

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 原判決主文第 1 項を次のとおり更正する。

原判決添付別紙物件目録記載 1 の 4, 1 の 1 7 のうち課税地目が雑種地の部分（原判決添付別紙評価決定目録記載の本件土地 1 の 1 7 (1)), 1 の 1 9 の各土地に係る平成 1 2 年度固定資産課税台帳登録価格につき、控訴人が平成 1 3 年 6 月 1 2 日付けでした被控訴人 A の審査の申出を棄却する旨の決定を取り消す。

- 3 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 同取消にかかる被控訴人らの請求をいずれも棄却する。

第 2 事案の概要

1 本件は、被控訴人らが、その所有ないし共有に係る原判決添付別紙物件目録（以下「目録」という。）記載 1 ないし 6 の各土地（枝番を含む、以下「本件各土地」という。）を含む区域（以下「本件区域」という。）が市街化区域として都市計画決定がなされているところ、同決定が違法であるなどと主張して、上記都市計画決定を前提とする平成 1 2 年度固定資産課税台帳登録価格を不服として審査の申出をしたが、棄却されたため、その取消しを求める事案である。

原審は、被控訴人らの請求の一部（目録記載の不動産のうち、市街化区域農地、雑種地及び原野について）を認容したので、控訴人がこれを不服として控訴した。

2 前提事実（当事者間に争いがない事実並びに証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

次のとおり補正するほかは、原判決の「事実及び理由」の「第 2 事案の概要」欄の 1（原判決 4 頁 1 1 行目から同 1 1 頁 5 行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

原判決 4 頁 2 1 行目の「都市計画法」を「都市計画法（昭和 4 6 年法律第 8 8 号による改正前のもの、以下「都市計画法」という。）」と、同 5 頁 2 1 行目の「地方税法」を「地方税法（平成 1 2 年法律第 4 号による改正前のもの、以下「地方税法」という。）」と各改める。

3 争点及びこれに対する当事者の主張

当審における控訴人の主張を次のとおり付加するほかは、原判決の「事実及び理由」の「第2 事案の概要」欄の2及び3（原判決11頁6行目から同19頁2行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

4 当審における控訴人の主張

（1）地方税法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（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と規定し、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と規定している。固定資産評価基準は、市街化区域内農地、雑種地及び原野につき、宅地並み評価方法によると定めるものの、当該区域が都市計画法7条2項に規定する市街化区域の実態を有することを要する旨を定めていないのみならず、当該区域が市街化区域の実態を有するか否かを判断する客観的基準も示していない。

（2）地方税法附則19条の2・1項は、市街化区域農地の評価につき、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって定めるものと規定しているところ、市街化区域農地とは、農地のうち都市計画法7条2項に規定する市街化区域内の農地であれば足りることを考慮すれば、市街化区域とされた区域が市街化区域の実態を有することまでは要しないと解すべきである。

（3）市街化区域農地といえるためには都市計画法7条2項がいう市街化区域（既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）の実態を有する区域内の農地であることを要するという法解釈は、上記市街化区域の定義が一義的・明確なものとはいえず、そのために課税庁の自由裁量を認めることになるから、課税要件明確主義ないし租税法律主義に反し、違法である。

（4）本件区域内の市街化区域農地、雑種地及び原野には、別紙「宅地転用・売買取引一覧表」の記載例（14筆の土地に関するもの）のとおり、宅地に転用されているものがあり、本件区域内の市街化区域農地、雑種地及び原野について、固定資産評価基準に基づき、宅地並み評価方法によって算定した本件登録価格は、適正な時価を上回るものではない。

第3 争点に対する判断

1 次のとおり補正し、当審における控訴人の主張に対する判断を次項のとおり付加するほかは、原判決の「事実及び理由」の「第3 当裁判所の判断」欄の1（原判決19頁3行目から同30頁1行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

