

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第3 争点に対する判断

1 争点(1)(2131標準宅地の評価の適否)について

(1) 親子鑑定方式について

〔証拠略〕によれば、親子鑑定方式は、基準として選定した標準宅地(「親」となる標準宅地)の価格評価に、街路条件(道路幅員、舗装有無、道路種別、系統・連続性等)、接近条件(最寄駅、最寄バス停、商業中心地並びにその他の有無及びその距離)、環境条件(供給処理施設の種別、公害・嫌悪施設の有無、営業種別、区画整理事業の施行の有無等)、行政的条件(区域の種別、用途地域、指定建蔽率、容積率(指定、基準)、防火規制等)といった地域要因のほか、画地条件等(規模、間口、奥行、形状、接面等)に照らした個性率による各補修正を加えて、地域的な特性が同一、または類似して比較可能な地域に存在するその他の標準宅地(「子」となる標準宅地)の価格評価を行うというものであることが認められる。

この点、固定資産評価基準は、標準宅地の適正な時価は、宅地の売買実例価額から評定するものとするとして定めており(第3節二(一)3(1)等)、標準宅地の価格評価は、原則として取引事例比較法を適用すべきであると考えられるところ、他方で、固定資産評価基準は、経過措置として、宅地の評価において、第3節二(一)3(1)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(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士また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割程度を目途として評定するものとされている(第12節一)のであって、親子鑑定方式を適用したとしても、これをもって直ちに固定資産評価基準に違反するということができない。

そして、不動産鑑定士による価格評価が、全国一律の統一的な固定資産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、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するために、固定資産の価格は固定資産評価基準によって決定されることを要するものとする固定資産評価基準の趣旨に照らして、不適当な評価方法を適用するなどしてその裁量を逸脱したものでない限りは、固定資産評価基準に則ったものというべきであるところ、親子鑑定方式は、適正な補修正の過程を経れば、子の標準宅地の正確な

価格評価が可能である上、経費が比較的安くすみ、かつ、比較的迅速に行える評価方法であって、大量に存する固定資産の価格等を算定しなければならない事情に照らして有用であること、公共用地の買収など、1つの路線に沿って多数の評価ポイントが存在するような場合には、迅速性、コスト、正確性といった面全てにおいて有効である利点があり、現に道路用地の買収などに伴う価格評価の場面で頻繁に適用されていること、総務省が鑑定書の書式として事実上指定しているものには親子鑑定方式に対応した書式もあり、総務省が親子鑑定方式を評価方法として採用しているといえること（〔証拠略〕）を総合すると、本件で2131標準宅地の鑑定において親子鑑定方式を適用したことは、上記の固定資産評価基準の趣旨に照らしても、不動産鑑定士の裁量の範囲を逸脱したものとはいえず、むしろ固定資産評価基準に則ったものというべきである。

（2）2214標準宅地の評価について

ア 原告は、本件鑑定が取引事例比較法を適用して2214標準宅地の鑑定価格を導き出すにあたって採用した3件の取引事例についてみると、大淀町桧垣本以外の土地の取引事例を2件採用しており、特にうち1件は、2214標準宅地が大淀町桧垣本に存在するにもかかわらず、五條市須恵3丁目の土地を採用しており、採用すべき取引事例としては不適切である旨主張する。

しかし、不動産鑑定評価基準（〔証拠略〕）によれば、取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法であるところ、事例の収集及び選択について、取引事例比較法が市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とすることから、多数の取引事例を収集することが必要で、取引事例は、原則として近隣地域または同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとし、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから、所定の要件を具備したものから選択しなければならないと定められている（第7章第1節〈3〉2（1））。したがって、取引事例比較法によって価格評価を行う場合、多数の取引事例を収集し、この収集した取引事例から選択するにあたっては、近隣地域の不動産の取引事例と同一需給圏内の類似地域に存する不動産の取引事例とが、優先的に選択すべきものとして同列に扱われているといえる。

