第１　請求

裁決行政庁が平成３０年７月２６日付けで原告に対してした別紙物件目録記載の各土地について固定資産課税台帳に登録された平成３０年度の価格に関する審査の申出を棄却する旨の決定のうち，上記各土地の価格の合計１５６６万６０００円を超える部分を取り消す。

第２　事案の概要

本件は，別紙物件目録記載の各土地（以下，同目録記載１の土地を「本件土地１」，同目録記載２の土地を「本件土地２」といい，これらを併せて「本件各土地」という。）につき持分を有する原告が，瑞穂町長が固定資産課税台帳に登録した本件各土地に係る平成３０年度の価格を不服として，裁決行政庁に審査の申出をしたところ，これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたことについて，被告に対し，本件決定のうち本件各土地の価格の合計１５６６万６０００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

ア　総務大臣は，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（固定資産評価基準）を定め，これを告示しなければならない（３８８条１項）。

イ　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（４０３条１項）。

（２）固定資産評価基準（昭和３８年自治省告示第１５８号。ただし，平成３０年総務省告示第２２９号による改正前のもの。甲８。以下「評価基準」という。）

ア　宅地の評価及び評点数の付設

（ア）宅地の評価は，各筆の宅地について評点数を付設し，当該評点数を評点一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する。

（第１章第３節一）

（イ）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，付設するものとする。（同二柱書）

（ウ）「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は，次によるものとする。（同二（一）１）

ａ　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，当該各地区について，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ものとする。

ｂ　標準宅地について，売買実例価額から評定する適正な時価を求め，これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し，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ものとする。

ｃ　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ものとする。

（エ）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ものとする。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，これを適用するものとする。（同二（一）４）

イ　画地計算法

（ア）各筆の宅地の評点数は，各筆の宅地の立地条件に基づき，路線価を基礎とし，画地計算法（①奥行価格補正割合法，②側方路線影響加算法，③二方路線影響加算法，④不整形地，無道路地，間口が狭小な宅地等評点算出法）を適用して求めた評点数によって付設するものとする。（別表第３の１）

（イ）各筆の宅地の評点数は，一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において，一画地は，原則として，土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし，一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について，その形状，利用状況等からみて，これを一体をなしていると認められる部分に区分し，又はこれらを合わせる必要がある場合においては，その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。（同２）

（ウ）間口が狭小な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については，「間口狭小補正率表」によって求めた補正率によって，その評点数を補正するものとする（以下「間口狭小補正」という。）。「間口狭小補正率表」では，地区区分が普通住宅地区において，間口距離が４ｍ以上６ｍ未満の場合，補正率は０．９４であり，間口距離が８ｍ以上の場合，補正率は１．００である。（同７（３））

（エ）がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については，当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって，「がけ地補正率表」を適用して求めた補正率によって，その評点数を補正するものとする（以下「がけ地補正」という。）。「がけ地補正率表」では，上記割合が０．１０以上０．２０未満の場合，補正率は０．９５である。（同７（３））

（３）瑞穂町固定資産（土地）評価事務取扱要領（平成３０基準年度）（以下「本件取扱要領」という。）

瑞穂町長は，固定資産の評価の具体的方法その他細部の取扱いについて，次のとおり，本件取扱要領を定めている（甲７）。

ア　間口距離の測定

間口距離の測定は，原則として画地の路線に接する辺の長さによるものとする。ただし，間口が屈折している等の場合は，間口の両端の直線距離によるものとし，また，隅切のある画地の間口については，隅切のない整形地とした場合の長さとする。（第２節第２の２（２））

イ　間口が狭小の画地の補正

間口が狭小の画地とは，路線に接する間口が狭小であるものをいう。

当該画地の補正は，間口距離に応じて「間口狭小補正率表」によって求めた補正率によって，その評点数を付設する。本件取扱要領に係る「間口狭小補正率表」では，地区区分が普通住宅地区において，間口距離が４ｍ以上６ｍ未満の場合，補正率は０．９４であり，間口距離が８ｍ以上１０ｍ未満の場合，補正率は１．００である。（同３（３）ア）

ウ　がけ地の補正

がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については，当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって「がけ地補正率表」を適用して求めた補正率によって，その評点数を補正する。本件取扱要領に係る「がけ地補正率表」では，上記割合が１０％以上２０％未満の場合，補正率は０．９５である。（同３（３）エ）

