

主 文

- 1 富士河口湖町固定資産評価審査委員会が原告に対して平成 21 年 12 月 14 日付けでした別紙物件目録記載の土地に関する平成 21 年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定を取り消す。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第 4 争点に対する判断

1 適正な時価の判断について

(1) 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（地方税法 341 条 6 号、359 条）における価格、すなわち「適正な時価」で土地課税台帳等に登録されたものである（法 349 条 1 項、341 条 5 号）ところ、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実には担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、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ものと解される（最高裁判所平成 15 年 6 月 26 日第一小法廷判決・民集 57 卷 6 号 723 頁）。

(2) ところで、法は、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を総務大臣の告示である評価基準に委ね（法 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（法 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って、法は適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に委任したものである。

そして、評価基準においては、宅地の評価方法として市街地宅地評価法が定められているところ、その具体的評価方法の内容に照らし、鑑定評価理論と矛盾せず、宅地評価の基準、方法として合理性を欠くといわなければならない点も特段見当たらない。また、評価基準上、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」によって付設することとされているところ、この評価方法は、路線価を前提とするものではないが、状況類似地区内における標準宅地の売買実例価格を基礎に、標準宅地の単位地積当たり評点数に宅地の比準割合を乗じて比準宅地の評点数を付設するものであり、この評価方法に照らせば、市街地宅地評価法とその基本において差異はないというべきである。

これによれば、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るといえることができる。

そうすると、これらの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段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（最高裁判所平成15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照）。

原告は、本件土地の近隣宅地の取引価格が1平方メートル当たり1933円であったこと（甲6）、本件宅地部分に関する不動産鑑定評価額が1平方メートル当たり1770円であることから、本件登録価格が適正な時価を上回る旨の主張をするが、上記価格はいずれも評価基準に従って算定されたものではなく、上記最高裁判決に照らせば、これらの価格を根拠に本件登録価格が適正な時価を上回ると直ちに認めることはできず、上記主張は採用できない。

以上を踏まえ、まず本件登録価格が評価基準に適正に従って算定された適正な時価に当たるか否かについて検討する。

2 本件土地の適正な時価について

本件土地のうち、本件宅地部分を除く部分に関する価格に特段の争いはない。そこで、本件土地のうちの本件宅地部分につき、適正な時価を検討する。

（1）本件宅地部分の現況等及び本件標準宅地の鑑定評価等の内容について

ア 本件宅地部分の現況等について

原被告双方が提出する不動産鑑定士作成の鑑定書ないし意見書（甲11、乙14）及び弁論の全趣旨を総合すれば、本件土地ないし本件宅地部分の現況等について、次の事実が認められる。

（ア）本件宅地部分が属する地域の沿革

富士河口湖町は、平成15年11月15日、旧河口湖町・勝山村・足和田村が合併して誕生し、さらに平成18年3月1日に上九一色村の南部地区（精進・本栖・富士ヶ嶺）を合併した。本件土地は、富士ヶ嶺地区に属する。

（イ）本件土地は富士ヶ嶺地区に位置するが、その地域は、富士山の西麓の標高約1030メートルから1050メートルの酪農地帯にあり、道路沿いに農家住宅等が点在する中、牧草地・農地・林地等が広がる市街地的形態を形成するに至らない酪農業中心の農家集落地域である。

（ウ）本件宅地部分の現況

a 接面道路及び画地条件等

面積が1万2869.14平方メートルで、別紙本件土地図面のとおり、北東側幅員約4.1メートルから4.4メートル舗装道路（町道9521号線）に間

口約 30 メートルの不整形な二方路面地である。北東側道路と交差するように南北に縦断する幅員約 3.6 メートル舗装道路(農道)は、本件宅地部分が含まれる土地内(地番〔番地略])に存し、本件宅地部分を東西に分断している。

また、地勢は北東側道路(町道 9521 号線)から南西方への下り傾斜地となっている。高低差は 5 メートル以上であり、内部には約 3 メートルの段差もある。一部に防風林が存在する。

c 隣接地及び周囲の環境条件

周囲は、道路を隔てるなどして、牧草地となっている。

d 敷地の利用状況

堆肥の一時保管場所等として利用されている。

e 土地の最有効利用

農家住宅及び酪農関連施設の敷地としての利用が土地の最有効利用と認められる。

イ 本件標準宅地の鑑定評価の結果等について

証拠(乙 7、8、10)によれば、次の事実が認められる。

(ア) 本件標準宅地の近隣地域の状況

a 道路は、幅員 5.5 メートルの舗装道路(市町村道)で、最寄駅の距離は河口湖駅まで 19.8 キロメートルである。供給処理は水道又は井戸である。また、都市計画区域外である。

b 標準的画地は、1000 平方メートル、ほぼ整形の形状であり、間口 25 メートル、奥行 40 メートル、接面関係は中間画地で、道路とほぼ等高ないし高低差がある。

