

**【事案の概要】**

本件は、別紙1土地目録記載1ないし96の各土地を共有又は所有する原告会社と同目録記載97及び98の各土地を所有する原告p2が、それぞれ、結城市長により決定され固定資産課税台帳に登録された上記各土地の平成27年度の価格を不服として、結城市固定資産評価審査委員会（裁決行政庁）に対し、地方税法（以下「法」という。）432条1項の規定に基づき審査の申出をしたところ、裁決行政庁が平成27年10月30日付けで原告会社の審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定Ⅰ」という。）をするとともに、原告p2の審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定Ⅱ」という。）をしたため、裁決行政庁の所属する被告に対し、

〔1〕原告会社が、本件決定Ⅰのうち別紙1土地目録記載1の土地に係る部分について、決定書に理由の記載を欠く違法があるとして、その取消しを求めるとともに、〔2〕原告会社は本件決定Ⅰのその余の部分について、原告p2は本件決定Ⅱについて、それぞれ、固定資産課税台帳に登録された価格は、固定資産評価基準によって決定される価格（別紙1土地目録記載2ないし98の各土地の「原告ら主張の適正評価額」欄記載の価格）を上回っており、その限度で違法であるとして、上記各決定の一部の取消しを求める事案である。

**1 関係法令の定め等****（1）法令の定め等**

ア固定資産税は、固定資産に対し、その所有者に課する地方税であり（法342条、343条1項）、土地に対して課する基準年度（昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度をいう（法341条6号）。以下同じ。）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（「適正な時価」をいう（同条5号）。以下同じ。）で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下、この登録された価格を「登録価格」という。）である（法349条1項）。また、基準年度の翌年度（第二年度）、翌々年度（第三年度）においては、原則として基準年度の価格が据え置かれ、基準年度の価格が課税標準となる（法349条2項、3項）。

イ登録価格の決定に際しての土地の評価については、総務大臣（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。）が、評価の基準並びに評価の実施方法及び手続を定め、告示しなければならない（法388条1項）、市町村長は、上記評価の基準等によって土地の評価をしなければならない（法403条1項）。ウ総務大臣は、上記イの評価の基準等として、昭和38年自治省告示第158号をもって固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）を定めて告示している。

エ固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産の登録価格について不服がある場合には、市町村に設置された固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対し審査の申出をすることができる（法432条1項）。

審査委員会による審査の決定は、書面で行い、かつ、理由を記載し、審査委員会がこれに記名押印しなければならない（法433条11項の準用する行政不服審査法50条1項）。

（2）評価基準（平成26年11月28日総務省告示第421号）が定める畑、宅地、雑種地の評価方法の概要

（畑（評価基準第1章第2節））

ア畑（市街化区域農地を除く。以下同じ。）の評価は、各筆の畑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畑の価額を求める方法によるものとする。

イ評点数の付設

各筆の畑の評点数は、次によって付設するものとする。

（ア）畑の別に状況類似地区を区分するものとする。

（イ）状況類似地区ごとに標準畑を選定するものとする。

（ウ）標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。

（エ）標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の畑の評点数を付設するものとする。

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、形状等の状況からみて比較的多数所在する畑のうちから、一の畑を選定するものとする。

各筆の畑の評点数は、標準畑の単位地積当たり評点数に「畑の比準表」（評価基準別表第1の2）（以下単に「畑の比準表」という。）により求めた各筆畑の比準割合を乗じ、これに各筆の畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、畑の状況に応じ、必要があるときは、「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

ウ「畑の比準表」（上記イ）の概要

各筆の畑の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合におい

て、各筆の畑の各項目の数値は、「畑の比準表」の「標準畑の状況」欄に対応する「比準畑の状況」欄の数値によるものとする（「畑の比準表」は、各項目をいずれも4段階に分けて、「標準畑の状況」に対応する「比準畑の状況」に係る数値を定めている。）。

（算式）

比準割合＝（1.00＋日照の状況＋農地の傾斜＋保水・排水の良否）×  
（1.00＋面積＋耕うんの難易）×災害  
（宅地（評価基準第1章第3節））

ア宅地（農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地を除く。以下同じ。）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。

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、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」によって付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、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」によって各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

ウ「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

（ア）状況類似地区を区分するものとする。

（イ）状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。

（ウ）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に基づいて評点数を付設するものとする。

（エ）標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」

（評価基準別表第4）（以下単に「宅地の比準表」という。）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じ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、「宅地の比準表」について、所要の補正（以下「宅地の比準表」に係る所要の補

正」という。)をして、これを適用するものとする。

エ「宅地の比準表」(上記ウ(エ))の概要

(ア)各筆の宅地の比準割合は、次の算式によって求める。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値による。

(算式)

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

(イ)各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに「宅地の比準表」の附表1(内容は本判決の別紙2のとおり)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。

オ「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「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。

(ア)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。

(イ)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。

(ウ)路線価を基礎とし、「画地計算法」(評価基準別表第3)(以下単に「画地計算法」という。)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

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。

カ「画地計算法」(上記オ(ウ))の概要

各筆の宅地の評点数は、各筆の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法、すなわち、〔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  
（「画地計算法」の1）。

また、各筆の宅地の評点数は、1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、1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1筆の宅地によるものとする。ただし、1筆の宅地又は隣接する2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1画地とする（「画地計算法」の2）。

上記「画地計算法」の1の〔4〕のうち、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同じ。）の評点算出法の概要は、以下のとおりである。

無道路地の評点算出法（「画地計算法」の7（2））

原則として、当該無道路地の利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に、〔1〕「奥行価格補正率表」（「画地計算法」の附表1）によって求めた補正率、〔2〕「通路開設補正率表」（「画地計算法」の附表9）によって求めた補正率、〔3〕その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求める。「通路開設補正率表」は、奥行（近い奥行）が10m以下の場合の補正率を0.9、10m超～20m以下の場合の補正率を0.8、20m超～30m以下の場合の補正率を0.7、30m超の場合の補正率を0.6としている。

キ経過措置

宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（以下「価格調査基準日」という。）の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として評定する（評価基準第1章第12節一）。

（雑種地（評価基準第1章第10節））

雑種地の評価は、ゴルフ場等の用に供する土地、鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法による。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法（以下「雑種地に係る近傍地比準方式」という。）による。

2 前提事実（争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（1）当事者等

ア原告会社は、砂利の採取及び販売を主たる目的とする会社であり、平成27年1月1日当時、別紙1土地目録記載1ないし92の各土地を所有し、同93ないし96の各土地を明和運輸株式会社と共有する者である。

原告会社は、上記各土地に、事務所建物及び砂利選別用のプラント施設（以下「本件プラント施設」という。）を設置し、同土地上の土砂から砂利を採取していたが、土砂の採掘が終了したため、周辺の土地から砂利を含んだ土砂を本件プラント施設に運び込み、土砂と砂利とを選別して砂利を販売している。イ原告p2は、別紙1土地目録記載97、98の土地を所有している。

### （2）土地の位置関係等

ア別紙1土地目録記載1ないし98の各土地は、市街地的形態を形成するに至らない地域に所在し、平成25年12月29日頃の上記各土地及びその周辺の航空写真は、別紙3図面のとおりである。

イ上記各土地は、平成27年度登録価格の決定方法により、〔1〕別紙1土地目録記載1の土地（別紙3図面の1の土地。以下「本件土地Ⅰ」という。）、〔2〕同目録記載93の土地（別紙3図面の2の土地。以下「本件土地Ⅱ」という。）、〔3〕同目録記載55ないしV7の各土地（別紙3図面の3のAの土地。以下「本件土地Ⅲa」という。）及び同目録記載94の土地（別紙3図面の3のBの土地。以下「本件土地Ⅲb」といい、本件土地Ⅲaと併せて「本件土地Ⅲ」という。）、〔4〕同目録記載2の土地（別紙3図面の4のAの土地。以下「本件土地Ⅳa」という。）及び同目録記載95、96の各土地（別紙3図面の4のBの土地。以下「本件土地Ⅳb」といい、本件土地Ⅳaと併せて「本件土地Ⅳ」という。）、〔5〕同目録記載3ないしV4、58ないし92、97の各土地（別紙3図面の5のAの土地。以下「本件土地Ⅴa」という。）及び同目録記載98の土地（別紙3図面の5のBの土地。以下「本件土地Ⅴb」といい、本件土地Ⅴaと併せて「本件土地Ⅴ」という。）に分類することが可能である（以下、本件土地ⅠないしⅤを併せて「本件各土地」という。）。

