

**【事案の概要】**

原告は、別紙 1 物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を所有する者であるところ、本件土地につき、その地目を雑種地とされた上で、平成 27 年度の登録価格（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又は土地補充課税台帳に登録された価格をいい、本件土地の平成 27 年度の登録価格を「本件登録価格」という。以下同じ。）を 2235 万 7893 円と登録されたため、本件土地はいわゆる一般山林（固定資産評価基準第 1 章第 7 節一本文）として評価されるべきであり、本件登録価格は 1 万 6145 円であるとして審査の申出をしたところ、裁決行政庁は、本件土地がいわゆる介在山林（同節一ただし書）に当たるとした上で、本件登録価格を 818 万 0167 円と決定した（以下、この決定を「本件裁決」という。）。本件は、原告が、本件裁決のうち、本件登録価格につき 1 万 6145 円を超える部分の取消しを求める事案である。

**1 関係法令等の定め**

本件に関する法令等の定めは、別紙 2 「関係法令等の定め」記載のとおりである（なお、同別紙において定義した略語は、本文においても用いることとする）。

**2 前提事実****（1）当事者**

原告は、本件土地の所有者であり、本件土地の固定資産税及び都市計画税の納税義務者である。

**（2）本件土地の形状等**

本件土地は、市街化区域（既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。本件土地に占める割合は約 67%）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域。同割合は約 33%）の双方から成る土地であり、平成 27 年 1 月 1 日時点において、本件土地の北側には原告の所有する 4 筆の一般山林、南側及び東側には宅地、西側には神社が建立されている境内地がそれぞれ存在していた。

なお、本件土地は、平成 26 年度まで一般山林として評価されてきた。

（3）青梅市長は、平成 27 年 3 月 31 日、本件土地につき、その地目を雑種地とした上で、固定資産課税台帳に平成 27 年度の価格を 2235 万 7893 円と登録した（本件登録価格）。

（4）原告は、本件登録価格を不服として、平成 27 年 5 月 25 日、裁決行政庁に対して審査の申出をしたところ、裁決行政庁は、平成 28 年 5 月 31 日、本件土地を介在山林に当たるとした上で、本件登録価格を 818 万 0167 円と決定した。

なお、本件裁決による本件登録価格の算出根拠は別紙 3「本件土地の価格の算出根拠」のとおりである。（A 2 1）

（5）原告は、平成 28 年 1 月 25 日、本件訴えを提起した。

### 3 争点及び争点に関する当事者の主張

本件土地を介在山林として評価すべきか、一般山林として評価すべきか

（被告の主張）

本件土地は、平成 24 年以前には立木が繁茂していたことから、一般山林として評価されていたが、平成 26 年 1 月 2 月時点においては、当該立木が全て伐採されて、樹木が生育している状況も見られず、適正な管理及び整備が行われているという状況が確認できなかった。

このことに加え、本件土地は、その面積の約 67% が市街化区域にあり、その三方が宅地に囲まれていること（西側の土地は、神社が建立されていることから境内地として非課税となっているが、建物の敷地であることから宅地と評価されるべきものである。）からすれば、「宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの」（評価基準第 1 章第 7 節一ただし書）に該当する。

したがって、本件土地は、介在山林として評価されるべきものである。

（原告の主張）

（1）本件土地は、市街化区域と市街化調整区域にまたがった土地であり、市街化区域内に所在するものではなく、本件土地の周辺の状況を見ても、本件土地の南側と東側に宅地があるのみであり、周辺一帯が宅地及び農地等であるというものでもない。そして、本件土地は、平成 26 年度までは一般山林として評価されてきているところ、平成 24 年から平成 26 年にかけて本件土地の周辺の状況はほぼ変化していない。

なお、本件土地の西側の土地は境内地であるところ、介在山林は、周囲の土地との課税の均衡を図るために認定されるものであり、非課税とされる境内地を宅地として扱った上で本件土地を介在山林と認定することは恣意的な課税であるし、被告において市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地を介在山林と認定した土地はなく、本件土地に限って介在山林とすることも恣意的な課税といわざるを得ない。

（2）また、本件土地は、その北側に存在する原告の所有地と一体性を有し、その全体について、東京都色彩豊かな森づくり事業を参考に針広混交林化が進められていたところ、原告の養子である D は、毎年 3 回の時期に分けて、定期的に本件土地の手入れを行っており、このような管理等を行いながら、本件土地の広葉樹林化を実施していたのであり、単に林地としての形態をとどめてい

るにすぎない土地ともいえない。

(3) 以上によれば、本件土地は、一般山林として評価されるべきものである。

#### 【当裁判所の判断】

1 争点（本件土地を介在山林として評価すべきか，一般山林として評価すべきか）について

(1) 評価基準は、「山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一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ものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする」と規定しているところ（第1章第7節一）、介在山林に当たるか否かは、山林の位置、形態、利用状況、価格事情及び宅地化の度合い等を総合的に考慮して判断されるものと解される。

(2) 前提事実及び弁論の全趣旨によれば、本件土地は、市街化区域と市街化調整区域の双方から成るが、本件土地に占める市街化区域及び市街化調整区域は、それぞれ約67%及び約33%であり、その3分の2が市街化区域に属しているほか、本件土地の南側及び東側は宅地、西側は神社が建立されている境内地であり、本件土地は実質的には北側を除く三方を宅地で囲まれているといえる。そして、証拠（A28、B2）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地については、平成24年2月頃に立木が伐採され、平成27年1月1日前後においては、若干の幼木が存在していたにすぎないことが認められる。

