

## 第1 請求の趣旨

1 丹波市固定資産評価審査委員会が原告に対して平成30年12月26日付けでした別紙1物件目録記載の各土地の土地課税台帳に登録された平成30年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、上記各土地につき別紙2価格目録申出価格欄記載の価格を超える部分を取り消す。

2 被告は、原告に対し、200万円及びこれに対する令和元年7月12日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

## 第2 事案の概要等

### 1 事案の概要

本件は、ゴルフ場の用に供されている一団の土地である別紙1物件目録記載の各土地(以下、併せて「本件各土地」という。)の所有者で、本件各土地の固定資産税の納税義務者である原告が、本件各土地の平成30年度固定資産課税台帳登録価格(以下「本件登録価格」という。)に評価の誤りがあるなどと主張して、丹波市固定資産評価審査委員会(以下「本件委員会」という。)に対して審査の申出(以下「本件審査申出」という。)をしたところ、同申出を棄却する旨の決定(以下「本件決定」という。)を受けたため、同決定のうち、別紙2価格目録申出価格欄記載の価格を超える部分の取消しを求める(以下「本件取消請求」という。)とともに、国家賠償法1条1項に基づき、弁護士費用相当額200万円及びこれに対する不法行為の後の日である令和元年7月12日から支払済みまで民法(平成29年法律第44号による改正前のもの。以下同じ。)所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める(以下「本件国賠請求」という。)事案である。

### 2 関連法令等の定め

#### (1) 地方税法

ア 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(当該年度の初日の属する年の1月1日。359条)における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もの(以下「登録価格」という。)とする(349条1項)。

イ 市町村長は、地方税法388条1項の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)。

ウ 上記ア及びイの規定にいう「価格」とは、適正な時価をいう(341条5号)。

#### (2) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。甲2。以下「評価基準」という。)

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設(以下「ゴルフ場等」という。)の用に供する一団の土地(当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。)の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額(以下、単に「取得価額」という。)に当該ゴルフ場等用地の造成費(当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資

産税の課税客体となるものに係る経費を除く。以下、単に「造成費」という。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、付近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする(第1章第10節二)。

(3)平成11年9月1日自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知(甲3。以下「ゴルフ場通知」という。)

ア ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動があったことにより、当該土地の取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又は、その取得に要した費用の額が不明なゴルフ場のうち、その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」(当分の間7割となる。以下同じ。)を乗じて得た額によるものとする(以下、この算定方法を「山林比準方式」という。)

イ ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費(設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事(ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。)、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。)に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費[丘陵コースにあつては、920円/平方メートル程度、林間コースにあつては770円/平方メートル程度]を参考として市町村において求めた額(実情に応じ、これと異なる額となることもある。)に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

ウ 位置、利用状況等による補正について

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増価又は減価を行うためのものである。

(4)平成29年7月3日総税評第31号総務省自治税務局資産評価室長通知(乙1。以下「平成29年通知」という。)

平成30年度評価替えにおける、ゴルフ場用地の評価に用いるゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費について、丘陵コースは840円/平方メートル程度とし、林間コースは700円/平方メートル程度とする。

(5)丹波市の平成30基準年度固定資産税土地評価事務取扱要領(乙2)

ゴルフ場等の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする(第2章第7節第1の1)。

当市においてはゴルフ場の取得に要した費用の額が不明であるため、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に宅地の評価割合を乗じて得た額に当該ゴルフ場等の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする(第2章第7節第1の2)。

(6)丹波市のゴルフ場用地の評価に係る、「位置・利用状況等による補正」基準(乙3。以下「本件補正基準」という。)

ア 位置補正

素地価格に地域要因の格差率が加味されている場合は、位置補正は行わない。

イ 利用状況補正

基準年度の賦課期日の前年3か年のゴルフ場利用税を当該入場者で除して得られた価格(ゴルフ場利用税相当額)の区分により次の補正率を加える。

(ア)599円以下 -3%

(イ)600円~999円 0

(ウ)1000円以上 3%

(7)兵庫県税条例(昭和35年10月5日条例第63号。乙13。以下「本件税条例」という。)