ところで、不動産鑑定評価基準では、近隣地域とは、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、類似地域とは、上記近隣地域の地域の特性と類似する特性を有する地域で、その地域に属する不動産は、特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを持つものをいい、また、同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすよ

うな関係にある他の不動産の存する圏域をいうのであって、同一需給圏の判定にあたっては、同一需給圏が不動産の種類、性格及び規模に応じた需要者の選好性によってその地域的範囲を異にするものであるから、その種類、性格及び規模に応じて需要者の選好性を的確に把握した上で適切に判定する必要があると定められる（第6章第1節〈2〉1）ところである。

そして、〔証拠略〕によれば、2214標準宅地の取引事例の存在する地域は、人口2万人を超える奈良県南部の中心都市であるとともに、国道169号線、国道370号線、国道309号線と3つの国道が集まる比較的交通接近条件の良い都市である大淀町内の中でも、国道169号線と国道370号線が交わる地点の付近で、比較的繁華な商業地域であること、五條市須恵3丁目の取引事例として挙げられたb土地の存在する地域は、人口3万5000人ほどの奈良県南部の中心都市であるとともに、国道24号線、国道370号線、国道310号線、国道168号線の4つの国道が集まる交通接近条件の良い都市である五條市内の中でも、五条駅前及び国道24号線沿いにある沿道の地域であって、沿道型店舗事業所を再復興しようとする地域的特性を備えていることが認められ、2214標準宅地とb土地とは、いずれも比較的繁華な商業地域に存在し、地域的特性が共通しており、相互に競争代替関係にあるといえるから、b土地の取引事例は、2214標準宅地と同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものであるといえる。したがって、本件鑑定が取引事例としてb土地の取引事例を採用したことについては、問題のないところである。

また、原告は、本件鑑定が、a土地ないしc土地の3つの取引事例だけで2214標準宅地の鑑定価格を導き出しており、この点においても不適切であると主張するが、〔証拠略〕によれば、2214標準宅地の価格評価にあたって、周辺地域全体の取引事例を網羅的に検討して選出された9つの取引事例の中から、取引事情が正常または適正に補正でき、時点修正が可能で、かつ、地域要因及び個別的要因の補正ができるという各要件を満たす取引事例としてaないしc土地の3つの取引事例が選択されたものであると認められるから、適切な事例の選択を行ったというべきである。

イ 本件鑑定は、選択されたaないしc土地の3つの取引事例について、それぞれ、事情補正、時点修正、建付減価の補正、事例地の個別的要因の標準化補正、地域格差による補正をしたうえ、2214標準宅地の平成14年1月1日当時の比準価格を1平方メートル当たり10万5000円とし、これに収益還元法による価格1平方メートル当たり4万9700円をも考慮に入れて、2214標準宅地の平成14年1月1日当時の価格を1平方メートル当たり9万7000円であるとしている。

ウ この点について、原告は、次の取引事例を本件鑑定が採用したa土地の取引事例であるとした上で、同取引事例に係る事情補正率について、本件鑑定は20パーセント減（100／125）となっているが、同土地の面する町道と国道との路線価を比較すれば、隣

地の倍額取得の取引の事例であり、少なくとも事情補正率は、50パーセント減以上になる旨主張する。

所在地 奈良県吉野郡大淀町下湊〇×番△

面積 416.18平方メートル

購入者 M株式会社(309平方メートル、分筆)

同 丙村花子(107.17平方メートル、分筆)

売却者 N大淀店

取引年月日 平成13年5月10日及び同年同月26日

しかし、上記取引事例については、スーパーマーケットが閉店撤退するに際して、国道370号線に面した隣接地の所有者が、自己所有の土地を息子の整形外科診療所の駐車場用地として使用させるために、同所有者が経営する会社の名義で購入したというもので、上記閉店撤退による売り急ぎの側面(増額補正の要素)もあるのであり、原告のこの点に関する主張は採用できない。

