

主 文

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、第 1、2 審とも被控訴人の負担とする。

事実及び理由

第 3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、被控訴人の請求は、理由がないから棄却すべきものと判断する。その理由は、次項以下のとおりである。

- 2 適正な時価の判断方法について

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における価格であり、「適正な時価」で土地課税台帳等に登録されたものであるところ、この適正な時価とは、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ものと解される。そして、評価基準における「市街地宅地評価法」及び「その他の宅地評価法」は、いずれも適正な時価の算出方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであり、このような評価基準に従って決定した土地の価格は、評価基準が定める評価の方法によったのでは当該土地を適切に評価することができないとか、評価基準の定める補正を超える減価を要するなどの特別の事情の存しない限り、適正な時価と推認するのが相当である。以上の理由は、原判決 12 頁 12 行目冒頭から同 13 頁 20 行目末尾までに記載のとおりであるから、これを引用する。

- 3 本件土地の適正な時価について

(1) 証拠(甲 1)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地のうち、本件宅地部分を除く従前宅地、現況畑、現況原野及び現況道路の各部分の登録価格は適正な時価であると認められ、被控訴人もこれを特段争っているものとは認められない。

(2) 本件宅地部分の現況及び本件標準宅地の鑑定評価の内容は、次のとおり補正するほかは、原判決 14 頁 8 行目冒頭から同 16 頁 13 行目末尾までに記載のとおりであるから、これを引用する。

ア 原判決 14 頁 9・10 行目の「乙 14」の次に「、19」を加える。

イ 同 14 頁 19 行目の「農家集落地域である」を「農家集落地域であり、都市計画区域外である」と改める。

ウ 同 14 頁 20 行目末尾の次に改行の上、次のとおり加える。

「a 交通接近条件

富士急行線河口湖駅まで約 19 キロメートル」

エ 同 14 頁 21 行目の「a」を「b」と、同頁 22 行目の「別紙本件土地図面のとおりの形状であり」と、同頁 24 行

目の「間口約30メートルの不整形な二方路画地である」を「間口約30メートルで面している」と、同頁26行目の「本件宅地部分が含まれる土地内（〔地番略〕）」を「本件宅地部分が含まれる本件土地内」と、同15頁3行目の「約3メートル」を「2メートル強」とそれぞれ改める。

オ 同15頁9行目の「最有効利用」を「最有効使用」と、同頁10・11行目の「最有効利用と認められる」を「最有効使用と認められ、標準的使用と同様である」とそれぞれ改める。

カ 同15頁18行目の「1000平方メートル」を「規模1000平方メートル」と改める。

キ 同16頁5行目の「平成20年7月5日」を「平成20年7月25日」と、同頁8行目の「環境条件28パーセントを減価して」を「時点修正と地域格差を反映して」と、同頁10・11行目の「環境条件28パーセントを減価し」を「環境条件として100/128に減価補正し」とそれぞれ改める。

(3) 控訴人町長は、評価基準に従い、本件宅地部分について、前記(2)によって本件標準宅地の鑑定評価から求められた1平方メートル当たりの価格5150円に平成20年1月1日から同年7月1日までの時点修正率0.985を乗じたものの7割程度である3500円(点)を本件標準宅地の単位地積当たりの評点とした(前記第2の2)。

そして、本件宅地部分の本件標準宅地との比準割合については、奥行による比準割合につき本件宅地部分の奥行が36メートル以上、本件標準宅地の奥行も36メートル以上であることから、家屋の連たん度が低い場合として、割合を1.00とし、形状等による比準割合につき画地の規模が本件標準宅地と比較して相対的に大きく、本件宅地部分を整形地に区分して評点を求めれば、不整形地の要因が価格に著しく影響を及ぼすとまで認められないことから、割合を1.00とし、その他の比準割合につき適用する要因が認められないことから、割合を1.00として、比準割合を1.00とした(甲1)。

$$1.00 * 1.00 * 1.00 = 1.00$$

この結果、控訴人町長は、上記の評点3500点/平方メートルに上記比準割合と本件宅地部分の地積1万2869.14平方メートルを乗じて総評点4504万1990点を求め、最後に評点1点当たりの価格1.0円を総評点に乗じて4504万1990円(本件登録価格)と算定して固定資産の価格を決定し、これを固定資産課税台帳に登録した(前記第2の2)。