（1）原判決19頁12行目の「担保力」を「担保力」と、同14行目の「正常な取引」を「正常な条件」と、同19行目の「課税対象」から同21行目の「法は」までを「地方税法403条1項は」と各改める。

（2）同25行目の「個別評価することなく」から同20頁3行目の「予想される。」までを次のとおり改める。

「個別評価する方法に限らず、むしろ標準地の適正な時価に基づいて所定の方式にしたがって評価する方法を幅広く採用しているから、個別的な評価と同様の正確性を有しない場合が生ずることもあり得る。」

(3) 同 20 頁 6 行目の「法が」を「地方税法 388 条 1 項が」と、同 21 頁 2 行目の「市街化区域農地」を「市街化区域農地（生産緑地地区内の農地を除く、以下同じ。）」と各改め、同 13 行目の「甲 12 の 2」の次に「甲 13 の 2 及び弁論の全趣旨」を加える。

(4) 同 22 頁 22 行目の「甲 11 の 2」、同 23 頁 9・10 行目の「甲 11 の 2」の次にいずれも「及び弁論の全趣旨」を加える。

(5) 同 25 頁 12 行目の「違法を問題」を「違法及びその承継を問題」と、同 26 頁 13 行目の「上記ア〔2〕」を「上記ア〔3〕」と改める。

(6) 同 26 頁 25 行目から同 27 頁 7 行目までを次のとおり改める。

「以上に指摘した点に加え、上記アで認定した諸事実に、証拠（甲 17 の 1 ないし 5，甲 18，28 ないし 33）によると、本件各土地が所在する本件区域は、現に市街地を形成していないだけではなく、今後人口の増加により市街地化が図られることも見込めないものと認められるから（なお、その実態は、後記 2（3）認定のとおりである、市街化区域として。）の実態を有していないというほかなく、したがって、一般的には、市街化区域農地、雑種地及び原野が宅地に準じた価格で取り引きされる状況にはないといわざるを得ない。」

2 当審における控訴人の主張に対する判断

(1) 控訴人は、〔1〕固定資産評価基準は、当該区域が都市計画法 7 条 2 項に規定する市街化区域の実態を有することを要する旨を定めていないのみならず、当該区域が市街化区域の実態を有するか否かを判断する客観的基準も示していない、〔2〕地方税法附則 19 条の 2・1 項は、市街化区域農地の評価につき、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって定めるものと規定しているところ、市街化区域農地とは、農地のうち都市計画法 7 条 2 項に規定する市街化区域内の農地であれば足り、市街化区域とされた区域が市街化区域の実態を有することまでは要しないから本件登録価格は適正であると主張するが、地方税法 341 条 5 号がいう「適正な時価」は、既に説示したとおり、客観的に観念されるべき価格を意味するものであるところ、本件各土地が所在する本件区域は、現に市街地を形成していないだけでなく、今後の人口の増加により市街地化が図られることも見込めないものと認められるから、その実態を無視して市街化区域を前提とした固定資産評価基準による客観的時価を上回る評価は違法なものといわざるを得ない。

したがって、控訴人の上記主張は理由がない。

(2) 控訴人は、市街化区域農地といえるためには、都市計画法 7 条 2 項がいう市街化区域（既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）の実態を有する区域内の農地であることを要するという法解釈は、上記市街化区域の定義が一義的・明確なものとはいえず、課税要件明確主義ないし租税法律主

義に反するものであって、違法であると主張する。

しかし、都市計画法 7 条 2 項所定の「すでに市街地を形成している区域」について、同法施行令 8 条 1 項 1 号は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすることと規定している。そして、同法施行令 8 条 1 項 1 号所定の「既成市街地」について、同法施行規則 8 条 1 号は、50 ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が 1 ヘクタール当たり 40 人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が 3000 以上であるものと規定し、同条 2 号は、前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50 ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の 3 分の 1 以上であるものと規定している。また、都市計画法施行令 8 条 1 項 1 号及び同法施行規則 8 条 2 号所定の「前号の土地に接続して現に市街化しつつある土地の区域」について、都市局長通達によれば、既成市街地に接続して、現に住宅建設又は宅地化が進行しておおむね 10 年以内に既成市街地相当の土地の区域となることが見込まれている土地をいうものとされており、この解釈は都市計画法の条文とも整合しており合理的なものといえることができる。

