

【事案の概要】

原告である水道工事業者が事業用として使用している普通住宅地区内の土地について、適用する路線価、標準宅地の選定、無道路地の認定に誤りがある等として、平成12年度の固定資産課税台帳登録価格の決定の取消しを求めた事案。

本件登録価格を決定した手続及び内容に対する適法性の判断については、理由に誤りが認められるが、結論においてこれを違法と判断すべき点はないとして、原告の請求は棄却された。

その後、控訴審においては、被告が決定した価格は、評価基準に従って算出した土地の価額を上回っていると認められ、適正な時価を算定しておらず違法であるとして、原判決は取り消された。〈仙台高裁 平成16(行コ)2〉

【原告の主張】

① 本件土地の用途区分は普通住宅地区であり、本件土地の評価に用いる標準宅地として選定された土地（以下、同土地）は水道工事業者が事業用として使用している土地で、しかも実際に使用している土地の一部のみを対象としているので、標準宅地の選定基準に適合しない。したがって、同土地を標準宅地として算定された路線価は誤りである。

本件土地が路線に全く接していない土地であることは、湯沢市も認定している。しかし、湯沢市は本件土地には「通路」が確認されているので、「無道路地」ではなく、通路開設補正率の適用がないと主張している。無道路地に通路開設補正率を適用するのは、無道路地を当該用途区分に従った使用ができるように通路を開設する費用分を控除することにより、適正な評価額を算出するという目的から認められたものである。

したがって、通路の存在をもって「無道路地」ではないと判断することは社会常識に反する誤った認定であり、本件土地を「無道路地」と認定し、無道路地補正率及び通路開設補正率を適用すべきである。

② 審理不及び理由不備の手続上の違法があるため、当該登録価格は取消されるべきである。

【被告の主張】

① 同土地を水道工事業者が事業用宅地の一部として使用している土地としても、隣接付近一帯は普通住宅地であり、同土地が道路に面するほぼ正方形をした整形地であって、標準宅地に最も適している。よって、同土地を標準宅地として算定した路線価には誤りがなく、その路線価から算出された本件土地の課税評価額には誤りがない。

本件土地の現況を調査したところによれば、道路との間に幅約1.2メートル、奥行約28.5メートルの通路の存在が認められたため、「無道路地」ではないと認められた。無道路地とは、「固定資産評価基準解説（土地）・自治省固定資産評価室編」に則り、「公図等

の図面上直接道路に接していない画地をいう」と解し、出入口が判然としない場合又は全くない場合のみが評価基準でいう無道路地の取り扱いを受けるものである。したがって、無道路地ではない本件土地に通路を開設する必要がないので、通路開設補正率の適用はないものである。

また、本件土地に「市長村長による所要の補正」として無道路地補正率を適用した理由は、本件土地の同通路に路線価を仮設して評価することも可能だが、無道路地補正率を適用して評価した場合と比較して、評価額が高く算定されるため、原告の利益を考慮し、宅地比準表で補いきれない部分を補完する意味で適用したものである。

- ② 評価額の算定方法に誤りがない以上、手続違反をもって、決定を取り消す理由には当たらない。

【裁判所の判断】

- ① 本件街路に沿接する他の宅地の利用状況との大きな相違はないものと認められる。また、鑑定評価額を決定するに当たって行われた資料の収集、判断の手法、過程に著しく不合理な点があるとは認めることができない。

被告は本件土地が無道路地ではないと判断しておきながら、他方で本件通路に路線価を仮設することなく、本件土地に接していない本件街路の路線価に奥行価格補正率、奥行長大補正率及び無道路地補正率を乗じて本件宅地の評点を算定するものであって、評価基準で予定されている画地計算法の範疇から外れた方法による宅地の評価方法を採用したものとわざるを得ないから、本件登録価格は、評価基準に基づくものと認めることはできない。

路線に接しない画地が無道路地としての取り扱いを受けなくなるのは、「出入口が判然としない場合又は全くない場合」を除き、当該画地と路線との間に存在する路線に路線価を仮設した場合が前提となっている。仮設路線価を設定した場合について湯沢市長が算定した15,460点は不正確で前提とすることはできないが、A鑑定士が算定した11,200点を前提とすることが可能であると認められ、その場合の評価額は303万5,984円となる。本件土地について評価基準に則ったと認められる方法により算出した上記価格が、本件登録価格288万5,268円を上回っていることが認められるから、本件登録価格は適法である。

湯沢市長が本件登録価格を決定した手続及び内容に対する適法性の判断については、理由に誤りが認められるが、結論においてこれを違法と判断すべき点はないから、維持すべきものであると認めるのが相当である。