２　前提事実（当事者間に争いがないか，掲記の証拠等又は弁論の全趣旨により認められる事実）

（１）当事者

原告は，平成２０年１２月３日から，本件各土地につきそれぞれ持分２分の１を有している者であり，本件各土地に係る平成３０年度の固定資産税の納税義務者である。

（２）本件各土地の位置，形状等

ア　本件各土地が所在する地域は，主として市街地的形態を形成する地域であり，また，都市計画法所定の第一種低層住居専用地域に該当する。

イ（ア）本件各土地の形状及び位置関係は別紙図面のとおりであり，本件土地１は，北東側の略矩形状部分と，同部分の南端の角から南西方向に延び，町道（以下「本件町道」という。）と接する通路部分（以下「本件通路部分」という。）から構成される。

（イ）本件通路部分の南西端（本件通路部分と本件町道が接する部分）には，その北側に所在する隣地（東京都西多摩郡α大字β字γ１７５７番９）の南端角が略三角形状に切り取られたような形状をしている部分（本件土地１からみれば略三角形状に付加された部分。以下「本件部分」という。）がある。

（ウ）本件土地２は，本件土地１の略矩形状部分の北東側に所在する。

（以上につき，甲１０の２）

ウ　本件土地１の略矩形状部分には，原告が持分２分の１を有する建物（以下「本件建物」という。）が所在している。

（３）本件決定の経緯

ア　瑞穂町長は，平成３０年３月３０日付けで，本件各土地につき固定資産課税台帳に登録されるべき平成３０年度の価格を合計で５０６２万１４３４円（本件土地１につき４５０７万７５８１円，本件土地２につき５５４万３８５３円。以下「本件登録価格」という。）と決定し，これらの価格が固定資産課税台帳に登録された。

上記決定では，評価基準及び本件取扱要領に基づき，次のとおり，本件各土地の評価額を求めた。

（ア）市街地宅地評価法に基づき，本件各土地が所在する地区区分を普通住宅地区に分類するとともに，その主要な街路に沿接する宅地のうちから選定された標準宅地について，売買実例価額から評定する時価を求め，これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設した上で，これに比準してその他の街路である本件町道の路線価を６万４０００円と付設した。

（イ）画地計算法に基づき，本件各土地を合わせて一画地と認定するとともに，本件各土地の間口距離は８ｍであると認定し，本件土地２はがけ地に該当しないとした上で，本件町道の路線価６万４０００円を基礎とし，画地計算法を適用し，間口狭小補正率１．００を乗ずるなどして，本件各土地の評点数を４万６５８７点（１平方メートル当たりの価額４万６５８７円）と付設した。

（ウ）本件各土地の１平方メートル当たりの上記価額に本件各土地の各地積をそれぞれ乗じて，本件各土地の評価額を，本件土地１につき４５０７万７５８１円（＝４万６５８７円×９６７．６０平方メートル），本件土地２につき５５４万３８５３円（＝４万６５８７円×１１９．００平方メートル）と求めた（１円未満の端数切捨て）。

イ　瑞穂町長は，平成３０年５月１日付けで，本件各土地及び本件建物につき固定資産税及び都市計画税の賦課決定をし，原告にこれを通知した（甲３の１）。

ウ　原告は，平成３０年６月２９日，本件登録価格を不服として裁決行政庁に審査の申出をしたところ，裁決行政庁は，同年７月２６日付けで，これを棄却する旨の決定（本件決定）をし，同年８月１日付けで，本件決定を原告に通知した。

（４）本件訴えの提起

原告は，平成３１年１月２９日，本件訴えを提起した（顕著な事実）。

３　争点

本件における争点は，本件登録価格が適正な時価であるか否かであるが，具体的には以下のとおりである。

（１）間口狭小補正の適否（争点（１））

（２）がけ地補正の適否（争点（２））

（３）本件各土地につき，評価基準の定める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か（争点（３））。

４　争点に対する当事者の主張の要旨

（１）争点（１）（間口狭小補正の適否）について

（被告の主張）

ア（ア）本件取扱要領は，評価基準を合理的に解釈し，間口距離とは，原則として，「画地の路線に接する辺の長さ」であり，例外的に，「隅切のある画地の間口については，隅切のない整形地とした場合の長さ」であると定めている。本件では上記「隅切」の意義が問題となる。

（イ）道路法３０条１項，２項の委任を受けた道路構造令２７条２項は，「道路が同一平面

で交差し，又は接続する場合においては，必要に応じ，屈折車線，変速車線若しくは交通島を設け，又は隅角部を切り取り，かつ，適当な見とおしができる構造とするものとする。」と定め，被告が同法３０条３項に基づき同令の上記規定を参酌して定めた瑞穂町町道における道路構造の技術的基準に関する条例２６条２項は，同令の上記規定と同様の定めをしている。

また，建築基準法４２条１項５号の委任を受けた建築基準法施行令１４４条の４第１項は位置指定道路の築造における技術的基準を定めているところ，同項２号では「道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する箇所（中略）は，角地の隅角を挟む辺の長さ２メートルの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。」と定めている。