次に、都市計画法 7 条 2 項所定の「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」について、同法施行令 8 条 1 項 2 号は、原則として、〔1〕当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域、〔2〕溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、〔3〕優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、〔4〕優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流失を防備する等のため保全すべき土地の区域を含まないものとする」と規定している。

したがって、上記都市計画法、同施行令、同施行規則の規定をもとに、社会通念に基づき、市街化区域の意義を解釈し、これをもとに市街化区域に当たるか否かを認定することは十分可能であるから、市街化区域の定義が不明確なものであるということとはできず、控訴人の上記主張はその前提を欠き理由がない。

(3) 証拠(甲 17 の 1 ないし 5, 甲 18, 20, 22 ないし 24, 甲 25 の 1・2, 甲 28 ないし 32, 38 ないし 42, 乙 12) 及び弁論の全趣旨によれば、本件区域の実態について、上記 1 で認定した事実(原判決 25 頁 14 行目ないし同 27 頁 7 行目まで)のほかに、次の事実が認められる。

ア 本件都市計画決定がなされた後の昭和 46 年 3 月 1 日開催の兵庫県議会において、本件区域を含む西宮市 α 地区(以下「α 地区」という。)は約 38.73 ヘクタールの面積のうち、農地が約 17.6 ヘクタールを占め、他は山林、原野、土手、やぶ、学校、寺社、道路及び 100 戸余の人家があるにすぎず、市街化区域に決定したのは不当であると指摘

する意見が出されている。

イ α地区内の土地は、約100メートルの高低差があり、平坦な平野部とはおよそかけ離れた地形をしている。また、同地区では、上記議会の開催期日に至るまでの約5年間に僅か3戸の人家が増加したにとどまっている。

ウ 本件各土地が市街化区域と決定（本件都市計画決定）されたのは、α地区を西宮市北部の開発拠点にしようとの行政当局の思惑と市街化区域の指定を希望する一部の地元民からの強い要望が存在したことによるものである。

エ 平成14年12月6日時点における本件区域内の人家は88戸、人口は290人、人口密度は1ヘクタール当たり7.49人にすぎない。

オ α地区は、本件区域が市街化区域と決定される直前である昭和45年10月1日の国勢調査の時点において、世帯数141、人口679人であるところ、平成16年10月1日の時点では、世帯数250、人口739人となっており、核家族化により世帯数こそ増えているものの、人口増は1.088倍にとどまっている。

カ α地区の人口は、昭和60年の国勢調査の時点の856人をピークに減少傾向にあり、同地区における平成16年の人口739人は、平成15年の756人と比較しても減少している。

キ 本件区域内には、建物の連たんしている地域が多少存するが、一部に限られ、本件各土地のうち、宅地以外の市街化区域農地、雑種地及び原野の所在する地域では、建物がまばらに存するにすぎず、概ね田園もしくは山野の状況であって、本件区域全体として市街地を形成していない。

上記1及び2認定の事実によれば、本件区域が、前記都市計画法7条2項、同法施行令8条1項1号、同法施行規則8条1号、同条2号の要件を満たすということとはできないし、とりわけ、本件区域を市街化区域とする本件都市計画決定がなされてから35年間が経過していたというのに、いまだ都市計画法7条2項の「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域となることが見込まれている土地」の概念とはおよそかけ離れた状況にあるといわざるを得ない。

