

【事案の概要】

対象不動産は、市街化区域内の雑種地（約 2,400 m²）。

前面道路は、五條市は 42 条 1 項として認定しているが、幅員 4m にわずかに（数センチ）満たない箇所がある。

固定資産評価上は、画地計算で奥行価格補正、奥行長大補正、雑種地補正 0.7 を適用している。

平成 5 年から平成 17 年までは、一部に建物（倉庫兼事務所）が存在し、その周囲を資材置き場として使用していた。

五條市は、もともと土地全体を宅地と認定していたが、平成 16 年に所有者の意に添う形で、建物敷地部分のみを宅地とし、その他を雑種地として課税分割・更正し、5 年分を遡って返還した。（その後建物が取り壊され現在は雑種地となっている）

<事件 1 平成 24 年の課税について>

【原告の主張】

本件土地で開発許可を得るためには、接面道路の全区間で 4m 以上確保されている必要があり、本件土地では開発許可を得ることができない。

開発許可が得られないこと、規模過大な土地であることが評価上考慮されていないため違法な課税である。

不動産鑑定士の鑑定書を取得しており、その個別格差（開発行為不可▲30%、規模▲30%）を適用して時価を算定すべきである。

【五條市の主張】

開発許可は当事者の申請に応じて個別の案件ごとに判断されるものであり、その可否を課税庁が独自に判断して固定資産評価に考慮する義務は負っていない。

規模が過大であることは、奥行価格補正である程度考慮されるものであり、それ以外に必ずしも独立した減価が必要であるとはいえない。

【裁判所の判断】

（開発許可に関して）

開発許可の要件が満たされているかについて、専門技術的な判断が必要となることも少なくないから、登録価格の決定という大量の事務を処理するに当たって、開発許可を得られるか否かを判断することは著しく困難であるといわざるを得ない。

また、開発行為をすることが不可能であることが不動産の時価にどの程度の影響を及ぼすかは、当該不動産に関する個々の事情によって異なると考えられるから、それをどのように登録価格の算定に反映させるかについて、あらかじめ基準を定めておくことは困難である。

また、固定資産評価基準は、登録価格の決定という大量の事務を、全国的に一律の基準を設けて迅速かつ公平に処理することを目的として定められたものであるから、個々の不動産に関する具体的な事情がある程度捨象されることはやむを得ないというほかなく、この反面、宅地の登録価格を時価として算定する価額よりもあらかじめ 3 割程度減額しておくことによって、登録価格が時価を超えることが防止されているものと解しうるから、固定資産評価基準が定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情とは、かかる 3 割程度の減額を考慮しても、なお固定資産評価基準によって算定された登録価格が時価を超える可能性がある場合を言うとは解されるが、(以下略、) 本件土地について特別の事情が存在するという事はできない。

(規模広大による市場性減価について)

固定資産評価基準においては、奥行価格補正及び奥行長大補正が定められており、長大な奥行を有することによって有効に活用できない部分が生じ得ることや、道路から奥まった部分の土地を実効的に利用するために通路を開設する必要性が生じることは、これらの補正によって考慮されていると考えるのが相当である。

単に土地が広大であることをもって減価要因とした場合、例えば、道路に沿って存在する間口の広い横に長い土地(適当な奥行を有する。)を考えた場合、新たに当該土地内に通路を開設などしなくとも、土地の全体を有効に活用することが可能であると考えられるにもかかわらず、単に面積が大きいという理由だけで減価されることとなり相当ではない。

<事件 2 過去の課税について>

【原告の主張】

平成 16 年に初めて課税分割しているが、この間に現況は変わっておらず、それ以前についても雑種地とすべきであった。

しかしながら、五條市は必要な現況調査を怠り宅地として評価していたものであり、国家賠償法の定める違法性が存在する。

平成 24 年以前についても、事件 1 と同じく必要な減価を怠っており、国家賠償法の定める違法性がある。

【五條市の主張】

当時、土地の入り口部分に倉庫や事務所、その他の簡易な構築物が数軒建築されており、その奥は資材置場や駐車場として、これらの建物及び構築物と一体として利用されていたため、本件土地を一体として宅地として評価したものであり、違法性は存在しない。

固定資産評価は現況主義であり、登記地目に係わらず地目を認定するものではあるが、一方

で、不動産登記法では、「登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。」とされており、また、土地の地目について変更があったときは、所有者はその変更があった日から一月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請する義務を負っているものである。本件土地が宅地として登記されている経緯を考えると、原告が本件土地の地目について宅地であると認識していたものと思われる。

【裁判所の判断】

固定資産評価基準は、土地の地目の認定について、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定する旨を規定しているから、一筆の土地については全体を一つの地目により評価することを原則としているということが出来る。本件土地については全体として一体的に利用していたことが窺える。

不動産登記法 37 条 1 項は、地目について変更があったときは、所有者等は当該地目の変更の登記を申請しなければならないものとされているから、原則として、不動産登記上の地目は現況地目と一致するものと推認されるが、本件土地について宅地として登記されていたことなどの事情を考慮すると、宅地として評価していたことが誤りであるということとはできない。