エ その他、上記イの本件鑑定の鑑定過程につき、これを不相当であるとする証拠関係は見当たらない。

(3) 2131標準宅地の評価について

ア 本件鑑定は、親である2214標準宅地の鑑定価格1平方メートル当たり9万7000円から、地域格差、個性率の補正をしたうえ、2131標準宅地の鑑定評価額を10万7000円としている。

イ この点につき、原告は、次のように取引事例を挙示した上で独自に2131標準宅地の評価額を算定しているので、これを検討する。

(ア) 原告が挙示する取引事例

a 大淀町下湊××一△(2131標準宅地の約100メートル東側に位置している。)

取引年月日 平成14年11月14日

売主 P社

買主 Q株式会社

面積 331.70平方メートル

売買価格 1628万円

建物取壊費用 240万円

合計 1868万円(1平方メートルあたり5万6315円)

b 大淀町下湊〇×□一△、〇〇×一△、〇×〇一△(2131標準宅地の約150メートル西側に位置している。)

取引年月日 平成11年8月27日

売主 丁田春子

買主 Q株式会社

面積 639.72平方メートル

取引金額 5900万円 (1平方メートルあたり9万2227円)

時点修正 1平方メートルあたり9万2227円×91%=8万3926円

c 大淀町下湊〇□□一△、〇××一△ (2131標準宅地の約50メートル西側に位置している。)

取引年月日 平成13年3月28日

売主 S株式会社 (持分87.5パーセント)

同 甲山次郎 (持分12.5パーセント)

買主 T株式会社

面積 572.59平方メートル

売買金額 5200万円 (1平方メートルあたり9万0815円)

(イ) 本件標準宅地の評価計算式

a 取引事例aについて

事情補正 0.110

地域格差調整率 0.969

時点調整 0.969

本件標準宅地の1平方メートルあたりの評価額

5万6315円×0.110×0.969×0.969=5万8165円

b 取引事例bについて

事情補正 0.110

地域格差調整率 0.804

時点調整 0.774

本件標準宅地の1平方メートルあたりの評価額

8万3926円×0.110×0.804×0.774=5万7449円

c 取引事例cについて

事情補正 なし

地域格差調整率 1.00

時点調整 0.849

本件標準宅地の1平方メートルあたりの評価額

9万0815円×0.849=7万7101円

d 本件標準宅地の1平方メートルあたりの評価額は、平均で6万4238円となる。

ウ まず、取引事例cについてみるに、その取引事情は、U銀行大淀支店がS株式会社に

対する貸付金回収目的のため、同行が仲立ちして、S株式会社と同社の関係会社であるT株式会社及び持分共有者の甲山次郎氏と協議の上で売買が成立し、S株式会社の持分売却代金4550万円全額が即刻同行に支払われ、これをもって同行が貸付金の回収に充てたというもので(争いのない事実)、その取引に至る経緯及び売却代金の使途に照らせば、取引においてS株式会社に金融逼迫の事情があったことは明らかであるから、取引事例cには、取引に備わる上記特殊事情があるとして、増額補正をすべきである(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項〔証拠略〕、〈5〉1(2)〔2〕ウ(ア))。

次に、取引事例aについてみると、当該土地は、P社の吉野支部の建物の敷地として利用されていたが、同支部は五條市内所在の五條支部に統合されて撤退したのであって(争いのない事実)、同土地は、同社にとって利用価値が比較的乏しい土地であったと推察され、取引においてP社に売り急ぎの事情があったというべきであるから、取引事例aには、取引に備わる上記特殊事情があるとして、増額補正をすべきである(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、〈5〉1(2)〔2〕イ(イ))。

また、取引事例bについてみると、当該土地の所有者が多額の借財を整理するために、同土地を売却して債務の弁済に充てたというもので、上記取引事例cと同様に取引において所有者に金融逼迫の事情があったことは明らかであるから、取引に備わる特殊事情があるとして、増額補正をすべきである(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、〈5〉1(2)〔2〕ウ(ア))。

