

**【事案の概要】**

三重県津市にある、登記簿上の地目がかつて田、雑種地であったが農地法 5 条の許可がなされて地目が宅地に変更された複数筆の土地を所有する原告が、本件各土地の平成 21 年度固定資産課税台帳登録価格について、本件各土地は市街化調整区域内の線引き後宅地であることに基づき減額補正すべきであるとしてした審査申出に対する棄却決定の取消しを求めた事案。

原判決<津地方裁判所平成 22（行ウ） 17>においては、市長が本件登録価格を決定するに当たり、準拠すべき固定資産評価基準の定めと適合しない部分があるとしながら、同基準に著しく違背して算定されたとまでは評価できず、かつ同基準を適用して算出された価格の不均衡が生じているとも認められないから、原告に不利益を与えるものではないと判断して、原告の請求を棄却した。

当審においては、市が法的規制に基づく補正を行なわなかったことは適法とはいい難く、その在るべき補正率については、地域の取引事情等の各市長村の実情によって異なりうるため、市長において事情を調査の上、適切な補正率を定めるべきであり本件棄却決定は違法であるとして、原判決を取消し、原告の請求を認容した。

**【原告（控訴人）の主張】**

- ① 本件各土地は雑種地であるが、仮に宅地であるとしても、その他の宅地評価法によって評価、算定すべきところ、固定資産評価基準別表第 4 附表 1（以下「本件附表」）が定める奥行による補正として 0.8（商店が相当連たんしているときにして奥行が 64 メートルを超える場合）、形状等による補正として 0.9（奥行距離の間口距離に対する割合が 4 以上）をそれぞれ乗じて算出すべきであり、被告が独自に設けた地積に基づく補正表（以下「本件補正表」）の補正率 0.9 のみを乗じて算出するのは違法である。
- ② 本件各土地の評価額を算出するに当たり、市街化調整区域内の線引き後宅地であることに基づき 0.6 ないし 0.8 の減額補正をすべきである。

**【被告（被控訴人）の主張】**

- ① 現地調査の結果、本件状況類似地区は併用住宅地区に該当すると認定されるため、本件状況類似地域の状況が「商店が相当連たんしているとき」に該当するとして奥行補正率 0.8 を適用すべきとの原告の主張は根拠がない。

また、評価の基準となるべき 1 画地の範囲について、本件各土地は、本件隣接建物の敷地となっている本件隣地と同一の高さにかさ上げされて造成され、擁壁によって周辺土地から区分されていること等の事情を総合して、本件隣地と本件各土地は、同一の利用者が一体的に利用しており、1 画地の宅地として認定すべきものといえる。よって、本件各土地の奥行距離が間口距離の 4 倍以上であるとして、本件附表の形状等による補正率 0.9 を適用すべきとの原告の主張は根拠がない。

② 固定資産評価基準によれば、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、固定資産評価基準別表第 4（以下「宅地の比準表」）に所要の補正をしてこれを適用することとされていることから、本件附表に定める補正率を補正し、又は比準項目を追加して用いることができるところ、市長は、市街地的形態を形成するに至っていない地域の宅地については、奥行距離や形状等による価格の影響よりも、地積の大小に起因する当該宅地の利用上の価値による影響を大きく反映させることが、より適切な評価につながるの見地に立ち、本件附表に土地価格事情を考慮した所要の補正を行なって本件補正表を作成した。そして、「その他の宅地評価法」が適用される地域の宅地は、画地条件の相違が価格に及ぼす影響が市街地にある宅地ほどは顕著でないため、本件附表とは異なる独自の面積補正を適用することも、固定資産評価基準に何ら反するものではない。

土地の規模は、土地利用の基本的な条件となるものであり、過大であっても過少であってもその利用上の非効率性から減価要因となるところ、面積補正は、不動産鑑定評価基準や相続税評価においても一定程度認められており、土地の価格を適正に算定するために用いられる合理的な補正方法の一つである。そして、固定資産評価基準において、面積補正が明文化されていないとしても、これが土地の価格を適正に算定するために用いられる合理的な補正であることを否定する趣旨とまでは考えられず、地域の実情に応じた適宜の合理的補正は許容しているというべきである。そもそも、「その他の宅地評価法」は、簡易な鑑定方法である上、限られた期間内に、特定の時点における大量の課税客体の価格を求めるという要請に応えるという観点から、個別的要因を考慮した補正項目が限定されているにすぎないから、奥行補正と面積補正を併用せず、面積補正のみを適用したとしても、面積の大小という価格に影響を与える要因を考慮した評価をしている以上、他により精緻な評価方法があったとしても、不合理な補正であるとはいえない。

