

【事案の概要】

本件は、テニスコートとして使用されている別紙 1 物件目録記載 1 の土地（以下「本件土地Ⅰ」という。）及び同Ⅱの土地（以下「本件土地Ⅱ」といい、本件土地Ⅰと併せて「本件各土地」という。）の所有者である原告が、本件各土地の地目が宅地であることを前提に固定資産課税台帳に登録された本件各土地の平成 27 年度の価格（本件土地Ⅰが 2 億 5 0 9 3 万 7 9 4 0 円、本件土地Ⅱが 4 億 7 5 4 6 万 1 3 6 0 円、以下同登録に係る本件各土地の価格を「本件各登録価格」という。）に不服があるとして地方税法（平成 26 年法律第 69 号による改正前のもの。以下同じ。）432 条 1 項の規定に基づいてした審査の申出について、裁決行政庁である東京都固定資産評価審査委員会が平成 29 年 2 月 10 日付けで審査の申出を棄却する旨の決定（27 東固審委申第 84 号の 10。以下「本件決定」という。）をしたため、本件各土地が雑種地であり適正な時価は本件各登録価格の 8 割に相当する価格であるとして、裁決行政庁の所属する東京都を被告として、本件決定のうち、本件土地Ⅰにつき 2 億 0 0 7 5 万 0 3 5 2 円、本件土地Ⅱにつき 3 億 8 0 3 6 万 9 0 8 8 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

(1) 地方税法の定め

ア 地方税法（以下「法」という。）349 条 1 項は、基準年度に係る賦課期日に所在する土地に対して課す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（当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日（法 359 条））における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳に登録されたものとする旨を定め、同項にいう価格について、法 341 条 5 号は、適正な時価をいう旨を定めている。

イ 法 403 条 1 項は、市町村長（法 734 条 1 項により、東京都特別区においては、東京都知事をいう。以下同じ。）は、一定の場合を除く外、法 388 条 1 項の「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」によって固定資産の価格を決定しなければならない旨を定め、同項の規定に基づき固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）(A1) が定められ、告示されている。

(2) 評価基準等の定め

ア 東京都特別区の区域内に存する固定資産（土地）を評価するための評価事務は、評価基準及びこれに基づき東京都主税局長が定めた東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和 38 年 5 月 22 日 38 主課固発第 174 号主税局長決定。以下「取扱要領」といい、評価基準と併せて「評価基準等」という。）(B1) により実施されている。

イ 評価基準等の定め概要は、別紙 2「評価基準等の定め」に記載のとおりである。

取扱要領第一節・第 2・4（2）イは、宅地と雑種地の区分について「テニスコート、プール、自動車練習場及びゴルフ練習場等の敷地については、周辺土地が宅地である場合は宅地とし、それ以外の場合には雑種地とする」と定め（以下「本件区分規定」という。）、取扱要領第四節・第 5・3 は、本件区分規定等で雑種地とするもの、その他宅地と同程度の状況にあると認められる土地（取扱要領第四節・第 5・1）等を除いた雑種地については、「宅地の評価に準じて求めた単位地積当たり価額のおおむね 8 割に相当する額を当該雑種地の単位地積当たり価額とし、これに各筆の地積を乗じて評価額を求める」と定めている（以下「本件減価規定」という。）。（A 2， B 1）

（3）その他の関連法令等の定め

その他の関連法令等（不動産登記法等）は、別紙 3「不動産登記法等の定め」に記載のとおりである。

2 前提事実（証拠等を掲げていない事実は当事者間に争いが無い。）

（1）当事者

原告は、登記簿に平成 27 年 1 月 1 日時点の本件各土地の所有者として登記されている者であり、本件各土地の固定資産税につき、被告を課税団体とする納税義務者である。（弁論の全趣旨）

（2）本件各土地の状況等

本件各土地周辺の公図は別紙 4、住宅地図は別紙 5 であり、それぞれにおいて赤色で囲まれた部分が本件各土地である。

本件各土地は、テニスコートとして利用されているところ、その南側及び西側を道路と接し、北側の住宅との間はフェンス及び塀が建てられている。（A 6 の 1， A 6 の 2， B 3， B 1 1）

