

【事案の概要】

本件は、別紙物件目録記載の各土地（以下「本件各土地」という。）の所有者である原告が、土地課税台帳に登録された本件各土地の平成24年度の価格に不服があるとして地方税法432条1項の規定に基づいてされた審査の申出について、裁決行政庁が平成24年7月31日付けで審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件裁決」という。）をしたため、上記登録価格は本件各土地の平成24年度の固定資産税の課税標準である賦課期日における適正な時価を上回るものであり、本件裁決は上記登録価格が適正な時価を上回る限度で違法であると主張し、裁決行政庁の所属するあきる野市を被告として、本件裁決の一部取消しを求める事案である。

1 前提事実（証拠等を掲げていない事実は当事者間に争いのない事実である。）

（1）当事者等

ア原告は、本件各土地の所有者である。

イ裁決行政庁は、固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服を審査決定するために、被告に設置された地方税法423条1項の固定資産評価審査委員会である。（弁論の全趣旨）

（2）原告による本件各土地の所有

亡c（以下「亡c」という。）は、本件各土地を所有していたところ、平成23年11月20日に死亡し、原告、d（原告の夫。以下「d」という。）ほか3名の相続人が亡cを相続した。

原告、dほか3名の亡cの相続人は、平成24年8月1日、その協議で、亡cの遺産の分割をし、本件各土地は、原告が取得した。原告は、同月22日、本件各土地について、平成23年11月20日相続を原因とする所有権移転登記を経由した。

（3）あきる野市長による本件各土地の価格の決定及び登録

あきる野市長は、本件各土地の平成24年度の価格を、別紙物件目録1記載の土地（以下「本件土地Ⅰ」という。）について3526万7044円と、同目録2記載の土地（以下「本件土地Ⅱ」という。）について611万3761円と、それぞれ決定し、平成24年3月31日付けで、その価格を土地課税台帳に登録した。

（4）審査の申出及び本件裁決

dは、平成24年6月5日、亡cの相続人を代表し、土地課税台帳に登録された本件各土地の平成24年度の価格に不服があるとして、地方税法432条1項の規定に基づき、裁決行政庁に対する審査の申出をしたところ、裁決行政庁は、同年7月31日付けで、審査の申出を棄却する旨の本件裁決をした。

(5) 本件各土地の平成24年度の登録価格

上記(3)の本件各土地の平成24年度の登録価格は、総務大臣が地方税法388条1項の規定に基づいて定めた固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。平成24年総務省告示第286号による改正前のもの)に定める市街地宅地評価法(その概要は次のアのとおりである。)によって、次のイのとおり決定されたものである。

ア市街地宅地評価法(い1)

固定資産評価基準は、宅地の評価は、各筆の宅地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宅地の価額を求める方法によるものとした上、各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については市街地宅地評価法によって付設するものとし、必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても市街地宅地評価法によって付設することができるものとする。

(ア) 各筆の宅地の評点数の付設

a 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は、〔1〕市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する、〔2〕標準宅地について適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路の路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路(以下「その他の街路」という。)の路線価を付設する、〔3〕路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する、という順序による。

b 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定する。

(a) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分する。この場合において必要に応じ、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に区分する。

(b) 上記(a)によって区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便からみて相当に相違する地域に区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定する。

c 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設する。

(a) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準

宅地の適正な時価に基づいて付設する。標準宅地の適正な時価は、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日(平成24年度については平成23年1月1日)の不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用し、その7割を目途として評定する。

(b) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、付設する。

d 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、付設する。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等について所要の補正をして、これを適用する。

e 時点修正

市町村長は、平成23年1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合、上記により求めた評価額に時点修正を加えることができる。

(イ) 各筆の宅地の価額の算出

各筆の宅地について付設した評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める。

イ 本件各土地の平成24年度の登録価格(い6, 7)

本件各土地の平成24年度の登録価格は、次の(ア)のとおり、本件各土地について市街地宅地評価法によって評点数を付設し、次の(イ)のとおり、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法により求められた。

(ア) 本件各土地の評点数の付設

a 標準宅地の選定

宅地の利用状況を基準とし、あきる野市の宅地を価格事情がおおむね同等と認められる状況類似地区に区分し、さらに、本件各土地が属する普通住宅地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便からみて、その状況が相当に相違する地域に区分した。そして、本件各土地が属する地域の主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地として、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるあきる野市A字B△△△△番△の土地(地積150.00平方メートル)を選定した(標準地番号〇〇〇〇。以下、この宅地を「本件標準宅地」という。)(い3の1, い8)

b 路線価の付設

不動産鑑定士大eによる鑑定(以下「本件鑑定」という。)に係る標準価格1平方メートル当たり8万2500円を活用し、本件標準宅地の適正な時価として、その7割に相当する1平方メートル当たり5万7700円を求め、これに基づいて、本件標準宅地の沿接する主要な街路(路線番号〇〇〇〇〇〇〇〇)の路線価として、1平方メートル当たり5万7700円を付設した。(い3の1, い4)