ゴルフ場利用税の税率は、ゴルフ場の規模、利用料金等を基準として規則で定める8級から特級までの級ごとに、一人につき日額300円から1200円とする(70条1項,2項)。

(8)兵庫県税条例施行規則(昭和35年11月1日規則第78号。乙14)

本件税条例70条2項の規定により定めるゴルフ場の級は、ゴルフ場の規模(18ホール以上でホールの平均距離が150m以上のもの及びそれ以外のもの)に応じ、それぞれ一定の利用料金及びホールの平均距離ごとに定められた点数の和の区分に対応する級とする(22条1項,2項)。

3 前提事実(争いのない事実並びに後掲の証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認められる事実)

(1)当事者及び本件各土地の状況等

ア 原告は、本件各土地の所有者である。

イ 本件各土地は、原告が造成して経営している「ひかみカントリークラブ」という名称のゴルフ場(以下「本件ゴルフ場」という。)の用に供されている一団の土地である。

(2)本件登録価格の決定に至る経緯

ア 丹波市長は、平成30年4月頃、本件各土地につき、本件登録価格を別紙2価格目録の登録価格欄記載の価格と決定した。その算定方法等は、次のとおりである(甲1,5,乙4,

弁論の全趣旨)。

(ア)本件ゴルフ場用地である本件各土地の取得価額の算定方法を山林比準方式によることとし、近傍山林の1平方メートル当たりの時価を、不動産鑑定士Dによる調査に基づき平成29年1月1日時点の査定額である355円とする。

(イ)本件ゴルフ場の1平方メートル当たりの造成費は、丘陵コースの平均的造成費である840円とする。

(ウ)位置、利用状況等による補正

位置による補正は行わない。

利用状況等による補正は、本件ゴルフ場のゴルフ場利用税相当額が一人当たり588円であることから、本件補正基準に基づき、-3%とする。

(エ)本件登録価格の算定

本件登録価格は、上記(ア)ないし(ウ)から算定された本件各土地の平米単価811円( $〔355円 \times 0.7 + 840円 \times 0.7〕 \times [1 - 0.03] = 811円$ )に本件各土地の地積を乗じて、別紙2価格目録の登録価格欄記載の価格のとおりとする。

イ 原告は、平成30年4月頃、上記アの決定の通知を受けた(弁論の全趣旨)。

(3)本件審査申出及び本件決定

ア 原告は、平成30年7月31日、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成30年度の本件登録価格は評価基準に従って決定される価格を上回っているなどとして、上記(2)アの価格に関する審査の申出(本件審査申出)をした(甲6)。

イ 本件委員会は、平成30年12月26日付で、丹波市長が本件ゴルフ場について、コース区分を丘陵コースと認定したこと、利用状況による補正を-3%としたこと等には、いずれも合理性が認められるとして、本件審査申出を棄却する旨の決定(本件決定)をし、その頃これを原告に通知した(甲7)。

(4)本件訴訟の提起

原告は、令和元年6月20日、本件決定の取消しを求め、本件訴えを提起した(当裁判所に顕著な事実)。

4 争点及びこれに関する当事者の主張

(1)争点1(本件登録価格は評価基準によって決定される価格を上回っているか)

(被告の主張)

次のア及びイのとおりであるから、本件登録価格は評価基準によって決定される価格を上回るものではない。

ア 本件ゴルフ場に丘陵コースの平均的造成費を適用した点について

丹波市長は、本件ゴルフ場について、造成費が不明であることから、評価基準(第1章第10節二)に従って最近における造成費から評定した価額によることとし、その参考として、ゴルフ場通知が示すゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費を用いることとした。

そして、上記平均的造成費は、ゴルフ場通知及び平成29年通知により、林間コースと丘

陵コースに区分されるところ、丹波市長は、本件ゴルフ場が丘陵コースに該当すると判断したものである。

全国のゴルフ場全体の6割以上を丘陵コースが占めていること、兵庫県内のゴルフ場を見ても、本件と同様に山林比準方式により評価しているゴルフ場の大半は丘陵コースであること、本件ゴルフ場が平野部ではなく丘陵地帯ないし山岳のすそ野に作られており、造成前に平坦であったとは考えられず、造成に当たって土量の切盛や移動(以下「土工事」という。)がほとんど必要なかったとも考え難いこと、昭和49年当時の本件ゴルフ場の造営工事費(簿価)を時点修正すると平米単価が2428円と高額になり造成費が少なかったとはいえないことからすれば、上記判断には合理性があり、評価基準に反するものではない。

