

【事案の概要】

パチンコ店及びその駐車場を建設する計画で隣接する七筆の土地を取得したが、未利用地として当該土地を放置していた所有者が、固定資産評価に当たり本件各土地が一画地として評価されたことを不服としてした申し立てに対して、棄却決定を受けたので、右決定の取消しを求める事案である。

【原告の主張】

固定資産評価基準においては、1筆を一画地として認定するのが原則とし、ただし例外的に、その形状、利用現況等からして、当該宅地が一体として利用されているといった条件を満たす場合には、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地と認定することにしたものと解される。

そうすると、固定資産税の賦課期日において、本件各土地の現実の利用状況は、「未利用の土地」であるから、一画地として認定することはできない。

【裁判所の判断】

雑種地の場合の2筆以上の土地の一区画認定において、固定資産評価基準の趣旨を反映させるためには、当該2筆以上の土地の形状、現実の利用状況のほか、「当該2筆以上の土地の現況で、これを一体の土地として利用することが可能か否か」という点をも考慮して一画地か否かを判断すべきである。当該土地の現況において、当該土地が一体の土地として利用可能であれば、当該土地は一体の土地としての利用価値に基づいて取引されるのが通常であるからである。

本件においては、原告らは、本件各土地を購入し、パチンコ店舗及びその駐車場として利用する予定で、本件各土地を造成しており、一体として利用することを妨げる障害物等も認められず、また、本件各土地はほぼ長方形の一団の土地で、その外周には側溝が設置されている。

以上によれば、本件各土地は、現況においても、一体として利用するのが最も有効であり、かつそのように利用できる状況にあるのであって、本件各土地を処分するとしても、個々別々に処分することは考えられず、その価格も一体の土地として算定されるものと認定でき、本件各土地については、一画地と認定するのが相当である。

よって、本件各土地を一画地として平成15年度固定資産評価額及び課税標準額を決定した固定資産課税台帳の登録は適法であり、ゆえに原告らの審査の申出を棄却した本件審査決定も適法である。