

主 文

被告が原告らに対し、平成10年3月31日付けでした別紙物件目録記載の各土地に係る平成9年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する旨の決定をいずれも取り消す。

訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、原告らとその所有に係る各土地（山林）の平成9年度の土地課税台帳に登録された価格が、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）によらずに決定された違法があると主張して、原告らの審査申出を棄却した被告の各決定の取消しを求めている事案である。

1 前提となる事実（以下の事実は、各項末尾に掲げた証拠等により認定した。）

（1）原告らは、別紙物件目録記載の各土地（以下「本件各山林」という。なお、以下では、同目録1記載の土地を「本件山林1」などという。）を共有する者であり、本件各山林の固定資産税の納税義務者である。（争いのない事実）

（2）本件各山林の登記上及び現況の地目は、いずれも山林である。（弁論の全趣旨）

（3）東京都青梅市長（以下「市長」という。）は、平成9年3月31日、本件各山林の平成9年度の各価格を別紙物件目録の「価格」欄各記載のとおり、それぞれ決定し、同日、上記各価格を土地課税台帳に登録し、同年4月1日から同月21日まで縦覧に供した。

（ 弁論の全趣旨）

（4）原告らは、平成9年4月28日、被告に対して、上記各価格を不服として審査申出（以下「本件審査申出」という。）をしたが、被告は、平成10年3月31日、上記審査申出をいずれも棄却する旨の決定をした（以下「本件各決定」という。）。（争いのない事実）

2 法令の定め等

（1）固定資産（土地）評価に関する地方税法の規定等

ア 土地に対して課する基準年度（本件では平成9年度である。）の固定資産税の課税標準は、当該固定資産の基準年度に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日、本件では平成9年1月1日である。地方税法359条）における価格であり、上記価格とは

「適正な時価」(地方税法341条5号)であって、土地課税台帳又は土地補充課税台帳(以下、これらを併せて「土地課税台帳」という。)に登録されたものである(地方税法349条1項)。

イ 土地課税台帳に登録される価格(以下、この価格を「登録価格」という。)の決定に際しての固定資産の評価については、自治大臣(現在は総務大臣。以下同じ。)が、評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、告示しなければならないものとされ(平成11年法律第160号による改正(以下「160号改正」という。)前の地方税法388条1項前段)、固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)が告示されている。

そして、市町村長は評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないとされ(160号改正前の地方税法403条1項)、固定資産の価格等を決定し、価格等を登録した場合には、その結果の概要調書を作成し、毎年4月中旬にこれを道府県知事に送付しなければならない(160号改正前の地方税法418条)、道府県知事は上記価格の決定が評価基準によって行われていないと認める場合においては、当該市町村長に対し、登録価格を修正して登録するよう勧告するものとされ、自治大臣は上記勧告をするよう指示するものとされている(地方税法419条1項、160号改正前の422条の2第1項)。

なお、自治大臣は、市町村長に対して、固定資産の評価に関する資料の作成又は助言による技術的援助を与えなければならないとされ、また、道府県知事も、自治大臣の作成した資料の使用方法についての指導又は評価についての助言を与えなければならない(160号改正前の地方税法388条3項、401条)とされているが、これらは、自治大臣又は道府県知事に市町村の徴税吏員又は固定資産評価員に対する指揮権限を与えるものではない(160号改正前の地方税法402条)。

ウ 市町村長は、固定資産評価員から所定の手続による土地の評価に係る評価調書を受領したときは、毎年2月末日までに評価基準によって固定資産の価格等を決定し、これを土地課税台帳に登録しなければならないとされている(地方税法410条、平成11年法律第15号による改正(以下「15号改正」という。)前の411条1項)。

エ 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された事項について不服がある場合においては、所定の期間内に固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができるものとされており、固定資産評価審査委員会は、上記審査の申出を受けた場合においては、直ちにその必要と認める調査、口頭審理その他事実審査を行い、その申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならないとされている(15号改正前の地方税法432条1項、433条1項)。

(2) 評価基準(ただし、平成10年自治省告示第289号による改正前のもの。以下同じ。)が定めている山林の平成9年度における評価方法の概要は次のとおりである。

ア 地目の現況が山林である場合の土地の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、

当該評点数を評点 1 点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法による。（評価基準第 1 章第 1 節一、第 1 章第 7 節一）

イ 各筆の評点数は、次によって付設する。

a 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分する。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。（評価基準第 1 章第 7 節二 2）

b 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。（評価基準第 1 章第 7 節二 3）

c 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によって、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設する。

〈1〉 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。

〈2〉 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、〈1〉によって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定する。

〈3〉 〈2〉によって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（市町村長が、標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するもののうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。（評価基準第 1 章第 7 節二 4、同節三 2（1））

d 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に評価基準別表第 7 に定められた「山林の比準表」により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設する。市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用する。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によって各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によって、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

なお、「山林の比準表」の内容は、別表 1 記載のとおりである。（評価基準第 1 章第 7 節二 5、別表第 7）

（3）通達の定め

本件各決定が行われた当時には、評価基準の取扱いに関して、各都道府県知事あて自治事務次官の依命通達（「固定資産評価基準の取扱いについて」昭和 38 年 12 月 25 日自治乙固発第 30 号。以下「取扱通達」という。）が発せられていた。なお、取扱通達は、平成 12 年 1 月 28 日付け自治固第 3 号自治評第 2 号各都道府県知事あて自治事務次官通知をもって廃止された。

取扱通達の定めは以下のとおりである。

ア 状況類似地区の区分にあたっては、地勢、土性、林産物の搬出の便その他の山林の価格に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件が類似しているか否かを検討するものであり、具体的には、「山林の比準表」に示す比準項目以外の諸条件についてその状況が類似している地区に区分することを主眼とすべきものであること。なお、この場合、山林の売買の状況を調査し、一の状況類似地区が山林の需給事情の相違する地域に亘らないよう留意すること。（取扱通達第 2 章第 7 節 2 7）

イ 標準山林の適正な時価は、売買山林の正常売買価格を基準とし、当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便その他の山林の価格に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の相違、精通者価格の較差を考慮し、かつ、基準山林及び標準山林相互間の均衡を総合的に勘案して評定するものであること。（取扱通達第 2 章第 7 節 2 9）

ウ 山林の状況によって、「山林の比準表」を補正して適用する必要がある場合においては、おおむね、次の要領によること。

a 「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」と「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」との差に応ずる比準割合にかえて、搬出地点までの勾配、距離等の状況を考慮する必要があるときは、搬出費用を参しゃくして、山林の中央部からその山林の搬出地点までの距離その他の状況に応ずる比準割合を定めること。

b 「比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正」を求める場合において、支線道路又は幹線道路の状況を考慮する必要があるときは、牛馬車又はトラック等の林産物積載石数等を参しゃくし、支線道路又は幹線道路の距離又は補正数値について所要の補正を行うこと。（取扱通達第 2 章第 7 節 3 0）

3 当事者の主張

（被告の主張）

（1）評価基準によれば、山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点 1 点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるのが原則とされ、各筆の山林の評点数は、〔1〕状況類似地区を区分する、〔2〕状況類似地区ごとに標準山林を選定する、〔3〕標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する、〔4〕標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評

点数を付設する、という順序で行うものとされているが、本件各山林の価格は、評価基準によって適正に決定された。

(2) 状況類似地区の区分

ア 状況類似地区区分の方法について

状況類似地区の区分は、標準山林方式による評価の便宜のために行われるものであり、これを小字の区域ごとに設定することを原則とするという評価基準の考え方は、地形上からみたときに小字の区域の状況が類似していることが多いという実態と評価又は課税上の便宜に基づくものにすぎない。

そうであるとすれば、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域はこれらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは当該状況が異なる区域ごとに区分する、という原則に戻った措置が必要となる。

そして、評価基準は、状況類似地区を区分するための要素として、具体的に〔1〕地勢、〔2〕土層、〔3〕林産物の搬出の便を挙げたうえで、「等」として〔4〕その他の要素があることを示唆し、これらの状況を総合的に考慮して、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとしている。

a 地勢

地勢は、地形条件によって判断されるが、山林の生産力条件に作用する最も基本的な要素である。地形条件は、その作用によって気候条件を左右するだけでなく、山林の土層条件と密接に関連していることが多く、林産物の生育及び産出量に大きく作用し、自然条件の大きな要素となっている。また、標高や傾斜角度は、植林条件を規制し、林産物の搬出上の経費の多寡に影響を及ぼすことにより経済条件にも大きく関係するものであり、山林の状況類似地区の区分は、地勢（地形条件）による区分のみで、ほぼ画定することができる。

地勢要素が類似する地域の区分に際しては、まず、山脈の走行、河川の流域、標高によって大きく区分したうえで、等高線の方法と密度から稜線と沢又は河川や道路（道路を境に地形条件が判然と区分されている場合に限る。）によって区切られた地形面ごとに区分し、これらの区画線を原則として字界と一致させ、さらに傾斜方向が異なっている場合には、北東から北西にかけての北面とその他の面を字界によって二分し、傾斜角が多様な地域については、その利用条件からみて、勾配15度から40度の傾斜面と40度以上の傾斜面とに区分し、また、必要があれば、山林の地域的な位置（山頂、山麓等）によっても字界をもって区分するという方法がとられる。

b 土層

通常、土層は地形条件と密接な関係にあり、地形が異なるごとに土層も異なっているの

で、土層の相違による区分は、地勢による区分を行えば足りることが多い。

しかし、地勢要素が同じような地区でも土層の状態が異なる山林については、土層要素をも考慮して状況類似地区を区分することが合理的であり、その場合は、地質図や土層図

などを参考にし、必要に応じて現地調査を行う等の方法で判断することになる。

c 林産物の搬出の便

林産物の搬出は、〔1〕それぞれの山林から林産物の搬出地点までの運搬、〔2〕搬出地点から幹線道路までの運搬、〔3〕幹線道路による主要集荷地点までの運搬の3段階によって行われ、これらの条件のもたらす搬出経費の多寡が山林の価格に影響を及ぼすことになる。

これらのうち、それぞれの山林から林産物の搬出地点までの運搬については、評価基準で定める「山林の比準表」で比準山林と標準山林の格差を補正することとされているので、状況類似地区の区分に際して考慮する必要はない。搬出地点から幹線道路までの運搬については、同じ路線の支線道路を使用して林産物を搬出する山林の地域ごとに区分するのが原則であるが、路線が異なっても、同じような条件である隣接の地域は合わせて1つの区域としても支障はない。幹線道路による主要集荷地点までの運搬については、同じトラック道路等の幹線を使用して林産物を運搬する地域ごとに区分するのが原則である。

d その他の要素

山林の価格事情に影響を及ぼすその他の要素としては、経営立地条件、災害条件、樹種、利用上の制限などが考えられる。

イ 青梅市における状況類似地区の区分の合理性

a 青梅市における地勢の概況

青梅市は、武蔵野台地の西端の関東山地と関東平野が接する、東京都の北西部に位置し、中央部・西部の山地、北東部と南東部の丘陵地、丘陵地に挟まれた台地に大別され、市域のほぼ中央を多摩川が西から南東方向に流れている。市内の山地は、この多摩川によって、北部の高水、鷹の巣山塊と南部の御岳、三室山塊に2分される。北部は、黒山（標高842メートル）を最高峰とし、南東へは惣岳尾根が東には成木山稜がそれぞれ延び、成木山稜は、東京都と埼玉県の県境となっている。また、惣岳尾根は600ないし700メートルの高度を示し、その尾根上に岩茸石山（793メートル）、惣岳山（756メートル）がそびえている。岩茸石山からは東へ、高水山（759メートル）を通る高水尾根が延び、永栗ノ峰（633メートル）で、北東方向へ向かう北小曾木尾根（白岩山稜）と南東に延びる雷電尾根に分岐している。さらに、雷電尾根の三方山（454メートル）からは、北東に延びる小曾木尾根と、南東方向へ延びる永山尾根に分かれている。これら山稜、尾根の間を縫うように成木川、北小曾木川、平溝川等の中小河川が流れ、これらの上流部は深い峡谷を作っている。南部は、大岳山（標高1266・9メートル）から、北東へ御岳尾根が走り、市内の最高地点の鍋割山（1084メートル）や御岳山（929メートル）がそびえている。御岳山からは、東へ愛宕尾根が延び、日の出山（902メートル）、高峰（755メートル）、三室山（647メートル）などの山頂が連なり、高峰から北東へは築瀬尾根が、三室山からは、北東に向かう愛宕尾根（狭義）、東に向かう琴平尾根、南東に向かう通矢尾根が分岐している。愛宕尾根から多摩川に向かい、北東方向へ大沢川や、琴沢入川、

