

【事案の概要】

東京都青梅市に土地を所有する原告が、本件土地の平成 13 年度（据置年度）固定資産課税台帳登録価格の評価において、標準宅地の選定及び造成費相当額の算定、修正率の適用に違法があるとして、その取消を求めた事案。

標準宅地の選定や造成費相当額については、平成 13 年度における価格の修正に関する審査申出事由には当たらず、適用した修正率についても、違法はないとして、原告の請求を棄却した。

【原告の主張】

- ① 平成 12 年度（基準年度）の評価額が異常に高かったが、平成 13 年度においても適正に修正されなかった。
- ② 状況類似地区の区分に誤りがあるため、標準宅地の選定に誤りがある。
- ③ 本件土地は傾斜地にあり、造成には多額の経費を必要とするので、1 m²当たり 2,300 円の安すぎる造成費は違法である。
- ④ 平成 13 年度の評価においても本件土地と同様の状況類似地区の区分を行い、その修正率を適用すべきである。

【被告の主張】

- ① 平成 12 年度の価格について不服申出はできないし、審査の際に主張しなかった価格の修正についての不服申出は許されないから、本件訴えは不適法である。
- ② 本件状況類似地区は専用住宅地と農地が混在する普通住宅地区で、区分、標準宅地の選定、価格の決定に何ら違法はない。
- ③ 青梅市固定資産評価事務取扱要領に定められた造成費相当額を、本件土地に対して控除しているのだから違法はない。
- ④ 価格の修正は、修正基準に従って行なわれており違法はない。

【裁判所の判断】

- ① 審査申出において主張しなかった事由を、本件訴えで主張したとしても、本件訴えが不適法になるものではない。
- ② 標準宅地の選定や造成費相当額についての主張は、平成 13 年度における価格の修正に関する審査申出事由にはあたらないので、本件決定の取消を求める違法事由とはならない。
- ③ 状況類似性を検討した上で、時点修正グループを区分し、不動産鑑定士の鑑定評価額に基づき、本件修正率を算出し適用したことは地方税法、修正基準に適合するもので、違法であるとはいえない。