以上によれば、本件宅地部分に係る本件登録価格は、評価基準に定める評価の方法に従って決定された価格であると認められるところ、評価基準に定める評価の方法は、いずれも適正な時価の算出方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであり、このような評価基準に従って決定した土地の価格は、

評価基準が定める評価の方法によったのでは当該土地を適切に評価することができないとか、評価基準の定める補正を超える減価を要するなどの特別の事情の存しない限り、適正な時価と推認するのが相当であることは、前記 2 判示のとおりであって、上記特別の事情が存在することを認めるに足りる証拠はないのであるから、適正な時価と推認するのが相当である。

(4) これに対し、被控訴人は、本件宅地部分に係る評価方法の選択に誤りがあり、本件要綱によれば、原則として路線価方式を採用し、 $\alpha$  地区は当面の間「状況類似」にて対応すると定めているにもかかわらず、本件宅地部分の評価に当たり、「その他の宅地評価法」を採用したものであって、評価基準ないし本件要綱の定め反する違法がある旨主張する。

しかし、評価基準は、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、「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は、「その他の宅地評価法」によって付設する旨が定められていることは、前記第 2 の 2 判示のとおりであり、本件宅地部分の所在する  $\beta$  地区は、富士山麓の酪農地帯であって、道路沿いに農家住宅等が点在する中、牧草地、農家、林地等が広がる市街地的形態を形成するに至らない農家集落地域であることは、前記 (2) 判示のとおりであって、本件宅地部分は、評価基準が定める「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」に当たるものと認められるのであるから、「その他の宅地評価法」を採用したことが評価基準に反するものでないことは明らかである。

のみならず、本件要綱は、 $\alpha$  地区について「状況類似」で対応する旨を定め、本件土地の所在する  $\beta$  地区については、そのような規定を設けていないものの、本件要綱が評価基準と異なる基準を定めたものとは認められない上、本件要綱が告示された平成 17 年 5 月 1 日当時、 $\beta$  地区は、未だ富士河口湖町に合併されていなかったのであるから、本件要綱の定めは、市街地的形態を形成するに至らない地域に当たる  $\beta$  地区について、その他の宅地評価法を用いるべき地区から除外したものと直ちに解することはできないのであって、その他の宅地評価法を採用したことが本件要綱の趣旨に反するということもできない。

被控訴人の主張は採用することができない。

(5) また、被控訴人は、本件標準宅地の評価において採用された基準地（〔略〕、乙 7）は、大規模な別荘地開発が行われた地域に所在し、本件宅地部分の所在する農家集落地域とは、性質上の差異のあることが明らかである上、本件宅地部分は著しく不整形であって、土地の有効利用が妨げられる程度が大きいのに対し、本件標準宅地は整形地であり、本件宅地部分と比較して、その形状において著しい相違があるから、形状等による比準割合について、1.00 から一定程度減価

補正すべきであり、これをしなかった本件登録価格及び本件審査決定は違法である旨主張する。

しかし、評価基準によれば、標準宅地は、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からみた「状況類似地区」ごとを選定され、これと同地区内のその他の宅地とを比準することによって、評価額を算定するとされているものであるところ、証拠（乙2、10）及び弁論の全趣旨によれば、本件宅地部分と本件標準宅地は、いずれも、酪農地帯として、道路沿いに農家住宅等が点在する中、牧草地、農家、林地等が広がる市街地的形態を形成するに至らない農家集落地域に所在することが認められるのであるから、宅地としての状況や最有効使用につき性質上の差異があるということはできず、本件標準宅地の選択が評価基準に反するものとは認められない。そして、本件標準宅地の評価において採用された基準地（〔略〕、乙7）は、近隣の農家集落地域内に適切な基準地が存在しないために採用されたものであって、地域格差を標準宅地の価格に適正に反映させるため環境条件として128分の100に減額する補正を加えているものと認められることに照らすと、このような基準地を採用して価格が評価された本件標準宅地の価格を用いて本件宅地部分の価格を算定することが、評価基準に反するとか、合理性を欠くと認めることはできない。

