敷地内段差がなく整地され、かつ、3号道路（42条道路）に接していることから、宅地としての潜在的価値を有しているというべきである。

イ仮に、本件土地Ⅱ～Ⅴの地目を雑種地として評価しても、近傍の宅地に比準して価格を求めることとなり、算出される価格は宅地として評価される場合と変わりはない。

なお、原告主張の造成費相当額については、評価基準に基づき京都市長が定めた京都市固定資産評価要綱及び同要領において、盛土又は削土及び擁壁が必要と認められる場合に、その程度に応じて適用することとされており、本件土地Ⅱ～Ⅴについては、既に擁壁が設けられ、画地内はきれいに整地されていることから、造成費相当額を特段考慮する必要はない。また、均衡補正率は、評価要領にあるとおり、京都市審査委員会が地方税法433条1項に規定する審査の決定において総合的に見て均衡上補正を行う必要があると認めた土地又はこれと同程度に均衡上補正を行う必要があると認められる土地について適用するものであって、雑種地の場合に当然に適用のあるものではない。

ウ以上のことからすれば、本件土地Ⅱ～Ⅴの地目を宅地と認定することは妥当であるし、仮に雑種地と認定すべきだとしても、決定価格に影響を及ぼさない。

（4）本件土地Ⅰの適正な価格（本件土地Ⅰ関係）（争点（4））

〔原告〕

ア主位的主張

本件土地Ⅰの決定価格は、以下に述べるとおり、評価方法が適正な時価を算定

する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存在し、平成 21 年度の賦課期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものであるから、同決定価格に係る京都市審査委員会の決定は違法である。

(ア) 評価方法が一般的な合理性を有しないこと

a 本件土地 I の地目は雑種地であるが、雑種地の評価方法は、評価基準によれば、原則として、雑種地の売買実例価額によってその価額を求める方法（以下「売買実例地比準方式」という。）によるものとされており、付近の宅地に比準して路線価敷設方式で価格を算定すること（以下「近傍地比準方式」という。）は例外的扱いにすぎない。このような例外的扱いが認められているのは、通常、雑種地については条件の類似する売買実例が探しにくいという事情があることによるものと考えられる。

b ところが、前記前提事実（7）記載のとおり、原告は、平成 26 年 7 月 25 日、本件土地 I を主とする 4 筆の土地を代金 1 5 0 0 万円で売却した。ダイシン建設は、本件土地 I 等を宅地として利用するための本件東側接面街路拡幅の造成工事等の諸費用を 4 4 0 0 万円と見積もった上で、付近の宅地の実勢売却価格なども参照して、経済的合理性に基づいて 1 5 0 0 万円という買取価格を導き出しているため、この価格は現在の本件土地 I の客観的な交換価値を端的に示す数字であるといえる。なお、売却対象となる本件土地 I 等につき、極度額 6 0 0 0 万円の根抵当権が設定されているのは、宅地化により土地の価格が大幅に上昇することを見越して行われたものであると考えられる。

そして、本件土地 I については、まさしく評価の対象となる土地そのものが売却されているのであり、上記のような近傍地比準方式を用いる例外的扱いの正当化根拠はない。また、後記（イ）のとおり、被告が採用する近傍地比準方式による価格算定をしたことにより、本件北側隣接土地との評価の不均衡が生じている現状からは、なおさら同方式による価格算定の合理性は否定されることになる。

(イ) 適正な時価を適切に算定できない「特別の事情」があること

a 本件土地 I は、京都市審査委員会が自ら行った調査結果によっても、京都市都市計画局建築指導部の判断として、賦課期日において、建築基準法 4 3 条 1 項ただし書の許可が下りない土地であることが明確になっているのであるから、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」（B 1 0）に比準して価格を求めるのではなく、そもそも建築不可能な土地であることを前提として価格を求めなければ、適正な時価を求めることはできない。

また、小規模住宅用地（住宅 1 戸当たり 2 0 0 平方メートルまでの部分）に

は、固定資産税の課税標準額が固定資産税評価額の6分の1となる特例措置があるところ、本件北側隣接土地はかかる税法上の恩恵を受けている一方で、本件土地Iは、建築物の建築が不可能であることから、このような恩恵を受けることができない。このことは、本件土地Iの客観的交換価値を低下させる要素の1つとして十分に意味のある事実である。京都市審査委員会が補正率として「0.55」を適用したとしても、課税負担の格差は3倍以上となるのであり、この格差は納税者公平の観点からも看過し得ない不合理な負担である。

b p 1は、本件土地Iの当初の登録価格(5586万9300円)につき審査申出を行ったところ、京都市審査委員会は、本件東側接面街路の路線価について、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B10)に比準して55%の補正率を乗ずる価格補正をし、登録価格を3009万0200円(決定価格)に修正した。

しかしながら、このような補正が行われた結果、平成24年度の評価替えにおいて、上記価格補正に対応するような形で、本件東側接面街路の路線価が平成21年度比で約54%にまで下落(8万8100円から4万7500円に下落)したことにより、同街路に接面する本件北側隣接土地まで、平成21年度比で登録価格が約54%にまで下落(7816万4900円から4188万9500円に下落)した。本件土地Iの平成21年度の登録価格が修正されたのは、建築物の建築が困難であることを理由とするものであるのに、その影響が、現に集合住宅が建築されている本件北側隣接土地にまで及んでしまったものであり、本件土地Iと本件北側隣接土地との間の不平等は、上記補正によっては何ら改善されなかった。そうすると、上記補正は、本件土地Iの適正な時価を求めるのに適切な方法ではなかったといえる。

c したがって、本件土地Iについては、評価基準の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存在する。

(ウ) 本件土地Iの適正な時価

本件土地Iの適正な時価は、1300万4056円(1万3162円/平方メートル×988平方メートル)である。

すなわち、上記(ア)及び(イ)で述べたことからすると、本件北側隣接土地の1平方メートル当たりの平成21年度登録価格である7万8973円(登録価格7816万4900円÷地積989.77平方メートル、1円未満四捨五入)に、前記小規模住宅用地の特例措置(固定資産税の課税標準額が6分の1となる)を適用した1平方メートル当たり1万3162円が、本件土地Iの適正な時価の算定にも用いられるべきである。

イ予備的主張

評価基準の定める評価方法を前提とするとしても、本件土地Iの決定価格には

誤りがある。

すなわち、別紙「本件土地 I の決定価格の算出過程」においては、本件西側接面街路の路線価は 9 万 7 9 0 0 点/平方メートルとされているが、前記 (2) で主張したとおり、同街路は 3 号道路に該当しない。しかも、同街路沿いの画地の利用用途は、4 2 条道路沿いの画地の利用用途に比して「劣る」から、価格補正率 5 0 % (幅員 4 m 以上 5 m 未満、4 2 条道路からの延長距離 5 0 m 以上) を適用し (B 1 0)、同街路の路線価は 4 万 8 9 0 0 点/平方メートル (9 万 7 9 0 0 点/平方メートル \times 0. 5 = 約 4 万 8 9 0 0 点/平方メートル) にされるべきである。

そうすると、本件東側接面街路の路線価は、上記路線価に細街路等の連続性による価格補正率 9 0 % を適用し (B 9, 1 1 の 2)、4 万 4 0 0 0 点/平方メートル (4 万 8 9 0 0 点/平方メートル \times 0. 9 = 約 4 万 4 0 0 0 点/平方メートル) になる。これに、奥行価格補正率 0. 9 0、均衡補正率 0. 9 0 を乗じると、本件土地 I の基本価額は 3 万 5 6 0 0 円になり (4 万 4 0 0 0 点/平方メートル \times 0. 9 \times 0. 9 = 約 3 万 5 6 0 0 点/平方メートル、1 点当たり価格 = 1 円)、造成費相当額 (1 万 3 0 0 0 円/平方メートル) を控除すると、本件土地 I の単位地積当たりの評価額は 2 万 2 6 0 0 円になる。