そして、これに比準して、その他の街路である本件各土地の正面路線(路線番号〇〇〇〇〇〇〇〇)の路線価として、その路線が幅員2.3mの行止り路線であることから、補正率0.89(あきる野市長が固定資産評価基準に基づいて定めた「あきる野市固定資産土地評価事務取扱要領」(以下「本件評価要領」という。)別表1(2)の道路幅員に係る格差率マイナス6と同(3)の行止り道路に係る格差率マイナス5を併せたもの)を上記の主要な街路の路線価に乗じて、1平方メートル当たり5万1300円を付設し、さらに、本件各土地の路線価評点数として、本件各土地の正面路線からの奥行が38.23mであることから、本件評価要領の画地計算法附表等関係1(1)による奥行価格補正率0.94を上記の本件各土地の正面路線の路線価に乗じて、1平方メートル当たり4万8222円を付設した。(い2, い3の1, い5)

c 本件各土地の評点数の付設及び時点修正

本件各土地の評点数として、本件各土地の路線価評点数1平方メートル当たり4万8222円を基礎とし、画地計算法を適用して、本件各土地の総合補正率0.79(次の(a)の不整形地補正率と(b)の画地規模補正率を乗じたもの)を乗じ、さらに、次の(c)の路線価区域時点修正率0.993を乗じて、1平方メートル当たり3万7828円を付設した。

(a) 不整形地補正率0.85(い2)

《1》本件各土地の蔭地割合は40%未満であり、本件評価要領の画地計算法附表等関係1

(4)によれば、蔭地補正率は0.88である。

《2》本件各土地の間口距離は6m以上8m未満であり、本件評価要領の画地計算法附表等関係

1(5)によれば、間口狭小補正率は0.97である。

《3》本件各土地の奥行距離は間口距離の6倍以上7倍未満であり、本件評価要領の画地計算法

附表等関係1(6)によれば、奥行長大補正率は0.90である。

《4》そして、本件評価要領の画地計算法附表等関係1の注3によれば、不整形地補正の適用に当たっては、間口狭小補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じたもの、間口狭小補正率に蔭地補正率を乗じたも

の、蔭地補正率等のうち、補正率の高いものを適用するとされているのであり、上記の間口狭小補正率（0.97）に蔭地補正率（0.88）を乗じた0.85が不整形地補正率となる。

（b）画地規模補正率0.94

普通住宅地の標準画地規模が150平方メートルであるのに対して、本件各土地の画地地積は1097.91平方メートルであり、本件評価要領の「市町村長が定める所要の補正」5によれば、画地規模補正率は0.94である。（い2）

（c）路線価区域時点修正率0.993

あきる野市長作成の路線価区域時点修正率一覧表によれば、路線番号「〇〇〇〇****」の平成24年度用時点修正率は0.993である。（い3の2）

（イ）本件各土地の価額の算出

本件各土地の評点数1平方メートル当たり3万7828円を評点1点当たりの価額に乗じて、本件土地Ⅰ（932.30平方メートル）の価額として3526万7044円を、本件土地Ⅱ（161.62平方メートル）の価額として611万3761円を、それぞれ求めた。

（6）本件訴えの提起

原告は、平成24年10月26日に本件訴えを提起した。（顕著な事実）

2 争点

本件の争点は、本件裁決の適否であり、具体的には、土地課税台帳に登録された本件各土地の平成24年度の価格は本件各土地の平成24年度の固定資産税の課税標準である賦課期日（平成24年1月1日）における適正な時価を上回るものではないか否かである。

3 当事者の主張の要旨

（1）被告の主張の要旨

土地課税台帳に登録された本件各土地の平成24年度の価格は本件各土地の平成24年1月1日における適正な時価を上回るものではなく、本件裁決は適法である。

ア基準年度の土地に課される固定資産税の課税標準

平成24年度は地方税法341条6号に定める基準年度である。基準年度の土地に課される固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳に登録されたものであり（同法349条1項）、ここに価格とは適正な時価をいう（同法341条5号）。固定資産の価格の決定は、固定資産評価基準によつてしなければならない（同法403条1項）、本件各土地の平成24年度の価格の決定は、固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法によつてされた。

