

【事案の概要】

1 本件は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を所有する原告が、固定資産課税台帳に登録された本件土地の平成 28 年度の価格が過大であるとして、平成 28 年 4 月 13 日、処分行政庁に対し、地方税法 432 条 1 項に基づきした審査の申出（以下「本件審査申出」という。）について、処分行政庁が、平成 29 年 2 月 22 日付けで、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をしたことから、原告が、本件決定の内、本件土地の価格が 280 万円を超える部分には取り消されるべき違法がある旨主張して、本件決定の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め**(1) 地方税法の定め**

ア土地に対して課される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、土地課税台帳等に登録されたもの（以下「登録価格」という。）であり、登録価格とは、適正な時価をいう（地方税法 349 条 1 項、341 条 5 号）。

イ土地に対して課される第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に係る基準年度の登録価格である。ただし、基準年度の土地について第二年度の固定資産税の賦課期日において所定の事情（地目の変換その他これらに類する特別の事情、市町村の廃置分合又は境界変更）があるため、登録価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとする。（同法 349 条 2 項）

ウ市町村長は、地方税法 388 条 1 項に基づき総務大臣が定める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、B21、以下「評価基準」という。）によって、固定資産の価格を決定しなければならない（同 403 条 1 項）。

(2) 評価基準の定め

本件に関する評価基準の定めは、以下のとおりである。

ア土地の評価の基本

土地の評価は、地目の別に、それぞれ定められた評価の方法によって行う。地目は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地の 9 地目に区分され、雑種地は、それ以外の地目のいずれにも該当しない土地をいう。地目の認定は、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認定する。（評価基準第 1 章第 1 節一）

イ山林の評価の方法

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定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。(評価基準第1章第7節一)

ウ雑種地の評価の方法

「ゴルフ場等用地」及び「鉄軌道用地」以外の雑種地は、そ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(近傍地比準方式)による。(評価基準第1章第10節一)

エ宅地の評価の方法

(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(評価基準第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、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。(評価基準第1章第3節二)

(ウ) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の方法は、以下のとおりである。

〔1〕状況類似地区を区分する、〔2〕状況類似地区ごとに標準宅地を選定する、〔3〕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、〔4〕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。

〔4〕について、各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たりの評点数に「宅地の比準表」(別表第4附表1)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。

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、所要の補正をして、これを適用する。(以上につき、評価基準第1章第3節二(二))

3 前提事実(争いのない事実、後掲各証拠(枝番号も含む。)及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実。証拠関係の記載のない事実は争いが無い。)

(1) 原告

原告は、平成 26 年 9 月 19 日、本件土地を売買により取得し、平成 28 年 1 月 1 日時点における本件土地の所有者である (A5)。

(2) 本件土地の概要

本件土地は、地積 3930 平方メートル、道路に面する間口が約 2.8 m、奥行きが約 60 m で、傾斜度が 8 度の傾斜地である。本件土地に面する道路は、本件土地にぶつかり行き止まりとなる。

本件土地は、平成 27 年 1 月 1 日時点では、山林の状態であったが、同年 10 月頃までに、本件土地の大半に、太陽光パネルが設置されていた。

本件土地は、市街化調整区域に所在するため、法令上の規制により、建物を新築することができない。

(A1, 4, 5, B2, 3, 10, 13, 弁論の全趣旨)

(3) 本件登録価格

ア被告は、平成 28 年度の本件土地の登録価格を決定するに当たり、平成 27 年に本件土地上に太陽光パネルが設置されたことから、地方税法 349 条 2 項 1 号の事情があり、基準年度 (平成 27 年度) の価格に据え置くことは不相当であると認め、同項但し書に基づき、評価替えを行った (弁論の全趣旨)。

イ被告は、本件土地にかかる平成 28 年度の賦課期日 (平成 28 年 1 月 1 日) における固定資産の価格を 1412 万 8350 円と算定した (以下、「本件登録価格」という。)。本件登録価格の算定過程は後記ウのとおりである。(弁論の全趣旨)