本件各土地の東側で接する土地（東京都目黒区〇 3 丁目 1 2 8 番 5 及び 7。これらを併せ以下「本件隣接土地」という。）及び本件隣接土地と東側で接する土地（東京都目黒区〇 3 丁目 1 2 8 番 3 及び 2）はいずれも不動産登記上の地目が雑種地とされており（A 7 の 1， A 7 の 2， 弁論の全趣旨）、これら 4 筆の土地（以下「本件隣接 4 土地」という。）は、原告が運営する「自由が丘インターナショナルテニスカレッジ」のクラブハウス敷地並びに同クラブハウス利用者用の駐車場及び休憩スペースとして利用されている（A 6 の 2， B 2， B 3， B 1 2， 弁論の全趣旨）。

（3）本件決定に至る経緯

ア 東京都知事は、平成 27 年度に係る賦課期日における本件各土地の価格を本件各登録価格と決定し、東京都目黒都税事務局長は、その価格を土地課税台帳

に登録した（弁論の全趣旨）。

本件各土地の価格を本件各登録価格と決定した際の算定過程は別紙 6「本件各登録価格の算出根拠」のとおりであり、東京都知事は、本件各土地の地目を雑種地ではなく宅地と認定した上、同じく宅地と認定された本件隣接 4 土地と併せて一画地と認定したものであり、本件各土地の価格を求めるに当たり本件減価規定を適用しなかった。

イ 原告は、平成 27 年 7 月 31 日、裁決行政庁に対し、地方税法 432 条に基づき固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出をしたが、裁決行政庁は、平成 29 年 2 月 10 日、この審査の申出を棄却する旨の裁決（本件決定）をした。

ウ 原告は、平成 29 年 8 月 9 日、本件訴訟を提起した。（当裁判所に顕著な事実）

3 争点

本件の争点は、次の（1）及び（2）である。なお、本件各土地の課税地目が「宅地」である場合における本件各土地の価格が別紙 6 の計算により算出される本件各登録価格であることについては、当事者間に争いが無い。

（1）本件各土地の課税地目

（2）本件各土地の課税地目が「雑種地」である場合の本件各土地の価格

4 争点に対する当事者の主張

（1）争点（1）（本件各土地の課税地目）

（被告の主張）

ア 取扱要領に従い、本件各土地を「宅地」と認定すべきであること

評価基準は、地目の認定について、「当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする」と規定するだけで、それ以上具体的には規定していない。そして、固定資産税務研究会編の「固定資産評価基準解説（土地篇）」（以下「評価基準解説」という。）は、「基本的には不動産登記法上の取扱いと同様」とする一方、「個々の土地の地目の認定に当たっては、土地の全体の状況に着目し、社会通念上妥当とするものであるとともに均衡のとれた合理的な評価を行う上において最も適合すると認められる地目を見いだしなければならない」としており、「均衡のとれた合理的な評価」とは周辺の土地と均衡のとれた合理的な評価を指すものと解される。

また、土地の「適切な時価」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と解されるところ、評価基準には土地の評価方法が地目ごとに定められているから、個々の土地の地目の認定に当たっては、土地の全体の状況に着目し、社会通念上客観的に妥当すると認められる

地目、かつ、均衡のとれた合理的な評価（周辺の土地と均衡のとれた合理的な評価）を行う上で最も適合すると認められる地目を見いだす必要がある。そして、土地は、ある程度まとまりのある地域単位で一定の同一の用途に供されることが通常であり、東京都特別区のように高度に市街化された区域では、宅地利用が一般的で最も合理的な利用方法であって、現況がテニスコートや駐車場であったとしても、「宅地」と現況が類似していることから「宅地」と同水準の価格で取引されることが一般であり、「宅地」としての利用が最も合理的な利用方法であるとみることができる（原告も本件土地の最有効利用が宅地であることを認めている。）。

これらを踏まえて、東京都主税局長は取扱要領において、宅地と雑種地の区分に関し、「テニスコート（中略）の敷地については、周辺土地が宅地である場合は宅地とし、それ以外の場合は雑種地とする。」と定めており、この規定内容は社会通念上妥当なものである。

そして、本件各土地の周辺土地は、専ら戸建住宅、共同住宅の敷地であって「宅地」であるから、取扱要領に従い、テニスコートである本件各土地の課税地目は宅地と認定することが適切である。