イ本件各土地の登録価格が適正な時価を上回らないと推認されること
本件各土地の平成24年度の登録価格は、固定資産評価基準によって決定されたものであるから、地方税法341条5号の適正な時価を上回るものではないと推認される。すなわち、同法403条1項、388条1項は、全国一律の統一的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、限りある人的資源及び時間的制約の中で評価事務を効率的に行う趣旨から、固定資産の価格の決定を固定資産評価基準によるものとし、それを総務大臣の告示に委任しているところ、同法341条5号に照らすと、同法388条1項は、適正に適用すれば当該固定資産の時価と推認される価格を算定することができる基準の策定を告示に委ねていると解されるから、固定資産評価基準が委任の趣旨に適合する一般的合理性を有するのであれば、これを適用して算定される価格は、特別の事情がない限り、適正な時価を上回るものではないと推認される。

これを本件についてみると、固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法は、路線価方式による評価法であり、大量の宅地を短期間のうちに相互の均衡を考慮しながら評価することができるものであるから、適正な時価への接近方法として一般的合理性を有する。そして、本件各土地の平成24年度の登録価格は、一般的合理性を有する市街地宅地評価法を適正に適用して算出されたものであり、その算定に当たり市街地宅地評価法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情はない。したがって、本件各土地の平成24年度の登録価格は、適正な時価を上回るものではないと推認される。

(2) 原告の主張の要旨

土地課税台帳に登録された本件各土地の平成24年度の価格は本件各土地の平成24年1月1日における適正な時価を上回るものであり、本件判決は上記登録価格が適正な時価を上回る限度で違法である。

ア価格と適正な時価との関係

地方税法341条5号に定める適正な時価は、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格であるところ、これは、客観的に観念されるものであり、総務大臣又はあきる野市長の裁量に属するものではなく、同法が固定資産評価基準に委任しているのはその算定方法にすぎないから、固定資産評価基準によって評価された価格が客観的に観念される適正な時価を上回るときは、当該価格は違法となる。

イ本件各土地の登録価格が適正な時価を上回ること

本件各土地の平成24年1月1日における適正な時価は、不動産鑑定士fによる鑑定(以下「f鑑定」という。)により、1平方メートル当たり1万2652円とし、本件土地Iについて1179万5459円、本件土地IIについて2

04万4816円とするのが相当である。したがって、本件各土地の平成24年度の登録価格は、本件各土地の適正な時価を上回るものである。

f 鑑定は、土地開発や建築に関する制度が土地の価格に大きな影響を与える実情を勘案し、取引の実態をも踏まえた上、本件各土地が、建築基準法42条2項の認定道路を45m入った場所にある袋地であり、画地地積1000平方メートル余りの市街化調整区域内の既存宅地であることや、現に建物が建っている他人所有の土地が上記認定道路に接しており、その幅員を拡張することができないため、開発に大きな難点のある土地であることを的確に捉えているものであり、その信用性は高い。本件各土地の適正な時価は、f 鑑定により、いわゆる開発方式によって、本件各土地の購入者として戸建分譲地の造成を目的とする開発業者を想定し、最有効使用の観点から本件各土地を標準的な宅地に分割し販売するものとし、その販売総額から造成費用及び付帯費用を控除して得られる価格をもって、決定されるべきである。

ウ市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情があること

次のとおり、本件各土地は、開発行為をすることができない市街化調整区域内の面大地であり、購入予定者の類型、最有効使用が本件標準宅地とは異なるのであって、本件各土地を一団の土地として本件標準宅地の価格を基準に固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法を適用し画地計算法による補正をしても適正な時価を算出することはできず、市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情がある。したがって、本件各土地の平成24年度の登録価格は、適正な時価を上回るものではないと推認することができないのであって、本件各土地の適正な時価は、f 鑑定により開発方式によって算定するのが相当である。

(ア) 本件各土地は本件標準宅地と差異があること

a 本件鑑定は、本件標準宅地の適正な時価の算定に当たり、取引事例としてあきる野市C字D、同市E字F、同市g字Hに係る事例を選択しているところ、これらの土地は、市街化区域内の土地を含む地積150平方メートル程度の一般的な宅地である。本件標準宅地とこれらの土地は、価格事情がおおむね同等と認められるが、本件鑑定は、近隣地域の範囲を「標準宅地の前面道路沿いで、標準宅地より東方約20m、西方約90mの範囲」に限定しており、近隣地域の範囲内に本件各土地を含ませておらず、本件標準宅地と本件各土地を価格事情がおおむね同等と認めていないのであって、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に直ちに適正な時価を算出することはできない。本件標準宅地は、道路付けのよい150平方メートルの土地であり、建築基準法の定める小規模住宅建築を可能とする道路要件を備えているのに対して、本件各土