したがって、本件土地 I の評価額は、下落修正率 0. 9 9 6 も適用の上、2 2 2 3 万 9 4 8 4 円 (2 万 2 6 0 0 円/平方メートル \times 9 8 8 平方メートル \times 0. 9 9 6 = 約 2 2 2 3 万 9 4 8 4 円) にされるべきである。

〔被告〕

ア原告の主位的主張について

(ア) 評価方法が一般的な合理性を有すること

a 雑種地につき、売買実例価額をよりどころとする場合には、売買の行われた雑種地について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例雑種地の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例雑種地の正常と認められる売買価格を求めるものとされている (評価基準解説参照)。

しかしながら、ダイシン建設との間でされた本件土地 I 等の売買契約の代金 1 5 0 0 万円につき、上記のように、付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該雑種地の正常と認められる売買価格を求めたものであることは何ら窺われな。かえって、上記売買契約の対象となった本件土地 I 等につき極度額 6 0 0 0 万円の根抵当権が設定されており、同対象土地のうち本件土地 I の面積が約 8 5 % を占めていることからすると、根抵当権者は、本件土地 I につき、1 5 0 0 万円を大きく超える価値を認めていることになる。

また、本件土地 I 等の売却は、不動産売買等を業とする業者であるダイシン建設に対して行われたものであり、その売買価格については様々な要素が含まれ

ていると考えるべきであるし、そもそも、売却先に応じて売買価格は大きく変わり得る。加えて、今回の売買価格は、本件土地 I 以外の土地も併せての価格であるし、しかも、平成 26 年 7 月 25 日の時点での価格である。

以上のことからすると、上記売買価格をもって、直ちに本件土地 I の適正な時価と見なすことは適切ではない。

b また、原告は、本件土地 I そのものが売却されていることからすれば、近傍地比準方式による価格算定の合理性は否定される旨主張する。

しかしながら、限られた売買実例価額を見て直ちにその適正な時価を求めることは、評価の均衡を失することになり得るため、売買実例価額がある場合でも、付近の土地の価額を考慮して、その適正な時価を評価すべきであるとされていることからすると、本件土地 I そのものが売却されたとしても、直ちに売買実例地比準方式によるべきであるということはできず、十分な精査がされていなければ、むしろ評価の均衡を失することになってしまう。さらに、上記 a のとおり、本件土地 I 等の売買価格をもって直ちに本件土地 I の適正な時価と見なすことは適切ではないことからすると、本件土地 I が売却されたことのみをもって、価格算定につき売買実例地比準方式によるべきでないことは明白である。

以上のことからすると、本件土地 I の価格算定につき、近傍地比準方式によることは、評価基準に基づいた適正なものである。

(イ) 適正な時価を適切に算定できない「特別の事情」がないこと

京都市審査委員会は、本件土地 I において建築物の建築が困難であることについては、建築基準法 43 条 1 項ただし書の適用可能性が低い画地を対象として京都市長が定めた「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B10) に比準して路線価を算定することにより考慮することで、適正な時価を求めることができると判断した。

原告は、本件北側隣接土地の登録価格と比較した上で、本件土地 I については、評価基準等によっては適正な時価を適切に算定することができない「特別の事情」がある旨主張するが、本件土地 I の登録価格に対する不服につき審査又は検証する上では、本件土地 I の登録価格の妥当性を判断すれば足り、他の土地との比較は不要である。

また、小規模住宅用地に係る課税標準の特例措置は、登録価格算定後の税額計算の段階において、住宅政策の観点から税負担を緩和するために設けられているものであり、登録価格の算定とは直接関係がないものであるから、本件土地 I につき、上記特例措置が適用されず税負担において不利となることを理由に、本件土地 I の登録価格を下げるべきといった主張は採用し得ない。

(ウ) まとめ

したがって、本件土地Ⅰに係る本件各決定は適法である。

イ原告の予備的主張について

原告は、評価基準の定める評価方法を前提とするとしても、本件西側接面街路は3号道路に該当しないから、本件土地Ⅰの決定価格(3009万0200円)には誤りがある旨主張する。

しかしながら、前記(2)で主張したとおり、本件西側接面街路は3号道路に該当する。また、仮に本件西側接面街路が3号道路に該当しないとした場合の本件土地Ⅰの仮価格は、別紙「本件土地Ⅰの仮価格の算出過程」記載のとおり3024万9600円であって、むしろ高くなるから、上記決定価格につき原告に不利益はない。

なお、本件西側接面街路が3号道路(42条道路)に該当しないとした場合、本件東側接面街路の路線価を算出するに当たり、本件西側接面街路を基準とすることができないから、その代わりに、本件東側接面街路に一番近い42条道路であって、交通・接近条件、環境条件、行政的条件等の類似性を総合的に考慮した路線番号328051240の街路を基準とする必要がある。

そのため、上記のような仮価格が算出される。

(5) 本件土地Ⅱ～Ⅴの適正な価格(本件土地Ⅱ～Ⅴ関係) (争点(5))

〔原告〕

前記(1)～(3)で主張したとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴは、〔1〕3号道路に接しておらず、〔2〕地目は雑種地であるから、そのことを前提に価格が算定されるべきである。

ア3号道路に接していないこと(〔1〕)による修正

本件土地Ⅱ～Ⅴは、3号道路に接していないから、本件土地Ⅰと同様、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B10)に定める補正率を乗じる必要がある。

そして、本件西側接面街路につき、幅員が狭いところでも4m以上5m未満はあること、42条道路からの延長距離が50m以上あることからすると、基礎補正率は55%となる。さらに、本来は3号道路(42条道路)ではない本件西側接面街路につき、被告が誤って3号道路(42条道路)であるとしていることにより、現在、本件西側接面街路沿いの画地に建築されている建築物は違法状態となることを考慮すると、本件土地Ⅱ～Ⅴの利用用途は「劣る」と評価し、上記55%の基礎補正率をさらに補正し、50%の補正がされるべきである。

これにより、本件土地Ⅱ～Ⅴの価格は、合計4193万6444円下落することになる。

(計算式)

97,900円/平方メートル（路線価）×（1-0.5）（上記補正による下落）×856.72平方メートル=41,936,444円

イ地目が雑種地であること（〔2〕）による修正

（ア）均衡補正率の適用

本件土地Ⅱ～Ⅴと、その正面街路とされている本件西側接面街路との間には、最大5mを超える顕著な高低差があるため、同土地の西側の利用は著しく阻害され、平坦部の面積は同土地全体の8割未満にとどまる。

したがって、本件土地Ⅱ～Ⅴに対しては、評価要綱別表8「雑種地等に係る総合比準割合表」に定められている均衡補正率として、0.80を適用することが相当である。

これにより、本件土地Ⅱ～Ⅴの価格は、合計922万6018円下落することになる（ただし、原告は、上記アによる補正を55%として上記下落価格を計算している。）。

（計算式）

53,845円/平方メートル（上記アによる補正後の路線価）×（1-0.8）（上記補正による下落）×856.72平方メートル=約9,226,018円（1円未満四捨五入）

（イ）造成費相当額の控除

上記（ア）のとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴと、その正面街路とされている本件西側接面街路との間に、最大5mを超える顕著な高低差があることからすると、造成の難易区分は「困難」に相当するから、評価要綱別表5「造成費相当額の控除額（率）表」に従い、1平方メートル当たり2万0900円が造成費相当額として控除されるべきである。