イ 登記準則に従い判断することが適切ではないこと

原告は、評価基準解説の「基本的には不動産登記法上の取扱いと同様〔中略〕登記準則（注：不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達）。以下「登記準則」という。）に定められているところによる」との記載を参考として、登記準則に従い地目の認定を行うべきであると主張する。

しかしながら、評価基準解説は、まず、地目認定の基本として「土地全体の状況のいかに着眼し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目を付することが必要である」と指摘している。その上で、「一般の社会通念に照らし」といってもその理解に幅があることを勘案し、原告が参考とする内容が記載されているが、その文言からも明らかなとおり登記準則を唯一絶対の判断基準としているものではない。さらに、評価基準解説は上記記載に続けて、「なお、個々の土地の地目の認定に当たっては（中略）土地全体の状況に着目し、社会通念上妥当とするものであるとともに均衡のとれた合理的な評価を行う上において最も適合すると認められる地目を見出さなければならないものである」と記載している。

そうであれば、評価基準は、どのような土地が「一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目」といえるかについては各土地の所在する市町村長に委ねていると解するのが相当であり、評価基準解説に記載されている登記準則の例を引用した判断基準は、各土地の所在する市町村長が判断基準を示し

ていない場合に、用いられるにすぎない。

ウ 登記準則に従い判断したとしても、本件各土地は「宅地」であること

仮に原告が主張するように「テニスコート（中略）については、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする」とする登記準則 69 条 9 号の定めに従って本件各土地の地目を認定すべきであるとしても、次のとおり本件各土地は宅地に接続していると認められるから、本件各土地の地目を「宅地」と認定すべきである。

（ア）原告は本件各土地がクラブハウスの敷地に隣接していないと主張するが、原告が本件各土地とクラブハウスとの間に介在すると指摘する本件隣接土地は、テニスクラブ利用者の休憩スペースや駐車場として実際に利用されているからクラブハウスの敷地として現況地目が「宅地」であるといえる。したがって、本件各土地は「宅地に接続」しているといえる。

（イ）また、そもそも本件隣接土地はそれぞれ本件隣接土地と東側で接する土地（東京都目黒区〇3丁目128番3及び2）と一筆の土地であって、クラブハウスの新築時（昭和57年8月31日）には本件隣接地を含めてクラブハウスの敷地として建築確認を受けているし、分筆の前後を通じて、本件隣接4土地はクラブハウスの敷地であると評価できる。そして、本件各土地と本件隣接4土地は、原告がテニススクール等のテニスコートを利用した事業を行うに当たって密接不可分の関係にあり、現に、テニスコート利用関係者等に一体的に利用されている。したがって、宅地であるクラブハウス及び駐車場のある土地とテニスコートである本件各土地とが接続していることは明らかである。

（ウ）さらに、「接続」の語義は、間が離れずに続いていることであるところ、本件各土地は北側隣地である宅地と間が離れずに続いていることから、「宅地に接続」しているといえる。

（原告の主張）

ア 登記準則に従い判断すべきこと

（ア）登記準則に従い判断することが適切であること

地目とは、土地を利用面から分類した名称であり、土地評価に際しては、現況の地目による（現況主義、評価基準第1章・第1節・一）。

評価基準における各地目の意義については明確に定められてはいないが、不動産登記法上の取扱いと同様であり、登記準則に定められているところによるものとされる。

（イ）取扱要領に従い判断することが適切ではないこと

被告は、土地の「適切な時価」から地目を認定するような主張を行うが、地目に応じて評価基準の定める評価方法に基づき当該土地の評価額が認められるという論理構造に反した主張である。

取扱要領中の本件区分規定は、「テニスコート〔中略〕については、周辺土地が宅地である場合は宅地とし、それ以外の場合には雑種地とする」と定めるが、「周辺土地」が具体的に、どの範囲の土地をいうのか、どの範囲にどの程度の宅地があればテニスコートが宅地となるのかが不明確である。

上記（ア）のとおり、地目とは、土地を利用面から分類した名称であり、土地の現況及び利用目的に重点を置いて認定されるものであって、客観的一義的に定まるはずであるにもかかわらず、「周辺土地」が何であるかによって地目が変わること自体が不合理である。