地は、分譲住宅、農家住宅、畑、山林等利用状況を異にする土地が混在する地区内の土地であり、位置関係、面積、購入者類型、その他宅地の利用状況が本件標準宅地と著しく異なるのであって、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に市街地宅地評価法を適用し画地計算法による補正をしても適正な時価を算定することができない。

b 国土交通省作成の不動産鑑定評価基準は、取引事例比較法における取引事例の選択について、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るものうちから選択するとしているところ、あきる野市における市街化区域内の土地と市街化調整区域内の既存宅地の地価公示価格の平均格差は50%を超えているのであって、市街化調整区域内の既存宅地である本件各土地を市街化区域内の土地と同じ価格水準とすること自体不合理である。本件各土地は、画地地積1093.92平方メートルの農家集落的な面大地であり、小規模住宅専用の近隣地域の土地とは利用形態を異にし、公共施設や店舗へのアクセスには基本的に自動車を利用しなければならない利便性に劣る地域に属している。本件標準宅地のような小規模住宅専用の土地は、その購入者として給与所得者が想定されるのに対して、本件各土地のような市街化調整区域内の農家集落にある面大地は、その購入者として戸建分譲地の造成を目的とする開発業者しか想定することができない。本件各土地は、本件標準宅地とは、その面積はもちろん、その地域性、購入予定者の類型を著しく異にしており、不動産鑑定評価基準に定める対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合に当たり、本件標準宅地と代替競争関係にもない。本件標準宅地を選定すること自体固定資産評価基準に適合せず、本件各土地の適正な時価の算定は農家集落にある土地の価格を基準としてすべきであって、本件標準宅地の価格を基準に本件各土地の適正な時価を算定するのは不合理である。

(イ) 本件各土地は法令上開発制限を伴う土地であること

a 本件各土地は、都市計画法により市街化が抑制される市街化調整区域内の土地であり、開発行為をすることができない。すなわち、市街化調整区域に係る開発行為に関する同法34条12号、この規定を受けて定められた東京都の「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」(平成13年東京都条例第85号)3条によれば、本件各土地は、既存集落内に存する土地で、当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地であるもの(いわゆる既存宅地)として、開発行為の許可の対象となる。しかし、東京都都市整備局作成の開発行為の許可等に関する審査基準は、500平方メートル以上3000平方メートル未満の小規模な住宅開発の開発区域に接続する既存道路の幅員は3m以上あることを要しているところ、本件各土地に接続する既存道路(認

定道路である市道1098号線)の幅員は2.12mであって、その北側に接する土地のうち、あきる野市A字B□□□□番、■□■番■の各土地は他人所有の土地であり、その東側にある◆◆◆◆番◆の土地は原告所有の農地である。その南側に接する土地のうち、▲▲▲▲番▲、▲▲▲▲番●の各土地は他人所有の土地であり、その東側にある▼▼▼▼番▼の土地はd所有の農地である。本件各土地について開発行為の許可を受けるためには、上記既存道路の幅員を拡張する必要があるが、そのためには、現に建物が建っている他人所有の土地の一部を取得しなければならないところ、現時点で取得することができる可能性はなく、また、原告又はd所有の農地の一部について転用許可を受けることもできない。このように、本件各土地に接続する既存道路の幅員を拡張することはできず、本件各土地について開発行為の許可を受けることはできないから、本件各土地は開発行為をすることができない。

b 被告は、本件各土地に接続する既存道路の幅員は現況で3m以上確保されている旨を主張するが、東京都都市整備局作成の開発行為の許可等に関する審査基準の趣旨に鑑みると、開発区域に接続する既存道路の幅員は最小か所において3m以上あることを要する。

被告は、転用の理由及びその実現性を明確にすれば農地転用の許可を受けることができる旨を主張するが、dは、原告の夫であるものの、法的には他人であり、他人による農地転用の許可申請の可能性があるということとはできない。

c このような事情がある本件各土地の最有効使用は戸建分譲地の造成であり、本件各土地の適正な時価はそのことを想定して算定せざるを得ない。本件各土地は開発行為をすることができないという事情は、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算定することができない重要な特別の事情である。

(3) 原告の主張に対する被告の反論の要旨

ア f 鑑定について

原告は、f 鑑定による価格が本件各土地の適正な時価である旨を主張するが、f 鑑定は個別鑑定にすぎず、個別鑑定はそれをする者によって評価が不均衡になる。f 鑑定は開発方式を採用しているが、開発方式は、開発業者を需要とする市街化区域内の土地の評価方法であり、分割案、必要経費、投下資本収益率等収入、支出の両面で想定項目が多く、それをする者によって評価に大きな差異が生ずる。本件各土地のように開発業者の需要が少ない市街化調整区域内の土地の評価方法として開発方式を採用するのは相当でなく、f 鑑定は適正な時価の評価方法としての合理性を欠くものである。