上記のような本件土地の位置や形態等に照らせば、本件土地は、「宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの」、すなわち介在山林に該当するというのが相当である。

(3) アこれに対し、原告は、本件土地については、その北側の土地と一体性を有しているほか、針広混交林化に向けた広葉樹林化が進められており、適正な管理等も行われている状況にあったと主張するが、上記北側の土地とは異なり（A20、A26、A29、B2）、若干の幼木が存在していたにすぎないなどの本件土地の状況に鑑みれば、原告の上記主張は本件土地に係る介在山林との評価を覆すものとはいえない。

イまた、原告は、西側の土地は境内地であり、同土地を宅地として取り扱った上で本件土地を介在山林とすることは恣意的であると主張するが、西側の土地

は、神社が建立されていることから境内地とされているのであって、境内地であるか宅地であるかは、当該土地上の建物が神社か住宅かという違いによるものにすぎない。

ウさらに、原告は、本件土地は、平成 26 年度までは一般山林として評価されてきているところ、平成 24 年から平成 26 年にかけて本件土地の周辺の状況はほぼ変化していないと主張する。しかし、前提事実、証拠（A30～A34）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地の東側の土地については、平成 26 年 7 月 25 日にその地目が山林から宅地に変更され、同年 11 月 12 日に建物が建築されたほか、同土地の更に東側の土地についても、平成 24 年 5 月 22 日にその地目が山林から宅地に変更され、同年 6 月 6 日に建物が建築されていることが認められ、周辺地の状況に変化がないとはいえないし、そもそも、本件土地については、前記（2）の立木の伐採後における平成 27 年 1 月 1 日時点の状況も踏まえて判断されるものであるから、原告の上記主張をもって、同日時点の本件土地を介在山林として評価することが妨げられるものではない。エそのほか、原告は、被告において市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地を介在山林と認定した例はなく、本件土地のみを介在山林と認定するのは恣意的であると主張するが、本件土地以外の上記両区域から成る土地の具体的な状況は明らかではなく、上記両区域から成る他の土地について介在山林と認定された例がないことをもって、本件土地が介在山林であるとの評価を左右するものとはいえない。

## 2 本件土地の登録価格の適法性について

本件判決は、別紙 3 のとおり本件登録価格を決定しているところ、以上を前提に判断すると、本件登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものとは認められず、また、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有しない、又はその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が存在するともいえず、本件土地の客観的な交換価値としての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。したがって、本件判決による本件登録価格の決定が違法であるということとはできない。

### 【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

裁判長裁判官林俊之裁判官衣斐瑞穂

裁判官池田好英は、転補につき、署名押印することができない。

裁判長裁判官林俊之

（別紙 1）物件目録

所在青梅市〇×丁目

地番×××番×

地目山林

地積 6 5 9 平方メートル

以上

（別紙 2）関係法令等の定め

（別紙 3）本件土地の価格の算出根拠

#### 1 本件土地の評点数の計算

（1）奥行価格補正割合法に基づく評点数

本件土地が接している街路の平成 27 年度の路線価は 4 万 7 0 0 0 円であるところ、本件土地は普通住宅地であり、本件土地の奥行距離は 3 9 . 9 5 m であるから、奥行価格補正に係る補正率は 0 . 9 4 となる。

したがって、奥行価格補正割合法により求められる評点数は 4 万 4 1 8 0 点（4 万 7 0 0 0 円 × 0 . 9 4）となる。

（2）所要の補正

本件土地の間口距離は 2 3 , 8 2 m であるから、間口狭小補正に係る補正率は 1 . 0 0 となり、奥行距離を間口距離で除した値は約 1 . 6 7 7 であるから、奥行長大補正に係る補正率は 1 . 0 0 となり、本件土地のうち、市街化調整区域が占める割合は約 3 3 % であるから、市街化区域と市街化調整区域にまたがる土地の補正に係る補正率は 0 . 9 0 となり、本件土地は、その接する道路の表面より 1 m 以上 2 m 未満高い位置に存するから、高低地補正に係る補正率は 0 . 9 5 となり、本件土地の地積は 6 9 5 平方メートルであるから、画地規模補正に係る補正率は 0 . 9 6 となる。

これらの各補正率を連乗して、小数点以下第 4 位を切捨てた所要の補正率は 0 . 8 2 0 （1 . 0 0 × 1 . 0 0 × 0 . 9 0 × 0 . 9 5 × 0 . 9 6）となる。

（3）小括

以上によれば、本件土地の評点数は、上記（1）の奥行価格補正割合法に基づき求められた評点数に上記（2）の所要の補正に係る補正率を乗じ、小数点以下を切り捨てて算出された 3 万 6 2 2 7 点（4 万 4 1 8 0 点 × 0 . 8 2 0）となる。

#### 2 本件土地の価格の計算

介在山林については、評点数に 2 分の 1 を乗じた額から造成費相当額を減じた額がその価格となるところ、上記造成費用相当額は 1 平方メートル当たり 5 7 0 0 円である。

したがって、本件土地の 1 平方メートル当たりの評点数は 1 万 2 4 1 3 点（3 万 6 2 2 7 × 1 / 2 - 5 7 0 0）（小数点以下切り捨て）となり、これに本件土地の地積 6 5 9 平方メートル及び評価点数当たりの価額（1 点当たり 1 円）を乗じて算出された本件土地の価格は 8 1 8 万 0 1 6 7 円（1 万 2 4 1 3 点 × 6 5 9 平方メートル × 1 円）となる。

以上