なお、控訴人が市街化された根拠として指摘する売買等の事例である14筆の土地は、証拠（乙11の1ないし14、乙14の1ないし14）及び弁論の全趣旨によると、その大半が主要地方道である大沢・西宮線沿いに所在すること、しかも、そのうち宅地転用又は宅地に準ずる価格での取引と指摘されている事例は、昭和45年10月31日の本件都市計画決定から今日までの約35年間に13例があるにすぎず、これらの面積は本件区域の約0.8パーセントに過ぎないことが認められる。したがって、これらの事例は、本件区域が全体として市街化し、ないし市街化の見込みがあることを示すものとは到底いえず、上記認定を左右するものではない。

したがって、西宮市長が、本件各土地のうち市街化区域農地、雑種地及び原野について、宅地並み評価方法により算定した本件登録価格は、その土地の適正な時価を上回るものと

認められるから、その限度で本件評価決定は違法であるというべきである。

3 以上のとおりであるから、被控訴人らの本訴請求は、目録記載 1 の 4, 1 - 1 7 のうち課税地目が雑種地の部分(原判決添付別紙評価決定目録記載の本件土地 1 の 1 7 (1)), 1 の 1 9, 2 の 4, 2 の 5, 3 の 1 ないし 3 の 1 2, 4 の 1, 4 の 6 ないし 4 の 8, 4 の 1 0, 4 の 1 3, 5 の 8, 5 の 1 4, 6 の 1 ないし 6 の 1 1 に関する部分は理由があるから、これを認容すべきである。

第 4 結論

よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、原判決主文第 1 項はその特定を欠く部分があるから、職権により主文第 2 項のとおり更正して、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第 1 3 民事部

裁判長裁判官 大谷正治 裁判官 高田泰治 裁判官 白石研二

主 文

原判決のうち上告人敗訴部分を破棄する。

前項の部分につき、本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人E，同Fの上告受理申立て理由について

1 本件は，兵庫県西宮市所在の各土地の固定資産税の納税義務者である被上告人X 1，同X 2，同X 3，同X 4，同X 5，承継前被上告人A（以下「被上告人ら」という。）が，それぞれ，その所有する各土地につき，西宮市長により決定され土地課税台帳に登録された平成12年度の価格を不服として上告人に対して審査の申出をしたところ，上告人から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，その取消しを求めている事案である。

2 原審の確定した事実関係等の概要は，次のとおりである。

（1）兵庫県知事は，西宮市の全域を含む阪神間都市計画区域につき，昭和45年10月31日付けの都市計画決定（以下「本件都市計画決定」という。）により市街化区域及び市街化調整区域を定め，これによって同市a地区のうち約38.73haが市街化区域とされた（以下，この区域を「本件区域」という。）。

被上告人らは，別表記載のとおり，同表A欄記載の各土地をそれぞれ所有している。上記各土地は，本件区域内に在り，その中には，同表B欄ないしD欄記載のとおり，市街化区域農地，原野及び雑種地が含まれている（以下，同表記載の各市街化区域農地，各原野及び各雑種地を順次，「本件各市街化区域農地」，「本件各原野」及び「本件各雑種地」といい，これらを併せて「本件各土地」という。）。

（2）ア 地方税法附則19条の2第1項は，昭和47年度以降の各年度に係る賦課期日に所在する市街化区域農地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については，当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められるべき旨を規定している。

イ 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成12年自治省告示第217号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は，市街化区域農地等の評価について次のとおり定めている。

（ア）市街化区域農地

市街化区域農地の評価については，沿接する道路の状況，公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて，当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農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に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法による（評価基準第 1 章第 2 節の 2）。

（イ）宅地

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 点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法による。各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、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、市街地宅地評価法によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については、その他の宅地評価法によって、それぞれ付設する。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、市街地宅地評価法によって各筆の宅地の評点数を付設することができる（評価基準第 1 章第 3 節）。

（ウ）原野、雑種地

原野、雑種地の評価については、その売買実例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が、市町村内に原野又は雑種地の売買実例価額がない場合には、原野又は雑種地の位置、その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（以下、後者の方法を「近傍地比準方式」という。）による（評価基準第 1 章第 9 節、第 10 節一）。