また、本件区分規定のように「周辺土地」という曖昧かつ不明確な概念に基づきテニスコートの地目が宅地、雑種地のいずれであるかが認定されることは、上記の地目の意義や判断基準と矛盾するものである。

したがって、取扱要領が定める本件区分規定は不適切であり、これを基準として本件各土地の地目を判断するべきではない。

イ 登記準則に従うと、宅地と判断すべきでないこと

（ア）登記準則が定める「接続」の意義

登記準則は、宅地を建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいうと定めている。また、テニスコートについては、宅地に接続するものは宅地とされ、その他は雑種地と定めている。これらの登記準則の文言に照らせば、テニスコートそれ自体は、本来宅地ではなく、テニスコートが当該宅地上の建物の付随的なものとなり、現況及び利用目的が建物の維持又は効用を果たすことになるといえる場合に「接続」したとして地目が宅地になると解すべきである。

したがって、テニスコートが宅地に隣接するだけでは「宅地に接続した」とはいえず、宅地に接続するか否かは、建物の敷地に隣接するだけでなく、建物に付随するものであり、当該テニスコートの現況及び利用目的が、建物の維持又は効用を果たす点にあるか否かという点から判断すべきである。

（イ）本件各土地の現況及び利用目的等

本件各土地は、日々専ら、テニスの練習のために使用され、それ以外の目的で使用されることはない。

本件各土地の南及び西側は道路に接し、北側はフェンス及び塀によって隣地と遮断されている。そして、本件各土地の東側の土地は雑種地である。

したがって、本件各土地は、テニスの練習のために存在するものであるといえ、その現況は建物に維持又は効用を果たすことを目的とした土地ではないから、宅地に「接続」しないテニスコートである。

（2）争点（2）（本件各土地の課税地目が「雑種地」である場合の価格）

（被告の主張）

ア 取扱要領においては、「第一節第 2 4（2）で雑種地とするもの」すなわち、周辺土地が「宅地」でないテニスコートがあった場合には、宅地の評価に準じて求めた単位地積当たり価額を当該雑種地の単位地積当たり価額とし、これに各筆の地積を乗じて評価額を求めるものと規定している。したがって、本件各土地は、宅地の評価に準じて求めた単位地積当たり価額が、そのまま 10 割評価して、当該雑種地の単位地積当たり価額となる。

この点、原告は、雑種地であるテニスコートには「第一節第 2 4（2）で雑種地とするもの」とそれ以外のものがあると主張し、本件テニスコートは後者であると主張するが、取扱要領は、雑種地であるテニスコートは全て前者であると定めていることが明らかであるから、原告の解釈は失当である。

イ そもそも、東京都特別区のように高度に市街化された区域における雑種地は、宅地利用を前提として価格が形成されることから、「宅地」としての価格を基本とし、「宅地」と「雑種地」の現況の差異（「宅地」化に要する造成費の必要性等）を考慮して評価される。したがって、テニスコート等以外の雑種地について、「宅地」化に要する造成費用を控除するために「宅地」としての価格から一律に 2 割減する取扱い（本件減価規定）をし、現況が宅地に類似し「宅地」化のために特段の造成工事を要しないテニスコートやプール、自動車練習場、ゴルフ練習場等の敷地については本件減価規定を適用しないという取扱要領の定めには合理性が認められる。

なお、原告は、本件各土地を「宅地」化させるためには、戸建住宅地として分割利用することを前提に、造成費用（3320万円）及び潰れ地（22.8%）が発生し、これらを考慮すると、「宅地」としての価格から 2 割減する取扱いが実質的に見ても合理的であると主張する。しかしながら、原告が指摘する造成費相当額は「宅地」と「雑種地」（テニスコート）との現況の差異に起因するものではないし（原告の指摘は、画地規模の大きい宅地を戸建て住宅の分譲素地にする場合に必要となるような宅地形態変更の際の造成費用も合わせた議論と混同している。）、本件各土地が分譲マンションや共同住宅等の敷地として一体利用することなどにより原告が主張する造成費用や潰れ地の発生を避けることができる上、潰れ地の発生の可能性及びそのことに基づく減価については、奥行価格補正率によって考慮済みである。したがって、原告の主張は、飽くまで仮定の条件を前提とした主張にすぎず、そもそも造成工事費用や道路潰れ地が発生すること自体に疑問があるといわざるを得ないから、失当であることは明らかである。