### （3）結城市長のした平成27年度の本件各土地の評価

結城市長は、基準年度である平成27年度の本件各土地の登録価格を別紙1土地目録の「固定資産課税台帳に登録された平成27年度の価格」欄記載のとおり決定し、これらの価格を固定資産課税台帳に登録した。上記登録価格の決定方法は、以下のアないしケのとおりである。

#### ア本件土地Ⅰ

本件土地Ⅰの地目を畑と認定した上で、標準畑を選定し、標準畑1平方メートル当たりの適正な時価を49円と定め、「畑の比準表」所定の「面積」の差に応じた補正に係る数値として-0.03を適用した比準割合0.97を乗じ、

47円を本件土地Ⅰの1平方メートル当たりの価格と決め、それに同土地の地積を乗じた金額を同土地の登録価格とした。

#### イ本件土地Ⅱ

本件土地Ⅱは、その東側に位置する宅地と一画地を形成し(B14)、その進入路であることから地目を宅地と認定した上で、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地として「その他の宅地評価法」を適用した。具体的には、別紙4平成27年度状況類似地区図の緑線枠内の土地を状況類似地区に区分し(以下「本件状況類似地区Ⅰ」という。)、本件状況類似地区Ⅰにある茨城県結城市大字a1773番1所在の宅地(以下「本件標準宅地Ⅰ」という。)を標準宅地として選定し、本件標準宅地Ⅰの価格調査基準日(平成26年1月1日)の不動産鑑定価格を8900円/平方メートルと定め、その約7割相当額である6200円/平方メートルを標準宅地の適正な時価とした。そして、上記金額に比準割合0.8550(「宅地の比準表」の附表1所定の、〔1〕奥行による比準割合0.95(家屋の連たん度が低いときで、標準宅地の奥行が36m以内で、比準宅地の奥行が36mをこえる場合(B11)(以下単に「奥行が36mをこえる場合」という。))、〔2〕形状等による比準割合0.90(奥行距離の間口距離に対する割合が4以上である場合であることを考慮。))を乗じた5301円を本件土地Ⅱの1平方メートル当たりの価格と評価し、同土地の地積を乗じた金額を同土地の登録価格とした。

#### ウ本件土地Ⅲ

本件土地Ⅲの各土地の地目を雑種地と認定した上で、雑種地に係る近傍地比準方式を適用し、本件土地Ⅲがいずれも市街地的な形態を形成していないことから、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価方法である「その他の宅地評価法」に準じて、付近の宅地である本件標準宅地Ⅰとの比準により登録価格を算定した。具体的には、本件土地Ⅲaの各筆は同一画地を形成するものとし、本件土地Ⅲbは1筆1画地とし(B14)、いずれも、本件標準宅地Ⅰの適正な時価を6200円/平方メートルとした上で(上記イ参照)、上記金額に雑種地補正率として0.50(結城市長は、市街地的形態を形成するに至らない地域における雑種地に係る固定資産評価に当たって、雑種地を「その他の宅地の評価方法」に準じて評価した上で、雑種地補正率として5割を乗じる評価方法を用いており、上記評価方法が評価基準に照らして合理的であることは、当事者間に争いが無い。以下「結城市の採用する雑種地補正率0.5」という。)を乗じた3100円を本件土地Ⅲの各土地の1平方メートル当たりの価格と評価し、それに本件土地Ⅲの各土地の地積を乗じた金額を各土地の登録価格とした。

#### エ本件土地Ⅳ

本件土地Ⅳの各土地の地目を雑種地と認定した上で、上記ウと同様に、雑種地に係る近傍地比準方式を適用し、「その他の宅地評価法」に準じて本件標準宅地Ⅰとの比準により登録価格を算定した。具体的には、本件土地Ⅳbの2筆は同一の画地に属するものとし、本件土地Ⅳaは1筆1画地としたが（B14）、いずれも、本件標準宅地Ⅰの適正な時価を6200円/平方メートルとした上で（上記イ参照）、上記金額に比準割合0.8550（「宅地の比準表」の附表1所定の、〔1〕奥行による比準割合0.95（奥行が36mをこえる場合）、〔2〕形状等による比準割合0.90（奥行距離の間口距離に対する割合が4以上である場合であることを考慮））を乗じた上で、結城市の採用する雑種地補正率0.50を乗じた2650円を本件土地Ⅳの各土地の1平方メートル当たりの価格と評価し、それに本件土地Ⅳの各土地の地積を乗じた金額を各土地の登録価格とした。

オ本件土地Ⅴ

本件土地Ⅴの各土地の地目を雑種地と認定した上で、上記ウ、エと同様に、雑種地に係る近傍地比準方式を適用し、「その他の宅地評価法」に準じて本件標準宅地Ⅰとの比準により登録価格を算定した。具体的には、本件土地Ⅴの各筆を同一の画地に属するものとし（B14）、本件標準宅地Ⅰの適正な時価を6200円/平方メートルとした上で（上記イ参照）、上記金額に比準割合0.7695（「宅地の比準表」の附表1所定の、〔1〕奥行による比準割合0.95（奥行が36mをこえる場合）、〔2〕形状等による比準割合0.81（奥行距離の間口距離に対する割合が4以上である場合であること及び間口距離が8m未満の場合であることを考慮））を乗じた上で、結城市の採用する雑種地補正率0.50を乗じた2385円を本件土地Ⅴの各土地の1平方メートル当たりの価格と評価し、それに本件土地Ⅴの各土地の地積を乗じた金額を各土地の登録価格とした。

（4）審査の申出と本件訴えの提起

ア原告会社は、平成27年4月23日付けで、原告p2は、同月28日付けで裁決行政庁に対し、本件各土地の上記各登録価格を不服として、それぞれ審査の申出をした（A43、B36）。

イ裁決行政庁は、同年10月30日付けで、上記各審査の申出を棄却する旨の決定（本件決定Ⅰ、2）をした（A3、4）。

ウ原告らは、平成28年4月23日、本件訴えを提起した。

（5）結城市長のした平成30年度の本件土地ⅡないしⅤの評価

結城市長は、基準年度である平成30年度の本件土地ⅡないしⅤの登録価格を別紙1土地目録の「固定資産課税台帳に登録された平成30年度の価格」欄記載のとおり変更し、これらの価格を固定資産課税台帳に登録した。（なお、本



件土地Ⅰは、平成30年度の登録価格の決定においては、畑ではなく雑種地として評価された。)上記登録価格の決定方法は、以下のアないしケのとおりである。

#### ア本件土地Ⅱ

本件土地Ⅱの地目を宅地と認定した上で、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地として「その他の宅地評価法」を適用した。具体的には、別紙5平成30年度状況類似地区図の黄線枠内の土地を状況類似地区に区分し

(以下「本件状況類似地区Ⅱ」という。)、本件状況類似地区Ⅱ内にある茨城県結城市大字a字b2029番58所在の宅地(本件土地Ⅱ、同Ⅲb及び同Ⅳbの隣地である。以下「本件標準宅地Ⅱ」という。)を標準宅地として選定し、本件標準宅地Ⅱの価格調査基準日(平成29年1月1日)の不動産鑑定価格を5200円/平方メートルと定め、その約7割相当額を本件標準宅地Ⅱの適正な時価とし、比準割合0.7695(「宅地の比準表」の附表1所定の、〔1〕奥行による比準割合0.95、〔2〕形状等による比準割合0.81(奥行距離の間口距離に対する割合が4以上である場合であること及び間口距離が8m未満の場合であることを考慮。)B46)を乗じた2750円を本件土地Ⅱの1平方メートル当たりの価格と評価し、それに同土地の地積を乗じた金額を同土地の登録価格とした。