夏沢、岨端沢などの小河川が急峻な谷を作り、尾根も発達している。

これらの山地は、市内面積の約60パーセントを占め、標高が700メートルから300メートルの比較的そろっている稜線が多く、多摩川に沿って西から東に次第に高度を下げ、北部は加治（霞）丘陵に、南部は草花丘陵に接続している。また、傾斜角度は、大半が20～30度の傾斜分布であり、40度以上の急勾配箇所は、成木川上流の常盤山、日向和田付近、鍋割山東側等にわずかに点在しているにすぎない。

b 地勢要素による状況類似地区の区分

状況類似地区の設定に際しては、地勢が前述のとおりであることから、山稜、尾根等の走行、河川の流域、標高等によって大きく区分し、さらに等高線の方法と密度から、稜線と沢を読みとり、これらの稜線と沢又は河川によって区切られた地形ごとに区分し、これらの区画線を原則として字界と一致させ、標高については、概ね800メートル未満とそれ以上の部分に区分し、一の状況類似地区における標高差は概ね500メートル以内とするという方法で、全市が24の状況類似地区に区分されている。

なお、傾斜角度が40度を超える急斜面区域がある場合は、その区域を区分するものとされているが、青梅市には、この要素によって他と区分しなければならない程の区域はなく、この要素が含まれる山林については、各筆についての個別評価の際に考慮されることとなっている。

そして、本件各山林のうち、本件山林1ないし14の各山林は状況類似地区番号10の地域（以下「状況類似地区10」という。）に、本件山林15及び本件山林16は状況類似地区番号11の地域（以下「状況類似地区11」という。）に、本件山林17は状況類似地区番号23の地域（以下「状況類似地区23」という。）にそれぞれ含まれている。

c 土層要素について

土層の相違による区分は、先に述べたように地形条件と密接な関係にあるため、地勢要素で考慮すればよいとされ、特に、樹木の成育に著しく影響を及ぼす不良土層（岩石地、崩壊地等）の地域のみ区分すればよいものとされている。しかも、青梅市内の山岳部は、関東山地の一部にあつて、秩父古生層に属しているため、その中での土層による有意な違いはない。

なお、樹木の生育しない禿山、岩石山等が広範囲に連続している場合は、その区域を区分するものとされているが、青梅市には、これらの要素によって他と区分しなければならないほどの広範囲にわたる不良土層の地域はなく、これらの要素が含まれる山林については、各筆についての個別評価の際に考慮されることとなっている。

d 林産物の搬出の便の要素について

搬出地点から幹線道路までの運搬や幹線道路による主要集荷地点までの運搬距離について著しく長いものがあるときは、同一の支線道路や幹線道路を使用するものであっても別に区分すべきであるとされるが、上記状況類似地区について、その要件に該当するものは

ない。

e その他の要素について

その他の要素としては、経営立地条件、災害条件、樹種、利用上の制限等が考えられるが、経営立地条件は地勢要素や林産物の搬出条件とほぼ一致し、災害条件（地滑り、崩壊等の常襲）を考慮すべき地区はなく、樹種には杉・檜と雑木林があるが、これらは地勢の状況とほぼ一致しており、利用上の制限が広範囲にわたる地域も存在しないので、状況類似地区の区分に際して、特にこれらの点を考慮する必要はない。

f まとめ

以上のとおり、山林の状況類似地区の区分は、地勢（地形条件）による区分のみで、ほぼ画定することができるという前記で述べた一般的な考え方は青梅市においても妥当し、状況類似地区の具体的な区分は正当になされている。

ウ 本件各山林が含まれている状況類似地区内の具体的状況類似性

本件各山林が含まれている状況類似地区10, 11, 23は、以下のとおり各状況類似地区内の状況が類似しており、それぞれを一つの状況類似地区としたことに何ら違法はない。

a 状況類似地区10の具体的な状況は次のとおりである。

(a) 概況

状況類似地区10は、字平溝（以下、字を付した地名は、旧小字をいうものとする。）、字谷久保、字関谷等19の旧小字（以下、単に「小字」という。）を合わせたものであるが、これらの小字のうち、字宮の腰、字鶴石、字大場戸、字大曲ヶ目、字栃ノ音、字岩岳は、山林評価の対象となっている土地がないので、実質の小字の数は13である。

状況類似地区10の各小字別及び全体の山林評価された筆数、面積は別表2の〔1〕,〔2〕の各欄記載のとおりである。

状況類似地区10は、市西部の多摩川左岸（北岸）に位置し、 α の惣岳尾根と多摩川、平溝川に囲まれた旧沢井上分と下分の地域で、岩茸石山（標高793メートル）や惣岳山（751メートル）を源流とする谷久保川、青渭川を挟んで、3つの大きな尾根が南東方向に、ほぼ平行して走っている。これらの尾根は、延長距離が2.5キロメートルないし3.0キロメートル、傾斜角度も20度から35度の範囲と似通っており、標高も700メートルから300メートルとそろった稜線で、いずれも南東方向へ傾斜している。

この地区の標高は、最高が字惣岳山における751メートルの地点、最低が字軍畑における190メートルの地点であり、平均は408メートルとなっている。

傾斜角度は、20度前後の比較的緩やかな傾斜が多く、傾斜方向は尾根や川等が複雑に蛇行している影響により様々な方向に傾斜しているが、多摩川北岸に位置することから、東から南方向へ傾斜しているものが多い。

また、一部に岩石地が見受けられるがその範囲はわずかであり、ほとんどが杉・檜の人工造林地区であって、林産物の搬出は幹線道路に近く、林道や沢等の利用により比較的容

易に搬出できる地区である。

(b) 標高について

状況類似地区10における小字ごとの最高標高、最低標高、高低差、平均標高は、別表2の〔3〕ないし〔6〕の各欄記載のとおりである。

ところで、標高が問題となるのは、それによって当該山林の樹種や利用条件に違いが生ずる限りにおいてである。

そして、同地区は、杉・檜を主体とした人工造林地区であって、全体として標高が高いところに位置する字惣岳山においても85・0パーセントが杉・檜であり、470メートルの高低差がある字横尾子においては95パーセントが杉・檜であり、その他に当該地域における特異な土地利用の状況を示すものはみられないから、これらの山林について、状況類似地区を異にしなければならないほどの樹種や利用条件の違いが生じていることは認められない。

(c) 傾斜方向について

状況類似地区10における小字ごと及び全体の傾斜方向は、別表2の〔7〕の各欄記載のとおりである。

しかし、このような差異があるにもかかわらず、杉・檜を主体とした人工造林地区であるという特徴は状況類似地区10において共通であり、山林の利用状況に影響を与えると認められるほどの傾斜方向による差異があるとは認められず、傾斜方向を考慮して状況類似地区を分割し、あるいはそれによる補正を考慮する必要はない。

(d) 傾斜角度について

状況類似地区10における小字ごとの傾斜角度の状況は、別表2の〔8〕の各欄記載のとおりである。

状況類似地区10のほとんどの地域における傾斜角度は15度以上40度未満（林業に適するとされる傾斜角度）であり、小字単位にみても、15度未満の測定地点を有する字平溝、字軍畑、字谷久保、字日影谷、字平石、字横尾子、字惣岳山、字丹縄及び字横尾のいずれも、それが大勢を占めるに至っておらず、40度以上の測定地点も字横尾子に1か所存するのみであり、傾斜角度の違いを根拠に状況類似地区を分割すべき理由はない。

(e) 土層について

状況類似地区10の土層は、厳密にいえばいくつかの異なる地質がみられるが、それが林業経営に影響を及ぼしているとは認められない。

(f) 樹種について

状況類似地区10における樹種は、別表2の〔10〕の各欄に記載のとおりである。

小字単位にみた杉・檜の占める割合は75パーセントから100パーセントであり、林業経営という観点からみると、小字による違いはほとんどない。

b 状況類似地区11の具体的な状況は次のとおりである。

(a) 概況

状況類似地区11は、字矢崎、字払沢入、字払沢等の15の小字を合わせたものである。

状況類似地区11の小字別及び全体の筆数、面積は別表3の〔1〕、〔2〕の各欄記載のとおりである。

状況類似地区11は、市西部の多摩川右岸（南岸）に位置し、 α と御岳山（標高921メートル）から東に延びる愛宕尾根と、高峰（755メートル）から分岐する築瀬尾根とに囲まれた旧御岳の地域で、愛宕尾根から多摩川に向かって北東方向に3つの大きな尾根が走り、これらの尾根を挟んで、西から大沢川（滝本川）、琴沢入川、夏沢、払沢の小河川が流れ、上流部は急峻な谷を形成している。

状況類似地区11の最高地点は字円山における929メートルであるが、上記3つの尾根の標高は800メートルから300メートルのそろった稜線であり、標高が最低となるのは字矢崎における206メートルであり、平均は547メートルとなっている。

傾斜角度は、15度から40度の範囲内のものが多く、傾斜方向は、尾根や川等によって様々な方向に傾斜しているが、多摩川に向かって北側に傾斜している山林が多い。

樹種は、一部の地域を除いて、杉・檜の人工造林がほとんどとなっている。

また、不良土層としては、御岳山、日の出山の山頂部分に一部崩壊地や岩石地が見受けられるがその割合はわずかであり、林産物の搬出は、それぞれの河川に沿って林道等が開設されており、幹線道路にも近く、その便は良好である。

（b）標高について

状況類似地区11における小字ごとの最高標高、最低標高、高低差、平均標高は、別表3の〔3〕ないし〔6〕の各欄記載のとおりである。

ところで、標高が問題となるのは、それによって当該山林の樹種や利用条件に違いが生ずる限りにおいてである。

そして、状況類似地区11の地域は、全体として杉・檜の人工造林として利用されているにもかかわらず、一部の標高の高い地区において、杉・檜に代えて雑木の割合が高くなっているところが見られる。

すなわち、平均標高が793メートル（実標高は666メートルから920メートル）の字富士峰においては杉・檜の割合が69・8パーセント、雑木30・2パーセントとなっており、平均標高が826メートル（実標高は723メートルから929メートル）の字円山においては杉・檜の割合が14・3パーセント、雑木が85・7パーセントとなっており、平均標高が804メートル（実標高は694メートルから914メートル）の字裏山においては杉・檜の割合が0パーセント、雑木が100パーセントとなっている。

しかしながら、平均標高が788メートル（実標高は766メートルから810メートル）の字南御坂においては、杉・檜が100パーセントとなっていることからすると、このような樹種の違いが標高の違いによるものとは考えられず、 β 鉄道（ロープウェイ）の γ 駅や産安社を中心とする富士峰園地を有する字富士峰、御岳神社、御岳山ふれあいセンター、国民宿舎や住宅等を有する字円山、字富士峰と字円山の奥に位置する字裏山という

それぞれの立地条件等による所有者の個人的な林業に対する意欲の違いに起因するものと考えるのが合理的である。

(c) 傾斜方向について

状況類似地区 1 1 における小字ごと及び全体の傾斜方向は、別表 3〔7〕の欄記載のとおりである。

しかし、このような差異があるにもかかわらず、山林の利用状況が傾斜方向による影響を受けているとは認められないから、傾斜方向を考慮して状況類似地区を分割し、あるいはそれによる補正を考慮する必要はない。

(d) 傾斜角度について

状況類似地区 1 1 における小字ごとの傾斜角度の状況は、別表 3 の〔8〕の欄記載のとおりである。

状況類似地区 1 1 における傾斜角度は、御岳山の頂上付近に位置する特定の地区を除いて、ほとんどが 15 度以上 40 度未満（林業に適するとされる傾斜角度）であり、傾斜角度を理由として状況類似地区を異にすべき地区はない。ただ、御岳山の頂上付近に位置する地区については、字裏山において 15 度以上 40 度未満が 1 地点であるのに対して 15 度未満が 3 地点、字南御坂において 15 度以上 40 度未満が 2 地点であるのに対して 15 度未満が 3 地点、字円山において 15 度以上 40 度未満が 3 地点であるのに対して 15 度未満が 3 地点となっており、これらの地区の傾斜の状況が他の小字の地域と異なることは否定できない。そして、これらの 3 地域のうち、字南御坂においては杉・檜が 100 パーセントを占めているものの、字円山及び字裏山における杉・檜の割合は極めて低いのであるが、その理由は、前記のとおり、所有者の個人的な林業に対する意欲の違いに起因するものと考えられる。