以上によれば，法令上の「隅切り」とは，道路が同一平面で交差し，又は接続する場合の隅角部を切り取ったものを意味する。

（ウ）本件取扱要領における「隅切」も，法令上の「隅切り」と同義である。これは，道路が同一平面で交差し，又は接続する場合には，その角地である画地は側方路線のある画地であるところ，その画地の客観的交換価値が，法令に従って隅切りを設けたか否か等により変わるのは不合理・不公平であるから，上記場合に隅角部を切り取った結果，その画地の路線に接する辺が屈折したとしても，切り取り前の同辺の長さを間口距離の基準とすることとしたものである。

イ　本件部分は上記法令上の「隅切り」に当たらないから，本件取扱要領における「隅切」にも当たらない。

そうすると，本件各土地は「隅切のある画地」に当たらず，その間口距離は，原則どおり，「画地の路線に接する辺の長さ」である８ｍである。

（原告の主張）

ア　本件土地１には本件部分があることからすれば，本件各土地は本件取扱要領が定める「隅切のある画地」に当たり，その間口距離は，「隅切のない整形地とした場合の長さ」である５ｍ（間口狭小補正率０．９４）と認定されるべきである。

イ　被告の主張について

（ア）道路構造令の趣旨は，道路を新築し，又は改築する場合における道路の構造の一般的技術的基準を定めるものであり，土地の評価に関する基準・取扱いを定める本件取扱要領とは全く趣旨を異にすることからすれば，本件取扱要領における「隅切」が道路構造令２７条２項の「道路が同一平面で交差し，又は接続する場合」における「隅角部を切り取り，かつ，適当な見とおしができる構造」（以下「道路構造令２７条２項の構造」という。）と同義であるとはいえない。

そもそも，本件取扱要領が，間口距離の測定に関して，原則として，「画地の路線に接する辺の長さ」によると定めながら，その例外として，①「間口が屈折している等の場合は，間口の両端の直線距離」によるものとし，②「隅切のある画地の間口については，隅切のない整形地とした場合の長さ」とすると定めているのは，当該画地の適正な時価を評価するた

めである。すなわち，上記①の趣旨は，間口が屈折して路線に接する辺の長さが長くなったとしても，実際に利用価値のある間口はその両端の直線距離に相当する部分にすぎないというものであるが，上記②の趣旨は，隅切りは単に車の出し入れの便宜等のためにあるにすぎず，隅切りのある部分があっても，実際に当該画地の利用価値を決するのは隅切りのない部分であることから，当該画地の適正な時価の評価においては，間口距離を隅切りのない整形地とした場合の辺の長さとしたものである。

このように，上記②の趣旨からすれば，本件取扱要領における「隅切」は，道路構造令２７条２項の構造に限定されるものではない。

（イ）以上を踏まえれば，本件各土地は「隅切のある画地」に当たるというべきであり，被告の主張は理由がない。

（２）争点（２）（がけ地補正の適否）について

（被告の主張）

ア（ア）評価基準は「宅地」の定義を定めていないが，不動産登記における「宅地」と同義であると解されるところ，法務省が定めた不動産登記事務取扱手続準則６８条３号は，「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」と定義し，同準則６９条６号は，「遊園地，運動場，ゴルフ場又は飛行場において，建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には，その全部を一団として宅地とする。」と定めている。

本件取扱要領は，以上を踏まえ，評価基準を合理的に解釈し，「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（建物に付随する庭園，通路等宅地の効用に必要な土地を含む。）」と定義している。

（イ）そして，評価基準及び本件取扱要領における「がけ地等で，通常の用途に供することができない」とは，「宅地」としての通常の用途に供することができないという意味であるところ，当該部分を，建物の敷地として使用していなくても，建物に付随する庭園，通路等として使用していれば，「通常の用途に供することができないものと認定される部分」とはいえない。

イ　本件土地１は，本件建物の敷地部分及び本件町道から本件建物へと通ずる本件通路部分から構成され，本件土地２は，傾斜部分となってはいるが，そこには植栽がされ，階段，ほこらが設置されるなど本件建物に付随した庭園として利用されていることに鑑みれば，本件各土地全体が宅地であり，また，本件土地２は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」には当たらないというべきである。

（原告の主張）

ア　本件土地２の傾斜は３０度程度であり，また，土羽（宅地を構成するための法面）として高さがおおむね２m程度存在している。

以上に鑑みれば，本件土地２は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たる。

イ　被告の主張について

（ア）評価基準及び本件取扱要領が，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地」について，その評点数を補正するものとしている趣旨は，このような部分は，採光，通風等による平坦な宅地部分の効用増加に寄与するとはいえるものの，建物の建築という宅地としての通常の用途に供することができず，建物を建築するためには，多額の費用を投じて宅地造成工事をしなければならないことから，このような部分を有する画地は土地全体を通常の用途に供することができる画地に比して減価要素があると認められることにある。