#### イ本件土地Ⅲa、同4及び同5

本件土地ⅢないしⅤに含まれる各土地の地目をそれぞれ雑種地と認定した上で、雑種地に係る近傍地比準方式を適用し、本件土地Ⅲa、同4及び同5が市街地的な形態を形成していないことから、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価方法である「その他の宅地評価法」に準じて、付近の宅地である本件標準宅地Ⅱとの比準により登録価格を算定した。具体的には、本件標準宅地Ⅱの適正な時価に比準割合0.7695(「宅地の比準表」の附表1所定の、〔1〕奥行による比準割合0.95、〔2〕形状等による比準割合0.81(奥行距離の間口距離に対する割合が4以上である場合であること及び間口距離が8m未満の場合であることを考慮。)B46)を乗じた上で、結城市の採用する雑種地補正率0.50を乗じた1375円を上記各土地の1平方メートル当たりの価格と評価し、各土地の地積を乗じた金額を各土地の登録価格とした。

#### ウ本件土地Ⅲb

本件土地Ⅲbの地目を雑種地と認定した上で、上記イと同様に、雑種地に係る近傍地比準方式を適用し、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価方法である「その他の宅地評価法」に準じて、付近の宅地である本件標準宅地Ⅱとの比準により登録価格を算定した。具体的には、本件標準宅地Ⅱ

の適正な時価に、結城市の採用する雑種地補正率0.50を乗じた1787円を本件土地Ⅲbの1平方メートル当たりの価格と評価し、同土地の地積を乗じた金額を同土地の登録価格とした。

### 3 争点及び争点に関する当事者の主張

本件の争点は、本件決定Ⅰのうち本件土地Ⅰに係る部分に決定書に理由の記載を欠く違法があるか(争点1)及び本件土地ⅡないしⅤの各土地の平成27年度の登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るものであるか(争点2)である。そして、争点2について、原告は、主位的に、本件土地ⅡないしⅤの各土地の価格を評価基準によって決定するに際しては、本件状況類似地区Ⅱの標準宅地である本件標準宅地Ⅱを標準宅地とし、平成30年度の登録価格の算定において使用された比準割合(前提事実(5))について、〔1〕「宅地の比準表」に係る所要の補正として、無道路地補正及び通路開設補正(公道に接続しない無道路地であり、公道に至るまでに他の土地に開設された通路を通る必要があるため、「画地計算法」の7(2)及び「画地計算法」の附表9(通路開設補正率表)を参考に、補正割合として、それぞれ0.60を乗じること。以下同じ。)、水害の影響補正(水害のリスクを考慮して、補正割合0.90を乗じること。以下同じ。)の各補正を加えるべきであり、更に、〔2〕本件土地Ⅱ、同Ⅲb、同Ⅳb及び同Ⅴbについては、「宅地の比準表」に係る所要の補正として、共用私道補正(共用の私道であることを考慮して、補正割合0.50を乗じること。以下同じ。)も加えるべきであると主張している。また、原告は、本件標準宅地Ⅱを標準宅地とすべきであるとの主張が認められず、本件標準宅地Ⅰを標準宅地とする場合の予備的主張として、平成27年度の登録価格の算定において使用された比準割合(前提事実(3))について、上記〔1〕、〔2〕の補正をするほか、

〔3〕本件土地Ⅲ、同Ⅳa及び同5について、「宅地の比準表」の附表1所定の形状等による比準割合を求めるに際し、不整形地であることを考慮して補正割合0.7を乗じるべきであり(以下「不整形地補正」という。)、〔4〕本件土地Ⅳbについて、同附表1所定の形状等による比準割合を求めるに際し、間口距離が8m未満の場合であることを考慮して補正割合0.9を乗じるべきである(以下「間口狭小補正」という。)と主張している。したがって、争点2の具体的内容は、平成27年度の評価基準による価格の決定における、

#### (1) 本件土地ⅡないしⅤに係る

状況類似地区の区分(争点2(1))、(2)本件土地ⅡないしⅤに係る無道路地補正及び通路開設補正の要否(争点2(2))、(3)本件土地Ⅱ、同Ⅲb、同Ⅳb及び同Ⅴbに係る共用私道補正の要否(争点2(3))、(4)本件土地ⅡないしⅤに係る水害の影響補正の要否(争点2(4))、(5)本件

標準宅地Ⅰを標準宅地とする場合の本件土地Ⅲ，同Ⅳa及び同5に係る不整形地補正の要否(争点2(5)。予備的主張関係)，(6)本件標準宅地Ⅰを標準宅地とする場合の本件土地Ⅳbに係る形状等による比準割合を求める際の間口狭小補正の要否(争点2(6)。予備的主張関係)ということになる。

なお，本件土地ⅡないしⅤについて，原告らの主位的主張による適正な評価額は別紙1の2記載のとおりであり，原告らの予備的主張による適正な評価額は別紙1の3記載のとおりであるが，原告らは，別紙1土地目録の「原告ら主張の適正評価額」欄記載の価格を超える部分の限度で取消しを求めるものである。

争点に関する当事者の主張は以下のとおりである。

(1)争点1(本件決定Ⅰのうち本件土地Ⅰに係る部分に決定書に理由の記載を欠く違法があるか)について

(原告会社の主張)

ア裁決行政庁は，本件決定Ⅰの決定書(以下「本件決定書」という。)において，本件土地Ⅰの地目が原野ではなく畑である理由を説明しておらず，また，本件土地Ⅰの固定資産評価の基準となった標準畑の所在地や面積等を明らかにしておらず，面積補正以外の補正の要否も明らかにしていない。

また，結城市長は，本来であれば本件土地Ⅰを雑種地と認定し，より高額の登録価格とすべきであったが，行政不服審査法48条の禁止する不利益変更に当たするため，本件土地Ⅰに対する固定資産評価額を是認せざるを得なかったところ，本件決定書において上記理由は明らかにされなかった。

これらにより，原告会社は，審査申出の当否を再考することができなかったのであり，本件決定Ⅰのうち本件土地Ⅰに関する部分の決定は，決定書に理由の記載を欠いた違法なものであって，その違法性は重大であるから，取り消されるべきである。

イ行政不服審査法が審査申出に対する決定に理由を記載しなければならないと定めている趣旨からすれば，決定書の理由の記載の欠缺により，審査申出人が審査申出の当否を再考する機会を失うこと自体が不利益であるから，本件土地Ⅰの固定資産評価額が，原告会社に有利な価格か否かに関係なく，原告会社は上記手続的違法を主張して取消しを求めることに訴えの利益がある。

(被告の主張)

ア本件土地Ⅰについては，本来，雑種地として評価すべきであるところ，本件土地Ⅰの登録価格に係る審査申出を棄却した決定は，本件土地Ⅰを雑種地よりも1平方メートル当たりの固定資産評価が著しく低い畑として評価した登録価格を是認するものであり，原告会社は利益を受けているから，同決定を取り消す訴えの利益はない。したがって，本件訴えのうち本件土地Ⅰに係る部分は，

却下されるべきである。

イ原告会社は、審査申出において、主に雑種地についての評価方法を争っており、本件土地Ⅰについての評価基準に関する質問はしなかったし、本件決定書でも被告の主張の中に「一時的に休耕している土地として畑と認定している」と触れられていること、また、結城市長の固定資産評価における標準畑の単位面積当たりの価格よりも低い金額を本件土地Ⅰの評価において採用していることから、本件決定書に標準畑の所在、面積等を記載するまでの必要性は認められず、また、上記記載によっても、原告会社が被告の評価の妥当性を判断するのに支障はない。したがって、本件決定Ⅰのうち本件土地Ⅰに関する部分に決定書に理由の記載を欠いた瑕疵はない。

(2) 争点2(1) (本件土地ⅡないしⅤに係る状況類似地区の区分) について

(被告の主張)

「その他の宅地評価法」における状況類似地区の区分は、市町村長の合理的な裁量に委ねられている。

本件各土地一帯の近傍には、かつて宅地と見るべき土地がほとんどなく、平成16年頃より、事務所や工場の立地が見られるようになったものの、それが一時的なものか持続的なものか不透明であったことから、平成27年度の登録価格を決定するに当たり、従前の状況類似地区の区分を変更することはしなかった。他方で、平成30年度の登録価格の決定にあつては、本件各土地一帯の近傍の状況は今後も現況のまま推移するものと判断し、従前の状況類似地区(本件状況類似地区Ⅰ)のうち南の部分について新たに状況類似地区(本件状況類似地区Ⅱ)を区分し、本件標準宅地Ⅱを標準宅地として選定した。