(e) 土層について

状況類似地区 1 1 の土層は、棚沢星竹断層の西側が海沢層の砂岩・頁岩であるのに対してその東側が川井層の砂岩・頁岩となっていて、これが字富士峰、字円山及び字裏山において雑木が主体の植生となっていることの原因であるようにもみえるが、両者はその層の古さが違うだけで、砂岩、頁岩であることは共通であることからすると、この植生の違いと土層の違いとは関係はないものと思われる。

(f) 樹種について

状況類似地区 1 1 における樹種は、別表 3 の〔10〕の欄記載のとおりである。

小字単位にみた杉・檜の占める割合は、字富士峰、字円山及び字裏山の 3 地区を除いて、78・3 パーセントから 100 パーセントとなっており、林業経営という観点からみたときには、小字による違いはほとんどない。なお、字富士峰、字円山及び字裏山の 3 地区においては雑木の割合が極めて高くなっているが、その理由は、所有者の個人的な林業に対する意欲の違いに起因するものと考えられるのであり、それ故に状況類似地区を異にすべき状況にあるとは認められない。

c 状況類似地区23の具体的な状況は次のとおりである。

(a) 概況

状況類似地区23は、字竹ノ入、字吹上、字坂下等の59の小字を合わせたものであるが、一小字当たりの面積は状況類似地区10や状況類似地区11の小字の約4分の1と極端に小さくなっている。

状況類似地区23の小字別及び全体の筆数、面積は別表4の1ないし4の〔1〕、〔2〕の各欄記載のとおりである。

状況類似地区23は、北小曾木川を挟んで、高水尾根の永栗ノ峰（標高633メートル）から南東に延びる雷電尾根と北東に延びる北小曾木尾根、雷電尾根の三方山（454メートル）から北東に延びる小曾木尾根に囲まれた旧北小曾木の地域で、雷電尾根から北に向かって、北小曾木川支流の栗平沢、正沢等の小河川を挟んで、3つの尾根が平行して走っている。

標高は、最高が字永栗における634メートルの地点であり、最低が字竹ノ入における158メートルの地点であり、平均は323メートルとなっている。傾斜角度は平均斜度で字細久保が31度、字吹上が30・1度であるものの、それ以外の地区の平均斜度はいずれも30度未満と緩やかであり、傾斜方向は当該地区が3つの尾根に挟まれていることから複雑な様相を呈している。

地区内には採石場のほか一部岩石地が見受けられるが、ほとんどの地域における主な樹種は、杉及び檜の人工林が多く、北小曾木川沿いに幹線道路が走り、それぞれの沢に林道等が開設されており、林産物の搬出の便は比較的良好である。

(b) 標高について

状況類似地区23における小字ごとの最高標高、最低標高、高低差、平均標高は、別表4の1ないし4の〔3〕ないし〔6〕の各欄記載のとおりである。

ところで、標高が問題となるのは、それによって当該山林の樹種や利用条件に違いが生ずる限りにおいてである。

そして、状況類似地区23の地域は、全体として杉・檜の人工造林として利用されているにもかかわらず、一部の標高の高い地区において、杉・檜に代えて雑木の割合が高くなっているところが見られる。

すなわち、平均標高が270メートル（実標高は184メートルから355メートル）の字赤新田においては杉・檜の割合が69・2パーセント、雑木30・8パーセントとなっており、平均標高が291メートル（実標高は208メートルから373メートル）の字細久保においては杉・檜の割合が50・0パーセント、雑木が50・0パーセントとなっている。

しかし、平均標高が270メートル（実標高は199メートルから340メートル）の字正沢においては杉・檜の割合が86・1パーセントとなっており、また、平均標高が292メートル（実標高は210メートルから374メートル）の字向立ヶ谷では杉・檜が

94・4パーセントであることからすると、状況類似地区23におけるこのような樹種の違いが標高の違いによるものとは考えられず、それぞれの所有者の個人的な林業に対する意欲の違いに起因するものとするのが合理的である。

(c) 傾斜方向について

状況類似地区23における小字ごと及び全体の傾斜方向は、別表4の1ないし4の〔7〕の欄記載のとおりである。

しかし、このような差異があるにもかかわらず、山林の利用状況が傾斜方向による影響を受けているとは認められず、傾斜方向を考慮して状況類似地区を分割し、あるいはそれによる補正を考慮する必要はない。

(d) 傾斜角度について

状況類似地区23における小字ごとの傾斜角度の状況は、別表4の1ないし4の〔8〕の各欄記載のとおりである。

状況類似地区23における傾斜角度は、15度以上40度未満のものが253地点、15度未満のものが61地点、40度以上のものが6地点となっているが、字吹上入のように15度以上40度未満の地点が半数に満たない小字においても杉・檜の比率は70パーセントを超えているのであり、傾斜角度を理由として状況類似地区を異にすべき地区はない。

(e) 土層について

状況類似地区23の土層は、名栗断層の東側が雷電山層の砂岩・頁岩・塩基性火山岩であるのに対してその西側が高水山層の砂岩・頁岩・塩基性火山岩となっていて、その中にチャート層及び飯能層の二本竹礫層が点在しているが、いずれも杉・檜を主体とする樹種に影響を与えている状況はみられない。

(f) 樹種について

状況類似地区23における樹種は、別表4の1ないし4の〔10〕の各欄に記載のとおりである。

小字単位にみた杉・檜の占める割合は、字赤新田及び字細久保の2地区を除いて70パーセントを超えており（伐採済みを除く。）、林業経営という観点からみたときには、小字による違いはほとんどない。

なお、字赤新田及び字細久保の2地区においては雑木の割合が若干高くなっているが、その理由は、所有者の個人的な林業に対する意欲の違いに起因するものと考えられるのであり、状況類似地区を異にすべき状況にあるとは認められない。

(3) 標準山林の選定

ア 状況類似地区10における標準山林の選定

この地区の標準山林は、青梅市δ566番地所在の山林（以下「標準山林10」という。）であり、同山林は、谷久保川左岸のほぼ中心に位置し、一番北の尾根の中心付近から、谷久保川に向かって南西方向に傾斜している。傾斜角度は15度程度で緩やかで、林産物の

搬出の便は谷久保林道に接しており容易である。また、その標高は520メートルから380メートルで、中央部の標高は460メートルである。

イ 状況類似地区11における標準山林の選定

この地区の標準山林は、青梅市ε555番地所在の山林(以下「標準山林11」という。)であり、同山林は、琴沢川右岸のほぼ中心に位置し、日の出山(902メートル)から北東に延びる尾根の中腹から北西方向に傾斜している。傾斜角度は20度程度で比較的緩やかで、林産物の搬出も琴沢林道がすぐ近くにあり搬出の便は良好である、また、その標高は460メートルから370メートルであり、中央部の標高は400メートルである。

ウ 状況類似地区23の標準山林の選定

この地区の標準山林は、青梅市ζ478番地所在の山林(以下「標準山林23」という。)であり、同山林は、北小曾木川左岸のほぼ中央部の字稲詰沢地区内に位置し、尾根から北小曾木川方向に向かう形で西方向に傾斜している杉・檜の人工造林である。その標高は347メートルから210メートル、傾斜角度は30度未満で、北小曾木川沿いの都道η線に接しており林産物の搬出は容易である。

(4) 標準山林に対する評点数の付設

ア 平成9年度の評価について参照されるべき山林の売買実例はわずか7件であり、状況類似地区10においては、青梅市θ地内の1件の売買実例が存するが、状況類似地区11及び状況類似地区23においては、売買実例そのものが存在しないことから、現状においては、売買実例価額から、標準山林の適正な時価を求めることは不可能な状況にある。

なお、前記の売買実例によれば、1平方メートル当たりの価格でみて、最低がθ地内の100円、最高がι地内の1592円で、単純平均では573円、最高値と最低値を除いたものの平均では464円となっているが、日本国内における林業の不振が長期にわたって継続しているため、山林が山林経営の目的で売買されることは極めてまれであり、上記売買実例もそれぞれについて売買せざるを得ない個別の事情が存在していたものと考えられるので、これらの価格をもって正常な価格とすることはできない。

イ そこで、青梅市においては、現行の制度による固定資産税の評価がなされるようになった昭和39年度以降、林道の整備が進められてきたものの、地形や土層等には特段の変動がないことから、原則として昭和39年度の評価に際して選定された標準山林をそのまま維持し(標準山林23については、従前の山林が採石場となったために、平成3年度の評価以降、現在地の山林をもって標準山林としている。)、立木価格等の推移や東京都知事による指示平均価格及び基準地価格を参酌して求めた一定の倍率を前回の評価額に乘じ、それをもって当該評価年における評価額とする方法によってきたが、極度の林業不振という実態を勘案して、平成6年度の評価においては、平成3年度の評価額のままで据え置くこととされ、平成9年度においても据え置かれている。

その結果、1平方メートル当たりの評価額(評点数)は、標準山林10が36・75円、

標準山林11が38・70円、標準山林23が32・40円となっているのである。

なお、市町村間における評価の均衡を図るため、東京都知事は標準山林の適正な時価について所要の調整を行うこととされているところ（評価基準第7節三3）、東京都知事が青梅市における標準山林（標準山林11）の適正な時価について調整した結果は、青梅市がした評価額と同額の3万8700円であるとされており、このことは、青梅市における評価が近隣市町村におけるものと均衡がとれた適正なものであることを示すものである。

（5）本件各山林の評点数の付設

ア「山林の比準表」による比準

本件各山林の山林の中央部の標高、搬出地点の標高、中央部の標高と搬出地点との標高差、支線道路の状況、幹線道路の状況は、それぞれ別表5各欄記載のとおりである。

そして、本件各山林の標準山林に対する「山林の比準表」による比準割合、本件各山林の評点数は、別表5の各欄記載のとおりとなる。

なお、山林の中央部の標高とは、図面上の中央部の標高によって決することによって足りるものというべきである。

また、搬出地点は、「山林の比準表」によれば、「林産物が通常搬出される支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。）の地点」をいうところ、本件各山林の搬出地点は、このような支線道路の要件を備えた道路、あるいは幹線道路の適切な場所にそれぞれ設定されている。

原告らは、本件山林1、2の各山林の支線道路とされている道路について、支線道路としての適格性がないとの主張をするが、上記道路は、原告も認めるとおり、木馬（そり又はそれに類似したもの）等の通行できる道路であるから、上記定義に該当し、原告らの主張は失当である。

イ 原告らは、山林によっては林道までの搬出距離を求めなければ妥当な評価ができないものが少なくなく、原告ら所有の山林のうちの一部がこれに該当するから、比準割合の補正が必要であると主張する。

しかし、山林の比準表にいう搬出地点というのは、「林産物が通常搬出される支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。）の地点」のことであり、「山林の中央部とその搬出地点との標高差」というのは、山林の中央部から支線道路までの搬出距離を表象するものであるから、林道までの搬出距離については、それぞれの山林の中央部とこれらの搬出地点との標高差によって評価されているというべきである。

そして、本件各山林について、山林の中央部とその搬出地点との標高差がほとんどないために、当該山林から搬出地点までの距離が反映されていないという状況にあるものはないから、搬出地点までの搬出距離を別途考慮する必要はない。

また、取扱通達が、「山林の比準表」を補正する場合について定めた趣旨は、比準山林が

標準山林に比して著しい急勾配を有するとか、搬出地点までの急勾配の区間が長い等の場合についてのものであるところ、そのような事情のない本件については、そのような補正は必要ない。

ウ 傾斜方向及び傾斜角度による補正が不要であること

標準山林と比準山林との間において、傾斜方向や傾斜角度による樹木の生育条件や経営条件に特段の相違がある場合には、それを補正することになるが、本件においてはそのような山林はない。

また、山林の評価においては、傾斜角度 15 度から 40 度を標準とされているから、15 度未満及び 40 度を超える場合について特別の考慮をするのが通常であるが、本件各山林について、このような考慮が必要な土地はない。