（イ）評価基準及び本件取扱要領の上記趣旨を踏まえれば，本件土地２においてほこら等が設置されていることをもって，これを通常の用途に供することができるとするのは論理の飛躍である。そして，本件土地２の上記形状によれば，その傾斜部分に建物を建築することはできないから，本件土地２は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たる。

（ウ）以上によれば，被告の主張は理由がない。

（３）争点（３）（本件各土地につき，評価基準の定める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か。）

（原告の主張）

ア　特別の事情①

画地計算法は敷地内の高低差等を考慮していないため，評価基準では，このような性質を有する土地の適正な時価を適切に算定することができないところ，本件各土地の敷地内には高低差が存在しているから，本件各土地につき，評価基準によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情が存在する。

そして，不動産業者による本件各土地の査定価格は２２３８万円であるところ，その７割である１５６６万６０００円が本件各土地の適正な時価であると認められるから，本件決定のうち同額を超える部分は違法となる。

イ　特別の事情②

建築物の敷地は道路に２ｍ以上接しなければならないとされている（建築基準法４３条）から，間口距離が８ｍであれば，当該土地を４筆に分筆して，それらを各建築物の敷地として新築分譲住宅を４棟まで建築することができるのが通常である。しかし，本件各土地においては，その間口距離が８ｍであっても，本件通路部分の幅員は５ｍ前後にすぎないため，新築分譲住宅を２棟までしか建築することができない。

そうすると，仮に本件各土地の間口距離が８ｍであることを前提に評価基準の定める評価方法によって本件各土地を評価した場合，本件各土地は新築分譲住宅４棟が建築できる土地として評価されているが，実際には本件各土地には新築分譲住宅を２棟までしか建築することができないことからすれば，上記場合においては，本件各土地の評価額は適正な時価を上回るというべきである。

以上に鑑みれば，本件各土地につき，評価基準の定める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。

ウ　特別の事情③

前記（２）（原告の主張）のとおり，本件土地２の形状によれば，本件土地２は建物の建築という宅地としての通常の用途に供することができず，これを売却する際には，本件土地２において擁壁設置工事等を施工することが必要となり，その市場価値は下落する。

そうすると，仮に本件各土地にがけ地補正がされないことを前提に評価基準の定める評価方法によって本件各土地を評価した場合，本件各土地の評価額は適正な時価を上回るというべきである。

以上に鑑みれば，本件各土地につき，評価基準の定める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。

（被告の主張）

次のとおり，原告の主張はいずれも理由がない。

ア　特別の事情①について

評価基準においては，敷地内の高低差は，がけ地補正を含む地勢による補正として考慮されている。そして，本件各土地ががけ地補正の対象とならないことは，前記（２）（被告の主張）のとおりである。

イ　特別の事情②について

本件各土地は，新築分譲住宅４棟が建築できる土地として評価されているわけではない。

また，本件各土地につき，評価基準が定める評価方法である路線価方式ではなく，新築分譲住宅が何棟建築できるかという評価方法によって，評価額を決定しなければならない特別の事情は存在しない。

ウ　特別の事情③について

本件土地２が「通常の用途に供することができないものと認定される部分」とはいえないことは，前記（２）（被告の主張）のとおりである上，そもそも，本件各土地にがけ地補正をすべきであるにもかかわらず，がけ地補正をしないなどという主張は，争点（２）に関する事項であり，争点（３）との関係では失当である。

また，本件各土地を新築住宅分譲地として売却するためには，本件土地２の傾斜部分を平坦に造成し，隣地との間に擁壁を設置する工事が必要となるが，本件各土地につき，評価基準が定める評価方法である路線価方式ではなく，上記工事の費用を踏まえた計算方式によって，評価額を決定しなければならない特別の事情は存在しない。

第３　当裁判所の判断

１　登録価格の決定の適法性の判断枠組み

地方税法は，土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を，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等に登録されたもの（以下「登録価格」とい

う。）とし（３４９条１項），上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている（３４１条５号）ところ，上記の適正な時価とは，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と解される。したがって，土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば，その登録価格の決定は違法となる（最高裁平成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）。

また，地方税法は，固定資産税の課税標準に係る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評価基準に委ね（３８８条１項），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定めている（４０３条１項）。これは，全国一律の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するために，固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解され（前掲最高裁平成１５年６月２６日第一小法廷判決参照），これらの地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば，固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は，適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。したがって，土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には，同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず，その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