イ本件各土地は本件標準宅地と差異があることについて

(ア) 原告は、本件鑑定は本件標準宅地と本件各土地を価格事情がおおむね同

等と認めていない旨を主張するが、本件標準宅地及び本件各土地は、同一の状況類似地区内に存在し、価格事情がおおむね同等と認められ、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算出することに問題はない。

(イ) 原告は、市街化区域内の土地と50%を超える価格格差がある市街化調整区域内の既存宅地である本件各土地を市街化区域内の土地と同じ価格水準とすること自体不合理である旨を主張するが、本件標準宅地及び本件各土地は、いずれも、市街化調整区域内の既存宅地であり、市街化区域内の土地との類似性が高いから、市街化区域内の土地と同じ価格水準とすることは何ら不合理ではない。本件標準宅地及び本件各土地は、いずれも、二階建ての戸建住宅を中心に、畑も散在し、貸家もみられる平坦な普通住宅地域にあり、市街化調整区域として一般的に想定される畑や農家を中心とする地域にはない。原告は、本件各土地は公共施設や店舗へのアクセスには基本的に自動車を利用しなければならない利便性に劣る地域に属している旨を主張するが、本件標準宅地も、利便性において同様の地域に属しており、本件各土地と価格事情がおおむね同等と認められ、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算出することに問題はない。

(ウ) 原告は、本件各土地は、本件標準宅地とは、その面積はもちろん、その地域性、購入予定者の類型を著しく異にしており、最有効使用が標準的使用と異なるから、本件標準宅地の価格を基準に本件各土地の適正な時価を算定するのは不合理である旨を主張するが、市街地宅地評価法は、標準宅地の選定に当たり購入予定者や最有効使用を基準にするものとはしておらず、それを基準に標準宅地を選定することはあり得ない。何故ならば、標準宅地の価格は、同一の状況類似地区内の全ての土地の価格の算出の基準になるものであり、特定の土地のために選定されるものではないからである。固定資産評価基準は大量の固定資産を一括評価するための評価方法を定めているのであり、本件標準宅地と本件各土地との間に差異があるとしても、市街地宅地評価法の所要の補正によって調整すべきであって、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算出することに問題はない。

ウ本件各土地は法令上開発制限を伴う土地であることについて

(ア) 原告は、本件各土地について開発行為の許可を受けるためには、本件各土地に接続する既存道路の幅員を3m以上に拡張する必要があり、そのためには、現に建物が建っている他人所有の土地の一部を取得しなければならないところ、現時点で取得することができる可能性はなく、また、原告又はd所有の農地の一部について転用許可を受けることもできないのであって、本件各土地は開発行為をすることができない旨を主張する。

(イ) しかし、東京都多摩建築指導事務所によると、本件各土地に接続する既

存道路(認定道路)の幅員が3m以上あるか否かは現況をもって判断され、他人所有の土地であっても、分筆の有無にかかわらず、幅員に含ませることができるところ、本件各土地に接続する既存道路のうち、他人所有の土地に挟まれた区間の幅員は現況で3m以上確保されており、他人所有の土地に現に建っている建物を取り壊す必要はない。原告又はd所有の農地に挟まれた区間の幅員は3m以上確保されていないが、dがその所有する農地の一部を道路に転用すれば、3m以上の幅員を確保することができる(dが原告の求めに応じないことは考えられない。)。本件各土地は、他人所有の土地の一部を取得したり、他人所有の土地に現に建っている建物を取り壊したりすることを要さずに、開発行為の許可を受け、開発行為をすることができる。

(ウ)また、あきる野市農業委員会によると、市街化調整区域内の農地の転用許可に当たっては、やむを得ない理由及びその実現性が求められ、許可後に遅滞なく転用事業を実施する見込みの有無、他法令上の許認可の見込みの有無、必要な資金計画の見込みの有無、周辺の農地にかかわる営農条件に支障が生ずるおそれの有無、転用の目的がやむを得ない理由であるか否かなどにより、農地転用の許否が判断されるのであって、本件においても、転用の理由及びその実現性を明確にすれば農地転用の許可を受けることができ、原告又はd所有の農地を転用することができないと断定することはできない。

(エ)このように、都市計画法の開発行為の許可及び農地法の農地転用の許可の可能性が存する以上、本件各土地は開発行為をすることができないと断定することはできない。

【当裁判所の判断】

1 土地に対して課される基準年度の固定資産税の課税標準について

平成24年度は、地方税法341条6号に定める基準年度であるところ、基準年度に係る賦課期日(平成24年度については平成24年1月1日)に所在する土地に対して課される基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格(すなわち基準年度の価格)で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳(以下「土地課税台帳等」という。)に登録されたものとする(同法349条1項)、ここに価格とは、適正な時価をいう(同法341条5号)。そして、土地に対して課される固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実と担税力を認めて課される一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課されるものであるから、上記適正な時価とは、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をいうものと解される(最高裁判所平成10年(行ヒ)第41号同15年6月26日第一小法廷判決・民