ウ 西宮市は、評価基準に基づいて土地を評価するための評価事務の要領として西宮市土地評価要領（以下「評価要領」という。）を定め、評価基準及び評価要領に基づいて土地の評価を行うこととしている。評価要領は、市街化区域農地の評価について前記イ（ア）と同様の評価方法を定めるとともに具体的な造成費相当額を定め、宅地の評価については、各筆の宅地の評点数は市街地宅地評価法によって付設する旨定めている。また、本件各土地が所在する地区の市街化区域内の原野及び雑種地の評価については、付近の宅地の単価に造成費相当比準率及び地積をそれぞれ乗じてその価格を求める旨を定めている。

（3）西宮市長は、本件各土地の平成 12 年 1 月 1 日における価格を、それぞれ、以下の算定方法により第 1 審判決別紙評価決定目録中の本件各土地に係る各価格欄記載のとおり決定し、土地課税台帳に登録した。

ア 本件各市街化区域農地の価格の算定方法

西宮市長は、評価基準及び評価要領に基づき、市街地宅地評価法により本件区域内の宅地を標準宅地として選定し各街路に路線価を付設しこれを基礎として画地計算法を適用した上、評価要領所定の造成費相当額の評点数を控除して当該市街化区域農地の評点数を付設し、この評点数に評点 1 点当たりの価額（1 円）を乗じて、本件各市街化区域農地の価格をそれぞれ算出した。

イ 本件各原野及び本件各雑種地の価格の算定方法

西宮市長は、評価要領に基づき、市街地宅地評価法により本件区域内の宅地を標準宅地として選定し各街路に路線価を付設しこれを基礎として画地計算法を適用した上、評価要

領所定の造成費相当比準率を乗じて当該原野又は雑種地の評点数（１平方メートル当たりのも）を求め、これに地積を乗じて当該原野又は雑種地の評点数を付設し、この評点数に評点１点当たりの価額（１円）を乗じて、本件各原野及び本件各雑種地の価格をそれぞれ算出した。

（４）ア 本件区域は、西宮市の北部、六甲山系の北側の斜面にあり、他の市街地から離れた飛び地の市街化区域である。本件区域には、南北に主要地方道ｂ線が、東西に主要地方道ｃ線が走り、本件区域の中央部分で両道路が交差し、ｂ線は、ｄ有料道路に接続している。

イ 本件区域において、建物の多くは二つの主要地方道及びこれに近い旧道の比較的平坦な部分に集まっており、建物の連たんしている地域は、約３８．７３ｈａの本件区域の約２割であって、その余の地域は建物がまばらに存するにすぎず、おおむね田園又は山野の状況にあり、本件区域全体として市街地を形成していない。

ウ 平成１２年の西宮市全体の人口密度は４４．４７人（１ｈａ当たり）であるのに対し、平成１４年１２月時点の本件区域内の人家の数は８８戸、人口は２９０人、人口密度は７．４９人（１ｈａ当たり）にとどまる。

エ 本件区域を含むａ地区（面積約９１６ｈａ）の人口及び世帯数は、昭和４０年以降増加傾向にあり（昭和４０年の人口は６６９人、昭和４５年の人口は６７９人である。）、特に昭和４５年から昭和５５年にかけて増加したが、その後、核家族化に伴い世帯数こそ増えたものの、人口は昭和６０年に８５６人に達した後は減少傾向に転じ、平成１６年の人口は７３９人にとどまっている。

オ 本件区域内の市街化区域農地、原野又は雑種地が宅地への転用を前提として又は宅地に準ずる価格で取引された事例として上告人が指摘するものは、本件都市計画決定から約３５年間で１３例にとどまり、その大半が主要地方道ｂ線沿いに所在する土地に係るものである。

３ 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断し、本件各決定のうち本件各土地に係る部分をいずれも取り消すべきものとした。