これにより、本件土地Ⅱ～Ⅴの価格は、合計1790万5448円下落することになる。

（計算式）

20,900円/平方メートル（上記造成費相当額）×856.72平方メートル=17,905,448円

ウまとめ

以上のことからすると、本件土地Ⅱ～Ⅴの価格は、決定価格から合計6906万7910円下落することになる。

この下落分を、本件土地Ⅱ～Ⅴの各土地の地積に応じて割り付けると、本件土地Ⅱ～Ⅴの各土地の適正な時価は、以下のとおりとなる。

本件土地Ⅱ 48万2764円

本件土地Ⅲ 81万0784円

本件土地Ⅳ 343万0055円

本件土地Ⅴ 63万9387円

〔被告〕

ア前記(1)～(3)で主張したとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴに係る本件各決定は適法であって、決定価格が適正な価格である。

イなお、仮に、本件土地Ⅱ～Ⅴが、〔1〕3号道路に接しておらず、〔2〕地目が雑種地であるとした場合の仮価格は、以下のとおりとなる。

(ア) 3号道路に接していないこと(〔1])による修正

本件西側接面街路が3号道路(42条道路)に該当しないとした場合、同街路が「細街路等」に当たるか、「通路等」に当たるかによって、路線価が変わってくるが、京都市審査委員会としては、いずれに当たるかを確定することはできない。

すなわち、本件西側接面街路が「細街路等」又は「通路等」のいずれの位置付けになるかは、本件土地Ⅱ～Ⅴについて、単独で建築物の建築許可(建築確認を受けるための建築基準法43条1項ただし書の許可)を受けることの可否が大きく関わってくるところ、当該許可の事務を所管する京都市都市計画局建築指導部に照会をしても、仮定の内容を含む照会に対しては回答できない旨の回答しか得られなかったため、本件西側接面街路の位置付けは不明である。

なお、本件西側接面街路が「細街路等」又は「通路等」に該当する場合の本件土地Ⅱ～Ⅴの仮価格は、それぞれ以下のとおりである。

a 本件西側接面街路が「細街路等」である場合

本件土地Ⅱ 665万2200円

本件土地Ⅲ 1117万2200円

本件土地Ⅳ 4726万4500円

本件土地Ⅴ 881万0400円

b 本件西側接面街路が「通路等」である場合

本件土地Ⅱ 480万4400円

本件土地Ⅲ 806万8800円

本件土地Ⅳ 3413万5400円

本件土地Ⅴ 636万3000円

(イ) 地目が雑種地であること(〔2])による修正

a 均衡補正率は、評価要領にあるとおり、京都市審査委員会が地方税法43条1項に規定する審査の決定において総合的に見て均衡上補正を行う必要があると認めた土地又はこれと同程度に均衡上補正を行う必要があると認められる土地について適用するものである。

本件土地Ⅱ～Ⅴは、仮に雑種地として評価しても、算出される価格は、均衡補正率を適用せずに宅地として評価される場合と変わりがない。したがって、被

告が均衡補正率を適用しないと判断している以上、原告において恣意的に均衡補正率を適用することは、評価要領に反し認められない。なお、本件西側接面街路との高低差については、「その他補正率 0.9」で考慮している。

b 造成費相当額は、評価要領において、盛土又は削土及び擁壁が必要と認められる場合に、その程度に応じて適用することとされているところ、本件土地Ⅱ～Ⅴについては、既に擁壁が設けられ、画地内はきれいに整地されていることから、造成費相当額を特段考慮する必要はない。

【当裁判所の判断】

1 本件西側接面街路が 3 号道路であることに関して、前訴確定判決の既判力の有無、本件道路判定の処分性の有無及び京都市審査委員会の審査権限の有無（争点（1））について

（1）前訴確定判決の既判力の有無について

被告は、前訴判決の既判力により、本件訴訟において、本件西側接面街路の道路該当性を争うことはできない旨主張する。

証拠（B 14, 15, 19）によれば、前訴において、p 1 が、本件土地Ⅰ、本件土地Ⅲ～Ⅴの平成 18 年度の登録価格に係る京都市審査委員会の決定の一部取消しを求めたところ、前訴第一審は、これを棄却する旨の判決をしたが、理由中で、本件道路判定が誤っているとは認めるに足りないと判示したこと、前訴控訴審は、控訴棄却の判決をしたが、理由中で、本件西側接面街路が 3 号道路であるとする本件道路判定の処分性を肯定し、これが取り消されない限り、誤っていることが明白であると認められる場合を除いては効力を有するという前提に立って、本件道路判定が誤っていることが明らかとはいえない旨の判示をしたこと、前訴上告審は、定型的な上告棄却及び上告不受理決定をしたことが認められる。

上記認定事実によれば、前訴の訴訟物は、本件土地Ⅰ及び本件土地Ⅲ～Ⅴの平成 18 年度の登録価格に係る京都市審査委員会の決定の違法性一般であって、本件道路判定が行政処分か否か、本件道路判定が誤っているか否かは理由中の判断にすぎないから、前訴確定判決によって封じられるのは、上記決定が違法であるという主張にとどまる。これに対し、原告は、本件訴訟において、本件土地Ⅰ及び本件土地Ⅱ～Ⅴの平成 21 年度の登録価格（決定価格）に係る京都市審査委員会の決定の一部取消しを求めているのであり、前訴とは訴訟物が異なるから、前訴判決の既判力が本件訴訟に及ぶことはない。

したがって、被告の上記主張は採用できない。

（2）本件道路判定の処分性の有無について

被告は、本件道路判定には処分性が認められるから、本件道路判定につき取消

訴訟を提起せずに、本件訴訟において本件道路判定の当否を争うことはできない旨主張する。

行政処分、すなわち、「行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為」とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいうと解される（最高裁判所昭和 39 年 10 月 29 日第一小法廷判決・民集 18 卷 8 号 1809 頁参照）。

建築基準法 42 条 1 項 3 号は、同法第 3 章の規定が適用されるに至った際（本件では、同法が施行された昭和 25 年 1 月 23 日時点）に現に存在する道であり、かつ、幅員が 4 m 以上のものを 42 条道路とする旨規定しているところ、本件道路判定は、京都市が本件西側接面街路が 3 号道路に該当するか否かにつき、昭和 25 年 1 月 23 日時点で上記要件を満たしているか否かという客観的な事実の調査を行って判定したものにすぎず、本件道路判定によってはじめて本件西側接面街路が 3 号道路となるものではない。すなわち、本件道路判定は、本件西側接面街路が、昭和 25 年 1 月 23 日時点で 3 号道路の要件を満たしていたか否かという過去の事実の確認をするものにすぎないというべきである。

以上のことからすると、本件道路判定は、直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定することが法律上認められているものに該当しないというべきであるから、「行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為」と認めることはできない。

したがって、被告の上記主張は採用できない。

（3）京都市審査委員会の審査権限の有無について

被告は、固定資産評価においては、京都市審査委員会は、道路判定を確認すれば足り、道路判定の妥当性を独自に調査すべきではない旨主張する。

地方税法 43 条 2 項によれば、「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」には、固定資産評価審査委員会に不服の申立てができるのであり、同委員会は、その不服につき決定権限を有している（同法 42 条 3 項）。そして、別紙「本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程」記載のとおり、京都市審査委員会は、主要な街路の路線価と比較することで本件西側接面街路の路線価を算出し、同路線価を本件土地Ⅱ～Ⅴに係る路線価として設定した上で本件土地Ⅱ～Ⅴの評価額を算出しているのであるから、本件西側接面街路が 3 号道路か否かにより、最終的な本件土地Ⅱ～Ⅴの評価額、すなわち登録価格が異なってくるのは明らかであるし、本件土地Ⅰについても、別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」記載のとおり、本件西側接面街路の路線価を基準として類似土地に係る路線価を算出し、本件土地Ⅰの基本価額を算定しているか