標準的使用は、一画地が 1000 平方メートル程度の略整形の戸建住宅地である。

(イ) 本件標準宅地の画地条件等

本件標準宅地は、規模 991.73 平方メートルで、間口 26 メートル、奥行 38 メートルで、本件標準宅地図面のとおりその形状はほぼ完全な長方形、接面高低差高(0.7 メートルから 3 メートル)、接面関係は中間画地、道路より高く、最有効利用は戸建住宅地である。なお、本件標準宅地上に建物等はなく、全体的に草木が生い茂っている。

(ウ) 本件標準宅地の鑑定評価について

平成 20 年 1 月 1 日価格時点の更地としての本件標準宅地の正常価格について、 α 不動産鑑定士は、平成 20 年 7 月 5 日、〔1〕取引比較事例法により、富士河口湖町富士ヶ嶺地区内の地積が 793 平方メートル、1117 平方メートル、2015 平方メートルの 3 つの土地の取引事例を基にして、環境条件 28 パーセントを減価して得られた各価格に基づき、比準価格を 1 平方メートル当た

り5700円とし、〔2〕公示価格（平成19年7月時点）である1平方メートル当たり6700円から環境条件28パーセントを減価した5230円を規準価格とし、〔3〕上記〔1〕の比準価格を中心に、上記〔2〕の基準との均衡に留意し、本件標準宅地の標準価格を1平方メートル当たり5150円とした。

（2）本件宅地部分に関する評価方法の選択について

ところで、原告は、本件宅地部分に対する固定資産評価について、市街地宅地評価法ではなく「その他の宅地評価法」に基づいて本件登録価格を算定したことは違法である旨の主張をする。

しかしながら、前記認定のとおり、本件宅地部分が属する地域は、農家住宅等が点在する中、牧草地、農地、林地等が広がる市街地的形態を形成するに至らない酪農業中心の農家集落地域内の土地であり、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」に当たるのは明らかである。これに照らせば、「その他の宅地評価法」を採用したことについて評価基準に反するところはなく、本件要綱に反するというにもならないというべきであって、原告の主張は失当である。

原告は、本件要綱が足和田地区についてのみ「状況類似」で対応する旨の定めを設けており、本件土地が属する富士ヶ嶺地区についてはそのような定めを置いていないことから、本件宅地部分については市街地宅地評価法を採用すべきであったと主張する。

しかしながら、「その他の宅地評価法」は、路線価を用いるものではないものの、その評価方法は、前記のとおり、状況類似地区内における標準宅地の売買実例価格を基礎に、標準宅地の単位地積当たり評点数に宅地の比準割合を乗じて比準宅地の評点数を付設するもので、両者は評価の基本において差異はないのであって、これらのいずれを採用するかによって評点数に開差が生ずるものとは直ちにいえぬ。そうすると、「その他の宅地評価法」に基づいて評価したことによって、本件登録価格が適正な時価を上回るという結論が直ちに導き出されるわけではない。また、前記認定のとおり、本件要綱が告示された平成17年5月1日当時には、未だ富士ヶ嶺地区が富士河口湖町に合併されていなかったことをも考慮すれば、本件要綱の定めが、市街地的形態を形成するに至らない地域に当たる上記地区を「その他の宅地評価法」を用いる区域から除く趣旨であったと解することはできない。したがって、本件宅地部分について「その他の宅地評価方法」を採用したこと自体をもって違法であるとする原告の上記主張は採用できない。

（3）本件宅地部分に関する比準割合について

原告は、本件宅地部分につき、「その他の宅地評価法」に従って評価を行うことを前提としても、本件登録価格及び本件審査決定が形状等による比準割合及

びその他の比準割合につきいずれも補正を施さずに評価をしたことは違法である旨の主張をするので、これを検討する。

ア 本件標準宅地の近隣地域においては、画地の標準的使用が一画地1000平方メートル程度の略整形の戸建住宅地とされており、本件標準宅地もその標準的使用に即した使用が可能であるのに対し、本件宅地部分は、規模が大きく、その最有効利用が農家住宅あるいは酪農関連施設の構築物等の敷地であって、本件標準宅地と本件宅地部分との間においては、明らかな性質上の差異が見られる。一般に後者のような土地は需要が限定され、市場性が劣るといえることからすれば、本件宅地部分の評価に当たり、本件標準宅地の単位地積当たりの価格を基礎として比準割合を求めるときには上記のような性質上の差異を十分に考慮して評価すべきと考えるのが合理的である。