（１）市街化区域農地を宅地の価格に準じて評価する評価基準所定の前記評価方法、本件区域内の原野及び雑種地を宅地の価格に準じて評価する評価要領所定の前記各評価方法は、いずれも、市街化区域農地、市街化区域内の原野及び雑種地の適正な時価への接近方法として合理的なものであるが、その合理性は、当該土地の存する市街化区域が都市計画法７条２項所定の市街化区域としての実態を有することを前提として初めて成り立つものであるから、当該市街化区域が上記実態を有しておらず、その区域内の市街化区域農地、原野及び雑種地が宅地に準じた価格で取引される状況に至っていない場合には、前記各評価方法の合理性を維持することはできない。

（２）本件区域は、現に市街地を形成していないだけでなく、今後人口の増加により市街化が図られることも見込めず、本件都市計画決定から３５年後も、いまだ都市計画法７条

2 項にいう「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とはかけ離れた状況にあり、同項の要件を満たすものということとはできない。本件区域は、一般的には、その区域内の市街化区域農地、原野及び雑種地が宅地に準じた価格で取引される状況にはないといわざるを得ず、西宮市長が前記各評価方法により決定した本件各土地の前記各価格は、いずれも、当該土地の適正な時価を上回ると認められるから、本件各決定のうち本件各土地に係る部分は違法である。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

（1）本件各市街化区域農地について

ア 市街化区域は、都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域又はおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画に市街化調整区域との区分が定められた区域とされている（都市計画法（平成 12 年法律第 73 号による改正前のもの）7 条 1 項、都市計画法 7 条 2 項）。市街化区域については、都市計画において用途地域を定め、都市施設のうち少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとされている（都市計画法（上記改正前のもの）13 条 1 項 2 号、6 号）ほか、市街地開発事業を施行することができることとされる（同項 7 号、8 号）など、都市計画法上優先的かつ計画的に市街化を図るための諸施策が講じられることとされている。特に、宅地造成等の開発行為については、市街化調整区域における開発行為が市街化の抑制の見地から規制を受けるのに対し（同法 29 条、33 条及び 34 条）、市街化区域においては、政令所定の規模未満の規模の開発行為は同法 29 条 1 項の開発許可を受けることなく行うことができ（同項 1 号）、開発許可を受けることを要するものについても市街地として最低限度必要な水準を確保するために設けられた基準に適合すれば許可すべきものとされ（同法 33 条）、市街化調整区域における開発行為に比べ、その規制の程度は緩やかなものとされている。

市街化区域農地は、都市計画法上、上記のように位置付けられている市街化区域に在って、農地法 4 条 1 項又は 5 条 1 項の許可を受けることを要せず、あらかじめ農業委員会に届け出ることによって、農地以外のものに転用し又はそのために同法 3 条 1 項本文所定の権利を設定し若しくは移転することができるものとされている農地であるから（同法 4 条 1 項 5 号、5 条 1 項 3 号）、宅地化の需要が生じやすい区域に在り、かつ、宅地への転用が容易な農地であり、取引される場合には宅地に転用される可能性が高く、その意味で、宅地としての潜在的価値を有する農地ということが出来る。そして、このことは、正常な条件の下に成立する市街化区域農地の取引において前提とされることが通常であるから、その客観的な交換価値を算定する上で必ず考慮されなければならない要素というべきである。

イ 地方税法附則 19 条の 2 第 1 項は、上記アのことなどから、市街化区域農地の適正な時価は、一般に、これに状況が類似する宅地の適正な時価に準じた水準にあるとの理解に基づいて、課税の公平及び市街化区域における宅地の供給の促進の見地から、市街化区域農地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、当該市街化区域農