ら、本件西側接面街路が 3 号道路か否かにより、最終的な本件土地 I の評価額、すなわち登録価格が異なってくることが窺われる。現に、被告主張に係る本件西側接面街路が 3 号道路に該当しないと仮定した場合の本件土地 I ～ 5 の仮価格は、いずれも決定価格と異なっている。そうすると、本件西側接面街路が 3 号道路に該当するか否かについては、「固定資産課税台帳に登録された価格」についての事項であり、京都市審査委員会に審査の申出をすることができる事項に当たるといふべきである。加えて、上記 (2) で判示したとおり、本件西側接面街路が 3 号道路に該当するとする本件道路判定は行政処分ではないから、京都市審査委員会は道路判定には拘束されず、本件西側接面街路が 3 号道路に該当するか否かにつき審査権限を有するといふべきである。

したがって、被告の上記主張は採用できない。

2 本件西側接面街路が 3 号道路に該当する旨の認定の適否 (争点 (2)) について前記 1 (2) のとおり、建築基準法 4 2 条 1 項 3 号は、同法第 3 章の規定が適用されるに至った際 (本件では、同法が施行された昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日時点) に現に存在する道であり、かつ、幅員が 4 m 以上のものを 4 2 条道路とする旨規定しているから、本件西側接面街路が昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日時点で現に存在する幅員 4 m 以上の道であったか否かにより、本件西側接面街路が 3 号道路であるか否かが決せられることになる。

そこで検討するに、昭和 2 6 年修正地図 (A 2 2) は、昭和 2 6 年に修正測量を行った結果を踏まえて、昭和 3 0 年 1 月 3 0 日に、国土地理院の前身である地理調査所から発行されたものであり (弁論の全趣旨)、相応の信用性があるところ、同地図 (A 2 1 に拡大図が含まれている。) によれば、本件西側接面街路に該当する部分は、実線と破線を組み合わせた二重線で表記されており、同二重線は、幅員が 2 m 以上 3 m 未満の道であることを示すものであることが認められる。

そうすると、本件西側接面街路は、昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日時点で現に存在する幅員 4 m 以上の道ではなかったといふべきである。

これに対し、被告は、本件西側接面街路に該当する部分の道は、昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日時点において、幅員が 4 m 以上であった根拠として、不動産鑑定士の意見書 (B 1 8) を証拠として提出している。

しかしながら、同意見書においては、昭和 2 1 年 7 月 2 4 日撮影の航空写真 (同意見書添付のもの) において、本件土地 III ～ V の中間付近まで道路形態があるように見えること、地域住民の日常的な森林利用のための里山への進入経路を考えれば、さらに本件土地 III ～ V の左肩付近まで北上して左斜め前方の谷筋へ入るルート (人が下草等の束をかついで歩ける程度の道) があったと考えることは十分成立し得ること、すなわち、京都市長が本件西側接面街路につき

3号道路と判定した位置まで既存の道路が存在したと考えられることが指摘されているにすぎず、上記航空写真によっても、本件土地Ⅲ～Ⅴの中間付近まで道があるか否かは必ずしも判然としないし、その部分に道があることを前提とするとしても、さらに本件土地Ⅲ～Ⅴの左肩付近まで道が継続していたことについては、上記意見書の指摘は推測にすぎず、道の幅員も、「人が下草等の束をかついで歩ける程度の道」という漠然としたものであって、4m以上の幅員があったと明確に指摘するものではない。そうすると、上記意見書は、前記判断を覆すには足りないというべきである。

そして、他に、昭和25年11月23日時点において、本件西側接面街路部分に幅員が4m以上あった道が存在したことを認めるに足りる的確な証拠はない。なお、被告は、前訴第一審判決及び前訴控訴審判決においては、全証拠によっても、本件道路判定が誤っているとは認めるに足りないとの判示がされ、前訴上告審でも同判断が維持されて前訴は確定した旨主張しているが、前訴第一審及び前訴控訴審の審理の経過等に加え、本件西側接面街路が3号道路に当たるか否かは事実認定の問題であって、前訴上告審は、前訴控訴審のした事実認定を前提に、前訴控訴審の判断を是認したにすぎず、積極的に本件西側接面街路が3号道路に当たると判断したのではないことからすると、受訴裁判所が変われば、事実認定が異なってくるのは当然といえる。

したがって、本件道路判定は誤りであり、本件西側接面街路は、3号道路には該当しないというべきである。

3 本件土地Ⅱ～Ⅴの地目が宅地であることを前提とした決定価格の適否（本件土地Ⅱ～Ⅴ関係）（争点（3））について

（1）宅地認定について

ア評価基準（B1）においては、土地の評価は、地目の別に定める方法によって行うものとされ、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ものとされている（評価基準第1章第1節一）。

また、不動産登記事務取扱手続準則（B23）68条3号は、「宅地」とは、「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地」とであると定義しており、一つの参考になると解される。

これらの規定に照らせば、宅地は、建物の敷地のみ限定されず、宅地に便益を与え又は宅地の効用に必要な土地を含み、また、現に建物が建築されていない土地であっても、例えば、土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備等が整備されている場合や、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されている場合等、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合には、これを宅地と認定す

るのが相当である。

イ証拠（A 27, 30）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地Ⅱ～Ⅴは、建物に附属した駐車場ではなく、建物とは独立した露天の駐車場として利用されていること、整地がされており、敷地内の段差はないものの、画地自体に下水道設備はなく、上水道設備も、一般住宅用のものとは異なる設備があるにとどまり、排水設備も整備されていない（傾斜式排水にとどまる）こと、道路、側溝などで区画されてもいないことが認められる。

さらに、前記判示のとおり、本件西側接面街路は3号道路（42条道路）に該当しないと認められるから、本件土地Ⅱ～Ⅴ上には、原則として建築物の建築は認められないことになる（建築基準法43条1項本文参照）。

これらの事実を照らすと、本件土地Ⅱ～Ⅴは、建物の敷地や宅地に便益を与え又は宅地の効用に必要な土地に該当しないことはもちろん、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかなものともいうことができず、宅地には該当しないといわざるを得ない。

そして、本件土地Ⅱ～Ⅴは、不動産登記事務取扱手続準則68条1号～22号の各号に定める地目（同条23号の雑種地以外の地目）のいずれにも該当せず、評価基準上の雑種地以外の地目（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野）のいずれにも該当しないから、その地目は雑種地と認定すべきである。

（2）決定価格について

上記（1）のとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴの地目は雑種地と認定すべきであるが、雑種地とする場合でも、評価要領にいう類似土地が宅地であること及び類似土地の標準宅地が「京都市d区e◇番地◇◇」であることは争いががないため、評価要領に従って市街地宅地評価法により、少なくとも、原告が争っている造成費相当額の控除及び均衡補正率による補正を除けば、別紙「本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程」の3項及び4項と同様の手順で評価額が算定されることになると考えられる。

ア造成費相当額の控除について

原告は、雑種地の場合は、単位地積当たり評価額を算出する際に、「造成費相当額の控除額

（率）表」による造成費相当額が控除されるから、宅地と比較して少なくとも造成費相当額分の価格の低下が生じる旨主張している。

検討するに、評価要領（B2）によると、基本価額から控除する造成費は、雑種地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額であるが、通常必要と認められる造成費の範囲は、土砂購入費、土盛整地費、擁壁費

及び法止、土止費をいうものとされている。

そして、これを本件についてみると、本件土地Ⅱ～Ⅴについては、既に擁壁が設けられ、整地されていて敷地内段差がないこと（A27、弁論の全趣旨）などからすると、雑種地から宅地へ転用するための造成費については特段考慮する必要がないというべきである。

