

【事案の概要】

登記簿上の地目も現況も原野である土地の所有者である原告が、本件土地に係る地目を宅地として評価した固定資産税課税処分は、評価基準に違反したものであるとしてその取消しを求めた過去の請求において、第一審<秋田地裁 平成 13 (行ウ) 9>、控訴審<仙台高裁 平成 15 (行ウ) 3>ともに、本件土地は「宅地とは認められない」として原告の請求は一部容認された。

上記判決を受け、本件土地を雑種地であることを前提として減額決定されたが、原告は本件土地を雑種地（宅地見込地）として評価したことは違法であるとして、前記減額決定の取消しを求めた事案。

本件土地を雑種地としてみるのが相当であり、評価方法についても違法の点はないとして、原告の請求は棄却された。

【原告の主張】

地裁及び高裁判決を無視し、本件土地を雑種地（宅地見込地）として評価し、不動産鑑定額の 7 割相当額を固定資産評価額としたことは違法である。

【被告の主張】

地裁及び高裁の「宅地とは認められない」とした判決を受け、適正な時価を求めるべく不動産鑑定を行い「雑種地」として、宅地比準し本件土地の固定資産評価額を決定したことは妥当である。

【裁判所の判断】

- ① 土地の評価地目認定について、本件土地は、湿地帯を埋め立てて整地し区画割をした上で売却されたものであり、比較的平坦な地勢で、宅地建設用に区画された形状であり、舗装道路にも接面していること、また、本件土地を含む周辺地区一帯は、既に上下水道等の生活基盤が整備されていることに加え、第 2 種中高層専用地域に指定され、男鹿市路線価図においても普通住宅地区に分類されており、宅地化のための法令上の障害も認められないこと、現に住宅地として整備が進み、相当数の住宅等が建設されていることから、本件土地を原野と分類することはできない。他方で、本件土地を宅地と認定することが不相当であると、判決の判示するところであり、雑種地としてみるのが相当である。
- ② 評価方法及び評価額について、雑種地であることを前提として価格を検討すると、売買実例価額から評定するものと、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準し算定するものがあり、本件については、売買実例がないことから、宅地の標準価格の 7 割に相当する価格と、不動産鑑定による価格を比較して、下位の額を採用したもので、雑種地の評価方法による評価額を上回るものではなく、違法の点はない。