イ 位置、利用状況による補正を本件補正基準に従い-3%とした点について

評価基準及びゴルフ場通知に照らせば、位置、利用状況等による補正は、取得価額及び造成費に反映されない価格形成要因を考慮するために行われるところ、立地条件の相違は取得価額に、コースや施設の良否からくる利用状況の相違は造成費に反映される要素が多い。したがって、位置、利用状況等による補正は、比較的小さくしてしかるべきであると解される。そこで、被告は本件補正基準を定め、位置による補正については、素地価格(造成前のゴルフ場の取得価額)に地域要因(交通接近条件、道路条件、環境条件、造成条件、行政的条件等に基づく格差)が加味されている場合、位置補正は不要とし、利用状況補正については、ゴルフ場利用税の日額の大小を基準とすることとした。

ゴルフ場の取得価額は、地価形成に影響をもつ地域要因及び個別的要因を踏まえ、兵庫県地価調査基準地と比較して査定されるものであるから、位置補正を行わないことが不合理であるとはいえない。

また、ゴルフ場利用税額は、ゴルフ場の規模、利用料金、ホールの平均距離を要素として分類される等級によって決まるため、コースや施設の良否、利用者数や利用可能日数等の諸要素はこれに反映されているから、利用状況補正の基準として合理的である。そして、これを599円以下、600円以上999円以下、1000円以上の3段階に分けたのは、標準税額が800円で、半数以上が600円以下であることに基づくものであり、補正の程度を3%ずつとしたのは、上記のとおり補正の程度は比較的小さくてしかるべきであると判断したためであるから、区分及び補正率にも合理性がある。

したがって、本件補正基準は評価基準を具体化するものとして一般的合理性を有し、被告がこれに従って本件各土地につき、位置、利用状況による補正を-3%としたことは、評価基準に反するものではない。

(原告の主張)

次のア及びイのとおり、評価基準に従えば、別紙2価格目録の申出価格欄記載の価格となるから、本件登録価格は評価基準によって決定される価格を上回るものである。したがって、本件決定のうち、本件各土地につき別紙2価格目録の申出価格欄記載の価格を超える部分は違法であって、取り消されるべきである。

ア 本件ゴルフ場に丘陵コースの平均的造成費を適用した点について

ゴルフ場通知及び平成29年通知が評価基準の定めを具体化するものとして一般的な合理性を有すること、及び、被告が本件ゴルフ場について、造成後において価格事情に変動があり、又は造成費が不明であるとしてコースに係る全国の平均的造成費を用いたことの合理性については争わない。

しかし、本件各土地は、赤井野と呼ばれる緩やかな傾斜の平地に位置する高低差がほとんどない広大な土地であり、昭和16年頃に滑空場として整備されていたものを、原告がフラットなゴルフ場として造成したものであって、本件ゴルフ場の造成に当たってはほとんど土工事を要していないから、その造成費の評定には林間コースの平均的造成費を用いるべきである。

したがって、丘陵コースの平均的造成費を用いて評定された本件登録価格は、評価基準により決定される価格を上回るものである。

イ 位置、利用状況による補正を本件補正基準に従い-3%とした点について

ゴルフ場通知が評価基準の定めを具体化するものとして一般的な合理性を有することについては争わない。

位置、利用状況による補正は、被告も認めるとおり、取得価額及び造成費に反映されない価格形成要因を考慮しようとするものである。

位置に関する価格形成要因のうち、主要な人口密集地からの距離、高速道路の料金、車での所要時間、近隣のゴルフ場の状況等は、利便性や集客力の問題としてゴルフ場の売上げに影響する事情であるところ、これらは、取得価額において十分に考慮されているとはいえないから、位置による補正として考慮されなければならない。