（原告の主張）

ア 本件減価規定は、本件区分規定によって雑種地とされるもの、その他宅地と同程度の状況にあると認められる土地及び送配電用等の鉄塔敷地以外の雑種地

については、宅地の評価に準じて求めた単位地積当たり価額のおおむね 8 割に相当する額を当該雑種地の単位地積当たり価額とし、これに各筆の地積を乗じて評価額を求めるものとする。もっとも、前記（1）（原告の主張）のとおり本件区分規定は評価基準を具体化したものではなく不合理なものであるから、本件区分規定によって雑種地とされる土地について本件減価規定を適用しないとの部分はその適用が排除されると解される。そして、本件各土地は、本件各登録価格の前提となった標準宅地（東京都目黒区〇3丁目169番3の土地）と地積が全く異なることから標準的な宅地とはいえない以上「宅地と同程度の状況にあると認められる土地」に該当するということとはできないし、送配電用の鉄塔敷地でもない。したがって、本件各土地の適正な価格を算定するに当たって本件減価規定が適用され、本件各土地の雑種地としての適正な価格は、本件各登録価格に対してそれぞれ 0.8 を乗じた下表太枠内の各価格となる。

（別表）

イ（ア）本件減価規定は、雑種地を宅地化させるために発生すると見込まれる造成費相当額及び潰れ地となる部分を、一律公平の観点から、宅地としての価格の 2 割程度であると定めた合理的な規定である。

また、本件各土地の具体的な事情についてみると、本件各土地を最有効使用の下に建物が建つ宅地とするためには、15 区画の分譲宅地にする別紙 7 の開発計画が想定されるところ、これには 3320 万円もの造成工事費用がかかるのであり、このように宅地化させるに当たって多額の造成工事費用が発生することは本件各土地の市場での需要を低下させる要因となるから、上記造成工事費用を本件各土地の宅地としての価格から差し引く必要がある。また、本件各土地について開発基準に基づく開発行為を行うと、別紙 7 の開発計画のように、道路といった価値のないスペース（いわゆる潰れ地）が不可避免的に発生するため、このような潰れ地となる部分を考慮して減額する必要がある。

さらに、テニスコートは最低でも 592.84 平方メートルの土地が必要であり、さらに防球フェンスを設けるための土地も必要となることから規模が大きくなる場所、このような画地規模の大きな土地について相続税評価のための財産基本評価通達が画地計算法による補正とは別に「規模格差補正率」として〔1〕潰れ地の負担による減価、〔2〕工事・整備費用等の負担による減価、〔3〕開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価を踏まえた減価を行っていることに照らせば、同様に減価が認められるべきである。

したがって、本件各土地の適正な価格を算定するに当たっては、本件減価規定を適用し、宅地としての価格から 2 割減をすることが実質的にも合理的である

といえる。

(イ) この点、被告は、控除すべき造成費相当額は「宅地」と「雑種地」（テニスコート）との現況の差異に起因するものでなければならぬと主張するが、これは、地目認定の場面と評価の場面を混同した主張であり、評価の場面においては宅地すなわち建物の敷地及びその維持効用を果たすための土地として必要な一定の造成に要する費用（造成費）が控除されるべきである。

また、被告は、造成工事費用は画地計算法の適用によって宅地としての価格に織り込まれていると主張するが、そのように価格への折り込みがされているのは当該テニスコートが宅地に接続している場合（地目が宅地になる場合）であって、地目が雑種地になる場合とは異なる。

したがって、被告の主張はいずれも失当である。

【当裁判所の判断】

1 争点（1）（本件各土地の課税地目）について

（1）課税地目の判断基準

ア 評価基準は、土地の地目を田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9地目に区分し、その認定に当たっては当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して土地の地目の認定をすることを定めている（評価基準第1章第1節一）。

イ ところで、土地の地目については、土地の表示に関する登記の登記事項ともされているところ（不動産登記法34条1項3号）、同条2項に基づき規定された不動産登記規則99条では、地目について、「土地の主な用途により」、田、畑、宅地、雑種地など上記アと同じ9地目のほか、鉄道用地など合わせて23地目に区分することとされ、登記準則では、地目の認定について、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとされた上で（68条柱書）、「宅地」は「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」（同条3号）、「雑種地」はその他22地目の「いずれにも該当しない土地」と定められ（同条23号）、さらにテニスコートの地目の認定については、「宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする」と定められている（69条9号）。