上記経緯に照らせば、結城市長の裁量権に逸脱・濫用はなく、平成27年度の登録価格の決定の際の状況類似地区の区分に合理性がないとはいえない。

(原告らの主張)

本件各土地一帯の近傍は、平成27年度の登録価格の決定時において、少なくとも9年間は同一の形態での利用が継続しており、状況推移を見守る必要はなく、結城市長は状況類似地区の区分を変更すべきであった。にもかかわらず、結城市長は、本件標準宅地Ⅰと本件各土地との沿接する道路の状況や公共施設などの近接状況の差異を考慮しないまま、両土地を同一の状況類似地区に区分したことにより、本件各土地の平成27年度の登録価格が評価基準によって決定される価格を上回っている。したがって、平成27年度の登録価格の決定に当たって、本件標準宅地Ⅰを標準宅地とした登録価格を決定することに合理性はない。

平成27年度においても、平成30年度と同じように本件状況類似地区Ⅰを二

つに分けて本件状況類似地区Ⅱを区分し、本件標準宅地Ⅱを標準宅地として登録価格を決定すべきである。本件標準宅地Ⅱの平成27年度の適正な時価は、平成30年度の固定資産評価額3600円/平方メートルに下落率3.3%の時点修正をした3722円/平方メートルである。

(3) 争点2(2)(本件土地ⅡないしⅤに係る無道路地補正及び通路開設補正の要否)について

(被告の主張)

ア原告らは、本件土地ⅡないしⅤの各土地について無道路地補正及び通路開設補正をすべきと主張するが、固定資産評価上、画地が無道路地としての取扱いを受けるのは、出入口が判然としない場合又は全くない場合のみであるところ、原告会社は、本件各土地やその周辺地を所有又は賃借して本件プラント施設を中心とした土地一帯を一体的に利用しており、本件各土地の一部に市道に直に接していない土地があるとしても、本件各土地一帯に開設した通路を使用するなどして、市道へ自由に出入りすることができるのであるから、本件土地ⅡないしⅤは無道路地ではない。

イ本件土地Ⅱは市道2607号線に一部接しているだけでなく、北西側の赤道とも接しており、当該赤道及び原告会社が本件土地Ⅱの西側に開設した道路部分を進入路として市道2607号線に通じている。本件土地Ⅲb及び本件土地Ⅳbも、それぞれ北西側の赤道と接している。本件土地Ⅱ及び本件土地Ⅲbは、ヘリポート及び原告会社所有地への進入路として使用されており、本件土地Ⅳbは原告会社所有地への進入路として使用されている。

本件土地Ⅲaの西側には道路が存在しており、仮に現在は当該道路が確認できないとしても本件土地Ⅰを通じて他の土地との行き来が可能であるから無道路地ではない。本件土地Ⅳaは西側及び南側の赤道と接し、当該赤道によって本件土地Ⅴaと隔てられている。現状当該赤道が確認できないのは、原告会社が砂利採取によって赤道に変更を加えたからであり、本件土地Ⅳaを本件土地Ⅴaと一体のものとして評価すべきとはいえない。

本件土地Ⅴaは、北側と東側で赤道に接している上、原告会社所有地及び賃借地を介して公道に通じている。本件土地Ⅴbは南側の公道と接しており、仮に現況において確認できないとすれば、原告会社が事実上他の目的に使用しているためであり、原告会社が必要とすればいつでも復元可能であるほか、原告が使用している他の土地を介して公道に通じている

ウ本件土地ⅢないしⅤは雑種地であり、結城市の採用する雑種地補正率0.50は、建築制限などの土地利用の制約も考慮した減価補正であるから、結城市の採用する雑種地補正率を乗じた上で、更に無道路地補正及び通路開設地補正をすべき理由はない。

(原告らの主張)

ア評価基準の「画地計算法」の7(2)には、無道路地の定義として「路線に接しない画地をいう」としか定められていないし、実質的にも、事実上何らかの通路が開設されていれば無道路地にあたらないと解するのは、不合理である。評価基準が無道路地について補正率を定める趣旨は、公道に接続しない土地は不便な状態で、使用・収益が困難であること等による減価を反映することで、土地の適正な時価を算出しようとするものであるところ、評価対象地が公道に接していない場合、当該土地を利用するために経済的負担が伴うのであり、当該土地の価値は低くなる。また、評価対象地が、公図上公道に接していたとしても、建築基準法上の「道路」に該当しない場合には、建物の建築ができず、土地の利用に制約が生じるため、当該土地の価値は低くなる。

したがって、現況において公道に接続していない土地や建築基準法上の「道路」に接続していない土地である本件土地ⅡないしⅤについて、「画地計算法」の7(2)を参考に無道路地補正及び通路開設補正をすべきである。

イ被告が主張する本件土地Ⅱ、同Ⅲb及び同Ⅳbに接する赤道は、現況、近隣の畑の一部になっており、道路としての機能を有しないから、公道に接していることにならない。

本件3Aに接する道路状の土地は、私人の私有地であり、原告会社が同土地を賃借することにより、本件土地Ⅲaと公道への出入りが可能となった。出入口があっても公道と接していない以上無道路地である。

本件土地Ⅳaと同Ⅴaを隔てる赤道は消失しているところ、被告は、原告会社が変更を加えたと主張するが、これを裏付ける根拠はない。本件土地Ⅳaは、同Ⅴaと一体のものとして利用されているから、同Ⅴaと同様の補正がされるべきである。本件土地Ⅴaが接する北側及び東側の道路状の土地は、赤道ではなく私有地であるため、いずれの土地も公道に接しているとはいえないし、その幅員は約1.8mであるから建築基準法上の道路にも当たらない。

(4)争点2(3)(本件土地Ⅱ、同Ⅲb、同Ⅳb及び同Ⅴbに係る共用私道補正の要否)について

(被告の主張)

ア不特定又は多数の者の通行に利用されている私道であることを評価の際に考慮することは評価基準には定められておらず、共用私道補正に係る原告の主張は、そもそも根拠がない。

イ本件土地Ⅱ、同Ⅲb、同Ⅳb及び同Ⅴbを不特定又は多数の者及び車両が利用しているとはいえず、上記各土地につき、共用私道補正をする理由はない。

(原告らの主張)

ア評価対象地が不特定又は多数の者の通行に利用されている私道の場合、その

用途を変更することは實際上困難であり、実質的に所有者の自由な利用が制限され価格が低下する。したがって、不特定又は多数の者の通行に利用されている私道の評価に際しては共用私道補正をするべきであるところ、本件土地Ⅱ及び同Ⅲbはその東側に隣接するヘリポートの利用者の進入路として利用され、本件土地Ⅱ及び同Ⅳbは田川東岸上の道を通り北西側に伸びる道へと通り抜ける道として利用されており、同Ⅴbは、本件各土地の南側を流れる田川にかかる橋から鬼怒川沿いの土手へと抜ける道の一部になっており、それぞれ不特定又は多数の者及び車両が通行している私道であるから、地価公示法に基づく公示地価を基準とした土地の評価に利用される土地価格比準表を参考に、共用私道補正をするべきである。

（5）争点2（4）（本件土地ⅡないしⅤに係る水害の影響補正の要否）について

（被告の主張）

本件土地ⅡないしⅤは水害が多発する地域とまではいえず、低温地で水害を受けやすい土地であることは、本件標準宅地Ⅰ及びⅡの価格に反映されている。水害発生リスクを減価要因として減額補正するのは河川の氾濫の危険性が極めて高く、標準宅地を含めた地域との価格事情に特に著しい影響があると認められる場合に限られるべきものである。

本件土地ⅡないしⅤに原告が主張する水害があったとしても、それをもって直ちに砂利採取プラント用地としての価格事情に特に著しい影響があるとは認め難く、水害の影響補正をすべきでとはいえない。

（原告らの主張）

本件土地ⅡないしⅤは、鬼怒川と田川に挟まれた土地であり水害が多発する地域にある。これに対し、本件標準宅地Ⅰは、河川の氾濫による水害の影響を受けづらい土地である。したがって、本件標準宅地Ⅰを標準宅地として本件各土地の評価をするに当たっては、水害の影響補正をするべきである。