また、ゴルフ場通知によれば、位置、利用状況による補正は当該ゴルフ場の利用状況に応じて行うものとされる。そして、評価基準についての解説書によれば、上記利用状況に関する明らかな考慮要素として、冬期のクローズによる利用可能日数や利用者数の差が挙げられており、さらに、市町村内あるいは市町村間で評価の均衡を図る必要があれば、適宜、補正すべきであるとされている。被告は、兵庫県からゴルフ場利用税の交付を受けるに際して、冬期間の積雪によるクローズの日数、利用者数及び利用料金を把握することができるのであるから、少なくとも、利用可能日数、利用者数及び利用状況を考慮した上で利用状況による補正を行わなければならない。

ところが、本件補正基準は、位置による補正は一切行わず、利用状況による補正においてもゴルフ場利用税相当額を考慮するのみであり、上記価格形成要因を適切に考慮していない。そして、利用状況による補正は、ゴルフ場利用税相当額を3段階にしか区分せず、補正率も3%ずつの差しか設けていないところ、各区分の中にゴルフ場用地の主要な価格形成要因となる利用料金に数倍の差があるものが含まれている。3%の増額補正及び3%の減額補正しか認めず、97%ないし103%という狭い範囲でしか増減が行われない本件補正基準が一般的な合理性を有しないことは、他の過半数の市町村において、位置、利用状況等

による補正により、18%ないし160%の範囲で増減が行われていることから明白である。

本件ゴルフ場には、利便性が著しく劣る位置に所在する、積雪により年間の利用可能日数が21.6日も制約される、年間来場者数が標準よりも約40%低い、利用料金を他のゴルフ場よりも相当低く設定せざるを得ないといった事情が認められるから、評価基準の定めにも照らせば、本件各土地について少なくとも20%の減価補正が行われるべきところ、本件登録価格において、位置、利用状況による減価補正は3%しか行われなかった。したがって、本件登録価格は、評価基準により決定される価格を上回るものである。

(2)争点2(本件委員会の過失の有無及び原告の損害)

(原告の主張)

ア 原告は、地方税法403条1項により固定資産税を課税されるに当たり、評価基準に従って衡平な評価を受けるという利益を保障されているところ、本件委員会は、本件登録価格が評価基準により決定された価格ではないことを認めながら、独自の判断により本件審査申出を棄却しており、職務上の注意義務に違反して原告の上記利益を侵害したものである。

イ 上記アの義務違反により、原告は弁護士に委任して本件決定の取消しを求めて本訴を提起せざるを得なくなった。ゴルフ場用地に対する課税という特殊な事案であることに鑑みれば、本件訴訟の弁護士費用(着手金、報酬金及び実費)としては200万円が相当であり、これが本件決定により生じた原告の損害となる。

(被告の主張)

否認ないし争う。

### 第3 争点に対する判断

1 争点1(本件登録価格は評価基準によって決定される価格を上回っているか)

(1)地方税法は固定資産税の課税標準に係る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係る評価基準に委任したものであること等からすると、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)。

(2)そこで検討するに、評価基準は、ゴルフ場等用地の評価は取得価額に造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮する旨及び当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき又は造成費が不明のときは、最近における造成費から評定した価額によるものとする旨定める。また、ゴルフ場用地の評価につき評価基準の具

体的取扱いを示すものとされているゴルフ場通知は、周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場以外のゴルフ場用地の取得価額の算定方法として山林比準方式を採用し、ゴルフ場の造成費の算定方法について、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費(平成29年通知によれば平成30年度の評価替えにおいては、丘陵コースにあつては、840円/平方メートル程度、林間コースにあつては700円/平方メートル程度)を参考として市町村において求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて求める旨及び評価基準において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増価又は減価を行う旨定めている。