集57巻6号723頁参照)。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が当該土地の賦課期日における適正な時価すなわち客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

また、地方税法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を総務大臣の告示である固定資産評価基準に委ねた(388条1項)上、市町村長は固定資産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しており(403条1項)、これは、全国一律の統一的な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するため、固定資産の価格は固定資産評価基準によって決定されたものであることを要するとする趣旨に出たものであると解される。そして、本件の場合、あきる野市長は、本件各土地について、固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法によって評点数を付設し、その価格を算出しているところ、市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を定めるものであり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地の評価の方法として一般的な合理性を有しているといえるのであって、このことからすると、あきる野市長が本件各土地について市街地宅地評価法に従って算出した価格は、市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情の存しない限り、本件各土地の賦課期日における適正な時価(すなわち客観的な交換価値)を上回るものではないと推認するのが相当である(最高裁判所平成11年(行ヒ)第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照)。

そこで、次に、上記の特別の事情の存否について検討することとする。

なお、適正な時価の意義については上記のとおり解され、地方税法も、適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に委ねたにすぎないのであって、賦課期日における適正な時価を上回る価格を算定することまでも委ねたものではないから、あきる野市長が市街地宅地評価法に従って算出した価格が本件各土地の賦課期日における適正な時価を上回るものではないと推認することができるためには、本件標準宅地の適正な時価として評定された価格が本件標準宅地の賦課期日における適正な時価を上回るものではないことが必要である(前掲最高裁判所平成15年6月26日第一小法廷判決参照)ところ、本件標準宅地の適正な時価として評定された価格が本件標準宅地の賦課期日における適正な時価を上回るものであることについては、原告もこれを主張しない。

2 市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情が存しないことについて

(1) 原告の主張に係る本件標準宅地と本件各土地との差異は上記特別の事情とはならないことについて

ア原告は、上記特別の事情として、本件標準宅地は、道路付けのよい150平方メートルの土地であり、建築基準法の定める小規模住宅建築を可能とする道路要件を備えているのに対して、本件各土地は、分譲住宅、農家住宅、畑、山林等利用状況を異にする土地が混在する地区内の土地であり、位置関係、面積、購入者類型、その他宅地の利用状況が本件標準宅地と著しく異なるのであって、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に市街地宅地評価法を適用し画地計算法による補正をしても適正な時価を算定することができない旨を主張する。

確かに、前提事実(5)イのとおり、本件標準宅地と本件各土地は、同一の状況類似地区(普通住宅地区)に属している上、その地区をその状況が相当に相違する地域に区分した地域についても同一の地域に属しているものの、本件標準宅地と本件各土地の間には、〔1〕道路条件において、本件標準宅地が地域の主要な街路(幅員4.5mの市道)に沿接するものであるのに対して、本件各土地はその他の街路(幅員2.12mの行止り路線の市道)に沿接するものである、〔2〕画地条件において、本件標準宅地が奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められる地積150.00平方メートルの整形地であるのに対して、本件各土地は正面路線からの奥行が38.23m、蔭地割合が40%未満、間口距離が6m以上8m未満、奥行距離が間口距離の6倍以上7倍未満、画地地積が1097.91平方メートルと規模の大きい不整形地であるという差異がある。しかし、あ第9号証、い第4号証、第9号証及び弁論の全趣旨によれば、本件標準宅地と本件各土地は、いずれも、市街化調整区域内の既存宅地であり、低層一般住宅の敷地として使用されているものであると認めることができる。い第9号証によれば、一般に、市街化調整区域内の既存宅地は、市街化調整区域内の他の土地と異なり、比較的容易に建物の建築をすることができるため、市街化区域内の土地に類似する価格事情の下にあり、市街化調整区域内の既存宅地の価格が低いことが往々にしてみられるのは、それが市街化が抑制される市街化調整区域内にあるからではなく、それが街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便からみて劣るものであることが多いためである(そのような区域が市街化調整区域に指定される傾向がある)と認めることができるのであって、市街化調整区域内の既存宅地は市街化区域内の土地のうち宅地の利用上の便からみて劣るものと価格事情がおおむね同等と認められるということが出来る。そして、あ第9号証、い第4号証及び第9号証によれば、本件標準宅地と本件各土地との間には、〔ア〕本件標準宅地が幅員4.5mの市道に沿接する