不動産登記における地目認定において、固定資産税評価の場合と同様に土地の現況及び利用目的に重点を置き、土地全体としての状況を観察して定めるものとされていることからすると、固定資産税評価でテニスコートの地目認定をするに当たっては、登記準則を参照するのが相当といえ、当該土地の現況や利用目的に重点を置いて土地全体としての状況を観察して、宅地（建物の敷地及びそ

の維持若しくは効用を果たすために必要な土地）と接続するといえるかを検討すべきといえる。

ウ この点、被告は、テニスコートの地目認定について定めた本件区分規定は合理的であるから、この基準に従い地目を認定すべきであると主張する。

しかしながら、上記イのとおり、固定資産税評価における地目は当該土地の現況及び利用目的に重点を置いて認定すべきところ、例えば、テニスコートである当該土地の周辺土地全てがテニスコート所有者等と無関係な者によって使用されている場合には、当該土地と周辺土地とで使用用途や使用状態は同一とはいえない場合も十分に考えられることから、上記取扱要領の定めのみによつて地目を認定することは必ずしも相当とはいえない。

また、被告は、評価基準解説が周辺の土地と均衡のとれた合理的な評価を行う上において最も適合すると認められる地目を定めることを求めている点を指摘して、本件区分規定は合理的であると主張するが、評価基準は課税対象となる土地の地目を定めた上で評価額を定めるという評価方法を採用しており、課税の公平の必要から類型化した取扱いを行うという点で評価基準の定める評価方法は合理的であるといえることからすると、上記被告の主張は論理的に適切とはいえず、採用できない。

（2）本件各土地の地目

ア 認定事実

本件各土地については、前記前提事実、後掲各証拠及び弁論の全趣旨によれば、平成 27 年 1 月 1 日時点において、次の事実が認められる。

（ア）本件各土地の形状及び位置関係は別紙 4 のとおりで、その面積は合計 1 8 1 5 平方メートルである。

本件各土地と南側道路との間は高低差があるため出入り口はなく、本件各土地と西側道路との間には、1 箇所門扉があるものの、その付近にテニスコートの入り口である旨やその他案内等は掲出されておらず、日常的に通行されている様子はいかがわれない。本件各土地は北側の住宅との間はフェンス及び塀が建てられており、出入り口はない。（A 6 の 1，A 6 の 2，B 3，B 1 1，弁論の全趣旨）

（イ）本件各土地の東側にある本件隣接 4 土地の形状及び位置関係は別紙 4 のとおりで、その面積は合計 8 5 5 平方メートルである（A 7 の 1，A 7 の 2，弁論の全趣旨）。

本件隣接 4 土地は、原告（又は原告が関与する会社）が運営する「自由が丘インターナショナルテニスカレッジ」のクラブハウス敷地並びに同クラブハウス利用者用の駐車場及び休憩スペースとして利用されている（A 6 の 2，B 2，B 3，B 1 2，弁論の全趣旨）。また、本件各土地及び本件隣接 4 土地は、いずれ

も原告が所有しており（弁論の全趣旨）、同クラブハウスは、株式会社クリヤマスポーツプロモーションズが所有しているが、同建物を担保目的物として、原告を債務者、2つの金融機関を根抵当権者とする根抵当権（極度額各6億円）が設定されている（B12）。

本件各土地と本件隣接土地との間にはフェンス又は壁があるが、当該フェンスは開放されており、上記クラブハウス利用者が本件各土地（3面のテニスコートがある。）に立ち入ることが可能となっている。（B11、弁論の全趣旨）

イ 検討

（ア）上記（1）イに従い、平成27年1月1日の時点において、当該土地の現況や利用目的に重点を置いて土地全体としての状況を観察して、宅地（建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地）と接続するといえるかを検討する。