地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められるべき旨を規定していると解される。評価基準所定の市街化区域農地の評価方法は、上記規定に従うものであり、市街化区域農地の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ということができる。また、前記事実関係等によれば、評価要領は、評価基準所定の上記評価方法を前提として、市街化区域農地と状況が類似する宅地の価格を算定する際その評点数を市街地宅地評価法により付設する旨を定めるとともに、市街化区域農地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費相当額を具体的に定めるものであって、その定める市街化区域農地の評価方法は、評価基準の定めを具体化するものとして一般的な合理性があるということができる。

そうすると、西宮市長が決定した本件各市街化区域農地の前記各価格は、評価基準及び評価要領に従って決定されたものと認められる場合には、それらの定める評価方法によっては本件各市街化区域農地の価格を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

前記アの事情は本件区域内の市街化区域農地にももとより妥当し、また、本件区域内の市街化の程度は本件区域内の宅地の価格にも反映されることに照らせば、前記 2（4）の事実関係等からうかがわれる本件区域全体の市街化の程度、見込みのみをもって直ちに、本件区域内の市街化区域農地が一般的に宅地に準じた価格で取引される状況にないということとはできず、評価基準及び評価要領所定の前記評価方法によっては本件各市街化区域農地の価格を適切に算定することのできない特別の事情があるということとはできない。

（2）本件各原野及び本件各雑種地について

評価基準所定の近傍地比準方式は、市町村内に原野又は雑種地の売買実例価額がない場合における原野又は雑種地の適正な時価を算定する方法として、一般的な合理性があるということができるから、西宮市長が決定した本件各原野及び本件各雑種地の前記各価格は、評価要領所定の本件各土地が所在する地区の市街化区域内の原野及び雑種地に係る前記各評価方法が評価基準所定の近傍地比準方式を具体化したものとして一般的な合理性を有するものということができ、かつ、上記各価格がこれに従って決定されたものと認められる場合には、上記各評価方法によっては本件各原野及び本件各雑種地の価格を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

市街化区域に在る原野及び雑種地は、前記（1）アのように宅地化の需要が生じやすい区域に在る上に、宅地への転用については市街化区域農地のように農地法による規制を受けることもなく、宅地への転用が容易であり、宅地に転用される可能性が高い土地ということができる。そして、本件区域内の原野及び雑種地についても上記事情が妥当し、本件区域内の市街化の程度は本件区域内の宅地の価格に反映されることに照らせば、前記 2（4）の事実関係等からうかがわれる本件区域全体の市街化の程度、見込みのみから直ちに、本件区域内の原野及び雑種地が一般的に宅地に準じた価格で取引される状況になく、付近の

宅地の単価を基礎としてその価額を求める旨を定める評価要領所定の前記各評価方法が評価基準所定の近傍地比準方式に反するものということとはできず、また、評価基準所定の近傍地比準方式によっては本件各原野及び本件各雑種地の価額を適切に算定することのできない特別の事情があるということもできない。

（３）そうすると、原審は、他に首肯するに足りる認定説示をすることなく、西宮市長が決定した本件各土地の前記各価額がその適正な時価を上回るとして、本件各決定のうち本件各土地に係る部分を取り消すべきものとしたものであり、その判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるというべきである。

５ 以上によれば、論旨は上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち上告人敗訴部分は破棄を免れない。そして、西宮市長が決定した本件各土地の前記各価額が評価基準の定めに従って算出されたものか、評価基準所定の評価方法によっては当該土地の価額を適切に算定することのできない特別の事情が存するか等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官今井功，同中川了滋の補足意見がある。

裁判官今井功，同中川了滋の補足意見は、次のとおりである。

地方税法附則 19 条の 2 第 1 項は、都市計画法 7 条 1 項に規定する市街化区域内の農地のうち所定のものについて、その固定資産税の課税標準価額は、類似宅地の課税標準とされる価額に比準する価額によって定められるべきものとし、いわゆる宅地並み評価をするものとしている。市街化区域農地につき宅地並み評価、宅地並み課税がされる理由は、当該農地が宅地としての潜在的価値を有することから、課税の公平及び市街化区域における宅地の供給の促進を図ることにあり、一般的には、当該農地について宅地並み評価、宅地並み課税をすることには合理性があるといえることができる。しかし、市街化区域に区分されていても、その実質を全く欠くような区域に在る市街化区域農地について宅地並みの評価をすることは、場合によっては、適正な時価を超える評価をすることとなるであろう。その場合にまで、宅地並み評価による価額の決定が違法でないとはいえない。