以上によれば，評価対象の土地に適用される評価基準の定める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するものであり，かつ，当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には，その登録価格は，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の存しない限り，同期日における当該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のが相当である（最高裁平成２４年（行ヒ）第７９号同２５年７月１２日第二小法廷判決・民集６７巻６号１２５５頁参照）。

２　争点（１）（間口狭小補正の適否）について

（１）評価基準の定める間口狭小補正

評価基準は，間口が狭小な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については，「間口狭小補正率表」によって求めた補正率によって，その評点数を補正するものとする旨（間口狭小補正）を定めているが（前記第２の１（２）イ（ウ）），その趣旨は，間口距離が一定限度以下の画地は，当該宅地への出入り，建物の配置等に制限が生ずるなどして，宅地本来の効用を果たすことが困難となり，その利用価値が減少することに鑑み，減価補正を行うことにあると解される。このような補正は，適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるということができる。

（２）本件取扱要領の定める間口距離の測定

ア（ア）本件取扱要領は，評価基準が明示的に定めていない間口距離の測定について，原則として，「画地の路線に接する辺の長さ」によるものとするが，「隅切のある画地」の間口については，「隅切のない整形地とした場合の長さ」とする旨を定めている（前記第２の１（３）ア）ところ，市町村が評価基準の内容を具体化する要領等を定めている場合には，その内容が評価基準を具体化したものとして合理性を有するときは，これらの要領等に従った評価は，評価基準によったものということができる。

本件取扱要領の上記定めが，評価基準を具体化したものとして合理性を有するか否かを判断する前提として，上記定めにおける「隅切」の意義が問題となるところ，この点につき，被告は，法令上の「隅切り」とは，道路が同一平面で交差し，又は接続する場合の隅角部を切り取ったものを意味するとし，本件取扱要領における「隅切」もこれと同義である旨主張する。

（イ）そこで検討すると、道路法３０条１項，２項の委任を受けて制定された道路構造令は，道路を新設し，又は改築する場合における高速自動車国道及び一般国道の構造の一般的技術的基準並びに道路管理者である地方公共団体の条例で都道府県道及び市町村道の構造の技術的基準を定めるに当たって参酌すべき一般的技術的基準等を定めるものであるところ，同令２７条２項は，「道路が同一平面で交差し，又は接続する場合においては，必要に応じ，屈折車線，変速車線若しくは交通島を設け，又は隅角部を切り取り，かつ，適当な見とおしができる構造とするものとする。」と定めている。

また，建築基準法４３条１項は，建築物の敷地は，道路に２m以上接しなければならないこと（以下「接道義務」という。）を定め，同法４２条１項は，同法３章における「道路」の定義を定めている（ただし，これらの規定は，都市計画区域及び準都市計画区域内に限り，適用される〔同法４１条の２〕。）ところ，同項５号は，「土地を建築物の敷地として利用するため，道路法（中略）によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で，これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの」と定め，建築基準法施行令１４４条の４第１項２号は，上記政令で定める基準として，「道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する箇所（交差，接続又は屈曲により生ずる内角が１２０度以上の場合を除く。）は，角地の隅角を挟む辺の長さ２メートルの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。」と定めている。このように，同号は，接道義務を満たすべき道路の一つである位置指定道路として適合すべき基準を定めている。

道路構造令２７条２項を踏まえて建築基準法施行令１４４条の４第１項２号は定められたものと解され，同号にいう「隅切り」とは，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものを指していることは明らかであるといえる。

（ウ）評価基準は，道路構造令や建築基準法施行令を明示的に引用してはいないが，標準宅地の沿接する主要な街路に付設された路線価及びこれに比準してその他の街路に付設された路線価を基礎とし，「画地計算法」を適用して付設した評点数に基づき，宅地の価額を求めることとしており，評価の対象となる画地が路線に接することを前提とする評価方法を

採用している（路線に接していない画地については，無道路地の評点算出法に基づく補正がされる。）。本件取扱要領が，間口距離の測定は，原則として，「画地の路線に接する辺の長さ」によるものとすると定めているのも，上記のような評価基準の評価方法を踏まえたものであると解される。そして，評価基準上，その評価方法の前提となる路線及び街路の範囲について定めた規定は存在しないものの，特段の限定も存在しないことからすれば，これらの路線及び街路には，道路法上の道路及び建築基準法４２条１項５号の道路（位置指定道路）も含まれていると解される。このことからすれば，間口距離を測定するに当たって，上記各法律の委任を受けた道路構造令及び建築基準法施行令の各規定の内容を参酌することが，評価基準に反するとはいえない。