評価基準の定める上記評価方法は、ゴルフ場等用地の取得価額と造成費を基礎にその価額を求めるものとしつつ、当該用地取得後に価格事情等に変動が生じた場合には、付近の土地の価額や最近における造成費から評定した価額によるとして評価の適正を図るものであり、土地の客観的な交換価値を把握する方法として一般的合理性が認められ、また、ゴルフ場通知が示す造成費が不明な場合などの造成費の評定方法は、通常必要となる土工事の規模に着目してゴルフコースを区分し、当該ゴルフ場のコースの区分に応じた全国の平均的造成費を用いるもので、一般的合理性が認められる。したがって、取得価額及び造成費の評定が評価基準及びゴルフ場通知に従って行われ、位置・利用状況等による補正が適正に行われれば、上記評価方法によって決定されたゴルフ場用地の価格は、特別の事情がない限り、その適正な時価を超えるものではないと推認される。

原告は、以上を前提に〔1〕造成費の評定に当たり、本件ゴルフ場のコース区分を丘陵コースと認定して

丘陵コースの造成費を適用したことが評価基準に従っておらず、また、〔2〕本件補正基準の内容(位置、利用状況による補正を-3%としたこと)が評価基準に従っていない結果、本件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旨主張しているため、以下これらの点について検討する。

(3)前提事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

ア 本件各土地及びその周辺は、赤井野と呼ばれる、山間にあつて東西に延びた緩やかな傾斜地であり、昭和16年頃、滑空場が建設され、滑空機の訓練場に利用されるようになった(甲10の1及び2、甲24、弁論の全趣旨)。

イ 上記アの滑空場は昭和20年11月頃までには利用されなくなり、本件各土地及びその周辺一帯に植林が行われた(弁論の全趣旨)。

ウ 昭和45、6年当時、本件各土地に谷は存在しておらず、平坦な地形であった。(甲21及び22の各1及び2、乙12)

エ 原告は昭和49年頃、本件各土地を、見通しのよいフラットな18ホールのゴルフ場として造成した。



本件ゴルフ場の東端付近と西端付近(水平距離約1800m)の高低差は約40m, 平均勾配は2.22%, 平均斜度は1.27度である。(甲9, 甲15の1ないし3, 甲15の4の1ないし10, 甲15の5, 甲23の1及び2)

(4)本件ゴルフ場のコース区分を丘陵コースと認定した点について

ア 上記認定事実によれば, 本件各土地は, 山間に存在するものの, 昭和16年にはすでに滑空場として平坦に整備されていた土地であり, その後, 植林がされた以外に状況の変化はなかったものであるから, 本件ゴルフ場造成前の本件各土地は平坦な地形であったと解される。そして, 本件ゴルフ場造成後も, 本件各土地全体の勾配は2.22%程度にとどまり, フラットなコースとして作られていることに照らせば, 本件ゴルフ場の造成に当たってはほとんど土工事を要しなかったと解するのが相当である。

そうすると, 本件ゴルフ場の造成費の評定に当たっては, 平野部に作られ, 造成費, 特に土工事をあまり要しない林間コースの平均的造成費を用いるのが相当であり, 林間コースより高額となる丘陵コースの平均的造成費を用いて評定をすることは本件各土地の価額を過大に算出するもので, 評価基準に反することになるというべきである。

イ 被告は, 昭和49年当時の造営工事費を時点修正すると, 造成工事費が少なかったとはいえない旨主張するが, 被告は本件ゴルフ場につき造成工事費が不明であるとして, 全国の平均的造成費により本件ゴルフ場の造成費の評定している以上, 昭和49年当時の造営工事費を時点修正した金額が高額であるとしても, そのことが本件ゴルフ場の造成費の評定に丘陵コースの全国の平均的造成費を適用すべき理由になるものではない。

(5)本件補正基準に従い位置, 利用状況による補正を-3%とした点について

ア 評価基準が位置, 利用状況等による補正を採用した趣旨は, 取得価額及び造成費が同等ではあるが, 利用状況等が相違する場合に当該ゴルフ場相互間の評価の適正な均衡を図ることにあると解される。もっとも, 立地条件の相違は用地の取得価額に反映されるのが通常であるし, 利用状況等に影響を与える事情は造成費に反映される要素と重なることからすれば, 位置, 利用状況による補正としては, 地域の実情に応じ, 比較的小さな補正で足りることが多いと解される。