ウ (ア) 被告は、本件土地の地目を雑種地と認定した上で、近傍地比準方式及び「その他の宅地評価法」に基づき、付近の宅地との比準により登録価格を算定することとした。

まず、本件土地につき、状況類似地区が設定され、同地区内の比準の対象となる標準宅地として、三重県松阪市岡山町 28 番所在の宅地 (以下「本件標準宅地」という。) が選定された。本件標準宅地に接続する道路の幅員は約 4.7 m、間口は約 21.5 m、奥行は約 23 m であり、平成 28 年 1 月 1 日時点の本件標準宅地の路線価は、1 平方メートル当たり 9400 円であった。

(以上につき、A1, B4 ないし 8, 24, 弁論の全趣旨)

(イ) 被告は、以下のとおり、本件標準宅地の評点数に比準して、本件土地の評点数を算定した。

被告は、本件土地が所在する状況類似地区は「専用住宅が相当連たんしているとき」に該当するところ、本件土地の奥行は約 60 m であるのに対し、本件標準宅地の奥行は約 23 m であることから、評価基準別表第 4 附表 1 に基づき、奥行による比準割合として 0.85 を乗じた。

被告は、本件土地の道路に面する間口が約 2.8 m、奥行が約 60 m であることから、普通住宅地区の奥行長大補正（評価基準別表第 3 附表 6）に準じて、所要の補正として、0.90 を乗じた。

被告は、本件土地が市街化調整区域に所在し、建築規制に服することから、所要の補正として、0.5 の補正を行った。

被告は本件土地と本件標準宅地を比較すると、本件土地は、行き止まりや幅員の狭小な点があるものの、幹線道路との系統が優れていることから、行き止まりと幅員の点に関しては、本件土地と本件標準宅地の価格事情は同等であると評価した。

なお、本件標準宅地は平坦地であるが、本件土地の価格を算出するに当たり、本件土地が傾斜地であることに対する造成費の控除は 0 円とされた。

（本件登録価格の計算式）

9400 円（本件土地の 1 平方メートル当たりの路線価）× 0.85（奥行補正）× 0.90（奥行長大補正）× 0.50（雑種地補正）＝約 3595 円／平方メートル
 3595 円／平方メートル × 3930 平方メートル（本件土地の面積）＝1412 万 8350 円（評価額）

（以上につき、A1、B4、弁論の全趣旨）

（4）本件訴訟に至る経緯

ア原告は、平成 28 年 4 月 13 日、地方税法 432 条 1 項に基づき、処分行政庁に対し、本件審査申出をしたところ、処分行政庁は、平成 29 年 2 月 22 日付けで同申出を棄却する旨の本件決定をし、原告は、同月 25 日頃、これを知った（A1、弁論の全趣旨）。

イ原告は、平成 29 年 7 月 19 日、本訴を当庁に提起した（顕著な事実）。

4 争点

本件の争点は、本件決定が是認した本件登録価格の違法性であり、具体的には、以下の諸点である。

（1）造成費控除の要否

（2）本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否か

（3）幅員補正及び行き止まり補正の要否

5 争点に関する当事者の主張

（原告の主張）

本件登録価格は、以下のとおり、違法があるから、これを是認した本件決定の内、土地の価格が 280 万円（なお、原告が、平成 26 年 9 月に本件土地を取得した際の価格は 500 万円であった。）を超える部分については、取り消されるべき違法がある。

(1) 造成費控除の要否

本件標準宅地は平坦地であるのに対し、本件土地は傾斜地であるから、本件土地の登録価格の算定においては、平坦地にするために必要な造成費を控除すべきである。固定資産評価基準解説 (B 1 参照) においても、付近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することが適当とされている。

本件土地を平坦地にするための造成費見積額は 6 6 8 1 万円である (1 平方メートルあたり 1 万 7 0 0 0 円 \times 3 9 3 0 平方メートル)。