この点、本件隣接4土地は、クラブハウス敷地並びに同クラブハウス利用者用の駐車場及び休憩スペースとして一体的に利用されており、その地目は宅地と認められる。

そして、上記アによれば、本件各土地は原告が運営するテニスカレッジが使用しており、また、同テニスカレッジが使用するクラブハウス建物の敷地は原告が、建物は原告の関連会社がそれぞれ所有している。これらの事情及び弁論の全趣旨によれば、本件各土地は、同テニスカレッジが関与しないテニスコートとしての利用は基本的に行われていないものと認められ、その利用目的は、本件隣接4土地と同一であるといえることができる。さらに、本件各土地と本件隣接土地との面積、形状、位置関係などをみても、本件各土地を本件隣接4土地と接続する宅地と評価することの妨げになるような事情は見当たらないといえる。

したがって、本件各土地は、本件隣接4土地に接続して同テニスカレッジのクラブハウス建物が存在する宅地と一体としてテニスカレッジ事業に利用されている土地であって、宅地の一部として評価すべきである。

（イ）この点、原告は、本件各土地はクラブハウスの維持又は効用を果たすことを目的として利用されているものではなく、クラブハウスはテニスコートの付随的なものでしかないと主張する。しかしながら、同クラブハウスはテニスクラブハウスを目的とした鉄筋コンクリート・鉄骨造スレート葺2階建の建物であって（B12、B14）、簡易なものとはいえないし、上記のとおり、本件各土地がテニスコートのみが設置され広く公衆に利用されているものではなく、テニスカレッジのためにクラブハウスと一体として使用されていることに照らせば、テニスコートである本件各土地はクラブハウスの効用を向上させるために存在するものといえ、原告の主張は失当である。

ウ 小括

上記イのとおり、平成 27 年 1 月 1 日の時点において、本件各土地は、使用用途や使用状態に照らして実質的に宅地の一部と評価されるテニスコートであるといえるから、宅地であるクラブハウス敷地に「接続」するものであり、地目は宅地であると判定すべきである。

2 結論

上記 1 のとおり本件各土地の地目は宅地と認定されるべきであるから、別紙 6 のとおり本件各登録価格を算定したことは適法であり、これに対する不服申立てとして行った審査の申出を棄却した裁決行政庁の本件決定は適法である。

以上によれば、その余の点を判断するまでもなく、原告の請求は理由がないから棄却することとし、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 網田圭亮 裁判官 鈴鹿祥吾

(別紙 1) 物件目録

- | | | |
|---|------|-------------------------|
| 1 | 所在地 | 東京都目黒区〇 3 丁目 1 2 8 番 4 |
| | 登記地目 | 雑種地 |
| | 現況地目 | 宅地 |
| | 登記地積 | 6 2 7 . 0 0 平方メートル |
| | 現況地積 | 6 2 7 . 0 0 平方メートル |
| | 登録価格 | 2 億 5 0 9 3 万 7 9 4 0 円 |
| 2 | 所在地 | 東京都目黒区〇 3 丁目 1 3 0 番 |
| | 登記地目 | 雑種地 |
| | 現況地目 | 宅地 |
| | 登記地積 | 1 1 8 8 . 0 0 平方メートル |
| | 現況地積 | 1 1 8 8 . 0 0 平方メートル |
| | 登録価格 | 4 億 7 5 4 6 万 1 3 6 0 円 |

(別紙 2) 評価基準等の定め

(別紙 3) 不動産登記法等の定め

(別紙 4)

(別紙 5) 《略》

(別紙 6) 本件各登録価格の算出根拠

1 本件各土地の地目

本件各土地の現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価する。

2 本件各土地が属する地域の用途地区区分 0

本件各土地の付近は「一般的な住宅地域であり、戸建住宅が多い地区。アパート等の共同住宅、又は小規模な店舗・工場等が混在する場合もある。」地区に該当するから、低層普通住宅地区とする。

3 基本評点数の補正

(1) 本件各土地は、本件隣接 4 土地と合わせて一画地と認定される正面と側方に路線がある画地（いわゆる角地）であるが、このような土地の価格は正面路線のみに接する画地の価格よりも高くなることから、正面路線から求めた基本評点数を補正する必要がある（取扱要領第八節第 5、第 6）。

具体的には、正面路線のみに接するとした場合の基本評点数に、副路線である側方路線を正面路線とみなして計算した評点数に取扱要領付表 2「側方路線影響加算率表」により当該副路線の路線区分から求めた加算率を乗じたものを基本評点数に加算することにより行う。