都市計画法 7 条 2 項は、「市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。」としている。

本件区域は、昭和 45 年 10 月 31 日に市街化区域に区分された。本件区域は、西宮市の北部、六甲山系の北側の斜面にあり、他の市街地から離れた飛び地であり、東西と南北に主要地方道が走り、本件区域の中央部分で両道路が交差しているが、建物の多くは、2 つの主要地方道及びこれに近い旧道の比較的平坦な部分に集まっており、本件区域全体として市街地を形成していない。本件区域の面積は、約 38.73 ha であるが、平成 14 年 12 月時点の本件区域内の人家の数は 88 戸、人口は 290 人、人口密度は 7.49 人（1 ha 当たり）にとどまる。本件区域を含む a 地区（面積約 916 ha）でみても、昭和 45 年の人口は、679 人であり、その後若干の増減があったが、平成 16 年の人口は

739人にとどまっている。このような事実関係からすれば、市街化区域に区分された昭和45年当時、本件区域が「既に市街地を形成している区域」に該当しなかったことには、異論はなかろうし、昭和45年から30年を経過した平成12年当時においても、本件区域が、昭和45年当時と比べて若干の変化はあるとしても、「既に市街地を形成している区域」の実質を備えていないことも明らかである。また、「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」に該当するか否かについては、将来の見通しの問題であるから、不確定要素が入ることはやむを得ないが、区分後30数年を経過した現在までの状況を見ると、現時点においてもこれを肯定することには大きな疑問があるといわなければならない。

土地課税台帳に登録された価格が、当該土地の適正な時価を上回るときは、当該価格の決定は違法となると解すべきところ、原審は、本件区域が市街化区域の実質を備えていないから、本件区域内の市街化区域農地等が宅地に準じた価格で取引される状況にないとし、宅地並み評価の方法により算定された本件各土地の登録価格は、その適正な時価を上回るものとした。しかし、上記のように、本件区域が市街化区域としての実質を備えているかについては大きな疑問があるけれども、本件区域が市街化区域の実質を備えていないとしても、そのことから原判決のいうように当然に本件各土地の登録価格がその適正な時価を上回ることになるとは、必ずしもいえない。私たちは、そのような趣旨から、法廷意見に同調するものである。

（裁判長裁判官 今井功 裁判官 中川了滋 裁判官 古田佑紀 裁判官 竹内行夫）

（別表）

以下の表においては，各土地を第 1 審判決別紙物件目録記載の番号で表示する。

また，B 欄の「市街化区域農地」とは，地方税法附則 19 条の 2 第 1 項所定のものをいう。

	A 所有する土地（共有持分を含む）	B 市街化区域農地	C 原野	D 雑種地
被上告人 X 1	1 の 1 ないし 1 の 2 5	1 の 4		1 の 1 7（1），1 の 1 9
被上告人 X 2	2 の 1 ないし 2 の 2 6			2 の 4，2 の 5
被上告人 X 3	3 の 1 ないし 3 の 1 5	3 の 1 ないし 3 の 6、3 の 8 ないし 3 の 1 1	3 の 7 3 の 1 2	
被上告人 X 4	4 の 1 ないし 4 の 1 3	4 の 1	4 の 6 ないし 4 の 8、4 の 1 0	4 の 1 3
被上告人 X 5	5 の 1 ないし 5 の 2 4	5 の 8 5 の 1 4		
承継前被上告人 A	6 の 1 ないし 6 の 1 2	6 の 1 ないし 6 の 1 1		