エ その他の補正要素について

a 本件山林 15 について

原告らは、本件山林 15 について、山林上部及び山頂の地積が 20 パーセントあるから、補正が必要というが、そのような理由による補正が必要である根拠はないから、補正の必要はない。

b 本件山林 16 について

原告らは、本件山林 16 について、崩壊地や砂地が存在するので、不良土層を理由とする補正が必要であると主張するが、原告らが主張するような広範囲にわたる砂地や崩壊地の存在が認められないので、不良地層があるとの理由による補正の必要はない。

c 本件山林 17 について

原告らは、本件山林 17 の樹種が雑木林であることを理由に補正が必要であると主張するが、評価基準による山林の評価においては、上記理由による補正は必要ない。

(6) 本件各山林の評価額

本件各山林の評点数に、本件各山林の各面積を乗じると、本件各山林の評点数は、別表 5 の各評点数欄記載のとおりとなる。

以上によれば、本件各山林の評価額は、別紙物件目録記載の各価格欄記載のとおりとなるというべきである。

(7) 本件審査申出から本件各決定までに要した期間について

原告らは、本件各決定が本件審査申出のあった日から 30 日以内にされなかったことをもって、地方税法 433 条 1 項に違反すると主張するが、同条の規定は、いわゆる訓示規定であって、その期間が遵守されなかったことのみを理由としてその決定が違法となるものではない。

(原告らの主張)

(1) 状況類似地区の区分における評価基準違反

ア 評価基準は、固定資産の評価を実施する市町村長に対し法的拘束力を有すると解されるところ、評価基準を遵守しないで独自の状況類似地区を区分すると、具体的な地勢の相

違、土層の相違等自然的重要な要素の比準評価ができない結果となり、固定資産の評価が公平性、妥当性を著しく欠く結果となるから違法というべきである。

そして、取扱通達が、状況類似地区の際に考慮すべき状況類似の要素として、〔1〕地勢、〔2〕土層、〔3〕林産物の搬出の便、〔4〕その他山林の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件が類似しているか否かを検討した上で、具体的には〔3〕の林産物の搬出の便は、評価基準別表7で補正できるから、これ以外の状況の類似、即ち、〔1〕地勢、〔2〕土層、〔4〕その他山林の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の類似を求めていることに照らせば、評価の便宜性のみを先行させて、地勢のみの状況類似地区の区分をしてはならないというべきである。

ところで、評価基準は状況類似地区の区分を原則として小字を単位とするとしているが、これは、昭和38年に評価基準を改正した際に、改正前の評価基準が個別的な評点式評価法を採っていたのに代えて、標準山林比準方式を採用したと密接不可分の関係にあるものである。すなわち、評価基準作成時には、状況類似地区の区分は、その前提条件として地勢、土層、林産物の搬出の便等の要素を総合的に考慮しなければならないものとしたが、その範囲を特定するに当たっては、面積の特定か、行政区画を引用するか、又はその他の妥当な単位はないか等諸般の検討がなされた結果、小字であれば、標準山林比準方式の実施にも適合し評価作業の実施上も妥当性があると判断された。

そこで、評価基準は、原則として小字を単位に状況類似地区を区分するものとし、他方、小字が状況類似の観点から絶対的なものではないことも事実であるところから、小字を最小単位としつつも、例外として、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、それらを合わせ、小字の区域内において状況の著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとするとしたものである。

イ ところが、被告は、このような小字単位を全く無視した上、山林の状況類似地区は、評価の便宜のため、地勢のみの区分でほぼ画定したとし、その結果、状況類似地区10は東西約3・2キロメートル、南北約2キロメートル、状況類似地区11は東西約4キロメートル、南北約2・5キロメートル、状況類似地区23は東西約5キロメートル、南北約2キロメートルなどという広大な区分を行った。

このような広大な地域を一つの状況類似地区とし、その状況類似地区に一つの標準山林しか選定されずに、各筆の山林の評点数の付設を評価基準の定める「山林の比準表」のみによって行うとすると、地勢、土層については、原則として補正の機会を失うことになり、適正、公平な評価はできなくなり、違法というべきである。

この点を具体的に述べると、まず、評価要素としての地勢とは、標高、河川、沢、傾斜角度、傾斜方向、斜面の型その他土地の価格に影響を及ぼす要因の全てを指していると解されるから、1000ヘクタールにも及ぶ山林の地勢の類似状況が、山稜、尾根等の走行、河川の流域などで区分しただけで、その地区に含まれる山林の全ての傾斜角度、傾斜方向等について類似性があるなどと断定できるはずがない。

また、土層についても、樹木の生育を左右する表土及び全土層の厚薄、不良地質の有無等の要素を無視しては、適正、公平な評価を期待することはできないにもかかわらず、本件各決定に係る状況類似地区区分に際して、表土及び全土層を検討、調査した形跡が全くない。特に、地勢に違いがないにもかかわらず、雑木林が多い地域については、土層に問題がないか調査すべきであるにもかかわらず、被告は、そのような調査をすることもなく、その理由を所有者の林業に対する意欲の違いによるものと断定しているのは不当である。例えば、字軍畑に所在する本件山林1、2の各山林は、原告らが表土及び全土層の厚さを実地調査したところ、字平溝、字谷久保の山林に比し、表土、全土層共に浅く、土質も堅い粘土質であって、劣っている。

さらに、昭和39年に状況類似地区が区分されて以降、林道整備によって、林産物の搬出の便の状況が大きく変化し、林道周辺の山林は、経済的条件が飛躍的に伸びているから、そのような地域については、少なくとも各基準年度において状況類似地区の区分の変更を行うべきであるにもかかわらず、本件各決定に係る状況類似地区区分においては、何らそのような考慮がされていない。

なお、被告は、地勢によって状況類似地区を区分したと主張する一方で、杉・檜の人工造林地区であるかぎり山林の利用条件は同一であるとして、樹種に着目した状況類似地区区分を行ったかのようにも主張するが、状況類似地区の区分においては杉と檜の違いが無視されており、他方で、青梅市では、1ヘクタール未満の檜植栽林の価格につき、標準山林の価格に5パーセント増額補正を実施をしていることからすると、その基準、取扱いに統一性を欠くというべきである。

ウ 状況類似地区10の状況が類似していないこと

状況類似地区10は、字軍畑、字谷久保、字平溝、その他16の小字をまとめて一つの状況類似地区とされているが、地勢の著しく異なる岩茸石山から2キロメートル、惣岳山から1キロメートルまでの地勢の急峻地域は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況が著しく異なるので、これらを同一の状況類似地区としたことは違法である。

そして、状況類似地区の区分は、小字ごと、又は小字の内その状況が著しく異なるときは小字をさらに分けた地区ごとに区分すべきであり、そのようにして区分された状況類似地区ごとに標準山林を選定すべきである。

そうすると、本件山林3ないし10の各山林を含む字谷久保は、地域性が広く、谷久保川を挟んで2つの尾根に分かれており、それぞれ傾斜方向がほぼ同一であるので、谷久保川の南岸と北岸で2分し、2つの状況類似地区に区分すべきであり、その他、本件山林11ないし14の各山林を含む字平溝、字大久保、字横尾子などの小字についても、その地勢からみて、2つの状況類似地区に区分すべきであり、その他の各小字については、小字ごとに一つの状況類似地区として区分すべきである。

エ 状況類似地区11の状況が類似していないこと

状況類似地区11の南側の北端は標高250メートル程度の低い山々であるが、これか

ら南約20キロメートルの地点に標高902メートルの日の出山があり、この間地勢は山々の標高が増すに従って次第に状況類似性を失い、さらに山々の標高が700メートルを超えるあたりから急峻な地勢となっており、状況類似性は著しく異っている。また、同地区の北西側は、標高928メートルの御岳山に向かって直線で28キロメートルの間徐々に標高を上げており、御岳山に近づくにつれて等高線の幅が小刻みの地域、即ち急峻な地域が多くみられるので、状況類似地区11の地域を同一の状況類似地区としたことは違法である。

そうすると、状況類似地区11についても、小字を単位とした状況類似地区の区分をすべきであり、字払沢入、字夏沢入、字滝本、字滝本入、字琴沢入などの小字は、地勢、林産物の搬出の便等からみて、各小字をさらに2又は3の状況類似地区に区分する必要がある。

オ 状況類似地区23の状況が類似していないこと

状況類似地区23も、東西に約6キロメートル、南北に約2・5キロメートルという広大な地域を含んでおり、これらを同一の状況類似地区としたことは違法である。

すなわち、状況類似地区番号23は、標高が250メートルから400メートル程度の地域が80%を占めており、標高が500メートルを超える高地は、この地区の西北部の一部にあるだけであるが、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況についてみると、緩急さまざまな山が多く、山の傾斜方向はかなり複雑で一定しない例が多くみられるなど、かなりの変化が見える。

そうすると、状況類似地区23については、必ずしも小字ごとに59の状況類似地区を区分する必要がないとしても、地勢、土層、搬出の便等を総合的に考慮して2又は3程度の小字を合わせた状況類似地区に区分することは十分可能なはずであるから、その範囲における状況類似地区の区分をすべきである。

(2) 標準山林の評点数の付設の違法

ア 被告は、各標準山林について、評価基準が定めるとおり、売買実例価額から適正な時価を求めるという評価手続を行っていない。

イ 確かに、山林の売買実例には山林の育成を目的として売買される事例は少ないが、そのような場合には、売買実例価額の内容の分析、検討、確認のほか、〔1〕林道の開発調査、〔2〕木材市況、林業者の担税力の動向調査、〔3〕農地と山林との間の評価の均衡等に関する各種資料を収集、調査、分析、検討などにより、山林の現況を正確に認識した上で、その評価の水準や各地域における、特に経済的条件における均衡の維持は慎重に検討し、修正、補正に意を用いて、適正な時価を求めべきである。

ところが、市は、昭和39年度以降、数回の基準年度があつて上記修正、補正の機会があつたにもかかわらず、林道が開通しても標準山林の選別換えどころか、均衡の修正、その他適正、公平、妥当な評価作業を一切していない。

したがって、標準山林の評点数の付設は、評価基準に従ったものではなく、違法である。

(3) 比準割合の誤り

ア 評価基準の定める「山林の比準表」適用の誤り

「山林の比準表」は、山林の中央部と搬出地点との標高差を基準とした比準割合によって、各山林の小出し（伐採した木材をトラックで運べる場所「集材場所」へ人力、木馬やケーブル等で集材すること）費の格差を評価するものとしている。

ところで、標準山林、比準山林の中央部の標高については、各山林の全地域が常に同一角度ではないので、各筆の平面図の中央部と標高による中央部とは異なる場合が多いが、評価基準は、山林の中央部と搬出地点の標高差によって、小出し作業の難易度をも評価しようとしたものと解されるから、山林の中央部とは、山林の傾斜角度、標高や面積を勘案した標高の中央部をいうものと解すべきである。

このような観点からすれば、本件1ないし3、5ないし15、17の各山林の中央部の標高については、被告主張の数値を争わないが、本件山林4の中央部の標高は395メートルであり、本件山林16の中央部の標高は653メートルとなるべきである。

また、「山林の比準表」にいう「搬出地点」とは、林産物が通常搬出される道路がある地点であり、これには人の通行用道は含まれないものというべきである。

ところが、本件山林1及び本件山林2の搬出地点とされているのは、幅員1・5メートル未満の道路であり、古くは木馬等の材木の搬出に用いられた可能性はあっても、到底牛馬車、そりなどの通行ができない人道であるから、本件山林1及び本件山林2の搬出地点には誤りがあり、本件山林1及び本件山林2の各搬出地点の標高はいずれも277メートルとなるべきである。

その他、本件山林4、6ないし9、11ないし15、17の各山林の搬出地点の標高については被告主張の数値を争わないが、本件山林3、本件山林5、本件山林10、本件山林16の搬出地点については、搬出地点に林産物搬出の作業スペース、集材スペースが必要である点を考慮すれば、被告主張の搬出地点は妥当ではなく、本件山林3の搬出地点の標高は276メートル、本件山林5の搬出地点の標高は400メートル、本件山林10の搬出地点は390メートル、本件山林16の搬出地点の標高は410メートルとなるべきである。