また，本件取扱要領は，その「間口狭小補正率表」において，間口距離２ｍ未満を補正率の下限とし，評価基準よりも低い補正値を定めており（例えば，本件取扱要領においては，普通住宅地区・間口距離２ｍ以上４ｍ未満の場合の補正率は０．９０であり，同２ｍ未満の場合の補正率は０．７５であるが，評価基準においては，普通住宅地区・間口距離４ｍ未満の場合の補正率は０．９０であり，同２ｍ未満の場合もこれと同じ補正率となる。），市街化区域内に所在する宅地のうち，建築基準法４２条に規定する道路に該当しない路線にのみ接する画地については，「建築不可道路補正率表」（補正率は一律０．８０）を適用して，その評定数を補正する旨を定めている（甲７）。これらのことからすれば，本件取扱要領は，同法が定める接道義務を満たしていない画地には建築物の建築をすることができないことを踏まえ，所要の補正（前記第２の１（２）ア（エ））として，評価基準よりも低い補正率により評点数を補正することとしているものと解される。このことからすれば，本件取扱要領における「隅切」の解釈に当たり，接道義務を満たすべき道路の一つである道路法上の道路（建築基準法４２条１項１号）の構造の一般的技術的基準等を定める道路構造令２７条２項，及び，同じく接道義務を満たすべき道路の一つである位置指定道路として適合すべき基準を定める建築基準法施行令１４４条の４第１項２号の各規定の内容を参酌することが，不合理であるとまではいえない。

以上を踏まえれば，特定の土地が本件取扱要領における「隅切のある画地」に当たるか否かを判断するに当たり，道路構造令２７条２項及び建築基準法施行令１４４条の４第１項２号の各規定の内容を参酌した上で，上記「隅切」を，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものであると解釈することには，一応の合理性があるということができる。

そして，上記解釈を前提とした場合，本件取扱要領における間口距離の測定に関する規定（前記第２の１（３）ア）は，評価基準を具体化したものとして合理性を有するということができる。

イ　これに対し，原告は，道路構造令と本件取扱要領とは趣旨を全く異にするものであり，本件取扱要領における「隅切」が道路構造令２７条２項の構造と同義であるとはいえず，また，本件取扱要領が「隅切のある画地の間口については，隅切のない整形地とした場合の長

さ」とすると定めている趣旨は，隅切りは単に車の出し入れの便宜等のためにあるにすぎず，隅切りのある部分があっても，実際に当該画地の利用価値を決するのは隅切りのない部分であるということからすれば，本件取扱要領における「隅切」は道路構造令２７条２項の構造に限られるものではない旨主張する。

本件取扱要領の対象となる宅地は，道路法上の道路及び建築基準法４２条１項５号の道路に接しているものに限られないことからすれば，本件取扱要領における「隅切」について，道路構造令２７条２項及び建築基準法施行令１４４条の４第１項２号の各規定の内容を参酌した上で，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものであるとする解釈が，当然に帰結されるものとまではいえない。

しかし，そのことをもって，上記アのとおり，本件取扱要領における「隅切」を解釈するに当たって，道路構造令２７条２項及び建築基準法施行令１４４条の４第１項２号の各規定の内容を参酌し，上記「隅切」を，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものであると解することが，直ちに不合理であるということにはならない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

ウ　また，原告は，国税庁は，相続税・贈与税に係る財産評価において，本件部分のような隅切りについては，間口距離に含めないで測定してもよい（間口距離を通路部分の幅員で測定してもよい）として取り扱っている旨主張する。

しかし，固定資産税と相続税・贈与税は，その制度趣旨，課税要件，課税方法等を異にし，固定資産の評価と相続税・贈与税に係る財産評価が同じ評価方法によらなければならないとは解されない上，国税庁の質疑応答事例（甲１８の１）は，相続税・贈与税に係る財産評価につき，斜めに道路に接する通路部分を有する土地の間口距離の求め方について，原則として，道路と接する部分の距離によるが，通路部分の幅員によっても差し支えがないとしており（甲１８の１のうちＣの図），間口距離を通路部分の幅員によることを間口距離の測定方法のうちの一つとして位置付けているにすぎないといえる。

そうすると，原告が主張する国税庁の取扱いをもって，本件取扱要領における「隅切」を，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものであると解釈した上で，このような隅切りのある画地に限って，「隅切のない整形地とした場合の長さ」によって間口距離を測定することが，不合理であることの根拠となるものではないというべきである。

なお，原告は，上記国税庁の質疑応答事例のほかに，道路に接する部分に隅角部から切り取られて付加された三角形状の部分を有する土地につき，これらの部分を「角切」，「隅切り」と称した上で，同部分を含めないで間口距離を測定する旨説明している，税理士法人又は会計事務所のウェブサイトを出力した書面（甲１８の２・２枚目のうち【土地〈２〉】，甲１８の３・１枚目，甲１８の４・３枚目）を証拠として提出する。しかし，これらは，いずれも固定資産税と制度趣旨や課税要件等を異にする相続税・贈与税に係る財産評価についての