ものであるのに対して、本件各土地は幅員2.12mの市道を通じて幅員4.5mの市道に連絡するものである、〔イ〕本件標準宅地と本件各土地は、いずれも、建ぺい率が40%、容積率が80%とされているものである、〔ウ〕最寄り駅であるJR東日本五日市線g駅から、本件標準宅地が1510mの位置にあるものであるのに対して、本件各土地は1400mの位置にあるものであり、また、最寄りのバス停から、本件標準宅地が440mの位置にあるものであるのに対して、本件各土地は400mの位置にあるものである、〔エ〕本件標準宅地が近隣の商業施設「アルプス」から600m、「いなげや」から700mの位置にあるものであるのに対して、本件各土地も同程度の距離の位置にあるものである、〔オ〕本件標準宅地と本件各土地は、いずれも、上下水道が整備されているが、都市ガスは整備されていないものであるという類似性があると認めることができ、さらに、本件標準宅地が、二階建ての戸建住宅を中心に、畑も散在し、貸家もみられる平坦な普通住宅地域内の土地であるのに対して、本件各土地は、農家集落における一般住宅と農地が混在する住宅地域であり、住宅熟成度は幾分低く、旧来からの農家集落建物のほか新規の戸建分譲建物も存する地域内の土地であると認めることができるのであって、本件標準宅地及び本件各土地は、いずれも、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便からみて価格事情がおおむね同等と認められる地域に属しているものであり、おおむね同等の価格事情を有していると認めることができる。本件標準宅地と本件各土地の間に存在する上記〔1〕及び〔2〕の差異は、固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法によって、路線価の付設をすることにより（上記〔1〕の差異）、又は画地計算法の適用をすることにより（上記〔2〕の差異）、十分に補正することができるものであり（後記（2）のとおり、本件各土地について、都市計画法34条の開発行為の許可を受けて、開発行為をすることは可能であると認めることができる。）、原告が主張するように、本件各土地は宅地の利用状況が本件標準宅地と著しく異なるということとはできないのであって、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に市街地宅地評価法を適用し画地計算法による補正をしても適正な時価を算定することができないということとはできない。

イ原告は、あきる野市における市街化区域内の土地と市街化調整区域内の既存宅地の地価公示価格の平均格差は50%を超えているのであって、市街化調整区域内の既存宅地である本件各土地を市街化区域内の土地と同じ価格水準とすること自体不合理であり、本件各土地は、公共施設や店舗へのアクセスには基本的に自動車を利用しなければならない利便性に劣る地域に属している旨を主張し、また、本件標準宅地のような小規模住宅専用の土地は、その購入者として給与所得者が想定されるのに対して、本件各土地のような市街化調整区域内

の農家集落にある面大地は、その購入者として戸建分譲地の造成を目的とする開発業者しか想定することができないのであって、本件各土地は、本件標準宅地とは、その面積はもちろん、その地域性、購入予定者の類型を著しく異にしており、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合に当たり、本件標準宅地の価格を基準に本件各土地の適正な時価を算定するのは不合理である旨を主張する。

しかし、一般に、市街化調整区域内の既存宅地は市街化区域内の土地のうち宅地の利用上の便からみて劣るものと価格事情がおおむね同等と認められるということができるところ、本件標準宅地及び本件各土地は、いずれも、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便からみて価格事情がおおむね同等と認められる地域に属しているものであり、おおむね同等の価格事情を有していると認めることができることは、上記アのとおりであって、原告が主張するように、市街化調整区域内の既存宅地である本件各土地を市街化区域内の土地と同じ価格水準とすること自体不合理であるということとはできないし、また、本件各土地が本件標準宅地と価格事情がおおむね同等と認められないほどに利便性に劣る地域に属しているということもできない。そして、このことに、後記(2)のとおり、本件各土地について、都市計画法34条の開発行為の許可を受けて、開発行為をすることは可能であると認めることができることをも併せ考えると、原告が主張するように、本件各土地は、本件標準宅地とは、その地域性、購入予定者の類型を著しく異にしており、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合に当たり、本件標準宅地の価格を基準に本件各土地の適正な時価を算定するのは不合理であるということとはできない。

(2) 本件各土地が法令上開発制限を伴う土地であるからといって、上記特別の事情が存するということができないことについて

ア原告は、本件各土地は、市街化調整区域内の既存宅地として、開発行為の許可の対象となるが、東京都都市整備局作成の開発行為の許可等に関する審査基準によれば、本件各土地について開発行為の許可を受けるためには、本件各土地に接続する既存道路(認定道路)の幅員を3m以上に拡張する必要があり、そのためには、現に建物が建っている他人所有の土地の一部を取得しなければならないところ、現時点で取得することができる可能性はなく、また、原告又はd所有の農地の一部について転用許可を受けることもできないのであって、上記既存道路の幅員を拡張することはできず、本件各土地について開発行為の許可を受けることはできないから、本件各土地は開発行為をすることができない旨を主張し、このことを前提として、このような事情がある本件各土地の最有効使用は戸建分譲地の造成であり、本件各土地の適正な時価はそのことを想