エ 上記のとおりであり、原告らの指摘する取引事例をもって、上記アの本件鑑定の鑑定過程につき、これを不相当であるとすることはできず、その他、本件鑑定の鑑定過程が不相当であるとする証拠関係は見当たらない。

2 上記1のとおりであり、2131標準宅地につき、本件鑑定に基づき、価格調査の基準時である平成14年1月1日時点の不動産鑑定価格である1平方メートル当たり10万7000円を基礎に、その7割程度の価格である7万4900円(上位3桁未満切捨て)を算出した点(前提事実(3)ウ)は、固定資産評価基準に則っているといえる。

そして、上記価格をもとに固定資産評価基準に従い本件登録価格を決定した経緯は、前提事実(3)オないシクのとおりである。

したがって、本件登録価格は、固定資産評価基準に基づきその時価が評価されたといえることができ、他に特別な事情がない限り、その価格は適正な時価を超えていないといえるべきである。

原告は、その特別な事情として、本件登録価格自体、適正な時価を超えている旨主張するので、争点(2)の検討に移ることとする。

2 争点(2)について

(1) 評価時点の適否について

大淀町長は、不動産鑑定士による平成 14 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの時点修正に係る意見書を基に、本件土地の正面路線の路線価について、5 パーセント減の時点補正を行ったことは、前提事実 (3) キのとおりであり、同年 7 月 2 日から平成 15 年 1 月 1 日までの地価の下落に伴う補正をしていない。

しかしながら、平成 14 年 7 月 1 日を基準とする本件土地の路線価は、固定資産評価基準による 7 割評価 (前提事実 (2) ウ) による修正を経た後の価格であり、同年 7 月 2 日から平成 15 年 1 月 1 日までの地価の下落が、3 割を超えることを認めるに足る証拠はなく、本件登録価格は、平成 15 年 1 月 1 日当時の適正な時価を超えているということとはできない。

(2) また、原告は、前記 1 (3) イの取引事例によれば、本件登録価格は、本件土地の適正な時価を超えていることが明らかである旨主張する。

しかし、原告の主張する上記取引事例には、前記 1 (3) ウで認定した特殊事情が存することや本件鑑定の内容に照らせば、原告の上記主張は採用できない。

(3) その他、本件登録価格が本件土地の適正な時価を超えていること等の特別な事情を認めるに足る証拠がないので、固定資産評価基準に則って決定された本件登録価格は、適正な時価を超えていないものと判断することができる。

3 争点 (3) (本件審査の手續上の違法の有無) について

(1) 適正手續の保障について

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 (以下「登録価格」という。) に不服があるときは、委員会に審査の申出をすることができるとされ (法 432 条 1 項)、また、委員会は、同審査の申出を受けた場合においては、直ちにその必要と認める調査、口頭審理その他事実審査を行った上、その申出を受けた日から 30 日以内に審査の決定をしなければならないものとされ (法 433 条 1 項)、審査申出人の申請があったときは、特別の事情がある場合を除き、口頭審理の手續によらなければならない (同条 2 項)、この場合には、審査申出人、市町村長又は固定資産評価員その他の関係者の出席及び証言を求めることができ (同条 3 項)、その手續は公開しなければならない (同条 6 項)。このように法が固定資産の登録価格についての不服の審査を評価、課税の主体である市町村長から独立した第三者的機関である委員会に行わせることとしているのは、中立の立場にある委員会に固定資産の評価額の適否に関する審査を行わせ、これによって固定資産の評価の客観的合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の適正な賦課を期そうとするものであり、さらに、口頭審理の制度は、固定資産の評価額の適否につき審査申出人に主張、証拠の提出の機会を与え、委員会の判断の基礎及びその過程の客観性と公正を図ろうとする趣旨に出るものであると解される。したがって、口頭審理の手續は、同制度の趣旨に沿うものでなければならないが、それはあくまでも簡易、迅速に納税者の権利救済を図ることを目的とする行