ものである上，これらが国税庁の取扱いであると認めるに足りる証拠もない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

（３）本件各土地の間口距離

以上を前提に，本件各土地の間口距離について検討すると，本件土地１は本件通路部分の南西側において本件町道と接しており（前記前提事実（２）イ（ア）），その接する辺の長さは８ｍであると認められる（弁論の全趣旨）。

本件通路部分の南西端（本件通路部分と本件町道が接する部分）には本件部分があるところ，本件部分が，道が同一平面で交差し，若しくは接続し，又は屈曲する場合の隅角部を切り取ったものでないことは明らかである。

以上によれば，本件各土地は「隅切のある画地」には当たらず，本件各土地の間口距離を本件通路部分と本件町道が接する辺の長さである８ｍと認定した上で，本件各土地につき間口狭小補正率１．００を適用することが，評価基準及び本件取扱要領に反するものとはいえない。

３　争点（２）（がけ地補正の適否）について

（１）ア　評価基準は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」を有する画地については，当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって，「がけ地補正率表」を適用して求めた補正率によって，その評点数を補正するものとすると定めているところ，その趣旨は，このような部分を有する画地は，その部分の総地積に対する割合が大きくなるほど宅地としての利用価値が減少することに鑑み，減価補正を行うことにあると解される。

かかる趣旨からすれば，「通常の用途に供することができないものと認定される部分」とは，宅地としての通常の用途に供することができないと認定される部分をいうものと解され，このような補正は，適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるということができる。

評価基準は「宅地」の定義を定めていないが，本件取扱要領においては，「宅地」とは，「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（建物に付随する庭園，通路等宅地の効用に必要な土地を含む。）」をいうものとしており（第１節第２の２（１）。甲７），その内容は評価基準を具体化したものとして合理性を有するから，評価基準にいう「通常の用途」とは，上記のような意味における宅地としての用途をいうものと解するのが相当である。

イ　以上を前提に本件土地２について検討すると，証拠（甲１５，乙７，８）によれば，本件土地２は，本件土地１よりも１ｍ９０ｃｍほど地面が高く，その本件土地１側が傾斜地となっているが，本件土地２には随所に草木が植栽され，庭石が配置されるとともに，本件土地２の北側には鳥居，ほこら及び階段が設置されており，本件土地２は，本件建物及びその敷地である本件土地１に付随する庭園として造成され，利用されていると認められる。以上に加え，本件土地２は，本件土地１の略矩形状部分の北東側に所在すること，すなわち，本

件町道から見て，本件各土地の最奥に位置すること（前記前提事実（２）イ（ウ）），本件土地２の傾斜部分が，庭園として利用することができないほどの急傾斜であるとまでは認められないこと（甲１５，乙７，８）をも踏まえれば，本件土地２は，建物に付随する庭園として有効に利用することが可能な形状及び位置関係にあるといえ，上記のような利用方法も宅地としての通常の用途であるというべきである。

以上に鑑みれば，本件土地２が，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たるとは認めることができない。

（２）原告は，がけ地補正の趣旨は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」は，採光，通風等による平坦な宅地部分の効用増加に寄与するとはいえるものの，建物の建築という宅地としての通常の用途に供することができず，建物を建築するためには，多額の費用を投じて宅地造成工事をしなければならないことから，上記部分を有する画地は，土地全体を通常の用途に供することができる画地に比して減価要素があると認められることにあり，そして，本件土地２の形状によれば，その傾斜部分に建物を建築することはできないから，本件土地２は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たる旨主張する。

しかし，上記（１）のとおり，「通常の用途に供することができないものと認定される部分」とは，宅地としての通常の用途に供することができないと認定される部分をいうものと解され，宅地としての通常の用途は，建物の敷地としての用途に限定されるものではないから，当該部分に建物の建築をすることができないことのみをもって，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たると解することはできない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

（３）以上によれば，本件土地２が，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」に当たらないとした上で，本件各土地につきがけ地補正をしないことが，評価基準及び本件取扱要領に反するとはいえない。

４　争点（３）（本件各土地につき，評価基準の定める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か。）について

（１）特別の事情①

ア　原告は，画地計算法は敷地内の高低差等を考慮していないため，評価基準では，このような性質を有する土地の適正な時価を適切に算定することができないところ，本件各土地の敷地内には高低差が存在しているから，本件各土地につき，評価基準によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情が存在する旨主張する。