(2) 本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否か本件土地は、家の建てられない土地である。被告は、本件土地の価格について、宅地の 0. 5 として評価しているが、家の建てられる土地が 2 0 万円で売られていたとして、家の建てられない土地の価値は 1 万円か 2 万円程度である。

(3) 幅員補正及び行き止まり補正の要否

本件標準宅地の道路の幅員は 4. 7 m であるのに対し、本件土地の道路の幅員は 2. 8 m である。被告提出の「土地に関する調査研究」(B 9 参照) 記載のとおり、本件土地の登録価格には、0. 5 9 (2. 8 \div 4. 7) の幅員補正をすべきである。

また、本件土地の道路は行き止まりであるから、上記書証記載のとおり、本件土地の登録価格には、行き止まりの格差補正をすべきである。

(被告の主張)

本件登録価格は、固定資産評価基準に従った適正な価格であるから、これを是認した本件決定は適法である。

(1) 造成費控除の要否

本件土地は、全体として通常の用途に供することができないほどの崖地ではなく、太陽光パネルを設置して有効利用していることからすれば、原告が主張する造成費の控除は不要である。

(2) 本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否か本件土地は、市街化調整区域内の雑種地であり、建築規制に服することから、被告は、本件登録価格を算定するに際し、所要の補正として 0. 5 0 の補正をしており、相当な評価をしている。

(3) 幅員補正及び行き止まり補正の要否

被告は、本件登録価格を算定するに際し、本件土地の道路の幅員及び行き止まり等を踏まえても、本件土地が本件標準宅地と同一の状況類似地区内にあることや幹線道路との連絡の利便性が優れていることを、価格事情が同等であるとして、本件標準宅地と同額の 9 4 0 0 円を路線価としているから、原告主張の

幅員補正及び行き止まり補正は不要である。

【当裁判所の判断】

1 判断枠組

地方税法 3 4 1 条 5 号の「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、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の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る場合には、上記価格の決定は違法となる（最高裁平成 1 5 年 6 月 2 6 日第一小法廷判決・民集 5 7 卷 6 号 7 2 3 頁参照）。

そして、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、〔2〕これを上回るものではないが、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するものではなく、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する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回るときであると解される（最高裁平成 2 5 年 7 月 1 2 日第二小法廷判決・民集 6 7 卷 6 号 1 2 5 5 頁参照）。

なお、本件では、基準年度である平成 2 7 年度の翌年である平成 2 8 年度に評価替えが行われ、同年度の登録価格の相当性が争われているが、かかる事情は上記判断枠組を左右するものではない。

2 原告の主張の検討

（1）造成費控除の要否について

原告は、本件登録価格の算定において、傾斜地を平坦地にするために必要な造成費を控除すべきである旨主張する。

評価基準の「その他の宅地評価法」において、造成費の控除に関する規定はないから、これを行うとすれば、所要の補正（前記第 2 の 2 (2) エ (ウ)）として行われるものと解するほかない。そして、所要の補正は、市町村長が、必要があるときに行うものとされるから、補正を行うか否かについては、市町村長の裁量に委ねられているものと解される。

そこで、本件登録価格の算定において、造成費の控除をしなかった被告の判断の当否について検討する。造成費の控除は、一般に、傾斜地は平坦地と比べて利用が制限されることから、平坦地と比準する際には、平坦地にするために通常必要と考えられる費用を控除しなければ登録価格の算定上著しい不均衡が生じるため、これを解消するために行われるものと解される。

前記第 2 の 3 (2) のとおり、本件土地は、傾斜度 8 度の傾斜地ではあるが、

その大半に太陽光パネルが設置されている。そうすると、本件土地は、雑種地として有効に利用されているから、平坦地と比準する際に造成費を控除しなければ登録価格の算定上著しい不均衡が生じるとはいえない。