この点、被告が提出する意見書(乙13)においては、地価が1平方メートル当たり数百円から数千円程度の農家集落地域では、大規模地や不整形地等であっても総額が低廉であることなどから、標準宅地と比較して格差がないと認められる場合も多いので、比準割合を補正しないことが多い旨を述べているが、標準宅地と比準宅地との間で最有効利用などが異なる場合においてまで、地域における価格帯が一般的に低いという一事のみから比準割合の補正をしないというのは、あまりに飛躍しているというほかなく、そのような見解を直ちに採用することはできない。

上記を踏まえ、本件標準宅地から本件宅地部分への比準割合について検討する。

イ 形状等による比準割合について

本件宅地部分は、前記のとおり、前記本件土地図面のとおり1287の土地が本件宅地部分の中に食い込んでいたりして、全体として著しい不整形地となっている。原告提出の不動産鑑定評価書及び意見書(甲11、12)においても、本件宅地部分が極めて不整形な画地であり、建物の配置等に確実に制約を生じさせるから、10パーセントの減価を要するとされているが、この見解は十分に首肯できるものである。これに対し、本件標準宅地は、前記のとおりほぼ完全な長方形の整形地であって、本件宅地部分とはその形状において顕著な差異があることは否定し難い。

このような本件宅地部分と本件標準宅地との間の形状面での明らかな差異に照らすと、形状等による比準割合に関する評価基準上の定めに従い、比準割合1.00から一定割合を減ずるのが相当というべきである。これに対し、形状等による比準割合を1.00から全く減じないことは裁量の範囲を逸脱した違法性があるといわざるを得ない。

被告は、本件宅地部分は大規模な地積を有しているから、不整形地であること

によって、土地の有効利用に支障を来たすことはなく、減価補正の必要はない旨の主張をし、これに沿う意見書（乙14）を提出する。

しかしながら、前記のとおり、本件宅地部分の比準割合を求めるに当たっては、本件標準宅地と本件宅地部分との間の性質上の差異を十分に考慮して補正を行う必要があるというべきところ、本件宅地部分の不整形の程度はそれ自体著しく、完全な整形地である本件標準宅地と比較すれば、本件宅地部分が大規模画地であることを重視しても、不整形地による減価補正を全く行わないというのは相当といえるのか疑問であって、このような主張は採用することはできない。

ウ その他の比準割合について

前記のとおり、評価基準は、その他の比準割合について「比準宅地又は標準宅地が角地、二方路地等である場合、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」と定めており、宅地の価格に影響を及ぼす要素を考慮して補正を施すことを認めている。

ところで、本件宅地部分の現況について、本件標準宅地と異なる点をみると、前記（1）ア（ウ）aのとおり、〔1〕面積が1万2869.14平方メートルと、本件標準宅地の約1.3倍の面積を有する大規模な画地であり、〔2〕5メートル以上の著しい高低差がある上、その内部の一部には3メートルの段差があり、〔3〕農道によって土地が大きく分断されており、また、〔4〕一部に防風林があって、この点でも土地が分断されている。

このうち、特に、上記〔2〕の3メートルの段差の存在と上記〔3〕の農道による土地の分断は、宅地としての効用を相当程度阻害する要因となることが明らかである。これらの要因は、本件宅地部分の最有効利用が農家住宅と酪農関連施設の敷地であることからすれば、通常宅地に同様の要因がある場合と比較してその利用阻害の程度は必ずしも大きいとはいえないが、上記各要因が合わさることによって、本件標準宅地と比較すると、建物の建築に少なからぬ制約を及ぼすことは明らかである、そうすると、これらの要因は、客観的な交換価値に影響を与える事情に当たると認めるのが相当であり、これを考慮せずに評価された本件登録価格及び本件審査決定は、裁量の範囲を逸脱した違法性があるというべきである。これに反する被告の主張は採用することができない。

3 以上によれば、登録価格は、適正な時価を上回ることが明らかであり、これと異なる本件審査決定は違法というべきである。もっとも、形状等による比準割合及びその他の比準割合に関するそれぞれの具体的な数値については、原告も主張しておらず、本件全証拠によってもこれを確定させることはできない。

裁判所が、審理の結果、固定資産評価審査委員会の認定した価格が適正な時価を上回っていると判断するに至ったが、具体的な価格までは認定することがで

きない場合には、同委員会に改めて審査をやり直させるため、審査決定の全部を取り消すほかない。

したがって、本件宅地部分の具体的な価格について被告委員会に審査のやり直しを命ずるため、本件審査決定の全部を取り消すこととする。

4 結論

よって、原告の請求は理由があるから認容することとして、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 6 1 条を適用して、主文のとおり判決する。