イ 評価基準の定める「山林の比準表」以外の理由による補正等の必要性

a 搬出距離による比準表の作成又は比準割合の補正の必要性

林産物の搬出は、現場の実務では、伐採した少量のものは、主として人力（近時は可能な限りケーブル線の支線又は補助線を用いる。）によって、ケーブル本線の搬送地点に集材し、搬出地点までいわゆる小出しを行い、搬出地点から林産物の取引市場までトラック等によって運搬されるという仕組みになっている。

林産物の搬出の便について、単に標高差のみで比較するとすると、全ての山林が林道に恵まれているとは限らないので、山林によっては、林道までの搬出距離を求めなければ妥当な評価ができないものが少なくない。

そこで、評価基準は、山林の状況に応じて「山林の比準表」を補正することや、場合によっては、評価基準の定める「山林の比準表」とは別に比準表を作成することも認めており、取扱通達第2章第7節30は、評価基準の定める「山林の比準表」の比準割合にかえて、搬出地点までの勾配、距離等の状況を考慮する必要があるときは、搬出費用を参しゃくして、山林の中央部からその山林の搬出地点までの距離その他の状況に応ずる比準割合を定めることを定めている。

そして、本件各山林のうち、本件山林1、本件山林2、本件山林15、本件山林16、本件山林17については、上記のような搬出距離に応じた補正が必要であったというべきである。

本件山林16は、山林の付近に林産物の搬出地点となるべき道路がない場合であるから、現実の小出しを考えた場合には、山林の中央部から搬出地点に達するまでに800メートルの小出しを必要とするから、評価基準の定める「山林の比準表」の比準割合をあてはめるだけでは、不当な結果となる。

また、本件山林17は、国道には接しておらず、幅員3メートルの林道はあるものの長期間放置されていたことにより、相当な補修をしない限りトラックの搬送は危険な状態であるため、約1000メートルの間ケーブルその他の特別な方法で林産物を搬出することが必要であるなど、国道に接している標準山林23とは、林産物の搬出の便等が全く異なっている。

このように、近くに公道、林道がないため相当の距離の間をいわゆる小出しをしなければならぬ場合には、評価基準の定める「山林の比準表」の比準割合で評価の均衡を図ることは到底無理である。

ところが、被告は、このような搬出費用、搬出距離について何ら考慮していないから、違法である。

b 山林の傾斜方向による比準割合の補正について

我が国の人工林の大部分は建築用材となる杉・檜であるところ、杉・檜は日光のない場所ほど、日光を求めて曲がらずにまっすぐ伸張する特性があることから、傾斜方向は北向きが優れているとされ、北向きよりも日当たりがよく、地面の乾燥度が高く保水程度が劣る東、南、西は、横に枝や根を伸張させる反面、樹高の伸びは日光のない北向きに比べて劣後する。

ところで、評価基準においては、山林の傾斜方向の要素は、状況類似地区の区分における地勢、標準山林の選定の場合の地形に組み込まれているので、山林の傾斜方向による独立した減算項目はない。

しかし、小字を単位として状況類似地区を区分したとしても、各山林の傾斜方向は必ずしも一致しないことから、状況類似地区を適正に区分しただけでは、評価を適切に行うことはできない。

そこで、傾斜方向が西南の本件山林15、傾斜方向が北東の本件山林16、傾斜方向が

西である本件山林 17 は、それぞれ減額補正が必要である。

c その他の理由による比準割合の補正について

(a) 本件山林 15 の比準割合の補正について

本件山林 15 は、山林上部及び山頂の地積が 20 パーセントあり、尾根には不良地積が約 20 パーセントあるので、これらの理由による比準割合の補正が必要である。

(b) 本件山林 16 の比準割合について

本件山林 16 は、崩壊地 22%、砂地 5% の合計 27% の不良土層部分があるから、減額補正する必要があるのに、これらについて全く考慮されていないから違法である。

(c) 本件山林 17 について

本件山林 17 は、47 パーセントが天然更新の雑木林であるから、減額補正が必要である。

(4) 地方税法第 433 条違反

被告は、納税者から地方税法 432 条による審査の申出を受けた場合には、その必要と認める調査、口頭審理その他事実審査を行い、その申出を受けた日から 30 日以内に審査の決定をしなければならない（地方税法 433 条 1 項）とされているにもかかわらず、原告らに対する審査決定をしたのは、平成 10 年 3 月 31 日付である。原告らが被告に審査申出書を提出したのは、平成 9 年 4 月 28 日付であるから、この間 1 か月以上の日時を経過している。

地方税法 433 条 1 項が審査決定に期間を設けた趣旨は、納税者の不服を長期間放置することは、納税者の権利の保護、救済上許されないとすることにあるはずであるのに、被告はこれを全く無視し問題の解決を遅延させた。

したがって、本件決定は、地方税法 433 条 1 項に違反し違法である。

4 争点

以上によれば、本件の争点は次のとおりである。

(1) 本件各決定に係る状況類似地区区分は評価基準に適合したものといえるか否か。

(争点 1)

(2) 本件各決定に係る標準山林の評点数の付設が、評価基準に適合したものといえるか否か。 (争点 2)

(3) 本件各決定に係る比準割合は評価基準に適合したものであるか否か。 (争点 3)

(4) 本件各決定は、地方税法 433 条 1 項に反するものとして違法であるか否か。 (争点 4)

第 3 当裁判所の判断

1 「適正な時価」の意義等について

(1) 固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格を課税標準とすることを原則として（地方税法 349 条 1 項、349 条の 2）、固定資産の所有者（質権又は 1

00年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下同じ。) に対して(地方税法343条1項)、資産の所有という事実に着目して課税される財産税であり、資産が土地の場合には、土地の所有という事実には、土地の所有という事実により課税されるのであって、原則として、個々の所有者が現実に土地から収益を得ているか否か、土地が用益権又は担保権の目的となっているか否か、収益の帰属が何人にあるかを問わず、賦課期日における所有者に対し、課税されるものである。このような固定資産税の性質からすると、その課税標準又はその算定基礎となる土地の「適正な時価」(地方税法341条5号)とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値(以下、これを「客観的時価」という。)をいうものと解すべきである。

そして、地方税法は、土地課税台帳に登録すべき価格を基準年度に係る賦課期日における価格としているのであるから(地方税法349条1項)、この登録価格は、賦課期日である当該年度の初日の属する年の1月1日(本件では、平成9年1月1日)時点を基準日として、同日における客観的時価をもって算定すべきである。

(2) 適正な時価の意義を前記のように解すると、土地の適正な時価の算定は、鑑定評価理論に従って個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価することが最も正確な方法ということになるが、課税対象となる土地は極めて大量に存在することから、限りある人的資源により、時間的制約の下で、上記のような評価を実施することが困難であることは明らかである。

そこで、地方税法は、これらの諸制約の下における評価方法を自治大臣の定める評価基準によらしめることとし、併せて、極めて大量の固定資産について反復、継続的に実施される評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消しようとしているものといえることができる。

もつとも、上記の評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、山林の価格に影響を及ぼすべきすべての事項を網羅するものではないから、個別的な評価と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないものといえるべきであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものといえるべきである。

(3) そして、統一的な評価基準による評価によって各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消しようとする地方税法及び評価基準の趣旨に照らすと、登録価格の評定が評価基準に適合しない場合には、仮に登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価以下であったとしても、上記登録価格の決定は地方税法に反するものといえるべきである。

他方、評価基準による評価が複数の評価要素の積み重ねを通じて結論において「適正な時価」に接近する方法であることからすると、評価基準に定める個別的評価要素が具体的な土地の特殊性に照らして適切さを欠くとみえる場合があるとしても、評価基準による評

価が客観的時価を超えないときは、これを違法とすることはできないが、地方税法は、登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回ることも許容するものではないから、登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価以下であると認められないときは、その限度で登録価格の決定は違法になるというべきである。

2 争点1について

(1) 状況類似地区を区分する際に考慮すべき事情

ア 前記に述べたことからすれば、山林の適正な時価は、山林として利用する場合における山林の売買実例価額を基準として求められるべきものであり、山林の売買実例価額は需給関係によって形成されるものであるが、山林の需給事情が同等である場合には、その価格は林木の生産力に左右される関係にあるものというべきである。

そして、林木の生産力は、おおむね、〔1〕林産物の収量の多少に直接作用する要因となる気候、地形、土層等の自然的条件と、〔2〕労働投入量、物財投入量の大小に直接作用する要因となる経営立地、搬出立地、市場立地等の経済的条件、〔3〕地滑り、崩壊地等の有無等の災害条件の諸要素によって決定されるものといえることができる。

ところで、評価基準は、前記法令の定め等記載のとおり、山林の評価方法を、〔1〕状況類似地区を区分する、〔2〕状況類似地区ごとに標準山林を選定する、〔3〕標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する、〔4〕標準山林の単位地積当たり評点数に、「山林の比準表」（評価基準別表第7）により求めた各筆の山林の比準割合を乗じるなどによって、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設する、〔5〕評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求めるという標準山林比準方式によって行うことを定めている。

そして、評価基準第1章第7節二2は、状況類似地区を区分する際には地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮することを求める一方、「山林の比準表」（評価基準別表第7）は、原則として、〔1〕山林から林産物が通常搬出される地点までの小出し条件を比較する指標である、「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」と「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」との差、〔2〕比準山林と幹線道路（幅員2・5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。以下同じ。）の距離（当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地点までの距離をいう。以下同じ。）の相違、〔3〕比準山林と標準山林の支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はそりの通行できる道路並びに管流路をいう。以下同じ。）の距離（当該山林の搬出地点から幹線道路（幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地点）までの距離をいう。以下同じ。）の相違、の3要素のみによって比準割合を算出することを求めている。

これらのことからすれば、評価基準は、状況類似地区を区分する際において、比準割合算出の際に考慮される上記3要素以外の山林の価格に影響を与える諸要素を総合的に考慮することにより、同一状況類似地区内の各山林が、上記3要素以外の諸要素が類似したものとなるように状況類似地区を区分することを求めているというべきであり、取扱通達第

2章第7節27も、これと同趣旨を明らかにしたものと解される。

以上によれば、状況類似地区を区分する際に考慮すべき「地勢、土層、林産物の搬出の便等」とは、〔1〕標高、傾斜角度、傾斜方向など、林産物の生育・産出量、経営立地に影響する地形条件としての地勢、〔2〕林産物の生育に影響する土層の厚さ、不良土層の有無、〔3〕搬出地点から幹線道路までを運搬する支線道路の粗悪度、幹線道路の粗悪度など、評価基準別表第7「山林の比準表」では補正できない林産物の搬出の便、〔4〕経営立地条件、災害条件、樹種、利用上の制限等、山林の価格事情に影響を及ぼすその他の要素をいうものと解すべきである。

イ a これに対し、被告は、林産物の搬出の便のうち、それぞれの山林から林産物の搬出地点までの運搬については「山林の比準表」で補正されることになっているので状況類似地区の区分に際して考慮する必要がなく、搬出地点から幹線道路までの運搬及び幹線道路による主要出荷地点までの運搬については、本件における状況類似地区ごとにほぼ同様な状況の幹線道路が存するので、林産物の搬出の便について、状況類似地区区分において考慮する必要がないと主張する。

しかし、各山林が林産物を搬出するために、〔1〕いかなる支線道路を使用するか（支線道路の粗悪度）、〔2〕いかなる幹線道路を使用するか（幹線道路の粗悪度）、〔3〕支線道路を使用しないで幹線道路に直接搬出できるか否かなどは、林産物の搬出の便の良否に影響を与える要素ではあるが、山林の比準表によって補正することはできず、また、本件各決定に係る状況類似地区ごとにほぼ同様の幹線道路が存するというだけでは、各山林が利用する幹線道路の状況や、支線道路の状況が共通することを示すものではないから、これらの点について、状況類似地区を区分する際に考慮しておく必要があるというべきであり、被告の上記主張は採用できない。

b 被告は、評価基準が地勢及び土層によって判断しようとしている山林の利用価値ないし収益力とは、林産物の搬出の便を除けば、当該山林でいかなる種類の樹木の生育が可能かということに帰着し、樹種に影響を与えない程度の標高、傾斜方向、傾斜角度等の地勢、土層の違いは山林の評価においては重要性を有せず、樹種がほぼ同じであるということは、自然的及び経済的条件が共通していることを示すものであると主張する。