イ均衡補正率の適用について

評価要領（B2）によれば、均衡補正率は、京都市審査委員会が地方税法433条1項に規定する審査の決定において総合的に見て均衡上補正を行う必要があると認めた土地又はこれと同程度に均衡上補正を行う必要があると認められる土地について適用するものとされている。

原告は、本件土地Ⅱ～Ⅴと、本件西側接面街路との間には、最大5mを超える顕著な高低差があり、同土地の西側の利用が著しく阻害されていることから、均衡補正率として0.80を適用することが相当である旨主張する。

しかしながら、被告は、本件西側接面街路との高低差については、「その他補正率0.9」で考慮している旨主張しているところ、これが不合理なものとは認められず、他に均衡補正率を考慮すべき事情も見当たらない。

（3）まとめ

したがって、本件各決定が、本件土地Ⅱ～Ⅴの地目が宅地であることを前提として価格決定をしたこと自体は誤りであるが、そのことが決定価格に影響を与えとはいえず、地目認定との関係では決定価格に誤りがあるとはいえない。

4 本件土地Ⅰの適正な価格（本件土地Ⅰ関係）（争点（4））について

（1）原告の主位的主張について

ア判断基準

土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、〔2〕これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく（（a））、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（（b））であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときであると解される（最高裁判所平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

そして、原告は、本件土地Ⅰの決定価格に係る決定につき、上記〔2〕の（a）及び（b）の事情を主張していると解される。

イ評価方法の一般的な合理性について（上記〔2〕（a））

原告は、平成26年7月25日、ダイシン建設に対し、本件土地Ⅰを主とする

数筆の土地を代金 1 5 0 0 万円で売却したこと (A 3 2) をもって、同価格は、現在の本件土地 I の客観的な交換価値を端的に示す数字であるといえるし、近傍地比準方式による価格算定の合理性は否定される旨主張する。しかしながら、そもそも土地の売買契約自体、売買当事者の意図などによって、売買価格は変動 (場合によれば大きく変動) するものであるから、本件土地 I そのものが売却されたからといって、その 1 件の売買の価格のみをもって、本件土地 I の売買実例価額とすることが適当といえるかは疑問であるし、加えて、本件土地 I が売却されたのは平成 2 6 年 7 月 2 5 日であるから、上記 1 5 0 0 万円が平成 2 1 年 1 月 1 日時点での適正な時価となるものではないし、他にこれを認めるに足る証拠もない。したがって、原告が本件土地 I を売却したからといって、同日時点での不動産の価格を算定するに当たり、近傍地比準方式ではなく売買実例地比準方式によるべきということにはならないというべきである。

ウ適正な時価を適切に算定できない「特別の事情」の有無について (上記 [2] (b))

原告は、本件土地 I の平成 2 1 年度の登録価格は、本件東側接面街路の路線価につき、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B 1 0) に比準して 5 5 % の補正率を乗ずる価格補正がされて決定価格に修正されたが、平成 2 4 年度の評価替えの際には、本件北側隣接土地の登録価格まで下落し、同土地との不平等が解消されていないから、上記価格補正は適切でなく、本件土地 I につき、建築物が建築不可能な土地であることを前提として価格が算定されるべきであって、本件土地 I には前記「特別の事情」がある旨主張する。しかしながら、本件土地 I については、建築物の建築が困難であることを理由とした必要な補正 (価格補正率 5 5 %) はされており、そのこと自体が不合理であるとは認められない。仮に、平成 2 4 年度の評価替えにおける本件北側隣接土地の登録価格の下落が、原告が主張する理由によるものだとしても、それは、平成 2 4 年 1 月 1 日の時点で、本件東側接面街路が 4 2 条道路に該当せず、本件北側隣接土地に新たな建築物を建築することが困難であることを理由とするものと推測され、その点においては、本件土地 I と条件に差異はない。原告の主張は、偶々、本件北側隣接土地に既に建築物 (a) が建築されていたことから、本件土地 I と同様の補正をすると、本件北側隣接土地の登録価格が低廉にすぎることになるとの指摘にとどまるものというべきであり、仮に、かかる指摘が正しいものであったとしても、そのことは、本件北側隣接土地の登録価格の算定に問題があるというにすぎず、本件土地 I について、評価基準の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない「特別の事情」があることにはならないのは明らかである。

原告は、本件北側隣接土地の固定資産税の課税標準額につき、小規模住宅用地の特例措置の適用があるから、その適用がない本件土地 I との間で不平等が生じているとも主張する。しかしながら、本件北側隣接土地につき、上記措置の適用があることが事実であるとしても、それは本件北側隣接土地固有の事情にすぎないし、そもそも、同措置は、価格算定後の課税段階における措置であって、価格の算定自体とは無関係であるから、本件土地 I につき上記「特別の事情」があることにはならないというべきである（なお、原告は、本件土地 I に小規模住宅用地の特例措置の適用がないことは、同土地の客観的交換価値を低下させる要素の 1 つとして十分に意味のある事実であるとも主張するが、同措置の適用がないことで、本件土地 I の決定価格が同土地の客観的交換価値を下回ることになったと認めるに足りる的確な証拠はなく、原告の主張は採用できない。）。

エまとめ

したがって、原告の主位的主張は採用できない。

(2) 原告の予備的主張について

ア前記判示のとおり、本件西側接面街路は 3 号道路には該当しないところ、本件土地 I の決定価格の算出においては、別紙「本件土地 I の決定価格の算出過程」記載のとおり、本件西側接面街路の路線価を基準として類似土地に係る路線価を算出し、本件土地 I の基本価額を算定しているから、本件西側接面街路が 3 号道路か否かにより、最終的な本件土地 I の評価額、すなわち登録価格が異なってくることが窺われる。

この点、本件西側接面街路が 3 号道路に該当しない場合には、原告は、本件土地 I の価格は 2 2 2 3 万 9 4 8 4 円である旨主張し、被告は、本件土地 I の仮価格は、別紙「本件土地 I の仮価格の算出過程」記載のとおり 3 0 2 4 万 9 6 0 0 円と算出される旨主張する。

イそこで検討するに、別紙「本件土地 I の仮価格の算出過程」の 3 (2) カ及びキ記載のとおり、本件土地 I の基本価額を算定するに当たっては、類似土地の単位地積当たりの価額を算出する基となる本件東側接面街路の路線価を算出する必要があると解される。

そして、本件東側接面街路は「通路等」に当たると認められるところ（前記前提事実 (3) ア、弁論の全趣旨）、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B 1 0) によると、建築基準法上の道路（街路）沿いの画地の利用用途と、本件東側接面街路沿いの画地の利用用途を比較し、建築基準法上の道路（街路）の路線価に所定の価格補正率を乗じて、本件東側接面街路の路線価を算出することになる。

そこで、基準となる建築基準法上の道路（街路）をどのように選定すべきかが

問題となるが、「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B 1 0)にはこれに関する定めが見当たらない。しかしながら、平成 24 年度京都市固定資産評価要領(土地編)に係る「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B 2 6)には、「建築基準法上の道路(街路)の選定に係る基本的な考え方」として、「原則、建築基準法上の道路である直接接続街路を選定する。ただし、近接街路から選定する場合には、『通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表』では考慮できていない交通・接近条件、環境条件、行政的条件等の類似性を総合的に考慮する。」

との定めがある。かかる定めの内容は合理的であり、ある意味当然のことを注意的に規定したにすぎないというべきであるから、平成 21 年度の固定資産評価が問題となる本件においても、上記の考え方に沿って基準となる建築基準法上の道路(街路)を選定するのが相当である。