定して算定せざるを得ないのであって、本件各土地は開発行為をすることができないという事情は、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算定することができない重要な特別の事情である旨を主張する。

イしかし、い第11号証によれば、東京都都市整備局作成の開発行為の許可等に関する審査基準に適合するか否かを判断するに当たり、開発区域に接続する既存道路（認定道路）の幅員が3m以上あるか否かは、現況をもって判断し、他人所有の土地であっても、分筆の有無にかかわらず、道路の幅員に含ませることができるものとされていると認めることができる。そして、い第10号証、第11号証及び第21号証によれば、本件各土地に接続する既存道路（認定道路である市道1098号線）の認定幅員は2.12mであるが、その既存道路のうち、両側に他人所有の土地が接している部分は、現況で最小か所であっても3m以上の幅員が確保されており、他人所有の土地に現に建っている建物を取り壊す必要や、他人所有の土地を分筆した上で取得する必要はないと認めることができる。また、本件各土地に接続する既存道路のうち、両側に原告又はd所有の農地が接している部分は、現況で3m以上の幅員が確保されているということとはできないが、い第21号証によれば、既存道路の南側に接するd所有の農地は、植木等がその一部に生えているだけであり、それを撤去することによって容易に3m以上の幅員を確保することができると認めることができる。い第12号証によれば、dにおいて、農地転用の理由及びその実現性を明確にすることにより、原告に本件各土地について開発行為の許可を受けさせるため、その所有する農地について農地転用の許可を受けることは可能であると認めることができ、かつ、dは、農地転用の理由及びその実現性を明確にすることができると認めることができるのであって（dは、原告とは異なる法主体であるが、原告の夫である上、本件裁決の当時は本件各土地の共有者のひとりであったものであるから、社会通念に照らし、原告において本件各土地について開発行為の許可を受ける上でdの協力を得ることは可能であると認めることができる。）、原告において、本件各土地に接続する既存道路のうち、両側に原告又はd所有の農地が接している部分について、最小か所であっても3m以上の幅員を確保することは可能であると認めることができる。このように、原告において、本件各土地に接続する既存道路について、最小か所であっても3m以上の幅員を確保することは可能であると認めることができるのであって、本件各土地について、都市計画法34条の開発行為の許可を受けて、開発行為をすることは可能であると認めることができる。

ウ原告は、本件各土地は開発行為をすることができない土地であることを前提として、このような事情がある本件各土地の最有効使用は戸建分譲地の造成であり、本件各土地の適正な時価はそのことを想定して算定せざるを得ないので

あって、本件各土地は開発行為をすることができないという事情は、本件各土地について本件標準宅地の価格を基準に適正な時価を算定することができない重要な特別の事情である旨を主張するが、この主張は、その前提を欠き失当である。

(3) 原告は、本件各土地は、開発行為をすることができない市街化調整区域内の面大地であり、購入予定者の類型、最有効使用が本件標準宅地とは異なるのであって、本件各土地を一団の土地として本件標準宅地の価格を基準に固定資産評価基準に定める市街地宅地評価法を適用し画地計算法による補正をしても適正な時価を算出することはできず、市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情がある旨を主張するが、上記(1)及び(2)で説示したところによれば採用することができず、市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情が存するということができない。

3 上記2のとおり、市街地宅地評価法によっては本件各土地の適正な時価を算定することができない特別の事情は存しないことによれば、あきる野市長が本件各土地について市街地宅地評価法に従って算出した価格は、本件各土地の賦課期日における適正な時価を上回るものではないと推認することができるのであって、あきる野市長が土地課税台帳に登録した本件各土地の平成24年度の価格は、本件各土地の賦課期日(平成24年1月1日)における適正な時価を上回るものではなく、本件判決は違法ではない。

f 鑑定個別鑑定としての当否はともかく、上記のとおり推認することができることによれば、それにより本件各土地の平成24年1月1日における適正な時価を算定することは相当でない。

【結論】

よって、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判官内野俊夫裁判官佐野義孝

裁判長裁判官川神裕は異動のため署名押印をすることができない。

裁判官内野俊夫

(別紙) 物件目録

- 1 所在 あきる野市A字B
地番 ◆◆◆◆番×
地目 宅地
地積 932.30平方メートル

- 2 所在 あきる野市A字B
地番 ▼▼▼▼番×
地目 宅地
地積 161.62平方メートル