しかし、樹種の同一性は、状況類似性を判断する一つの要素とはなり得るとしても、山林の価値を決する自然的条件は、通常は、いかなる種類の樹木の生育が可能であるか否かのみによって決まるものではなく、樹木の生育状況、生産性の相違によっても異なるというべきであるから、樹種が同一であったとしても、直ちに、その自然的条件が同一であるということとはできない。

また、地勢は、その作用によって気候条件（日照、気温等）及び土層条件とも密接に関連することによって、林産物の生育及び産出量に大きく影響を与える自然条件を決する要素の一つであるだけでなく、植林条件、搬出上の経費の多寡にも影響を及ぼすことにより経済条件にも影響を与える要素であるというべきであるから、標高、傾斜方向、傾斜角度

等の地勢に大きな違いがある場合に、樹種が同一であるからといって、経済的条件が共通になるわけではないことは明らかである。

そして、被告の上記主張は、樹種に影響を生じさせない程度の地勢の違いによる自然的条件、経済的条件の違いは、山林の価額評価において無視できるとの主張とも解されるが、本件において、樹種に違いを生じさせない程度の自然的条件、経済的条件の違いは山林の価額評価に影響を与えないと認めるに足りる主張、立証はないし、仮に、杉・檜の人工造林が大部分を占める山林は状況が類似すると被告の主張を前提にするとすれば、何故、状況類似地区10、11及び23の各地区が別の状況類似地区として区分されたのかが不明となる。

以上によれば、被告の上記主張は採用できない。

c 被告は、地勢要素の一つである傾斜方向について、樹木の生育に適しているのが北又は北東方向への傾斜地であるとしても、標準山林を、南西方向等の樹木の生育に適さない傾斜方向の山林を選定すれば、傾斜方向の点で、不当に高い評価がされるという事態は回避できるのであるから、状況類似地区の区分においては、傾斜方向を考慮する必要がない旨主張している。

しかし、状況類似地区11の標準山林11の傾斜方向は北西方向であるなど(乙11、28の13、30の3)、青梅市で行われた標準山林の選定の際において、現実には、傾斜方向を考慮して標準山林が選定された形跡は窺われないから、上記被告の主張は前提を欠いており、採用できない。

(2) 評価基準は、前記法令の定め等記載のとおり、状況類似地区を、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする定めている。

このように評価基準が小字を単位として状況類似地区を区分することを原則としたのは、小字の区域内においては、山林の評価に影響を与える諸要素が類似していることが多く、課税事務上の便宜なためであると解され、複数の小字を一つの状況類似地区として区分することを評価基準自体も許容しているから、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮した上で、比準割合算出の際に考慮される要素を除き、山林の評価に影響を与える諸要素の状況が類似していると認められる場合には、複数の小字を一つの状況類似地区として区分することは評価基準に反しないものというべきであるが、上記諸要素の状況が類似していると認められない場合にまで、複数の小字を一つの状況類似地区として区分することは、評価基準に適合しないというべきである。

ところが、本件各決定に係る状況類似地区の区分は、小字を単位として行われておらず、状況類似地区10は19の小字を、状況類似地区11は15の小字を、状況類似地区23は59の小字をそれぞれ合わせて一つの状況類似地区として区分されている。

この点、被告は、これらの各状況類似地区内は、それぞれその状況が類似しているから、

小字を単位とせずに複数の小字をまとめて一つの状況類似地区として区分したことに、評価基準に反する点はないと主張する。

そこで、前述した観点からみて、各状況類似地区内の各山林の状況が類似しているか否かについて具体的に検討する。

(3) 各項末尾に掲げた証拠等によれば以下の事実が認められる。

ア 状況類似地区10について

a 状況類似地区10は、多摩川、平溝川、惣岳尾根とに囲まれた地区であり、同地区内には、惣岳山(標高751メートル)があるほか、谷久保川と青渭川が流れ、概ね北西から南東に向かってまっすぐ伸びた尾根(以下「尾根10の1」という。)、概ね北西から南東に向かってまっすぐ伸びた尾根(以下「尾根10の2」という。)、概ね北から南に向かってまっすぐ伸びた尾根(以下「尾根10の3」という。)の3つの尾根が存在している。

そして、これらの各尾根を中心に形成されている各斜面を大局的にみると、尾根10の1の一方の斜面は、概ね北東向きに、尾根10の1のもう一方の斜面は概ね南西向きに、尾根10の2の一方の斜面は概ね北東向きに、尾根10の2のもう一方の斜面は南西向きに、尾根10の3の一方の斜面は概ね東向きに、尾根10の3のもう一方の斜面は概ね西向きに形成されている。(乙1, 4)

b 状況類似地区10には、字平溝、字軍畑、字関谷等別表2の「字名」欄に記載された19の小字が存在し、このうち、字宮の腰、字鶴石、字大場戸、字大曲ヶ目、字栃ノ音、字岩岳を除く13の小字に山林が存在する。

上記13の各小字には、別表2の「〔1〕筆数(山林)」欄に記載された各筆数、同表の「〔2〕面積(山林)」欄に記載された各面積の山林が存在する。

本件山林1及び2の各山林は字軍畑に、標準山林1及び本件山林3ないし9の各山林は字谷久保に、本件山林10ないし14の各山林は字平溝に所在する。(当事者間に争いのない事実)

c 上記13の各小字の各字内の最高標高地点の標高、最低標高地点の標高は、それぞれ、別表2の「〔3〕最高標高」欄、「〔4〕最低標高」欄に記載のとおりであり、最高標高が最も高いのは字惣岳山の751メートルであり、最低標高が最も低いのは、字軍畑の190メートルである。(当事者間に争いのない事実)

d 上記13の各小字について、2500分の1の地形図をもとに、100メートル四方の升目を入れ、升目ごとに傾斜方向付けをし、集計した結果による傾斜方向は、別表2の「〔7〕傾斜方向」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

e 上記13の各小字について、字内の搬出道路について、200メートルごとに搬出地点を設定し、その搬出地点と字境とを結んだ箇所の標高差と距離から傾斜角度を算出し、角度分類別に計測地点数を記した結果(ただし、最終搬出地点より奥の山林の傾斜角度計測については、最終搬出地点と200メートルごとに字境を結んだ箇所の標高差と距離から算出し、字内に搬出地点がない場合も、最も近くの搬出地点から一定距離ごとに字境を

結んだ箇所の標高差と距離から傾斜角度を算出し、200メートル単位では計測しがたい場合は100メートル単位としている。)は、別表2の「〔8〕傾斜角度」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

f 上記13の各小字について、平成9年1月時点の航空写真により、100メートル四方の升目を単位に判定した樹種の状況は、別表2の「〔10〕樹種」欄記載のとおりである。(当事者間に争いが無い事実)

g 状況類似地区10の表層地質は川井層であり、そのほとんどが砂岩・頁岩であるものの、一部チャートの部分もあり、特に字惣岳山の地質のほとんどはチャートとなっている。(乙27の3)

イ 状況類似地区11について

a 状況類似地区11は、 α 、愛宕尾根、築瀬尾根、多摩川とに囲まれた地区であり、同地区内には、御岳山(標高921メートル)があり、大沢川、琴沢入川、夏沢、払沢の小河川が流れているほか、南から北に向かい伸び、さらに北西方向にやや曲がって伸びた尾根(以下「尾根11の1」という。)、概ね南から北に向かってまっすぐ伸びた尾根(以下「尾根11の2」という。)、概ね南西から北東に向かって伸びた尾根(以下「尾根11の3」という。)の3つの尾根が存在している。

尾根11の1、尾根11の2及び尾根11の3はいずれも複雑な斜面を形成しており、斜面の向きは、必ずしも一様ではないものの、概ね北東を中心とする方向に向かって形成されている部分が多い。(乙1、4)

b 状況類似地区11には、字矢崎、字払沢入、字払沢等別表3の「字名」欄に記載された15の小字が存在する。

上記15の各小字には、別表3の「〔1〕筆数(山林)」欄に記載された各筆数、同表の「〔2〕面積(山林)」欄に記載された各面積の山林が存在する。

標準山林11は、字琴沢入に、本件山林15は字夏沢入に、本件山林16は字滝本入にそれぞれ所在する。(当事者間に争いのない事実)

c 上記15の各小字の各字内の最高標高地点の標高、最低標高地点の標高は、それぞれ、別表3の「〔3〕最高標高」欄、「〔4〕最低標高」欄に記載のとおりであり、最高標高が最も高いのは字円山の929メートルであり、最低標高が最も低いのは、字矢崎の206メートルである。(当事者間に争いのない事実)

d 上記15の各小字について、2500分の1の地形図をもとに、100メートル四方の升目を入れ、升目ごとに傾斜方向付けをし、集計した結果による傾斜方向は、別表3の「〔7〕傾斜方向」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

e 上記15の各小字について、字内の搬出道路について、200メートルごとに搬出地点を設定し、その搬出地点と字境とを結んだ箇所の標高差と距離から傾斜角度を算出し、角度分類別に計測地点数を記した結果(ただし、最終搬出地点より奥の山林等、前記で計測しがたいときには、搬出地点と200メートルごとに字境等を結んだ箇所の標高差と距

離から算出し、200メートル単位では計測しがたい場合は100メートル単位としている。)は、別表3の「〔8〕傾斜角度」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

f 上記15の各小字について、平成9年1月時点の航空写真により、100メートル四方の升目を単位に判定した樹種の状況は、別表3の「〔10〕樹種」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

g 状況類似地区11の地区内には棚沢星竹断層が走り、同断層の北東側の表層地質は川井層であるが、同断層の南西側は海沢層である。字裏山の全部と字円山の多くの部分、字富士峰の一部分は上記海沢層であり、その他の小字は川井層である。状況類似地区11の地区内の海沢層の部分はほぼ砂岩・頁岩であり、同地区内の川井層の部分は、その多くが砂岩・頁岩であるが、チャートの部分、塩基性火山岩の部分、石灰岩の部分も含まれている。(乙28の3)

ウ 状況類似地区23について

a 状況類似地区23は、雷電尾根、北小曾木尾根、小曾木尾根に囲まれた地区であり、同地区内には、永栗ノ峰(標高633メートル)、三方山(標高454メートル)があり、栗平沢、正沢等の小河川が流れている。

状況類似地区23内の斜面方向を大局的にみると、雷電尾根によって形成されている斜面は概ね北東向き、北小曾木尾根によって形成されている斜面は概ね南西向き、小曾木尾根によって形成されている斜面は概ね北西向きとなっているが、これら各尾根が様々な方向に摺曲しているため、斜面の向きも必ずしも様なものではない。(乙1, 4)

b 状況類似地区23には、字竹ノ入、字吹上、字坂下等別表4の1ないし4の「字名」欄に記載された59の小字が存在する。

上記59の各小字には、別表4の1ないし4の「〔1〕筆数(山林)」欄に記載された各筆数、同表の「〔2〕面積(山林)」欄に記載された各面積の山林が存在する。(当事者間に争いのない事実)

c 上記59の各小字の各字内の最高標高地点の標高、最低標高地点の標高は、それぞれ、別表4の1ないし4の「〔3〕最高標高」欄、「〔4〕最低標高」欄に記載のとおりであり、最高標高が最も高いのは字永栗の634メートルであり、最低標高が最も低いのは、字竹ノ入の158メートルである。(当事者間に争いのない事実)

d 上記59の各小字について、2500分の1の地形図をもとに、100メートル四方の升目を入れ、升目ごとに傾斜方向付けをし、集計した結果による傾斜方向は、別表4の1ないし4の「〔7〕傾斜方向」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

e 上記59の各小字について、字内の搬出道路について、200メートルごとに搬出地点を設定し、その搬出地点と字境とを結んだ箇所の標高差と距離から傾斜角度を算出し、角度分類別に計測地点数を記した結果(ただし、最終搬出地点より奥の山林等、前記で計