ウそうすると、本件西側接面街路は、本件東側接面街路と非常に近接する街路ではあるが、前記で認定したとおり、建築基準法上の道路(3号道路)ではないから、これを本件東側接面街路の路線価算出の基準とすることはできない。他方、別紙「本件土地 I の仮価格の算出過程」のとおり、本件西側接面街路のすぐ南側に延びていて、本件東側接面街路と近接する路線番号 3 2 8 0 5 1 2 4 0 の街路(別紙図面 2 の緑色で塗色された部分)(弁論の全趣旨によれば、42条道路と認められる。)を本件東側接面街路の路線価算出の基準とすることは、合理的なものと認められる。

その他、別紙「本件土地 I の仮価格の算出過程」記載の算出過程に誤りは認められないから、本件西側接面街路が 3号道路に該当しないことを踏まえた本件土地 I の適正な価格は、3024万9600円と認めるのが相当である。上記と異なる算出過程により、本件土地 I の適正な価格を 2223万9484円とする原告の予備的主張は採用できない。

エ以上によると、本件土地 I の決定価格(3009万0200円)は、評価基準に従って算定された価格ではないことになる。

しかしながら、価格の算定過程が評価基準に従ったものでなくとも、評価基準は、価格を算定するための手段としての性質を有するにすぎないのであり、結果的に登録価格が評価基準によって決定される価格以下となれば、その目的が達成されたといつてよいから、上記のように、登録価格(本件土地 I の決定価格である 3009万0200円)が結論的には評価基準によって決定される価格(上記ウの本件土地 I の適正な価格である 3024万9600円)以下である場合には、これを違法と解することはできないというべきである。

(3) まとめ

したがって、原告の上記主位的主張及び予備的主張はいずれも採用できず、本

件土地Ⅰに係る

本件各決定は適法である。

5 本件土地Ⅱ～Ⅴの適正な価格（本件土地Ⅱ～Ⅴ関係）（争点（5））について

（1）本件西側接面街路が3号道路ではない点について

本件西側接面街路が3号道路に当たらない場合、同街路が「細街路等」に当たるか、「通路等」に当たるかによって、路線価が変わってくる。

しかしながら、当裁判所の求釈明によっても、被告は、本件西側接面街路が3号道路に該当しない場合、本件西側接面街路が「細街路等」又は「通路等」のいずれの位置付けになるかは、本件土地Ⅱ～Ⅴについて、単独で建築物の建築許可（建築確認を受けるための建築基準法43条1項ただし書の許可）を受けるとの可否が大きく関わってくるところ、当該許可の事務を所管する京都市都市計画局建築指導部に照会をしても、仮定の内容を含む照会に対しては回答できない旨の回答しか得られなかったとして、本件西側接面街路の位置付けは不明であるとしている。

そうすると、本件の証拠関係を前提として、本件西側接面街路が「細街路等」又は「通路等」のいずれに該当するか（本件土地Ⅱ～Ⅴについて、単独で建築物の建築許可を受けるとの可否）を認定することは困難であるといわざるを得ない。

もっとも、本件西側接面街路が3号道路に該当しないことを前提とした本件土地Ⅱ～Ⅴの適正な時価は、同街路が「細街路等」又は「通路等」のいずれに該当するとしても、それぞれ決定価格を下回ることになると認められる（争点

（5）に関する被告の主張イ（ア）参照）。

（2）本件土地Ⅱ～Ⅴの適正な価格について

以上によれば、前記で判示したとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴの評価につき、本件西側接面街路が3号道路に該当するとの前提の本件各決定は誤りであり、本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格は、当該土地の賦課期日における適正な時価を上回っているが、具体的な価格まで認定することはできないといわざるを得ない。

6 結論

（1）以上によれば、本件土地Ⅰに係る京都市審査委員会の審査決定は適法であるから、その一部取消しを求める原告の請求は理由がないが、本件土地Ⅱ～Ⅴに係る京都市審査委員会の審査決定の一部取消しを求める原告の請求については、理由があり、当裁判所において、適正な時価を認定することは困難である以上、本件土地Ⅱ～Ⅴに係る京都市審査委員会の各審査決定の全部を取り消さざるを得ない。

なお、原告が請求の趣旨に付した一定の価格を超える部分という限定は、裁判

所が固定資産の価格を認定して京都市審査委員会の審査決定の一部を取り消す場合における勝訴判決の上限を画するものであり、裁判所が価格を認定しないで同審査決定の全部を取り消す場合には、その限定は及ばないものと解される。そして、京都市審査委員会に審査をやり直させるために審査決定の全部を取り消す判決と審査決定のうち一定の価格を超える部分を取り消す判決とでは、どちらが原告にとって有利であるかにつき単純な量的な比較はできないものであるから、上記の場合に審査決定の全部を取り消す判決をすることが納税者の請求を超える判決をすることにはならないものと解され、処分権主義に反するものではないというべきである。

(2) よって、本件土地Ⅱ～Ⅴの登録価格に係る各審査申出に対する決定を全部取消し、その余の原告の請求は、理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

京都地方裁判所第 3 民事部

裁判長裁判官神山隆一裁判官福渡裕貴裁判官阿波野右起

別紙物件目録

1 所在京都市 d 区 f

地番□□番□

地目雑種地

地積 9 8 8 平方メートル

2 所在京都市 d 区 e

地番△△番□□

地目宅地

地積 7 7 . 1 2 平方メートル

3 所在京都市 d 区 e

地番△△番□□

地目宅地

地積 1 2 9 . 5 2 平方メートル

4 所在京都市 d 区 e

地番△△番□□

地目宅地

地積 5 4 7 . 9 4 平方メートル

5 所在京都市 d 区 g

地番□□□番□

地目宅地

地積 1 0 2 . 1 4 平方メートル

以上

別紙図面 I 《略》

別紙図面 2

別紙本件土地 I の決定価格の算出過程

1 本件土地 I の地目

本件土地 I は、平成 21 年 1 月 1 日現在、駐車場の用に供される土地であったことから、雑種地（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野のいずれにも該当しない土地）とした。

2 地積

本件土地 I の平成 21 年 1 月 1 日現在の登記簿上の地積は、988 平方メートルである。

3 類似土地からの比準

(1) 類似土地の選定

本件土地 I が、宅地に介在し、擁壁によって造成されている現況等から、その類似土地を本件土地 I が沿接する路線に沿接する宅地とした。

(2) 基本価額の算定

ア類似土地の用途地区の区分

類似土地の所在する地区の状況から、用途地区の区分を普通住宅地区〈1〉とした（B2, 4）。

イ類似土地の状況類似地域の区分

街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等から、旧小栗栖街道よりも西側、府宮 c 団地よりも南側、墨染通よりも北側、京都市 d 区 f に所在するゴルフ練習場よりも東側の住宅地を概ねその範囲とする地域を同一の状況類似地域（別紙図面 2 の太線で囲まれた部分、以下「8051 状況類似地域」という。）として区分した（B3, 4）。

ウ類似土地に係る状況類似地域の主要な街路の選定

街路の状況等及び価格事情からみて、類似土地に係る 8051 状況類似地域の主要な街路を、本件土地 I の南東約 200 m 付近に位置する南北に延びる街路（路線番号 328051120、別紙図面 2 の桃色で塗色された部分）とした（B3）。

エ類似土地の標準宅地の選定

類似土地の路線価の算定の基礎となる標準宅地として、間口、奥行、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京都市 d 区 e 〓番地〓〓（別紙図面 2 の桃色線で囲まれた部分、以下「本件標準宅地」という。）を選定した（B4, 5）。