ちなみに、本件各土地について、本件補正表を適用した補正率は 0.9 であり、本件附表の奥行補正率を適用した補正率 0.95 よりも原告に有利な結果となっている。

#### 【裁判所の判断】

① 本件状況類似地区が区分された併用住宅地区は、一般には住宅と商店が混在して連たんしている地域と理解するのが相当であり、併用住宅地区は、混在する住宅以外に店舗等が多いことを示しているだけで、商店が相当連たんしていることを要件としないとの被告の主張は根拠が乏しいといわざるをいえない。

もっとも、認定事実によれば、本件状況類似地区、特に本件各土地が位置する国道 23 号線の西側においてもっとも大きな割合を占めるのは農地であって、若干の商業用建物及び住宅が散在し、あるいは連なっているものの、全体としてみれば、住宅ないし商店が連たんしているとは到底いえないし、市長が本件状況類似地区を併用住宅地区に区分したからといって、そのこと自体によって、本件各土地の評価に無視できない影響を与

えたとはいえないので、宅地の比準表に基づく本件附表を適用するとしても、比準割合として 0.95 を乗ずるべきであるとの被告の主張は、結論としては妥当というべきであり、原告の主張は採用できない。

本件各土地と本件隣地（事業用建物の敷地）は一体的利用状況にあることに加えて、本件隣地は、本件各土地の所有者である原告の代表者が所有しており、他方、現実の使用人は、両者の土地を一括して賃借しているという所有及び占有関係に照らせば、宅地の比準表の 2 項の「ただし、1 筆の宅地又は隣接する 2 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 1 画地とする」場合に当たると解される。そうすると、本件各土地と本件隣地とを一体のものとして 1 画地とみた場合、原告主張に係る形状等による補正の必要はないことになる。

したがって、本件各土地及びその周囲の客観的現況に基づいて、不動産評価基準所定の本件附表を適用したとしても、被告独自の本件補正表による補正を行なった結果よりも評価額が低くなるとはいえない。

- ② 本件各土地は線引き後宅地に当たり、本件状況類似地区内の標準宅地（以下「本件標準宅地」）は既存住宅、その比準価格を定める基となった基準地は市街化区域内の宅地であったところ、認定事実によれば、平成 12 年度法律第 73 号による都市計画法等の改正によって既存宅地（確認）制度が廃止された後も、少なくとも三重県においては、同法 34 条 14 号、同法施行令 36 条 1 項 3 号ホの許可基準として、既存建築物の増改築や用途変更については緩やかな運用を行なっていることが明らかであり、線引き後宅地との間に法規制上の差異が存在することは明白である。そうすると、これらの法規制上の差異が正常な条件での時価形成に少なからず影響を与えることは十分に考えられるといわざるを得ない。

この点につき、被告は、既存宅地制度の廃止によって既存宅地と線引き後宅地との間の評価上の違いは数段小さくなってきており、本件各土地でも建物の建築が不可能な土地とは断定できないから、このような不確定要素についてまで固定的に補正を行なうことは、かえって適正な時価による評価の算出に不均衡をもたらしかねないと主張する。

なるほど、かつての既存宅地であっても、現在は知事の開発許可を要するという手続の点では違いが小さくなっていることは否定できないが、問題は許可要件の充足の可能性、見込みの程度であり、運用上は依然として大きな相違点が存在しており、ひいては許可される可能性の大小に顕著な差異が存在するから、このことが宅地取引における時価形成にさして影響しないとは到底考え難く、実際にも両者の評価に有意な差異がないことを示す証拠は全く存在しない。

被告は、さらに、本件標準宅地の不動産鑑定士による鑑定書では、公示価格を規準とした本件標準宅地の価格を算出するに当たり、行政的条件として 10 パーセントの減価を行なっており、知事の許可がなければ建物が建築できないという不確定要素については、

評価上適正に反映されていると主張する。

しかし、上記の行政的条件の内容は、市街化区域と市街化調整区域との差異と解されるから、本件基準地と本件標準宅地との行政上の規制の相違を評価に反映させているとはいっても、既存宅地である本件標準宅地と線引き後宅地である本件各土地との行政上の規制の相違を反映しているとはいえない。

以上のとおり、法的規制に基づく補正（線引き後宅地）を行なわなかったことは適法とはいえない。しかして、その在るべき補正率については、各市町村の実情（運用の実際や地域の取引事情等）によって異なり得ると考えられ、事実、認定事実が示すとおり、各市町村によって相当な開きが存在するから、市長においてこれらの事情を調査の上、適切な補正率を定めるべきであると判断する。

- ③ 以上の次第で、本件決定は違法であって、原告の請求は理由があるから、これを棄却した原判決を取り消した上、本件決定を取り消すこととする。