測しがたいときには、搬出地点と200メートルごとに字境等を結んだ箇所の標高差と距離から算出し、200メートル単位では計測しがたい場合は100メートル単位としている。)は、別表4の1ないし4の「〔8〕傾斜角度」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

f 上記59の各小字について、平成9年1月時点の航空写真により、100メートル四方の升目を単位に判定した樹種の状況は、別表4の1ないし4の「〔10〕樹種」欄記載のとおりである。(当事者間に争いのない事実)

g 状況類似地区23の地区内には北小曾木断層及び名栗断層があり、北小曾木断層の北東側は成木層(ごく一部に段丘礫層関東ローム層を含む。)同断層の南西側は雷電山層(ごく一部に段丘礫層関東ローム層を含む。)、名栗断層の西側は高水山層である。同地区の成木層の大部分は砂岩・頁岩・塩基性火山岩であるが、中には石灰岩の部分、チャートの部分がある。同地区の雷電山層の大部分は砂岩・頁岩・塩基性火山岩であるが、中には石灰岩の部分、チャートの部分、礫岩の部分がある。同地区の高水山層の部分は、砂岩・頁岩・塩基性火山岩の部分とチャートの部分がある。(乙29の3)

エ 青梅市では、昭和39年度に、本件各決定に係る状況類似地区と全く同様23の状況類似地区に区分されて以降、状況類似地区の区分は全く変更されていない。

他方、青梅市では、昭和39年以降、山林の林道整備が進められてきた。(弁論の全趣旨)

(4) 以上の事実を前提に以下検討する。

ア 状況類似地区10の状況類似性

a まず、状況類似地区10の地勢の類似性についてみると、上記認定事実によれば、同地区には、2つの川と3つの尾根があり、山麓に位置する山林や頂上に位置する山林が混在しているため、同地区内の最高標高地点と最低標高地点との標高差は561メートルに及び、傾斜方向も様々なものがあるほか、傾斜角度も15度未満の部分から40度以上のものまで含んでいることが認められる。

そして、同地区内の小字ごとの相違をみると、上記認定事実によれば、標高については、例えば字惣岳山が最高標高751メートル・最低標高624メートルであるのに対し、字関谷は最高標高338メートル・最低標高192メートルであるなど、各小字によって、大きく異なる特徴を示していること、傾斜方向についても、字平溝及び字日影谷の傾斜方向が、東から北にかけての斜面の割合がいずれも86パーセント以上であるのに対し、字塚瀬、字大平、字中風呂、字丹縄及び字横尾の傾斜方向は、東南から西にかけての斜面の割合がいずれも87パーセント以上であるなど、各小字ごとに一定の特徴を示していることが認められる。

なお、上記認定事実によれば、樹種の点で、雑木の割合が15パーセントを超える小字の地勢をみると、字惣岳山は、山頂の部分であって、標高が最も高い小字であり、字塚瀬、字中風呂及び字横尾は、東南から西にかけての斜面の割合が87パーセント以上である小

字であり、字軍畑は、傾斜角度の平均が16・9パーセントと緩やかであって、傾斜方向も東から南西にかけての斜面が87パーセント以上であるなど、その地勢に一定の特徴を有していることも窺われる。

これらによれば、状況類似地区10は、地勢の点からみて、同地区内の13の各小字相互に状況が類似していると認めることは困難である。

また、上記認定事実によれば、状況類似地区10は、「一つの状況類似地区の標高差の範囲は概ね500メートル未満とする」との被告主張の基準をも満たしていないことも認められる。

これに対し、被告は、状況類似地区10は、杉・檜を主体とした人工造林地区であって、山林の利用条件に違いはないから、状況類似地区を区分しなければならないほどの標高、傾斜方向の違いはみられないと主張するが、樹種が同一であるからといって、山林の利用条件が同一といえないことについては、前記に述べたとおりであるから、被告の上記主張は失当である。

また、被告は、標準山林の傾斜方向が南西方向であるのに対して、原告らが状況類似地区10の地区内に所有する山林のうち9筆は北又は北東方向への傾斜方向の山林であり、残り5筆は南西あるいは南東方向のものであるから、樹木の生育に適した北又は北東方向への傾斜方向の山林について、評価額を引上げる補正をしなければならないことになり、原告らには傾斜方向についての主張をする法律上の利益がないと主張する。

しかし、原告らは、評価基準に従って決定された価額に基づく納税義務を負っているのであって、評価基準によれば、状況類似地区の区分は傾斜方向、傾斜角度、標高といった地勢、土層、林産物の搬出の便等を総合的に考慮して状況が類似しているか否かを判断して行なわれるものであり、必ずしも評価基準に従って状況類似地区が区分された場合には本件各山林の価格が本件各決定による価格を上回るとは限らないのであるから、原告らには、傾斜方向も含めて状況類似地区区分が評価基準に従って行われたものであるかどうかについて主張する法律上の利益（行政事件訴訟法10条1項）があるというべきである。

b 次に、土層について検討すると、上記認定事実によれば、状況類似地区10は、土質の異なる部分を含むことが認められるが、本件全証拠によっても、表土、全土層等の土層の厚さが類似しているか否かは不明である。

また、土層と密接な関係があるといわれる地勢について状況類似性が認められないことは前記のとおりである。

そうすると、状況類似地区10が、土層の点からみて、同地区内の13の各小字相互に状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

c さらに、林産物の搬出の便についてみると、状況類似地区10には、標準山林10、本件山林6ないし9の各山林などのように、支線道路を使用しなければ幹線道路に搬出できない山林がある一方、本件山林3、4、10ないし14の各山林のように直接幹線道路

に林産物を搬出できる山林が存することが認められる（弁論の全趣旨）。

そして、支線道路を利用する山林については、その距離に応じて「山林の比準表」によって補正することが可能であるが、そもそも、支線道路を利用しなければならない山林と直接幹線道路を搬出地点とする山林とでは林産物の搬出の便を大きく異にするというべきである。

しかも、上記認定事実によれば、青梅市においては昭和39年度以降、林道整備が進められてきたと認められるが、本件各決定に係る状況類似地区区分に際して、状況類似地区10の地区内における支線道路、幹線道路の道路事情の変化に応じて、各山林が、どのような支線道路及び幹線道路を使用して搬出されているのか、それらの道路の粗悪度が全て同程度であるか否かについて考慮された形跡は窺われない。

そうであるとすれば、状況類似地区10は、林産物の搬出の便の点からみて、同地区内の13の各小字相互に、その状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

これに対し、被告は、林道と山林の関係は搬出距離で考慮することができるのであり、林道の新設が直ちに別の状況類似地区の設定と結びつくわけではないと主張するが、林産物の搬出の便は、搬出距離のみを考慮すれば足りるものではなく、支線道路及び幹線道路の粗悪度等、林道の質にも影響を受けるものであり、これらの道路事情は、状況類似地区区分において考慮すべきこととされていることは前記のとおりであるから、被告の上記主張は失当である。

d 以上によれば、状況類似地区10は、地勢、土層、林産物の搬出の便等を総合的に考慮すると、同地区内の13の各小字相互に状況が類似しているとは認めることはできない。
イ 状況類自治区11について

a まず、状況類似地区11の地勢の類似性についてみると、上記認定事実によれば、同地区には、4つの川ないし沢と3つの尾根があり、山麓に位置する山林や頂上に位置する山林が混在しているため、同地区内の最高標高地点と最低標高地点との標高差は723メートルに及び、傾斜方向も様々なものがあるほか、傾斜角度も15度未満の部分から40度以上のものまで含んでいることが認められる。

そして、同地区内の小字ごとの相違をみると、上記認定事実によれば、標高については、例えば字富士峰が最高標高920メートル・最低標高666メートル、字円山が最高標高929メートル・最低標高723メートル、字裏山が最高標高914メートル・最低標高694メートルであるのに対し、字集峡戸は最高標高406メートル・最低標高212メートル、字中野は最高標高362メートル・最低標高215メートル、字琴沢は最高標高353メートル・最低標高280メートルであるなど、各小字によって大きく異なる特徴を示しているほか、同地区の小字の中には、字夏沢入及び字琴沢入などのように、一つの小字の中の最高標高と最低標高の高低差が600メートルを超えるようなものもあること、傾斜方向については、同地区全体として東から北西にかけての斜面の割合の高い小字が多

いと認められるものの、東南から西にかけての斜面の割合が50パーセントを超える小字（字矢崎，字滝本，字南御坂）もあるなど、小字ごとにある程度の特徴を示していること、傾斜角度についても、字円山，字裏山及び字南御坂では、傾斜角度が15度未満の地点が3地点あって平均斜度がいずれも概ね15度以下であるなど、特徴的な状況を示す小字も存することが認められる。

なお、上記認定事実によれば、樹種の点で、雑木の割合が30パーセントを超える字富士峰，字円山及び字裏山の地勢をみると、これらの各小字は、いずれも標高が高い、傾斜角度が緩やかであるなどの特徴を有していることが窺われる。

これらによれば、状況類似地区11は、地勢の点からみて、同地区内の15の各小字相互に、その状況が類似していると認めることは困難である。

また、上記認定事実によれば、状況類似地区11は、「概ね800メートル未満と800メートル以上の部分に区分する。」「一つの状況類似地区の標高差の範囲は概ね500メートル未満とする。」「傾斜角度が多様な場合については15度未満，15度以上40度未満，40度以上に区分している。」などの被告主張の基準をも満たしていないことも認められる。

これに対し、被告は、状況類似地区11は、林業経営に対する個人的意欲の違いに起因すると見られる樹種の違いを除けば、杉・檜を主体とした人工造林地区であって山林の利用条件に違いはないから、状況類似地区を区分しなければならないような地勢の違いはないと主張するが、樹種の違いを林業経営に対する個人的意欲の違いによるものと認めるに足りる証拠はなく、かえって、樹種の違いは地勢の相違との関連を窺わせている状況も認められるから、被告の主張は、その前提においてすでに失当であるほか、樹種が同一であれば山林の利用条件に違いがないとの主張が採用できないことは、既に述べたとおりである。

また、被告は、仮に、状況類似地区11を一つの状況類似地区としたことが評価基準に適合しないとしても、樹種の著しく異なる字裏山，字円山及び字富士峰と標高が高く緩やかな傾斜地が多い字南御坂だけを別の状況類似地区とすれば足り、それによって原告ら所有の山林の評価には影響がないとも主張するが、字富士峰，字円山，字裏山，字南御坂以外の各小字についても、その地勢に違いがみられるので、被告の主張は、前提を欠いており失当である。

b 次に、土層について検討すると、上記認定事実によれば、状況類似地区は、土質の異なる部分を含むことが認められるものの、本件全証拠によっても、表土，全土層等の土層の厚さが類似しているか否かは不明である。

また、土層と密接な関係があるといわれる地勢について状況類似性が認められないことは前記のとおりである。

そうすると、状況類似地区11が、土層の点からみて、同地区内の15の各小字相互に状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

c さらに、林産物の搬出の便についてみると、状況類似地区11には、標準山林11の

ように直接幹線道路に林産物を搬出できる山林がある一方、本件山林15のように、支線道路を使用しなければ幹線道路に搬出することができない山林も存する。また、本件山林16も、その搬出地点を、被告が主張するように大沢川沿いの市道沢κ線（以下「κ線」という。）に求めるとすれば、κ線は支線道路であるから、支線道路を使用しなければ幹線道路に搬出することができないことになる（弁論の全趣旨）。

しかも、青梅市においては昭和39年度以降、前記のとおり、林道整備が進められてきたことが認められるが、本件各決定に係る状況類似地区区分に際して、状況類似地区11の地区内における支線道路、幹線道路の道路事情の変化に応じて、各山林が、どのような支線道路及び幹線道路を使用して搬出されているのか、それらの道路の粗悪度が全て同程度であるか否か等について考慮された形跡は窺われない。

そうであるとすれば、状況類似地区11は、林産物の搬出の便の点からみて、同地区内の15の各小字相互にその状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

d 以上によれば、状況類似地区11は、地勢、土層、林産物の搬出の便等を総合的に考慮すると、同地区内の15の各小字相互に状況が類似していると認めることはできない。

ウ 状況類似地区23について

a まず、状況類似地区23の地勢の類似性についてみると、上記認定事実によれば、同地区には2つの小河川と3つの尾根があり、山麓に位置する山林や頂上に位置する山林が混在しているため、同地区内の最高標高地点と最低標高地点との標高差は476メートルあり、傾斜方向も様々なものがあるほか、傾斜角度も15度未満の部分から40度以上のものまで含んでいることが認められる。

