

【事案の概要】

本件土地の所有者である原告が、本件土地にかかる平成 6 年度固定資産評価額及び課税評価額について不服審査の申出をしたが、棄却決定されたため、これの取消しを求めた事案。

原告の請求は棄却され、これを不服とした原告が控訴したが、当審と同様の理由により控訴人の請求は棄却された。＜東京高裁・平成 8 年行（コ）第 117 号＞

【原告の主張】

- ①本件土地はマイホーム敷地としての利用であるので、利用目的に照らして利用価格(収益還元価格)を評定する方法により、土地の価格を決定すべきである。
- ②自治省の諸通知は、地方税法による固定資産評価の基準となる「適正な時価」を適用するにあたり、土地価格の高騰の影響を、生存権的土地所有にも及ぼし、著しく不合理である。
- ③固定資産税は、地方公共団体固有の税であり、租税条例主義によるべきであって、固定資産評価基準は、基準にならない。
- ④固定資産評価基準が求めている「適正な時価」を決定する上での標準宅地の適正な時価は、平成 6 年 1 月 1 日時点のそれであるべきだが、平成 5 年 1 月 1 日時点の価格を基準としており、違反である。
- ⑤1. 本件土地の標準宅地の選択の判断に誤りがある。 2. 側道判定に誤りがあり、これを側道として側方路線加算を行うことは実態にそぐわない。
- ⑥法 408 条は、市町村に「毎年少なくとも一回」の実施調査を義務付けているが、その実地調査を行っていない。
- ⑦1. 口頭審理の説明が不十分である。また、標準宅地の所在を具体的に説明しなかったことは、手続きに瑕疵がある。
2. 本件審査決定は、評価庁の答弁を援用しているだけある。また、側道認定の当否判断が遺脱している。

【被告の主張】

- ①課税標準として、いかなる評価方法をとるかは、立法政策の問題であり、著しく不合理でない限り、違憲ではない。
- ②固定資産評価基準は、自治大臣の定めるものであり、市町村は、それにより価格を決定しなければならない。
- ③地方公共団体は、国から完全に孤立な存在ではありえず、租税法律主義の制限を受ける。
- ④本件土地の平成 6 年度基準年度固定資産評価に当たって平成 4 年 7 月 1 日を

評価時点とし、さらに、平成5年1月1日までの時点修正を行って、平成5年1月1日時点の標準宅地の価格を決定し、その上で、本件価格を決定した。前々年度の7月1日を調査基準日として賦課期日における価格を評価することは、地方税法上当然に予定していることである。

⑤1. 標準宅地の選定に不合理な点はない。また、原告が主張する土地は適切ではない。

2. 本件土地の東側に存在する私有地は、建築基準法42条1項4号の私道の位置指定を受けた道路であり、地目も公衆用道路となっているので、側道認定の誤りはない。

⑥評価された価格がそれ自体適正さを欠くものでない限り、実地調査に基づかないでされた評価であってもそれだけの理由で評価が無効となるものではない。なお、評価庁が平成4年度に全棟全筆調査、平成5年度に新築家屋調査、土地現況調査、平成6年度に申出土地の実地調査を実施している。

⑦1. 本件土地の評価の手順の概要、評価方法を説明している。また、プライバシー保護の観点から、具体的な地番の表示を避けた。

2. 概略を具体的に知りうる程度の数値、根拠を記載している。

【裁判所の判断】

①土地の評価は売買実例価格から求める正常売買価格に基づいて適正な評価を評定するという方法によるとしている。

②課税標準としていかなる評価方法をとるかは立法政策の問題であって、このことは、立法府の裁量に委ねられているので、固定資産評価基準が著しく不合理とはいえない。

③固定資産評価基準の合憲性が是認される以上、本件土地の評価を行ったことで違憲であるとはいえず、地価公示価格と同水準まで引き上げられたとしても、原告の生存権等を脅かすものであるとの事実については、その具体的な主張立証がない。

④基準年度の前々年度の7月1日を調査基準日として賦課期日における価格を評価することは、技術的にやむを得ない措置というべきであり、本件評価決定が本件固定資産評価基準に反し無効であるとはいえない。したがって、原告の主張を採用することはできない。

⑤標準宅地の選択に不合理はなく、側方加算についても公衆用道路の地目であり認定の誤りはない。

⑥法408条は、年一回の実地調査を要求しているが、固定資産の価格が決定されるまでに実施することまでは要求していない。また、実地調査は適正な評価に寄与することを目的としており、年一回の調査を行うこと自体が目的ではな

い。

⑦1. 被告は、固定資産評価基準に即して本件土地の評価の手順の概要、評価方法を説明し、審査申出人の評価宅地の選定等に関する質問に対し、答弁をしていることが認められる。また、原告は標準宅地の所在を具体的に説明すべきと主張するが、個人のプライバシーの観点から具体的な地番の表示を避けることに合理性が認められるので、標準宅地の所在の説明が不十分であったとはいえない。

2. 本件土地の固定資産評価額の算定に至る概略を具体的に知りうる程度の数値、根拠を記載しており、本件審査決定には、理由不備の違法はない。