

### 【事案の概要】

原告である分有地の所有者らが、当該土地の平成 9 年度固定資産課税台帳登録価格について、価格調査日から賦課期日までの地価下落を考慮していないこと、所有者が異なり用途も異なる複数の土地を一画地として評価した高い評価は違法であること等を理由として、本件価格決定の取り消しを求める事案。原告らの主張は採用できないとして、棄却された。

その後、控訴審<仙台高裁 平成 14（行コ）17>においても当審と同様に、控訴人（原告）らの請求は棄却され、上告審においては上告を受理すべきものとは認められないとして、不受理となった。

### 【原告の主張】

- ① 平成 8 年 7 月 1 日から賦課期日までの地価下落を考慮しておらず、賦課期日を誤っている違法な評価である。通達や評価基準で価格調査基準日を設けることは租税法律主義違反である。
- ② 通達や自治大臣告示は法令ではなく、これらによる評価額の大幅な引き上げは租税法律主義違反である。
- ③ 「適正な時価」は収益還元価格であり、賦課期日の収益還元価格の 7 割を超える評価は違法である。
- ④ 取引事例比較法による比準価格と収益価格との間に大きな格差があるのに、取引事例比較法に高い比重をおいて決定された評価には合理性がない。
- ⑤ 評価基準は市町村の職員の職務義務を定めているものであり、納税者に対して法的拘束力をもっているものではない。地方税法 388 条 1 項のような包括的委任規定を根拠に、評価基準のような具体的な評価手法を定めていることは本来許されていない。
- ⑥ 土地所有者が共同で店舗ビルを建築し、区分所有権をもって一括賃貸している分有地を、広い一画地として認定し、側方・二方加算を行い、分有地のそれぞれの位置、形状、接道状況、寄与度等を考慮しない画一的な高い評価は違法である。

最近の駅前土地の取引実例で明らかにしているとおり、評価額をはるかに下回って売買されるのが実情である。

正面路線の路線価が北側と南側と二重路線価になっていて南側の路線価を 10% 高くしているが、駅前へ出る便から北側の方が通行量は多く、現況を正しく捉えていない。

隣接地と一緒に青空駐車場として仮利用しているにすぎない土地を隣接地と併せて一画地認定し、高い評価をしているのは違法である。

がけの部分、がけに近い部分を除外せず、その全部を住宅地として利用できる土地として高い評価をしているのは違法である。

仮換地の指定は受けているが、その範囲が不明で、現況は凹地状の湿地帯で利用不能の土地を宅地として高い評価をしているのは違法であり、当然評価ゼロである。

符号 1、2 に分割されることによって、側方に 2 つの路線はないので、それぞれについて側方一、二路線の加算をしているのは違法である。また、符号 2 つの側方路線は未舗装の行き止まりであるので、このような街路条件を考慮しない高い評価は違法である。

南側 3 分の 1 が住宅地、北側 3 分の 2 が台地状の荒地について、分割しないで評価していることは違法である。

一筆の土地に三軒の賃貸住宅が建っている土地は、三区画に画地分割すべきであるのに、一筆で評価していることは違法である。

ビル敷地である三筆の土地のうち、一筆は物置の敷地であるのに、一画地評価をし、側方加算した高い評価は違法である。

### 【被告の主張】

- ① 地方税法及び評価基準に基づき評価を行っており、何らの違法はない。
- ② 7 割評価は平成 6 年度に自治事務次官通達により、自治省税務局資産評価室長通知により執り行われ、平成 9 年度からは評価基準に明文化された。原告らは単に抽象的に非難しているに過ぎず、具体的理由や根拠はない。
- ③④ 収益還元法による価格評価に合理性があるとする根拠は現行法上なく、現行の評価方法が取引事例方式によっていることは明らかである。どちらの方式を採用するかは立法政策論の問題である。
- ⑤ 評価基準は地方税法 388 条 1 項により、自治大臣が告示する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きを定めたものであり、地方税法 403 条 1 項では市長村長は評価基準によって価格を決定しなければならないと定められており、評価庁が評価基準によって評価することは何ら租税法律主義に違反しない。
- ⑥ 原告主張の分有地評価は相続税法の財産評価基本通達を画地認定において評価上考慮する必要はない。仮に寄与度に応じて評価するとより高額となる。

原告提出の売買実例は競売等であり、正常な取引とは認められず、当該取引価格をもって客観的時価とはいえない。

駅前の商業的な買物客を見た場合、南側の通行量の方が多くなっている。

駐車場は隣接地を含め舗装がされ、隣接地との間にはフェンス等のしきりもなく境界も明確ではない。地目・画地認定は賦課期日現在の客観的な利用状況を調査して判断するものであり、原告が主張する仮利用については、所有者が将来どのように利用する目的で所有しているかについての判断はできないものであり、判断する必要もない。

がけ地割合が 0.075 であることから、評価基準別表のがけ地補正率表により、当該補正の対象とはならない。

土地区画整理事業施工中の土地の課税については、地方税法 343 条 6 項に規定されており、対象地は同法 348 条 1 項及び 2 項に定められる非課税の要件にも該当しない。また、対象地は市街化区域農地として評価されているものであり、原告主張の宅地評価は

していない。対象地の所在地及び評価方法についても口頭審理等で原告に示しており、対象地は特定できるものである。

原告は符号 1、2 それぞれの土地について側方一・二路線の加算をしていると主張しているが、そのような審査決定はしていない。「未舗装」、「行き止まり」の要因についても路線格差率に反映されている。