また、本件標準宅地Ⅱを標準宅地として本件各土地を評価する場合であっても、本件標準宅地Ⅱの適正な時価の算定に当たって水害の影響は考慮されていないから、本件土地ⅡないしⅤについて水害の影響補正をするべきである。

（6）争点2（5）（本件標準宅地Ⅰを標準宅地とする場合の本件土地Ⅲ、同Ⅳa及び同5に係る不整形地補正の要否）について

（被告の主張）

不整形地補正は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるための減価補正であるから、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行い得るものは不整形地補正を要しないところ、本件土地Ⅲ、同Ⅳa及び同5は、その他の

原告会社の所有地又は賃借地と共に一体的に利用されていたり、原告会社が営む砂利採取業に供されていたりするものであるから、利用上の制約を受けているとみることはできず、不整形地補正をする必要はない。

(原告らの主張)

本件標準宅地Ⅰは長方形であるところ、本件土地Ⅲaの形状はひし形、本件土地Ⅲbの形状は三角形、本件土地Ⅴaの形状は複雑な多角形状、本件土地Ⅴbの形状はゆがんだL字型であり、いずれも土地全体を効率的に利用することができないことから、不整形地補正をするべきである。本件土地Ⅳaは、同Ⅴaと一体のものとして同様の補正をすべきである。

(7) 争点2(6)(本件標準宅地Ⅰを標準宅地とする場合の本件土地Ⅳbに係る間口狭小補正の要否)について

(被告の主張)

本件標準宅地Ⅰの間口は13m、本件土地Ⅳbの間口は37mであるから、本件土地Ⅳbについて間口狭小補正を行う必要はない。

(原告会社の主張)

本件土地Ⅳbは、無道路地であるため間口は存在しないが、仮に、公道に至るまでに事実上出入口としている部分を間口とするとしても、その部分は8m未満であるため、間口狭小補正をするべきである。

#### 【当裁判所の判断】

1 本件決定Ⅰのうち本件土地Ⅰに係る部分に決定書に理由の記載を欠く違法があるか)について原告会社は、本件決定書において、本件土地Ⅰにつき、〔1〕地目を畑と認定した理由、〔2〕評価基準となった標準畑の所在地や面積等、〔3〕面積補正以外の補正の要否(畑の比準割合を求めるに際し、「畑の比準表」所定の日照の状況、農地の傾斜、保水・排水の良否、耕うんの難易、災害についての処理の当否)については明らかにされていないことから、本件決定Ⅰは、本件土地Ⅰに係る部分につき適法な理由の記載を欠くものとして違法であると主張する。

証拠(A3, 11, 44, B23, 25, 29, 33)及び弁論の全趣旨によると、本件決定書には、決定の理由において、上記〔1〕ないし〔3〕の事項についての具体的な記載が明記されていないことが認められるが、一方で、原告会社は、審査請求において、本件土地Ⅰの不動産登記上の地目が畑であるのは錯誤によるもので現況は原野であると主張し、上記〔1〕ないし〔3〕の事項を明らかにするよう明示的に求めたことはないことや、本件決定書には、本件土地Ⅰについて「一時的に休耕している土地として畑と認定した」との結城市長の見解が記載され、また、本件決定書には、おおむね前提事実(3)アの



内容が理由として記載された上で、本件土地Ⅰの評価額が評価基準に基づいた適正なものとして判断した旨が記載されていることが認められる。上記認定事実によれば、本件決定書により、裁決行政庁としては、本件土地Ⅰを休耕している畑と認定し、比準割合については面積補正率のみで足りると判断したものと理解し得るし、また、本件土地Ⅰの審査請求に係る争点は、地目如何であって「畑の比準表」の具体的な適用方法ではないと解されるから、本件決定書には、結論を導くに当たっての最低限の理由は一応示されているといえることができる。そして、法433条11項が準用する行政不服審査法50条1項4号は、審査の決定には理由を記載すべきことを定めるのみであって、具体的な記載内容まで拘束するものではないことに照らせば、本件決定書について、理由の記載を欠く違法があるとまでは認められないといえるべきである。

なお、被告は、本件土地Ⅰは、雑種地として評価すべき土地であり、本来登録価格とされるべき価格（評価基準によって決定される価格）より著しく低く評価された登録価格を是認する決定により原告会社は利益を受けているから、本件土地Ⅰの登録価格に係る審査申出を棄却した決定を取り消す訴えの利益はない旨主張する。しかし、本来地目を雑種地として評価すべきであった土地について、地目を畑として評価した価格が登録価格とされ、これを是認する審査請求の決定がされた場合、当該登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るとして違法とされる蓋然性は低いとしても、当該登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るとして決定が違法とされる余地が法的になくなるわけではなく、原告会社には適正な手続に基づいて処分を受ける利益が認められるといえるべきであるから、被告の上記主張を採用することはできない。

## 2 争点2（1）（本件土地ⅡないしⅤに係る状況類似地区の区分）について

### （1）認定事実

前提事実、掲記の証拠（ただし、後記認定に反する部分は採用しない。）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

#### ア平成30年度における本件状況類似地区Ⅱの設定

（ア）結城市長は、平成30年度の固定資産評価に当たり、本件各土地が属する状況類似地区の設定を変更し、本件状況類似地区Ⅰを2分割し、南側部分について本件状況類似地区Ⅱを設定した（本件状況類似地区Ⅰのうち、本件状況類似地区Ⅱを除いた部分を「本件状況類似地区Ⅰ北部分」という。）。（B41の1及びⅡ）

（イ）本件状況類似地区Ⅰ北部分は、西側で田川に接し、北端から数十m先には東西に走る国道50号線があり、北端から北東方向数百m先にはJR水戸線の川嶋駅があり、北端から北西方向数百m先には同線の東結城駅がある。東側で筑西市の事業所が点在する地域と隣接し、南側は本件状況類似地区Ⅱと接し

ている。本件状況類似地区Ⅰ北部分内には県立鬼怒商業高等学校（以下「本件高校」という。）があるが、住宅は少なく、農地又は雑種地が多い。本件高校とその北東側の標準宅地Ⅰとの間にある幅員約4mのアスファルト舗装道路は、本件状況類似地区Ⅰ北部分の南端まで続いているほか、本件高校の南側等にもアスファルト舗装道路がある。（A48, 49, 50, B17の3, B41の2, B52の1及びⅡ, B55）

（ウ）本件状況類似地区Ⅱは、西側、南側及び東側の三方を川に囲まれた地区であり（西側及び南側は田川、東側は鬼怒川である。）、北側で事業所が点在する筑西市の地域と隣接している。

本件状況類似地区Ⅱ内には、ヘリポート、事務所、工場、倉庫、作業所等及び原告会社のプラント用地があるほかは、雑種地や農地であり、住宅はほとんど見当たらない。また、本件土地Ⅱ及び同Ⅲb上の道路部分のほかには、アスファルト舗装された道路は見受けられず、昔存在した赤道等の道路の一部が判然としなくなったり、消失したりしている。

（A6, B2の2, B3の2, B4の2, B17の3, B18〔6〕, B41の2, B42, B52の2及び3, B55）

イ平成30年度以前の状況

（ア）本件状況類似地区Ⅱには、かつては宅地と見るべき土地は極めて少なかったが、平成16年頃から事務所、作業所及び工場が建てられ、その頃より、前記アの本件状況類似地区Ⅰ北部分の状況及び本件状況類似地区Ⅱの状況は、ほとんど変わっていない。すなわち、立地、交通の便や土地の利用状況等について、平成27年度の価格調査基準日（平成26年1月1日）と平成30年度の価格調査基準日（平成29年1月1日）時点とではほとんど変わりはなかった。（B42, B48の1ないし4, B49の1ないし4, B50の1ないし4, B51の1ないし4, B52の1ないし4, B55）

（イ）なお、原告会社のプラント用地は、平成23年9月の台風15号及び平成27年9月の関東・東北豪雨の田川の溢水により浸水の被害を受けている。関東・東北豪雨では、鬼怒川が増水して田川を逆流し、鬼怒川とその支流である田川に挟まれた地域が浸水した。（A9, 10）