(2) 上記 2 の低層普通住宅地区について、状況類似地区に区分し、その上で標準宅地を選定することとされているところ、正面路線及び側方路線が属する状況類似地区について、標準宅地を東京都目黒区〇 3 丁目 1 6 9 番 3 の土地（別紙 5 の青枠で囲まれた土地。以下本別紙において「本件標準宅地」という。）とした。

(3) ア 本件標準宅地に係る適正な時価については、価格調査基準日である平成 26 年 1 月 1 日時点の不動産鑑定価格（1 平方メートル当たり標準価格）60 万 4 0 0 0 円を活用し、その 7 割程度の価格をもって、42 万 2 0 0 0 円とした。イ 上記アの本件標準宅地の価格に基づいて、本件標準宅地の沿接する街路（以下本別紙において「主要な街路」という。）の路線価を 42 万 2 0 0 0 点と付設した。

ウ 上記イの主要な街路の路線価を基礎とし、本件標準宅地に沿接する主要な街路と本件各土地に沿接する正面路線（本件各土地と南方で接する道路を指し、以下本別紙において「本件正面路線」という。別紙 5 参照）とを比較し、東京都土地価格比準表に基づき、その格差を、幅員、連続性等の街路条件 100%、最寄り駅への距離等の交通・接近条件 99%、土地区画整理事業等の環境条件 99%、容積率等の行政的条件 100%と算定し、これらに乗じた格差率 98%（小数点以下四捨五入）を主要な街路の路線価に乗じて、本件正面路線の路線価を 41 万 3 0 0 0 点（有効数字上 3 桁）と付設した。

エ 上記イの主要な街路の路線価を基礎とし、本件標準宅地に沿接する主要な街路と本件各土地に沿接する側方路線（本件土地Ⅱと西方で接する道路を指し、以下本別紙において「本件側方路線」という。）とを比較し、東京都土地価格比準表に基づき、その格差を、上記街路条件 97%、上記交通・接近条件 98%、

上記環境条件 100%、上記行政的条件 100%と算定し、これらに乗じた格差率 95%（小数点以下四捨五入）を主要な街路の路線価に乗じて、本件側方路線の路線価を 40 万点（有効数字上 3 桁）と付設した。

（４）ア 本件各土地の評点数は、上記（３）ウ及びエの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出される。

イ 本件各土地についてみると、本件正面路線から本件各土地の奥行は 37.0 mと算定されるから、取扱要領付表 1 に基づき奥行価格補正率は 0.94 となり、本件正面路線の路線価に乗じて、基本評点数が 38 万 8 220 点と求められる。

ウ 次に、本件側方路線から本件各土地の奥行は 69.5 mと算定されるから、取扱要領付表 1 に基づき奥行価格補正率は 0.84 となり、本件側方路線の用途地区は低層普通住宅地区であるので取扱要領付表 2 に基づき側方路線影響加算率を 0.03 とし、これらに乗じて得られた画地補正率 0.03（小数点以下第 3 位四捨五入）を本件側方路線の路線価に乗じて、加算評点数が 1 万 2 000 点と求められる。

エ 上記イで算出された基本評点数 38 万 8 220 点に、上記ウで算出された加算評点数 1 万 2 000 点を加えて修正前単位地積当たりの評点数（40 万 0 220 点）を算出し、その上で、平成 26 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの時点修正率が 1.000 を超えているから 1.000 を乗じて、修正後単位地積当たり評点数（40 万 0 220 点）を算出し、各土地の地積（本件土地Ⅰ：627.00 平方メートル、本件土地Ⅱ：1188.00 平方メートル）を乗じてそれぞれの土地の評点数（1 点未満は切捨て）を算出し、最後に評点 1 点当たりの価額 1 円を乗じて評価額（10 円未満は切り捨て）が求められる。

	各土地の評点数	各土地の評価額（本件各登録金額）
本件土地Ⅰ	2 億 5 0 9 3 万 7 9 4 0 点	2 億 5 0 9 3 万 7 9 4 0 円
本件土地Ⅱ	4 億 7 5 4 6 万 1 3 6 0 点	4 億 7 5 4 6 万 1 3 6 0 円

以上

（別紙 7）