対象地の北側部分の土地については建築法上の規制はなく、建築可能な土地であり、利用できないものではなく利用していない状態で放置されているだけであり、石段もあり南部分から出入りできる状態である。

建築確認等において宅地の接道義務はあるが、一筆の土地に三戸の住宅を建築するときは、戸別の接道義務はなく、一筆の接道で建築確認が行われる。対象地はあくまで一筆の土地として当該三棟の家屋が建築可能とされたものであり、付近の宅地の評価と均衡を失することがないよう、画地を分割して、一部を無道路地として評価されるものではなく、評価基準別表第 3 の原則どおり一筆一画地評価されるものである。

対象地 3 筆にはビルが建立されており、建物の登記簿謄本には建物の所在地として 3 筆が記されている。建物自体は登記されておらず、当該地は建物または土地所有者、若しくは建物関係者以外の第三者の利用は困難であり、ビルの附属建物として利用されていると判断した。

#### 【裁判所の判断】

- ① 郡山市長は評価基準に依拠して、平成 8 年 1 月 1 日の価格調査を活用した上、同年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの時点修正をして、平成 9 年度における固定資産課税台帳登録価格について評価したものであるところ、地方税法は賦課期日や時点修正を一定期間遡った時点において行うことを許容しているものというべきであり、原告の主張は採用できない。
- ② 評価基準の性格から、評価基準による価格は、個別的な鑑定評価による客観的時価と乖離する可能性を本質的に含んでおり、乖離があることから直ちに当該評価を違法とすることはできない。7 割評価は評価基準による大量的評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有する手法とすることができる。
- ③ 7 割評価は、評価の上限として法的な規範と設定されたものでも、評価誤差の許容範囲を設ける必要性から考えられたものでもなく、地価公示価格が示している最有効使用による取引価格と固定資産税の評価が求める通常の使用による価格との格差をなくすためのものであるから、課税台帳登録価格の上限として示されているものでもあるとの原告らの主張には理由がない。7 月 1 日以降賦課期日までの下落があっても、それが 3 割以内にとどまる限り、当該評価方法は客観的時価を越えることがなく、7 割評価は適法といえる。証拠によれば本件対象地は賦課期日の客観的時価を超えていない。
- ④ 固定資産税の評価方法をどうするかは立法政策の問題であって、立法府の裁量に委ね

られているところであるから、それが著しく不合理でない限り、違法の問題は生じない。固定資産税は土地の資産価値に着目して課される物税の性質を有していると解され、資産価値は交換価値をもって計るのが相当であるから、評価基準が売買実例価格を評価の基礎としていることは、法の趣旨に合致するものである。収益還元法を適切に活用するためには将来の純収益の確実な把握が必要であるが、一般的経済情勢、産業動向及び不動産市場の動向の適切な把握、還元利回りの見通しは困難であり収益還元法を採用することは困難である。

- ⑤ 地方税の課税要件は法律又は条例により定められることが必要であるが、課税要件すべてを法律又は条例で規定することは困難であるから、一定の範囲内で下位の法形式に個別具体的に委任することは許される。地方税法 388 条 1 項は、委任の目的、内容、程度などが明確で、委任の対象が専門的、技術的かつ細目的な事項であるから、評価基準が違憲とはいえず、固定資産の評価に当たって法的基準となるべきものである。
- ⑥ 固定資産税の場合、資産の保有の継続を前提に現実の利用状況をより重視した評価となっていることがうかがえるから、資産の処分価値を重視する相続税のように分有地の寄与度に応じた評価をしなければならないとまではいえない。

原告の取引事例は競売による取引など、正常な取引とはいえず、同事例から直ちに当該評価額が不当に高額であるとは認められない。

道路南側の路線価のほうが高額になったとしても十分合理性がある。

原告の主観としては仮利用にすぎないとしても、客観的に隣接地とともにフェンスで囲まれ、舗装された駐車場として利用されているのであるから、隣接地と一体と判断せざるを得ず、原告の主張には理由がない。

がけ地補正を行わないことは、評価基準のがけ地補正率表によるものであり、不合理とすることはできない。

従前地の筆界を未定としていても、仮換地を特定して指定されている以上、郡山市長としてはこれを前提として評価額を算出せざるをえない。対象地は道路との高低差は若干あるものの利用することは十分可能な土地であるから、利用不能な土地として無価値であるとすることはできない。対象地は評価基準の市街化区域農地に該当するものであり、状況類似宅地の価格を基準として評価したとしても宅地として評価したことにはならないので原告の主張には理由がない。

側方加算に当たっては、道路の状況を考慮した上で審査決定をしており、原告の主張には理由がない。

北側の土地は家庭菜園としてあくまで庭の一部に作物を植えているに過ぎず、原告の主張には理由がない。

三棟の敷地部分ごとに別画地と認定せず、一画地として認定しても宅地の評価額に大幅な不均衡を生ずることはない。別画地として認定すると接道していない建物二棟の敷地部分は無道路地補正により相当減額されることとなるが、対象地の利用状況に照らし、

宅地の評価額に不当な不均衡を生じさせる。

対象地三筆を一体として評価しなければ宅地の評価額に大幅な不均衡が生じるおそれ  
が極めて高く、一画地として評価すべきである。