ウ本件標準宅地Ⅰ

（ア）本件標準宅地Ⅰは、本件状況類似地区Ⅰ北部分に位置する。同土地は、幅員約4mのアスファルト舗装道路に接道し、同土地の北方向約100mには、東西に走る国道50号線が通っている。（A48, 49, B52の1ないし3）

（イ）本件標準宅地Ⅰの平成27年度の価格調査基準日（平成26年1月1日）における不動産鑑定価格は8900円/平方メートルであり（前提事実

(3)イ), 評価基準における適正な時価(以下「標準宅地価格」という。)は、6200円/平方メートルである(前提事実(3)イ, A53)。

本件標準宅地Ⅰの平成30年度の価格調査基準日(平成29年1月1日)の標準宅地価格は6000円/平方メートルである(A51)。

エ本件標準宅地Ⅱ

(ア)本件標準宅地Ⅱは、本件土地Ⅱ, 同Ⅲb及び同Ⅳbの東側において隣接している(前提事実(5)ア, A5, B52の2及び3)。

(イ)本件標準宅地Ⅱには平成16年に作業所が建築され、遅くとも平成17年1月13日には、同土地にアスファルト舗装が施され、複数の構造物が設置されており、平成30年度の価格調査基準日である平成29年1月1日に至るまで、民間会社による利用が続けられている(B42, 48の4)。

(ウ)本件標準宅地Ⅱの平成30年度の価格調査基準日(平成29年1月1日)の不動産鑑定価格は5200円/平方メートル(前提事実(5)ア), 平成30年度の標準宅地価格は3600円/平方メートルである(A52)。

(エ)本件標準宅地Ⅱの平成27年度の価格調査基準日(平成26年1月1日)の不動産鑑定価格は5400円/平方メートルである(B45)。

オ本件標準宅地Ⅱ及び本件土地ⅡないしⅤの固定資産税評価額等の変動状況

(ア)本件標準宅地Ⅱの平成27年度の不動産鑑定評価額(5400円/平方メートル)の平成30年度の不動産鑑定評価額(5200円/平方メートル)に対する割合(以下「本件標準宅地Ⅱの価格変動割合」という。)は、1.0384(5400円/平方メートル÷5200円/平方メートル)である。

(イ)本件土地ⅡないしⅤの平成27年度の固定資産税評価額の平成30年度の1平方メートル当たりの固定資産税評価額に対する割合は、以下のとおりである(前提事実(3)イないしオ, (5)アないしウ)。

a 本件土地Ⅱ 1.9276(5301円/平方メートル÷2750円/平方メートル)

b 本件土地Ⅲa 2.2545(3100円/平方メートル÷1375円/平方メートル)

c 本件土地Ⅲb 1.7347(3100円/平方メートル÷1787円/平方メートル)

d 本件土地Ⅳ 1.9272(2650円/平方メートル÷1375円/平方メートル)

e 本件土地Ⅴ 1.7345(2385円/平方メートル÷1375円/平方メートル)

(2)判断

ア「その他の宅地評価法」における状況類似地区は、評価基準上、宅地の沿接

する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとされており、その趣旨は、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分することにある（B12）。

イそこで、平成27年度の固定資産評価における前記状況類似地区の区分について検討すると、本件状況類似地区Ⅰ北部分には、アスファルトで舗装された複数の道路が見受けられ、本件状況類似地区Ⅰの標準宅地として選定された本件標準宅地Ⅰも、アスファルトで舗装された約4mの幅員がある道路に沿設している（認定事実ア（イ）、イ（ア））のに対し、本件状況類似地区Ⅱ内には、本件土地Ⅱ及び同Ⅲb上の道路部分のほかには、アスファルトによる舗装がされた道路は見受けられず、昔存在した道路等の一部が消失するなどしており（認定事実ア（ウ）、イ（ア））、道路の沿設状況に差異が認められる。また、本件状況類似地区Ⅰ北部分の北方向の比較的近接した場所には国道50号線や鉄道の駅があり（認定事実ア（イ）、イ（ア））、本件状況類似地区Ⅰ北部分は、本件状況類似地区Ⅱに比べて交通や利用上の便が良いといえる。他方、本件状況類似地区Ⅱは、三方を川に囲まれた地区であるという特殊性があり、過去に溢水があったことも認められる（認定事実ア（ウ）、イ）。そして、本件土地Ⅱ、同Ⅲb及び同Ⅳbの隣地である本件標準宅地Ⅱの価格変動割合が約1.03倍にすぎないにもかかわらず、本件土地ⅡないしⅤに係る平成27年度の固定資産評価額（本件標準宅地Ⅰに基づくもの）の平成30年度の固定資産評価額（本件標準宅地Ⅱに基づくもの）に対する割合が、約1.7から2.2倍と合理的に説明し難い高倍率になっていること（認定事実オ（イ））も考慮すると、平成27年度の評価基準に基づく状況類似地区の区分を行うに際し、本件状況類似地区Ⅰ北部分と南側部分（本件状況類似地区Ⅱ）との間では、価格形成要因に明らかな差異があり、価格的にも差があったものと推認され、これを覆すに足りる証拠はない。

被告は、本件各土地の近傍にはもともと宅地と見るべき土地が極めて少なく、状況類似地区の設定を変更することが困難な状況にあったところ、平成16年頃から工場等が建築され始めたが、それが一時的なものであるかある程度持続的なものかの推移を見守る必要があったため、結城市長は、平成27年度の評価替えにおいて状況類似地区の設定の変更を見送ったものであるとするところ（B55）、平成16年頃に工場等が建築され、本件標準宅地Ⅱの土地にはアスファルト舗装がされ、複数の構造物が設置されるなど、現在と同様の土地利用が平成27年までの間に10年近く継続していたこと、上記のとおり、本件状況類似地区Ⅰ北部分と本件状況類似地区Ⅱとの間には既に価格形成要因において有意な差異を生じていたことに照らすと、結城市長が平成27年度の評

価において状況類似地区の設定変更を見送ったことは、評価基準における合理的な裁量の範囲を超えるものというべきである。

なお、被告は、本件土地ⅡないしⅤの平成27年度の評価に当たり、本件状況類似地区Ⅱの本件標準宅地Ⅱを標準宅地とするべきであるとしても、本件標準宅地Ⅱの平成26年1月1日の客観的な交換価値である不動産鑑定価格は5400円/平方メートルであり、客観的な交換価値としての雑種地補正は0.75～0.85程度減価すれば足りることから、平成27年度の登録価格が客観的な交換価値である適正な時価を上回るものではなく、違法はないなどとも主張する。しかし、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、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、その登録価格は違法となるから（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）、被告の主張は採用することができない。

3 争点2(2) (本件土地ⅡないしⅤに係る無道路地・通路開設補正の要否) について

(1) 認定事実

前提事実、掲記の証拠（ただし、後記認定に反する部分は採用しない。）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

ア本件土地Ⅱ、同Ⅲb及び同Ⅳb（以下「本件土地Ⅱ等」という。）について

(ア) 本件土地Ⅱ等の北西側の赤道について

本件土地Ⅱ等は隣接する土地である。土地所在図において、本件土地Ⅱ等は、北西側において赤道（以下「本件北西側赤道」という。）に沿接しており（A5）、昭和22年10月13日、

昭和36年5月30日（B3の1、2）、昭和49年12月31日（B4の1、2）、昭和61年10月20日（B5の1、2）に撮影された本件各土地の航空写真（B2の1ないしⅤの2）によって、それぞれ、本件北西側赤道と対応する道を認識することができる。平成25年12月29日頃に撮影された航空写真（A6）では上記赤道の存在は判然としないものの、平成29年10月20日付写真撮影報告書（B18）添付写真〔2〕において、現況、本件北西側赤道の本件土地Ⅲbの北西側部分に轍が認められ、また、平成29年4月27日付写真撮影報告書（A33）において、本件北西側赤道の本件土地Ⅱ及び同Ⅳbの北西側は通行可能な状態となっている。