イ　しかし，評価基準は，「がけ地等で，通常の用途に供することができないものと認定される部分」を有する画地については，当該画地の総地積に対する上記部分の割合が１０％以上の場合に，評点数を補正することとしており（前記第２の１（２）イ（エ）），当該画地内の高低差についてはがけ地補正により考慮されていると解されるから，評価基準では，敷地内に高低差がある土地の適正な時価を適切に算定することができないということはできな

い。

また，がけ地補正だけでは本件各土地の適正な時価を適切に算定することができない性質又は程度の高低差があると認めるに足りる証拠もない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

（２）特別の事情②

ア　原告は，仮に本件各土地の間口距離が８ｍであることを前提に評価基準の定める評価方法によって本件各土地を評価した場合，本件各土地は新築分譲住宅４棟が建築できる土地として評価されているが，本件通路部分の幅員が５ｍしかないこととの関係で，実際には本件各土地には新築分譲住宅を２棟までしか建築することができないことからすれば，上記場合においては，本件各土地の評価額は適正な時価を上回るというべきであり，本件各土地につき，評価基準の定める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旨主張する。

イ　しかし，評価基準は，当該画地の間口距離に基づいて「間口狭小補正率表」を適用することとしており，本件取扱要領は，間口距離の測定は，原則として，「画地の路線に接する辺の長さ」によるものとしているが，新築分譲住宅を何棟建築することができるかは，間口距離だけでなく，道路と接する通路部分の幅員によっても左右されるものである（例えば，本件各土地に複数の新築分譲住宅を建築するためには，各分譲地が建築基準法に基づき定められた東京都建築安全条例〔乙２１〕３条の要件を満たさなければならないと解される。）から，評価基準及び本件取扱要領に基づき，本件各土地の間口距離を測定し，それに応じて「間口狭小補正率表」を適用したことによって，本件各土地が新築分譲住宅４棟を建築可能な土地として評価されているとはおよそいえない。そうすると，本件通路部分の幅員が５ｍしかないこととの関係で，実際には本件各土地に新築分譲住宅を２棟までしか建築することができないことをもって，評価基準及び本件取扱要領に基づき算定された本件各土地の評価額が適正な時価を上回るとはいえない。

そして，他に，本件各土地につき，建築できる新築分譲住宅の棟数に基づく評価方法によらなければ，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あることを認めるに足りる的確な証拠はない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

（３）特別の事情③

ア　原告は，本件土地２の形状によれば，本件土地２は建物の建築という宅地としての通常の用途に供することができず，これを売却する際には，本件土地２において擁壁設置工事等を施工することが必要となり，その市場価値は下落するから，本件各土地にがけ地補正がされない場合，本件各土地の評価額は適正な時価を上回るというべきであり，本件各土地につき，評価基準の定める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旨主張する。

イ　しかし，前記３（１）イのとおり，本件土地２は，本件建物及びその敷地である本件土

地１に付随する庭園として造成され，利用されていると認められ，建物に付随する庭園として有効に利用することが可能な形状及び位置関係にあるといえることに鑑みれば，本件各土地を併せて売却する場合，本件土地２において擁壁設置工事等を施工することが当然に必要であるとまでは認められない（なお，本件土地２の上記形状及び位置関係を踏まえれば，本件土地２のみが売買の対象となることは想定できない。）。

また，仮に本件各土地を新築分譲住宅の敷地として売却する場合，本件土地２につき宅地造成工事，擁壁設置工事等が必要となるとしても，本件各土地につき，建築できる新築分譲住宅の棟数に基づく評価方法によらなければ，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あるとは認められないこと（前記（２））を踏まえれば，本件各土地につき，上記各工事の費用を踏まえた評価方法によらなければ，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あるとも認めることができない。

したがって，原告の上記主張は採用することができない。

５　本件決定の適法性

以上を前提として，評価基準及び本件取扱要領に基づき本件各土地の価格を算定すると，合計５０６２万１４３４円（本件土地１につき４５０７万７５８１円，本件土地２につき５５４万３８５３円）となり（弁論の全趣旨），これが本件各土地の適正な時価であると認められるところ，本件登録価格はこれを上回るものではなく，本件登録価格の決定は適法であるから，原告の本件各土地に係る審査の申出を棄却した本件決定も適法である。

第４　結論

以上によれば，原告の請求は理由がないから棄却することとして，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第３部
裁判長裁判官　市原義孝
裁判官　西村康夫
裁判官　永田大貴

別紙　物件目録
１　所在　東京都西多摩郡α大字β字γ
地番　１７５７番
地目　宅地
地積　９６７．６０平方メートル
２　所在　東京都西多摩郡α大字β字γ
地番　１７５８番１
地目　山林
地積　１１９平方メートル
別紙図面