オ主要な街路の路線価（類似土地に係る路線価付設の基となる路線価）の付設
本件標準宅地の価格を、不動産鑑定士による鑑定評価から求めた 15 万 900

0円/平方メートルとし (B6), その7割程度に相当する11万1000点/平方メートルを主要な街路 (路線番号328051120) の路線価とした。

カその他の街路の路線価 (類似土地に係る路線価) の付設

本件土地Iの類似土地が接する本件東側接面街路 (路線番号328051300, 別紙図面2の橙色で塗色された部分) が, 42条道路ではないと判定されており, かつ, 単独で建築物の建築許可を受けることが困難であることを考慮し, 同街路と近接する本件西側接面街路 (路線番号328051220, 別紙図面2の青色で塗色された部分) と主要な街路 (路線番号328051120) とを比較して, 後記の本件土地I別表1のとおり, 環境条件, 行政的条件及び街路条件においては路線価に格差を設けるほどの差異は認められないが, 交通・接近条件98% (最寄駅までの距離: -1%, 商業中心接近性距離: -1%) の格差を認めた。

また, 後記の本件土地I別表2のとおり, 路線のランクの相違から調整格差率90%を適用し, 本件西側接面街路 (路線番号328051220) の路線価を9万7900点/平方メートルとした (11万1000点/平方メートル \times 0.98 \times 0.9=約9万7900点/平方メートル)。

そして, 本件東側接面街路 (路線番号328051300) の路線価について, 単独で建築物の建築許可を受けることが困難であることを考慮し, 建築基準法43条1項ただし書の適用を受ける可能性の低い画地を適用の対象とする「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」(B10)に比準して, 標準幅員が4.0mの通り抜け可能な街路で, 42条道路 (本件西側接面街路 (路線番号328051220)) からの延長距離50m以上, 同道路沿いの画地の利用用途と本件東側接面街路 (路線番号328051300) 沿いの画地の利用用途が概ね同等であるとして, 後記の本件土地I別表4のとおり, 価格補正率55%を適用し, 当該路線価 (本件東側接面街路 (路線番号328051300) の路線価) を5万3800点/平方メートルと算出した (9万7900点/平方メートル \times 0.55=約5万3800点/平方メートル)。

なお, 京都市長は, 本件東側接面街路 (路線番号328051300) の路線価について, 後記の本件土地I別表3のとおり, 「細街路等に係る建築制限等に基づく価格補正率表」(B9)

に比準して, 価格補正率90%を適用し, 当該路線価を8万8100点/平方メートルとしていた (9万7900点/平方メートル \times 0.9=約8万8100点/平方メートル) が, p1の京都市審査委員会に対する審査申出により, 上記のとおり修正された。(以上につき, B7~10, 11の1・2, 17) キ本件土地Iの基本価額の算定

類似土地の単位地積当たりの価額を算出する基となった上記カの本件東側接面街路(路線番号328051300)の路線価(5万3800点/平方メートル)を基礎とし、画地計算法を適用して本件土地Iの基本価額を算定する。本件土地Iの形状は、奥行49m、間口40mであるところ(B12の1)、土地の不整形要素や画地の形状要素が上記カの「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」の比準の際に勘案されていることなどからすると、不整形地補正率を適用することは妥当ではない。しかしながら、本件土地Iと周辺土地との間で、平成21年度の固定資産税の評価替えに係る地価の動向につき、状況が相違する特別の要因が認められないことなどからすると、他の画地との評価の均衡上、本件土地Iには補正の必要があるため、後記の本件土地I別表6のとおり、均衡補正率0.90を適用すべきであり、また、不整形地補正率を適用しなくなったことに伴い、奥行49mに係る奥行価格補正率0.90を適用すべきであるから、本件土地Iの基本価額を4万3578円(路線価5万3800点×奥行価格補正率0.90×均衡補正率0.90=4万3578点、1点当たり価格=1円)とした。

なお、京都市長は、本件土地Iの形状に応じて後記の本件土地I別表5の補正率が適用されるとして、本件土地Iの基本価額を6万9775円(路線価8万8100点×奥行価格補正率0.99×不整形地補正率0.80=約6万9775点、1点当たり価格=1円)としていたが、p1の京都市審査委員会に対する審査申出により、上記のとおり修正された。

(3) 造成費相当額の算定

本件土地Iは擁壁により接面街路より過半の部分が低い位置にあるが、なお画地内には複数の傾斜状部分が存在し、本件土地Iを宅地に転用する場合を想定すると、一定の造成費が必要になると認められることから、造成の難易度を「普通程度」(おおむね1m前後の盛土又は削土及び擁壁が必要、造成費相当額1万3000円)とした(B2)。

(4) 本件土地Iの評価額の算出

以上により、本件土地Iの単位地積当たりの評価額は、3万0578円(基本価額4万3578円-造成費相当額1万3000円=3万0578円)となり、本件土地Iの評価額は、3021万1064円(単位地積当たり評価額3万0578円×地積988平方メートル=3021万1064円)となる。

4 下落修正率の適用

本件標準宅地の価額が、平成20年1月1日から同年7月1日までの間に下落していることから、8051状況類似地域に所在する宅地及び宅地比準土地(宅地の価額に比準してその価格が求められる土地)に適用すべき下落修正率を、不動産鑑定士の鑑定結果(B13)に基づき、0.996とした。

その結果、本件土地Ⅰの評価額は、3009万0200円(3021万1064円×0.996=約3009万0200円(100円未満切捨て))となる。

以上

(本件土地Ⅰ別表1) 土地価格比準表による格差率

(本件土地Ⅰ別表2) 用途的地域別調整格差率表による格差率

(本件土地Ⅰ別表3) 細街路等に係る建築制限等に基づく価格補正率表による格差率

(本件土地Ⅰ別表4) 通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表による格差率

(本件土地Ⅰ別表5)

(本件土地Ⅰ別表6)

別紙本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程

1 本件土地Ⅱ～Ⅴの地目

本件土地Ⅱ～Ⅴが合わせて駐車場の敷地として利用されていることから、合わせて一画地とし、評価地目を宅地とした。

2 地積

平成21年1月1日現在の登記簿上の地積は、本件土地Ⅱが77.12平方メートル、本件土地Ⅲが129.52平方メートル、本件土地Ⅳが547.94平方メートル、本件土地Ⅴが102.14平方メートルである。

3 市街化宅地評価法の適用

(1) 本件土地Ⅱ～Ⅴの用途地区の区分

本件土地Ⅱ～Ⅴの所在する地区の状況から、用途地区の区分を普通住宅地区〈1〉とした(B2, 4)。

(2) 本件土地Ⅱ～Ⅴの状況類似地域の区分

街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等から、旧小栗栖街道よりも西側、府宮c団地よりも南側、墨染通よりも北側、京都市d区fに所在するゴルフ練習場よりも東側の住宅地を概ねその範囲とする地域を同一の状況類似地域(8051状況類似地域、別紙図面2の太線で囲まれた部分)として区分した(B3, 4)。

(3) 本件土地Ⅱ～Ⅴの状況類似地域の主要な街路の選定

街路の状況等及び価格事情からみて、本件土地Ⅱ～Ⅴに係る8051状況類似地域の主要な街路を、本件土地Ⅱ～Ⅴの南東約180m付近に位置する南北に延びる街路(路線番号328051120、別紙図面2の桃色で塗色された部分)とした(B3)。

(4) 本件土地Ⅱ～Ⅴの標準宅地の選定

本件土地Ⅱ～Ⅴの路線価の算定の基礎となる標準宅地として、間口、奥行、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京都市d区e◇番地◇◇(本件標準宅地、別紙図面2の桃色線で囲まれた部分)を選定した(B5)。

(5) 主要な街路の路線価の付設

本件標準宅地の価格を、不動産鑑定士による鑑定評価から求めた15万9000円/平方メートルとし(B6)、その7割程度に相当する11万1000点/平方メートルを主要な街路(路線番号328051120)の路線価とした。