(イ) 田川東岸沿いの道路について

本件各土地の西側を南北に流れる田川の東岸には、遅くとも昭和61年頃には、田川東岸に沿って南北方向に伸び、北端で本件土地Ⅳbに接する道（以下

「本件田川東岸道」という。)が存在する(B5の1, 2)。本件田川東岸道は、本件各土地の平成2年(B1の1), 平成13年(B47の3, 4), 平成17年(B48の3, 4), 平成19年(B49の2, 3), 平成22年(B50の3), 平成25年(B51の2), 平成28年(B52の2, 3)の本件各土地の状況を撮影した航空写真においても確認することができ、いずれも、おおむね同一位置, 同一形状である。

土地所在図において、本件田川東側道とおおむね同じ場所に赤道が存在するところ、当該赤道は、これを所有していた国が、平成17年3月31日、被告に譲与し、被告の管理下にある道路である(A5, B1の1, 5の1, 5の2, B9)。

(ウ) アスファルト舗装され被告が管理する市道2607号線(以下「2607号線」という。)は、本件北西側赤道を挟んで本件土地Ⅲbに接している。2607号線は、本件土地Ⅱ等上に設けられた私道につながっており、当該私道は、本件土地Ⅲb及び同2上で二股に分岐し、一方が本件土地Ⅲb上を通過して、隣接する東側の土地(本件標準宅地Ⅱ)に通じ、もう一方は、分岐点から南下して本件土地Ⅱ及び同Ⅳbの一部を通過して本件田川東岸道に通じている

(以下

「本件私道a」という。)。本件私道aのうち、本件土地Ⅲb上の部分及び本件土地Ⅱ上の部分の大部分はアスファルト舗装であり、本件土地Ⅳb上の部分はずかにはアスファルト舗装されているが、その余の部分は砂利等による簡易な舗装である。本件私道aは、本件土地Ⅱ, 同Ⅲb及び同Ⅳbそれぞれの一部である。(A5, 17, 33, B19)

(エ) 本件土地Ⅱ等の東側には、民間会社が管理・運営するヘリポートがあり、本件土地Ⅱ等の北側は後記(オ)のとおり原告会社の所有地である。本件土地Ⅱ等の付近に住宅は見当たらない。上記ヘリポートの利用客はヘリポートを利用する際本件私道aを通行する。(A6, B43)

(オ) 本件土地Ⅱ等は、本件土地Ⅳbで原告会社所有地(別紙3図面の青線で囲った部分。(以下単に「原告会社訴外所有地」という。))と隣接しており、双方向に通行可能な状態である。

また、原告会社訴外所有地は、本件土地Ⅴaに隣接している。(A5, 6)

イ本件土地Ⅲaについて

(ア) 本件土地Ⅲaの北東にある鬼怒川の堤塘上から本件土地Ⅲaの南東付近を通り、同Ⅴaへと続く通路(以下「本件通路B」という。)が存在し、原告会社は、別紙3図面上の赤線で囲った各土地(〔1〕結城市大字c字d1147番3, 〔2〕同1147番2, 〔3〕同B1121番, 〔4〕同1144番14(本件土地Ⅴb), 〔5〕同1144番13, 〔6〕同1144番13

3,〔7〕同1144番78番)をそれぞれ賃借し,同図面上赤斜線部分を,赤道と共に上記通路の一部又は通路に出るための土地として利用している(A5,6,20ないし31)。

(イ)本件土地Ⅲaは,土地所在図(A5)上,その西側において道路に接道するが,現況では,上記道路は草に覆われて判然としない(A6,B18〔6〕)。

ウ本件土地Ⅳa及び同5について

(ア)本件土地Ⅴaは,同Ⅳa,同Ⅴb,別紙3図面上の青線で囲った(原告会社訴外所有地)及び緑線で囲った部分(原告会社が賃借している土地。(以下「原告会社賃借地」という。))と一体として砂利採取用のプラント用地として利用されており,外部から運び込まれた砂利を保管し,本件土地Ⅴaに設置されているプラントで,砂利と土砂を分別し,砂利採取後の廃土の保管を行っている(争いが無い。))。

(イ)本件土地Ⅳaについて

土地所在図(A5)上,本件土地Ⅳaは,西側及び南側で赤道と接し,上記西側の赤道を挟んで本件土地Ⅴaと接している。

昭和22年及び昭和36年の航空写真(B2の1及びⅡ,B3の1及びⅡ)においては,本件土地Ⅳaと同Ⅴaの間に赤道の存在することが認識できるが,昭和49年に撮影された航空写真では上記赤道を認識することはできず,昭和36年から昭和49年の間に赤道が消失した(B4の1及びⅡ)。なお,原告会社が砂利採取事業を開始したのは上記期間内である(B3の1,4の1)。

(ウ)本件土地Ⅴaについて

本件土地Ⅴaは,北端部分において赤道と隣接し,東端部分において市道2113号線(以下「2113号線」という。)と隣接している(A5,6,B19)。

(原告は,平成28年8月23日に作成された地図に準ずる図面(A15の1ないしⅤ)において,上記の赤道部分に1144番70の地番が記載されていることから,同土地は私有地であり,本件土地Ⅴaは公道に接していない旨主張する。

しかし,上記図面には同じ地番が付された平行四辺形の土地の記載が存在し,同土地の左右には,同1144番70の土地と同一形状,同一地積と見受けられる1144番69,1144番71の地番が付された土地の存在が記載されているところ,上記3筆の土地の登記記録全部事項証明書(A13,B15,16)には,上記3筆の土地の地積がそれぞれ357平方メートルと記載されていることに照らすと,上記平行四辺形の土地が1144番70の土地であると解され,道状の土地に付された1144番70の地番の記載は誤記である蓋

然性が高く、上記赤道が私有地であるとの原告の主張は採用することはできない。）

（エ）本件土地V bについて

本件土地V bは、公図上、道路上の土地（結城市大字c字d 1 1 4 4番18）と接しているが、同土地は、私有地である（争いが無い。）。

本件土地V bは、原告p 2が原告会社に賃貸している土地であり、原告会社が砂利運搬等に利用しているところ、本件通路Bには突き出た形状で接合している。（A 5, 6, 20ないし31）

（2）所要の補正について

前記のとおり、法349条1項は、基準年度の賦課期日における土地の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金額をもって土地に対して課する固定資産税の課税標準とすることを明らかにしており、上記の「土地の価格」とは「適正な時価」をいうとされている（法341条5号）から、登録価格は適正な時価に基づくものでなければならない。しかし、全国に極めて多数存在する土地についてそれぞれの適正な時価を逐一個別に評価するとなればその作業に膨大な費用と時間を要することとなり、課税事務を適正かつ迅速に遂行することが事実上困難となることから、法は、個々の固定資産を直接に評価する方法をとらず統一的な基準に基づいて間接的な方法によって評価することとし、評価の基準並びに評価の実施方法及び手続についての統一的な基準の作成を総務大臣に委任し、総務大臣が作成する評価の基準等（評価基準）に準拠して固定資産税の課税を行わしめることとしたのである。このような法の趣旨及び評価基準の作成目的に照らすと、評価基準が「その他の宅地評価法」において規定する「宅地の比準表」に係る所要の補正とは、当該宅地について、状況類似地区の設定、標準宅地の選定及び「宅地の比準表」の利用といった評価基準の定める評価方法によってはまかない切れなところの局地的、個別的な価格差の存在が明らかに認められる場合に、これを補正して土地の適正な時価を評定するための方法として規定されたものというべきである。したがって、通常、「宅地の比準表」に係る所要の補正は、〔1〕宅地の価格低下等の原因が画地の個別的要因によることや、その影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を状況類似地区の設定によって評価に反映させることができず、かつ、〔2〕「宅地の比準表」をそのまま適用した場合、各画地の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると認められるときに限り、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った補正を加えるものであるというべきである。