したがって、本件登録価格の算定において造成費を控除しなかった被告の判断に裁量を逸脱した誤りはなく、原告の上記主張は採用できない。

(2) 本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否かについて

原告は、本件登録価格の算定において、本件土地が家の建てられない土地であることが十分に考慮されておらず、より価格を減額すべきである旨主張するものと解される。

評価基準の「その他の宅地評価法」において、土地の建築制限に関する規定はないから、これを行うとすれば、所要の補正として行われるものと解するほかなく、前記(1)と同様、補正を行うか否かについては、市町村長の裁量に委ねられている。

そこで、本件登録価格の算定において、本件土地が市街化調整区域に所在することに關し、所要の補正として0.50の補正をした被告の判断の当否を検討する。

これに關し、松阪市においては、市街化調整区域の全ての雑種地につき、補正率を50%としていること(B14)や同市の他にも、住宅が建築できない雑種地につき、補正率を50%としている市が存在すること(B15)が認められる。これらの事情に照らせば、本件登録価格の算定において、所要の補正として0.50の補正をした被告の判断が、本件土地が市街化調整区域に所在することを十分に考慮していないとはいえない。

したがって、上記被告の判断に裁量を逸脱等した誤りはなく、原告の上記主張は採用できない。

(3) 幅員補正及び行き止まり補正の要否について

原告は、本件登録価格の算定において、幅員補正及び行き止まり補正をすべきである旨主張する。

評価基準の「その他の宅地評価法」において、幅員補正及び行き止まり補正に關する規定はないから、これを行うとすれば、所要の補正として行われるものと解するほかなく、前記(1)と同様、補正を行うか否かについては、市町村長の裁量に委ねられている。

そこで、本件登録価格の算定において、幅員補正及び行き止まり補正をしなかった被告の判断の当否を検討する。

まず、原告は、「土地に關する調査研究」(B9)に幅員補正及び行き止まり補正の記載があることを指摘するが、かかる記載は、所要の補正の一例にすぎ

ないから、これらの補正をしなかったとして、それが直ちに違法となるものではない。

次に、本件土地と本件標準宅地を比較すると、本件土地は、幹線道路である県道 59 号線と道路で直接接続され、その距離は約 85 m であるのに対し、本件標準宅地は、上記県道から枝道に入り、交差点を通過した地点に所在し、その距離は約 340 m である (B 2 2, 2 4)。上記事情に照らせば、本件土地は、本件標準宅地よりも幹線道路との接続において利便性が高いと評価できるから、本件土地と本件標準宅地の幅員の差や本件土地の道路が行き止まりであることを踏まえても、原告主張の幅員補正及び行き止まり補正をしなければ、登録価格の算定上著しい不均衡が生じるとはいえない。したがって、所要の補正として幅員補正及び行き止まり補正をしなかった被告の判断に裁量を逸脱等した誤りはなく、原告の上記主張は採用できない。

3 まとめ

以上によれば、本件登録価格を違法とする原告の主張はいずれも採用できない。

そして、前記第 2 の 3 (3) ウのとおり、本件登録価格は、評価基準に基づき、本件土地を雑種地と認定した上で、近傍地比準方式及び「その他の宅地評価法」により本件標準宅地と比準する方法により算定されており、平成 27 年 10 月頃までに、本件土地の大半に、太陽光パネルが設置されていたことからすれば、本件土地を雑種地と認定した点に誤りはなく、前記 2 のとおり、比準の内容が不適切ともいえない。そうすると、本件登録価格が、当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものではないことは明らかである。

また、上記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はないとはいえないし、本件全証拠によっても、上記評価方法によって本件土地の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在を認めることはできない。なお、原告は、平成 26 年 9 月に本件土地を取得した際の価格が 500 万円であったことをもって、本件登録価格が、適正な時価を超えているかの主張をするが、本件土地は、原告が取得した当時、山林であり、平成 28 年 1 月 1 日時点の客観的な現況と異なるのであるから、上記主張は採用できない。

したがって、本件登録価格に違法性はないから、本件登録価格を是認した本件決定は適法である。

【結論】

以上によれば、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。

（裁判長裁判官岡田治裁判官松井洋裁判官山川勇人）

別紙物件目録〈省略〉