(6) その他の街路の路線価の付設

本件土地Ⅱ～Ⅴの沿接する本件西側接面街路(路線番号328051220、別紙図面2の青色で塗色された部分)と主要な街路(路線番号328051120)とでは、後記の本件土地Ⅱ～Ⅴ別表1のとおり、街路条件、環境条件及び行政的条件においては路線価に格差を設けるほどの差異は認められないが、交通・接近条件98%(最寄駅までの距離:-1%、商業中心接近性距離:-1%)の格差を認めた。

また、後記の本件土地Ⅱ～Ⅴ別表2のとおり、路線のランクの相違から調整格差率90%を適用し、本件西側接面街路(路線番号328051220)の路線価(本件土地Ⅱ～Ⅴに係る路線価)を9万7900点/平方メートル(11万1000点/平方メートル $\times 0.98 \times 0.9 =$ 約9万7900点/平方メートル)とした。

(以上につき、B7、8、11の1・3、17)

(7) 本件土地Ⅱ～Ⅴの評点数の付設及び評価額の算出

上記(6)の本件土地Ⅱ～Ⅴに係る路線価(9万7900点/平方メートル)を基礎として、画地計算法を適用して本件土地Ⅱ～Ⅴの評点数を付設し、評価額を算出する。

本件土地Ⅱ～Ⅴを一体の画地とした場合の形状が、奥行25.5m、間口37.5mの土地であり(B12の2)、その形状に応じて後記の本件土地Ⅱ～Ⅴ別表3の補正率が適用されることから、本件土地Ⅱ～Ⅴの1平方メートル当たり評点数をそれぞれ8万7228点(路線価9万7900点 \times 奥行価格補正率0.99 \times その他補正率0.90 $=$ 約8万7228点)とした。

そして、評点1点当たり1円として、以下のとおり、本件土地Ⅱ～Ⅴの評価額を算出した(1円未満切捨て)。

本件土地Ⅱ 672万7023円(8万7228円/平方メートル $\times 77.12$ 平方メートル)

本件土地Ⅲ 1129万7770円(8万7228円/平方メートル $\times 12$

9. 52 平方メートル)

本件土地Ⅳ 4779 万 5710 円 (8 万 7228 円/平方メートル×547.94 平方メートル)

本件土地Ⅴ 890 万 9467 円 (8 万 7228 円/平方メートル×102.14 平方メートル)

4 下落修正率の適用

本件標準宅地の価額が平成 20 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの間に下落していることから、8051 状況類似地域に所在する宅地及び宅地比準土地(宅地の価額に比準してその価格が求められる土地)に適用すべき下落修正率を、不動産鑑定士の鑑定結果(B13)に基づき、0.996 とした。

その結果、本件土地Ⅱ～Ⅴの評価額は、それぞれ以下のとおりとなる(100 円未満切捨て)。

本件土地Ⅱ 670 万 0100 円 (672 万 7023 円×0.996)

本件土地Ⅲ 1125 万 2500 円 (1129 万 7770 円×0.996)

本件土地Ⅳ 4760 万 4500 円 (4779 万 5710 円×0.996)

本件土地Ⅴ 887 万 3800 円 (890 万 9467 円×0.996)

以上

(本件土地Ⅱないし 5 別表 1) 土地価格比準表による格差率

(本件土地Ⅱないし 5 別表 2) 用途的地域別調整格差率表による格差率

(本件土地Ⅱないし 5 別表 3) 別紙本件土地Ⅰの仮価格の算出過程

1 本件土地Ⅰの地目

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 1 と同様である。

2 地積

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 2 と同様である。

3 類似土地からの比準

(1) 類似土地の選定

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 3 (1) と同様である。

(2) 基本価額の算定

ア類似土地の用途地区の区分

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 3 (2) アと同様である。

イ類似土地の状況類似地域の区分

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 3 (2) イと同様である。

ウ類似土地に係る状況類似地域の主要な街路の選定

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 3 (2) ウと同様である。

エ類似土地の標準宅地の選定

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の 3 (2) エと同様である。

オ主要な街路の路線価（類似土地に係る路線価付設の基となる路線価）の付設別紙「本件土地 I の決定価格の算出過程」の 3（2）オと同様である（主要な街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 1 2 0，別紙図面 2 の桃色で塗色された部分）の路線価を 1 1 万 1 0 0 0 点／平方メートルとする。）。

カその他の街路の路線価（類似土地に係る路線価）の付設

本件土地 I の類似土地が接する本件東側接面街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 3 0 0，別紙図面 2 の橙色で塗色された部分）が，4 2 条道路ではないと判定されており，かつ，単独で建築物の建築許可を受けることが困難であることを考慮し，同街路と近接する街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 2 4 0，本件西側接面街路から南側に延びる街路（別紙図面 2 の緑色で塗色された部分））と主要な街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 1 2 0）とを比較して，後記の本件土地 I 別表 7 のとおり，環境条件及び行政的条件においては路線価に格差を設けるほどの差異は認められないが，街路条件 9 9 %（道路幅員：- 1 %），交通・接近条件 9 9 %（商業中心接近性距離：- 1 %）の格差を認め，路線番号 3 2 8 0 5 1 2 4 0 の街路の路線価を 1 0 万 8 0 0 0 点／平方メートルとした（1 1 万 1 0 0 0 点／平方メートル×0. 9 8 = 約 1 0 万 8 0 0 0 点／平方メートル）（B 2 5）。

そして，本件東側接面街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 3 0 0）の路線価について，建築基準法 4 3 条 1 項ただし書の適用を受ける可能性の低い画地を適用の対象とする「通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」（B 1 0）に比準して，標準幅員が 4. 0 m の通り抜け可能な街路で，4 2 条道路（路線番号 3 2 8 0 5 1 2 4 0 の街路）からの延長距離 5 0 m 以上，同道路沿いの画地の利用用途に比べて本件東側接面街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 3 0 0）沿いの画地の利用用途が劣るとして，後記の本件土地 I 別表 8 のとおり，価格補正率 5 0 % を適用し，当該路線価（本件東側接面街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 3 0 0）の路線価）を 5 万 4 0 0 0 点／平方メートルと算出した（1 0 万 8 0 0 0 点／平方メートル×0. 5 = 5 万 4 0 0 0 点／平方メートル）。

キ本件土地 I の基本価額の算定

類似土地の単位地積当たりの価額を算出する基となった上記カの本件東側接面街路（路線番号 3 2 8 0 5 1 3 0 0）の路線価（5 万 4 0 0 0 点／平方メートル）を基礎とし、画地計算法を適用して本件土地 I の基本価額を算定する。

本件土地 I の形状は，奥行 4 9 m，間口 4 0 m であり（B 1 2 の 1），その形状等に応じて後記本件土地 I 別表 9 の補正率が適用されることから，本件土地 I の基本価額を 4 万 3 7 4 0 円（路線価 5 万 4 0 0 0 点×奥行価格補正率 0. 9 0 ×均衡補正率 0. 9 0 = 4 万 3 7 4 0 点，1 点当たり価格 = 1 円）とした。

（3）造成費相当額の算定

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の3（3）と同様である（造成費相当額1万3000円）。

（4）本件土地Ⅰの評価額の算出

以上により、本件土地Ⅰの単位地積当たりの評価額は、3万0740円（基本価額4万3740円－造成費相当額1万3000円＝3万0740円）となり、本件土地Ⅰの評価額は、3037万1120円（単位地積当たり評価額3万0740円×地積988平方メートル＝3037万1120円）となる。

4 下落修正率の適用

別紙「本件土地Ⅰの決定価格の算出過程」の4と同様であり、下落修正率は0.996となる。

その結果、本件土地Ⅰの評価額は、3024万9600円（3037万1120円×0.996＝約3024万9600円（100円未満切捨て））となる。

以上

（本件土地Ⅰ別表7）土地価格比準表による格差率

（本件土地Ⅰ別表8）通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表による格差率

（本件土地Ⅰ別表9）