そして、同地区内の小字ごとの相違をみると、上記認定事実によれば、標高については、例えば、字永栗が最高標高634メートル・最低標高373メートルであるのに対し、字坂下は最高標高296メートル・最低標高172メートル、字白谷は最高標高296メートル・最低標高167メートル、字蜷沢は最高標高296メートル・最低標高176メートル、字日影蜷沢は最高標高288メートル・最低標高176メートルであるなど、各小字によって異なる特徴を示していること、傾斜方向についてみると、様々な傾斜方向を有する小字が多いものの、東から北西にかけての斜面の割合が80パーセントを超える小字（字竹ノ入、字堂ノ入、字日影蜷沢、字吹上入、字桑久保、字臼之沢、字大細入、字南沢、字中野、字からかい、字向立ヶ谷、字大久保、字すけ沢、字古庵沢、字一里久保、字ふしき、字堂淵、字山下入）や、東南から西にかけての斜面の割合が80パーセントを超える小字（字坂下、字蜷沢、字赤新田、字漆尾、字細久保、字古久女久保、字立ヶ谷、字夕倉、字さかん沢、字めうが）などがあるなど、特徴的な状況を示す小字も存すること、傾斜角度についても、平均斜度が15度未満の小字（字吹上入、字野間倉、字大細入、字南沢、字からかい、字大久保、字すけ沢、字鈴山、字さかん沢）がある一方、平均斜度が30度

を超える小字（字吹上，字細久保）もあるなど，特徴的な状況を示す小字も存することが認められる。

これらによれば，状況類似地区23は，地勢の点からみて，同地区内の59の各小字相互に状況が類似していると認めることは困難である。

また，上記認定事実によれば，状況類似地区23は，「傾斜角度が多様な場合については15度未満，15度以上40度未満，40度以上に区分している。」との被告主張の基準も満たしていないことが認められる。

これに対し，被告は，状況類似地区23は，林業経営に対する個人的意欲の違いに起因する樹種の違いが一部みられるほかは，杉・檜を主体とした人工造林地区であって山林の利用条件の違いはないから状況類似地区を区分する必要があるような地勢の違いはないと主張するが，被告の上記主張が失当であることは既にイaに述べたのと同様である。

b 次に，土層について検討すると，上記認定事実によれば，状況類似地区23は，土質の異なる部分を含むことが認められるが，本件全証拠によっても，表土，全土層等の土層の厚さが類似しているか否かは不明である。

また，土層と密接な関係があるといわれる地勢について状況類似性が認められないことは前記のとおりである。

そうすると，状況類似地区23が，土層の点からみて，同地区内の59の各小字相互に状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

c さらに，林産物の搬出の便についてみると，状況類似地区23には，標準山林23のように直接幹線道路に林産物を搬出できる山林がある一方，本件山林17のように支線道路を使用しなければ幹線道路に林産物を搬出できない山林も存することが認められる（弁論の全趣旨）。

しかも，前記のとおり，青梅市においては昭和39年度以降，林道整備が進められてきたことが認められるが，本件各決定に係る状況類似地区区分に際して，状況類似地区23の地区内における支線道路，幹線道路の道路事情の変化に応じて，各山林が，どのような支線道路及び幹線道路を使用して搬出されているのか，それらの道路の粗悪度が全て同程度であるか否か等について考慮された形跡は窺われない。

そうであるとすれば，状況類似地区23は，林産物の搬出の便の点からみて，同地区内の59の各小字相互にその状況が類似していると認めるに足りる証拠はないというほかない。

d 以上によれば，状況類似地区23は，地勢，土層，林産物の搬出の便等を総合的に考慮すると，同地区内の59の各小字相互に状況が類似しているとは認めることはできない。

(5) 結論

以上のとおり，本件各決定に係る状況類似地区の区分は，地勢，土層，林産物の搬出の便等の観点からみて，相互に当該状況が類似しているとは認められない複数の小字をまとめて一つの状況類似地区として区分した点において，評価基準に適合しない違法があると

いうべきである。

3 争点2について

前記のとおり、本件各決定に係る状況類似地区の区分が評価基準に適合しているものとはいえないから、各状況類似地区ごとに選定されるべき標準山林の選定も、評価基準に適合したものということはできないことになる。

そうであるとすれば、本件各決定は、これらの点において既に違法であり、いずれも取り消されるべきものというべきであるが、原告らは、標準山林に対する評点数の付設方法も評価基準に従っていない違法があると主張し、原告らが違法であると主張する点は、個別の標準山林に対する評点数付設固有の違法ではなく、標準山林に対する評点数付設方法一般に関するものであるので、この点についてもさらに判断をする。

前記法令の定め等記載のとおり、評価基準によれば、標準山林の評点数の付設は、〔1〕売買山林の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求め、〔2〕当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、売買山林の正常価格から標準山林の適正な時価を評定し、その際、基準山林との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するという方法によって行うことを定めている。

ところが、標準山林10、11、23の各山林に対する評点数の付設は、昭和39年度に選定した標準山林をそのまま維持し（状況類似地区23については、従前の標準山林が採石場となったため、平成3年度以降、標準山林23を標準山林としている。）の評価額に一定倍率を乗じたものをもって各評価年における評価額とし、平成6年度の評価においては、平成3年度の評価額のままで据え置き、平成9年度においてもその価格を据え置くという方法によって行われ、その結果、標準山林10の1平方メートル当たりの評価額が36・75円、標準山林11の1平方メートル当たりの評価額が38・70円、標準山林23の1平方メートル当たりの評価額が32・40円とされている。

この点について、被告は、形式的には評価基準の定めと異なる方法によって標準山林の評点数を付設していることにはなるが、平成9年度の評価について参照されるべき山林の売買実例は7件にすぎず、全ての状況類似地区に山林の売買実例があるわけでもないから、売買実例価額を基準として適正な時価を求めることは現実には不可能であるところ、昭和39年度以降、青梅市においては林道の整備が進められてきたものの、地形や土層等には特段の変動がないこと、基準山林である標準山林11の評価額は、東京都知事が青梅市における基準山林の「適正な時価」として調整した価額（1000平方メートル当たり3万8700円）と一致することに照らせば、評価基準と異なる方法であっても、評価の均衡は保たれており、標準山林の評点数の付設は適正に行われていると主張する。

しかし、評価基準は、前記のとおり、「標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮した上で、売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定する」としていることからすれば、各状況類似地区ごとに売買実例が存せずとも、青梅市内の売

買実例から各標準山林の適正な時価を評定することは不可能ではないというべきである。

そして、証拠(乙8)によれば、青梅市内には、平成9年度の評価において参照可能な7件の山林の売買実例があったことが認められるから、これらの売買実例について、正常と認められない条件があるか否かについて検討せずに、評価基準によらない方法をとることは許されないというべきである。

また、上記の点を措くとしても、昭和39年度に行われた評価が適正であったのか否か自体必ずしも明らかではない上、被告も認めるとおり、昭和39年以降、青梅市においては林道整備が進められてきたのであるから、それによって、林産物の搬出の便の良否の点で、山林の評価に大きな影響があることは明らかであるにもかかわらず、各標準山林の評点数付設に際して、林道整備の有無を確認、考慮した形跡が全くないことからすれば、昭和39年度の評価額に一定の倍率を乗じるという手法による評点数付設に合理性があるとは認められない。

以上によれば、標準山林10, 11, 23の各山林に対する評点数の付設は、評価基準の定めに従って行われたとは認められず、その手法に合理性があると認めることもできないから、評価基準に適合しない違法があるというべきである。

4 争点3について

(1)「山林の比準表」の適用における評価基準適合性

ア 原告らは、本件各山林を標準山林に比準して本件各山林の評点数を付設するに際しての比準割合が誤っているとも主張し、その根拠として、本件山林1ないし3, 5, 10, 16の各山林の「搬出地点の標高」と本件山林4, 16の各山林の「山林の中央部の標高」に誤りがあると主張しており、これらは、状況類似地区区分、標準山林選定、標準山林に対する評点数とは独立した違法事由であるので検討する。

イ「山林の中央部の標高」について

原告は、山林の傾斜角度、標高、面積を勘案して「山林の中央部の標高」を決するべきであると主張するのに対し、被告は、図面上の中央部の標高をもって「山林の中央部の標高」と決すれば足りると主張する。

そこで、検討するに、「山林の中央部の標高」をどのように決すべきかについては、評価基準、取扱通達のいずれにも定められていないことからすれば、各地方公共団体の実情に応じた市町村長の裁量的判断に委ねられているものと解すべきであり、その取扱いが評価基準の適用における一般的合理性を害しない時は、評定された山林の価格が客観的時価の範囲内にあり、その取扱いによって著しい不均衡が生じない限りは評価基準に適合したものであるというべきである。

そして、比準山林の傾斜角度、標高、面積は各山林ごとに様々であるのが普通であるから、原告が主張するように、大量の山林の全てについて傾斜角度、標高、面積等を一つ一つ勘案して「山林の中央部の標高」を決することは、現実的ではなく、図面の中央部の標高をもって「山林の中央部の標高」とすることには合理性があり、また、それによって、

その評価に著しい不均衡を生じさせるものとはいえない。

したがって、本件山林4及び16の各山林の各決定に係る「山林の中央部の標高」は、評価基準に適合したものと認められる。

ウ「搬出地点の標高」について

原告らは、本件山林1及び本件山林2の搬出地点とされている市道沢λ線（以下「λ線」という。）は、幅員1・5メートル未満の木馬等が通行可能な程度の人道にすぎず、支線道路又は幹線道路のいずれにも当たらないから、本件山林1及び2の各山林に係る決定は、「搬出地点の標高」に誤りがあると主張する。

そこで、検討するに、「山林の比準表」によれば、「搬出地点の標高」とは、「林産物が通常搬出される支線道路（支線道路がなく直接幹線道路に搬出される時は幹線道路）の地点」によるものとされ、「支線道路」とは、「幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路」をいうとされているところ、本件全証拠によっても、λ線が牛馬車又はその通行できる道路であると認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件山林1、2の各山林に係る各決定は、搬出地点の標高に誤りがあり、評価基準に適合せず違法というべきである。

その他、原告らは、本件山林3、5、10、16の各山林について、作業スペース、集材スペースの観点から、上記各山林に係る各決定は、「搬出地点の標高」に誤りがあるとも主張するが、評価基準及び取扱通達において、搬出地点となる支線道路に作業スペース、集材スペースがあるか否かを考慮すべきことを窺わせる規定はなく、また大量の比準山林に係る全ての搬出地点について、作業スペース、集材スペースを考慮して決することは現実的でもないこと、証拠（乙31の1、3、4、5、6）によれば、上記各山林の搬出地点として被告主張の各地点にも合理性があると認められることから、原告らの上記主張は採用できない。

（2）比準割合の補正等の必要性の有無

原告らは、本件山林16について、崩壊地や砂地が存在するので不良土層を理由とする比準割合の補正が必要であると主張するが、証拠（乙32の4）によれば、本件山林16の地積3万6892平方メートルに対し、原告らが崩壊地であると主張する部分の地積はおよそ854平方メートルに留まり、割合にして2・3パーセント程度にすぎないことが認められるから、崩壊地が存することにより比準割合の補正を要するとまでは認められないというべきである。

さらに、原告らは、各山林から林道までの距離、傾斜方向、山頂・山林上部の地積の割合、樹種雑木林である割合などによっても比準割合を補正し、あるいは、別途比準表を作成する必要があるとも主張する。

しかし、既に述べたとおり、本件各決定に係る状況類似地区の区分が評価基準に適合せず、本件各決定を全体として取消し、被告において改めて状況類似地区の区分をやり直すことが相当と判断されることからすれば、本件各決定に係る状況類似地区の区分を前提に

比準割合の補正の要否あるいは別途の比準表の作成の要否を論じても意味がなく、また、状況類似地区がどのように区分されるかがわからない段階で、比準割合の補正の要否あるいは別途の比準表作成の要否を判断することは不可能というほかないから、原告らの上記主張を判断する必要はないというべきである。

第4 結論

以上のとおり、本件各決定は、いずれも、状況類似地区の区分、標準山林の選定、標準山林の評点数の付設方法が評価基準が定める方法によって行われていない点において評価基準に適合しない違法があり、本件山林1及び本件山林2に係る各決定については、「搬出地点の標高」を誤った点においても、評価基準に適合しない違法があるというべきである。

なお、本件において提出された全証拠によっても、本件各山林の具体的な価額は算定できないといわざるを得ない。

よって、原告らの請求は、その余の争点について判断するまでもなく、いずれも理由があるので、全部認容することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 市村陽典 裁判官 森英明 裁判官 馬渡香津子