（3）判断

原告らは、本件土地ⅡないしVの評価に際し、「宅地の比準表」に係る所要の



補正として、無道路地補正及び通路開設補正をすべきであると主張する。しかしながら、前記(2)に説示したとおり、評価基準によって価格を決定するに際し、「宅地の比準表」に係る所要の補正を要するのは、「宅地の比準表」をそのまま適用した場合、各画地の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい変動があると認められるときに限られるところ、本件土地Ⅱ等の北西側には赤道が現存するというべきであり(認定事実ア(ア))、本件土地Ⅳbの北端に接する本件田川東岸道を原告会社が開設したことを認めるに足りる的確な証拠はなく、認定事実ア(イ)によれば、本件田川東岸道は、被告の管理下にある道路と推認されること、本件土地Ⅲaはもともとその西側にあった道路が草に覆われて判然としなくなっているものの、赤道及び原告が賃借した土地を含む本件通路Bにより鬼怒川の堤塘上に通じており(認定事実イ)、本件土地Ⅴaは、その北端部分で赤道とも接し、その東端部分で2113号線と接している上(認定事実ウ(ウ))、本件土地Ⅴa、同Ⅴb及び同Ⅳaは、原告会社訴外所有地及び原告会社賃借地とともに一体として砂利採取用プラント用地として利用され、本件通路Bにより鬼怒川の堤塘上に通じている(認定事実イ(ア)、ウ(ア)(エ))という本件土地ⅡないしⅤの接道状況及び利用状況に照らすと、原告らの主張する無道路地補正及び通路開設補正を行わず、「宅地の比準表」をそのまま適用した場合に、各画地の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると認めるに足りず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

原告は、評価基準の「市街地宅地評価法」による評点付設の方法である「画地計算法」の7(2)に無道路地の評点算出法として通路開設補正率及び無道路地補正率の定めがあることに照らし、本件土地ⅡないしⅤについても同様の補正をすべきであると主張する。しかしながら、上記の無道路地の評点算出法は、市街地宅地評価法における「画地計算法」が路線価を付設し、画地が原則として路線に接しているという前提に立つことに基づくものであるところ、本件土地ⅡないしⅤについては、「市街地宅地評価法」ではなく、「その他の宅地評価法」の「宅地の比準表」によって評価を行うことが相当であることに照らすと、「画地計算法」の上記定めが存在をもって、直ちに同様の補正をすべきであるということとはできない。

また、原告は、相続税評価の方法を定めた財産基本通達において、無道路地とは、建築基準法上の接道義務を満たさない土地も含まれることから、本件土地ⅡないしⅤについて無道路地補正等をすべきであると主張する。しかし、相続税が、人の死亡を契機とする資産の再配分において資産の処分価値を重視して、土地を筆ごとに評価して課税するものであるのに対し、固定資産税が、資産の保有の継続を前提として現実の利用状況をより重視して、土地を形状、利

用状況等から一体をなしていると認められる画地ごとに評価して課税するものであることに照らすと、相続税財産評価に関する基本通達をそのまま評価基準の解釈として採用することはできない。

4 争点2(3)(本件土地Ⅱ, 同Ⅲb, 同4及び同Vbに係る共用私道補正の要否)

(1) 本件土地Ⅱ等について

ア本件土地Ⅱ等のうち、本件私道aを構成するのはその一部分である(前記3(1)認定事実ア(ウ))。

イ本件私道aのうち本件土地Ⅱ, 同Ⅲb上の東側の民間会社が運営するヘリポートに通じる部分については、ヘリポートを利用する者が通行するものの、周囲に住宅等も存在しないことに照らすと(前記3(1)認定事実ア(エ)), 通行者は上記ヘリポートの利用客に限定されるものと解され、その通行者数が多数と認めるに足る的確な証拠はなく、他に不特定の者が上記通路を利用することいかがわせる証拠もない。

ウ本件私道aのうち、本件土地Ⅱ, 同Ⅳb上にある南下して本件田川東岸道へと続く部分については、平成29年11月15日、〔1〕北から南に軽トラック等の自動車8台、オートバイ2台、自転車1台、〔2〕南から北に軽トラック等の自動車13台、オートバイ1台が通行したとの調査結果があるが(A37)、本件土地Ⅱ等の南側には原告会社のプラント用地が広がっているものの、住宅等はなく、南下して田川を渡ることができるかどうかとも判然としないこと(A6)、〔1〕と〔2〕において同一車両が往復していることも考えられることに照らすと、原告会社と無関係の不特定多数の者が通行しているとは認め難く、他にこれを認めるに足る証拠はない。

(2) 本件土地Vbについて

本件土地Vbは、原告会社が砂利運搬等のために原告p2から賃借している土地であるところ、本件通路Bには突き出た形状で接合しており、にわかに原告会社と無関係の不特定多数の者が通行の用に供しているとは認め難く、これを認めるに足る証拠はない。本件通路Bは2113号線と接しており、本件状況類似地区Ⅱの南側を流れる田川にかかる橋から2113号線を北上し本件通路Bを通過して鬼怒川沿いの土手へと抜けることが可能ではあるが、不特定多数の者がそのように通行していることを認めるに足る証拠はない。

(3) 原告らは、本件土地Ⅱ等及び同Vbの評価に際し、「宅地の比準表」に係る所要の補正として共用私道補正をするべきであると主張する。しかし、前記3(2)に説示したとおり、評価基準によって価格を決定するに際し、「宅地の比準表」に係る所要の補正を要するのは、「宅地の比準表」をそのまま適用した場合、各画地の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると

認められるときに限られるところ、前記（1）及び（2）に照らすと、原告らの主張する共用私道補正を行わず、「宅地の比準表」をそのまま適用した場合に、各筆の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると認めるに足りない。

土地価格比準表（A32）に共用私道に係る減価項目が存在することは、上記判断を左右しない。

5 争点2（4）（本件土地ⅡないしⅤに係る水害の影響補正の要否）について水害の影響補正について本件状況類似地区Ⅱは、三方を川に囲まれた地域であり（前記2（1）認定事実ア（ウ））、本件標準宅地Ⅱは本件土地Ⅱ等と隣接しているところ（前記2（1）認定事実エ（ア））、本件各土地と本件標準宅地Ⅱにおいて、水害の影響の程度について明らかな相違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、水害の影響補正を所要の補正として行うべきとの原告らの主張は採用することができない。

## 6 まとめ

（1）前記2に説示したところによれば、本件土地ⅡないしⅤの平成27年度の登録価格の決定に当たり、本件状況類似地区Ⅰの標準宅地である本件標準宅地Ⅰを標準宅地とすることについては、評価基準に照らし、合理性を欠くというべきであり、平成30年度の登録価格の決定と同様に、本件状況類似地区Ⅱを区分し、同地区内の標準宅地である本件標準宅地Ⅱを標準宅地として、平成30年度の登録価格の算定において使用された比準割合等を採用するのが相当である。

（2）具体的には、本件標準宅地Ⅱの平成27年度の不動産鑑定評価額は5400円／平方メートル（前記2（1）認定事実エ（エ））であるから、その7割相当額である3700円／平方メートルを標準宅地価格とした上で（前記第2の1（2）キ）、上記金額に平成30年度の登録価格において使用された比準割合（本件土地Ⅲbは1、その余の土地はいずれも0.7695）を乗じ、更に、本件土地ⅢないしⅤについては、結城市の採用する雑種地補正率0.50を乗じた金額に各土地の地積を乗じた金額が、本件土地ⅡないしⅤの評価基準によって決定される価格というべきである。

（3）以上によれば、本件土地ⅡないしⅤの平成27年度の評価基準によって決定される価格は、別紙1土地目録の「裁判所認容額」欄記載のとおりとなるところ、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、当該登録価格に係る決定は違法となるから（最高裁判所平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）、本件決定Ⅰ及び同2のうち、本件土地ⅡないしⅤに係る別紙1土地目録の「裁判所認容額」欄記載の価格を超える部分について審査申出を棄却した部分は、これを取り消すべきである。

**【結論】**

以上のとおり、原告会社の請求は、本件決定Ⅰのうち別紙1土地目録2ないし96の「裁判所認容額」欄記載の価格を超える部分について審査申出を棄却した部分の取消しを求める限度で理由があり、原告p2の請求は、本件決定Ⅱのうち同目録97、98の「裁判所認容額」欄記載の価格を超える部分について審査申出を棄却した部分の取消しを求める限度で理由があるからこれらをいずれも認容し、原告らのその余の請求はいずれも理由がないからいずれも棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、64条本文、65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

水戸地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官前田英子裁判官大畑道広裁判官山本隼人

(別紙1) 土地目録

(別紙1の2) 原告らの主位的主張

(別紙1の3) 原告らの予備的主張

(別紙2)

(別紙3) 図面

(別紙4) 平成27年度状況類似地区図

(別紙5) 平成30年度状況類似地区図