政救済手続の一環をなすものであって、民事訴訟におけるような厳格な意味での口頭審理の方式が要請されていないことはいふまでもない。

この点、納税者は、固定資産課税台帳を閲覧してその所有に係る宅地の評価額を知り、これに不服を抱いた場合に、不服事由を具体的に特定するために必要なその評価の手順、方法、根拠等をほとんど知ることができないのが通常である。したがって、宅地の登録価格について審査の申出があった場合には、口頭審理制度の趣旨及び公平の見地から、委員会は、自ら又は市町村長を通じて、審査申出人が不服事由を特定して主張するために必要と認められる合理的な範囲で評価の手順、方法、根拠等を知らせる措置を講ずることが要請されているものと解すべきである（最高裁平成 2 年 1 月 18 日第 1 小法廷判決・民集 44 卷 1 号 253 頁参照）。

本件では、被告は、平成 15 年 5 月 20 日開催の第 1 回口頭審理にあたって、原告の要望に応じて原告に鑑定書の写し（〔証拠略〕）を交付して、a 土地ないし c 土地の各所在地についてそれぞれ大字までは明らかにしている（争いのない事実）のであって、原告においては、各取引事例における比較の対象としての適否が不服事由である旨特定することが可能になったのであるから、不服事由を特定して主張するために必要と認められる合理的な範囲の事実が明らかにされたというべきである。したがって、本件審査申出に対する審理において、被告が取った措置は適法というべきである。

これに対して、原告は、2214 標準宅地の鑑定の基礎となった取引事例の地番、取引価格のほか取引事情等といった具体的内容が開示されなかったために、本件価格の当否について適切な反論をすることができなかったと主張する。

この点、審査申出人が不服事由を特定して主張するために必要と認められる合理的な範囲を超えて資料等を開示することは、審査申出人の便宜を図る観点から望ましい場合がある。しかしながら、他方で、社団法人奈良県不動産鑑定士協会が行う不動産取引内容についてのアンケート調査において、不動産鑑定士が、不動産の鑑定評価に関する法律 38 条によって職務上知り得た秘密を漏らすことを固く禁止されており、アンケート調査の内容に関する秘密を厳守する旨明示している（〔証拠略〕）ように、上記範囲を超えて資料等を開示することは、個人のプライバシー保護の観点から被告には一定の守秘義務が課せられていると解すべきであり、被告が原告に開示しなかった取引事例の地番、取引価格のほか取引事情等といったものについては、これが明らかにされると、当該取引事例が特定されるおそれがあるというべきであるから、被告が一応守秘義務を負う事項であると解すべきである。

したがって、被告がかかる事情を開示しなかったことについては、その措置が違法とはいえず、原告の上記主張は採用できない。

（２）被告の職務怠慢について

原告が弁ばく書（〔証拠略〕）を提出して、2131 標準宅地の評価額が正常な取引事例からみて不当に高額である旨、合計 3 つの具体的な取引事例を引用しながら主張したのに

対し、本件決定（〔証拠略〕）は、その内容において、2131標準宅地の評価額の当否について言及しておらず、大淀町長が先に提出した弁明書（〔証拠略〕）と同じ内容であった（争いのない事実）ものであるが、他方で、〔証拠略〕によれば、平成15年6月4日開催の第2回口頭審理において、参考人として出席したA不動産鑑定士が、2131標準宅地の評価額が適当である旨述べるとともに、原告引用の取引事例について、その1例目は、価格調査基準日には未発生であったこと、2例目は価格調査基準日に比較的近い時期のものであるが、参考とするには古いこと、3例目は価格調査基準日より相当前のもので、参考にしがたいことを述べており、かかるA不動産鑑定士の陳述の内容に照らせば、被告には、原告の主張に対して、改めて調査すべき義務が生じたとはまではいえないから、上記のとおり本件決定において2131標準宅地の評価額の当否について言及すべきであったとまではいえず、したがって、原告の主張には理由がない。

第4 結論

よって、原告の本件請求は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用は原告の負担とすることとして、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 東畑良雄 裁判官 野口卓志 実本滋）