次に、評価基準は、「形状等による比準割合」を、「標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。」「例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ」とし、上記の率として「不整形地にあつては、0.40」と定めている。そして、本件標準宅地が原判決別紙本件標準宅地図面のとおりほぼ矩形の整形地であるのに対し、本件宅地部分は、原判決別紙本件土地図面のとおり形状であつて、全体としては不整形な形状をしていることが認められる。

しかしながら、評価基準の上記文言及びその趣旨に照らせば、「形状等による比準割合」による補正は、標準宅地と比準宅地との間で、その画地の形状等の相違から、画地全体が宅地としての機能を十分に発揮できるか否かについて差異が生じることから行われる補正であると認められるのであるから、標準宅地が整形地であつて、その画地全体が宅地としての機能を発揮することができるのに対し、比準宅地の画地の形状が完全な正方形又は矩形でない場合であつても、比準宅地の画地全体について宅地としての機能が発揮できるため、その形状の相違が宅地としての効用の差異をもたらさないときについては、評価基準によつても、上記比準宅地は、「形状等による比準割合」による補正を適用して、減額補正をすべき不整形地に当たるとは認められないというべきであり、本件要綱（甲4）においても、市街地宅地評価法の画地計算法についてはあるが、

「〔4〕不整形地補正を行わない場合」として「不整形地評点算出法は以上のとおりですが、画地の形状が多少不整形であっても、その面積が一定の規模以上であれば、宅地としての利用価値が減少しない場合があります。そのような画地については、不整形地としての補正は行わないこととなります。」と定められているところである。

これを本件宅地部分についてみるに、面積は1万2869.14平方メートルと広大であるところ、農道を挟んだ東側は、その形状が矩形のような整形地ではないものの、間口190メートル以上にわたって農道と接道し、そこから20メートルないし66メートルに及ぶ奥行を備えており（乙22）、その形状から宅地としての効用が妨げられるものとは認められない。

次に、農道の西側について、別紙図面記載の物件Aは、まとまった整形地であり、その面積は1478.28平方メートルと十分な広さがあり、北東側の道路とは間口31.45メートルにわたって接道していることに照らすと、その形状から、宅地としての効用が妨げられているとは認められない。また、別紙図面記載の物件Bは、地上に建物を建築するのに困難が生じる可能性のある形状であるとは認められるものの、その面積387.53平方メートルは、本件宅地部分全体の面積の約3パーセントに過ぎないのであって（ $387.53 / 12869.14 * 100 = 3.0$ ）、仮に、別紙図面記載の物件Bに評価基準別表第4附表1にある40パーセントの減価をしてその価格を標準価格の60パーセントと査定したとしても、本件宅地部分全体には約1.2パーセントの減価をもたらすにとどまるのである（ $387.53 / 12869.14 * 40 = 1.2$ ）。これに加えて、本件宅地部分の最有効使用が農家住宅地であって、その性質上、建物敷地に供される部分の実際の建ぺい率が低く、大部分の土地が建物敷地に供されることのない空地として使用されるのが通常であって、土地全体のわずかな部分の土地の形状が土地全体について建物の建築を困難にするなどその宅地としての効用を妨げるとは通常考え難いと認められることをも総合考慮すれば、別紙図面記載の物件Bの形状から本件宅地部分全体の宅地としての効用が妨げられるとは認められないものというべきである。そして、上記物件Aと物件Bを除くその余の西側部分は、農道の東側と同様、その形状が矩形のような整形地ではないものの、十分な間口をもって農道と接道し、かつ、十分な奥行を備えており、その形状から宅地としての効用が妨げられるものとは認められない。

以上によれば、評価基準によっても、本件宅地部分は、「形状等による比準割合」を適用して、減価補正を行うべき不整形地に当たるとは認められないというべきである。

被控訴人の主張は採用することができない。

（6）そして、被控訴人は、〔1〕本件宅地部分が本件標準宅地の面積の約13

倍と大規模な画地であること、〔2〕本件宅地部分には約3メートルの段差があり、高低差が著しいこと、〔3〕本件宅地部分が農道によって分断されていること、〔4〕本件宅地部分の一部に防風林があることから、評価基準に定める「その他の比準割合」を適用して、減価補正がされるべきである旨主張する。

しかし、評価基準別表第4附表1において、「比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。」と定められていることからすれば、「その他の比準割合」は、主に、比準宅地と標準宅地との間に、接道など沿接する道路の状況について差異が存在する場合に適用することを予定する比準割合であると認められ、被控訴人の主張する〔1〕ないし〔4〕の事由がその適用を予定する事由に当たるとは認められない。そして、本件要綱においても、上記の事情を考慮すべきことを定めた規定は存在しないのである。

以上に加えて、本件宅地部分と本件標準宅地が共に富士山麓の酪農地帯として、道路沿いに農家住宅等が点在する中、牧草地、農家、林地等が広がる市街地的形態を形成するに至らない農家集落地域に所在して、高低差のあることが珍しくない地域に存在し、本件標準宅地においても接道面と最大3メートル程度の高低差があること、また、本件宅地部分は、その面積が1万2869.14平方メートルもの広大な土地であり本件宅地部分に存在する農道がその宅地としての効用を妨げているとは認め難く、また、面積の広大さ自体がその宅地としての効用を妨げているとも認められないことをも総合考慮すると、仮に「その他の比準割合」が接道など沿接する道路の状況について差異が存在する場合以外にも適用されることが予定されており、被控訴人の主張する〔1〕ないし〔4〕の事由が存在するとしても、評価基準は、「その他の比準割合」を適用して、減価補正をすることを求めるものではなく、上記減価補正をしないことが適正な時価の算定方法として合理性を欠くとは認められない。

被控訴人の主張は採用することができない。

(7) さらに、被控訴人は、本件宅地部分の近隣土地の取引価格が1平方メートル当たり1933円であると主張し、甲第6号(土地売買契約書)中にはこれに沿う記載があり、また、被控訴人は、通常、状況類似地区における類似面積の土地では、平米単価2000円前後で取引され、本件宅地部分に対する不動産鑑定士による評価額が1平方メートル当たり1770円であることから、本件登録価格が正常な条件の下に成立する取引価格を明らかに上回る旨も主張し、甲第11号証(不動産鑑定評価書)、第12号証(不動産鑑定士作成の意見書)中にもこれに沿う記載がある。

しかし、本件宅地部分に係る本件登録価格は、評価基準に定める評価の方法に

従って決定された価格であると認められるところ、評価基準に定める評価の方法は、いずれも適正な時価の算出方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであり、このような評価基準に従って決定した土地の価格は、評価基準が定める評価の方法によったのでは当該土地を適切に評価することができないとか、評価基準の定める補正を超える減価を要するなどの特別の事情の存しない限り、適正な時価と推認するのが相当であり、上記特別の事情が存在することを求めるに足りる証拠はないことは、前記(2)ないし(6)に判示するとおりである。そして、甲第6号証の土地売買契約書の対象地は、本件宅地部分と同じ南都留郡富士河口湖町に所在するとはいえ、現況等の土地の価格を左右する諸要因が本件宅地部分と共通であることを認めるに足りる証拠はなく、本件宅地部分について不整形地による減価補正、被控訴人の主張する前記(6)[1]ないし[4]判示の事由に基づく減価補正をすることは、評価基準が求めるものではなく、これらの減価補正をしないことが適正な時価の算定方法として合理性を欠くとは認められないことは、前記(5)、(6)判示のとおりであるところ、甲第11号証の不動産鑑定評価書及び第12号証の意見書は、これらの事由に基づく減価補正を前提として本件宅地部分の価格を算定していること及び前記(2)ないし(6)判示の各点をも総合すると、上記各甲号証も上記認定判断を左右したり、上記特別の事情を立証するに足りるものではなく、これをもって、本件登録価格が適正な時価を上回ると認めることはできない。

被控訴人の主張は採用することができない。

4 以上によれば、控訴人における本件登録価格の決定及び本件審査決定に違法は認められないから、その余の点を検討するまでもなく、被控訴人の本件請求は理由がないものと判断する。

よって、以上と異なる原判決は不当であって、本件控訴は理由があるから、原判決を取消した上、被控訴人の請求を棄却することとして、主文のとおり判決する。