このような評価基準の趣旨を踏まえて, 本件補正基準が評価基準を具体化したものとして合理性を有するといえるか検討する。

イ(ア)まず, 本件補正基準は, 位置による補正に関して, 素地価格に地域要因の格差率が加味されている場合は行わないと定めるところ, 素地価格とは造成前のゴルフ場用地の取得価額であり, 標準価格に地域要因に基づく修正を加えて取得価額が評定されている場合には, 立地条件は取得価額に反映されていることになる。そうすると, このような場合に位置補正をしないことには相当な理由が認められるから, 本件補正基準の位置の補正に係る定めは, 前記の評価基準を具体化したものとして合理性を有すると解される。

(イ)そして, 本件登録価格において, 近傍山林の1平方メートル当たりの時価は, 不動産鑑定士の調査報告に基づく査定額を採用して決定されたものであるところ(前提事実(2)ア

(ア)、証拠(乙4)によれば、同査定額は、基準地の標準価格に地域要因に基づく修正を加えて算出されたものであり、その際地域要因として都心との距離及び交通施設の状態を考慮していることが認められる。

そうすると、本件各土地の立地条件は、取得価額の算定に当たって考慮されていると評価できるから、位置補正を行わなかったことが評価基準に反するとはいえず、本件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とも認められない。

(ウ)この点、原告は、主要な人口密集地からの距離、高速道路の料金、車での所要時間、近隣のゴルフ場の状況等は取得価額で十分考慮されていない旨主張するが、これらの事情は上記判示のとおり、基本的には基準地の標準価格に反映されていると考えられるし、画一的・大量的処理が求められる固定資産評価において、原告が主張するような個別的事情を補正事項として価額に反映する必要があるとは認められない。

ウ(ア)次に、本件補正基準は、利用状況による補正として、ゴルフ場利用税相当額を基準に、600円以上999円以下の場合の補正率を0として、599円以下の場合には3%の減価補正を、1000円以上の場合には3%の増額補正を行うこととしているところ、ゴルフ場利用税は、ゴルフ場の規模及び利用料金により決まることに照らせば(本件税条例)、利用状況による補正の指標としてゴルフ場利用税を用いることには一定の合理性が認められる。また、前記アのとおり、位置、利用状況等による補正は比較的小さな補正で足りることが多いと解されるから、平均的なゴルフ場利用税額を基準として、これを3段階に区分して3%ずつの減額及び増額を行っている点が不当なものとは解されない。

そうすると、本件補正基準の利用状況による補正に係る定めは、前記の評価基準を具体化したものとして合理性を有すると解するのが相当である。

(イ)そして、本件ゴルフ場のゴルフ場利用税相当額は一人当たり588円であり、本件補正基準に従って利用状況による補正として3%の減額補正をしたことが評価基準に従っていないとは認められず、本件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とも認められない。

(ウ)この点、原告は、冬期間の積雪によるクローズの日数、利用者数及び利用料金についても考慮すべきである旨主張するが、前記に判示したとおり、これらの事情は、基本的には取得価額に反映されていると考えられるし、それ以外の個別的事情を補正事項として考慮する必要があるとまでは認められない。

また、原告は、本件補正基準が3%の増額補正及び3%の減額補正しか認めず、その増減の範囲が97%ないし103%となる点について、他の過半数の市町村における位置、利用状況による補正が18%ないし160%の範囲で行われていることと比較して明らかに不合理である旨主張する。しかしながら、補正の要否・程度は地域の実情に応じて異なるものであるし、財団法人資産評価システム研究センターの行った「土地に関する調査研究『ゴルフ場用地の評価について』(乙10)によれば、ゴルフ場を有する市町村において、位置、利用状況による補正を適用しているゴルフ場・市町村数は全体の5割にすぎない上、補正に

よる増減の範囲は90%以上100%未満が最も多いことが認められるのであって、かかる実情に照らして、本件補正基準による増減の範囲が97%ないし103%となることが、格別不合理であるとは認められない。

(6)以上の判断を前提に平成30年度の本件各土地の平米単価を計算すると、716円〔355円×0.7+700円×0.7〕×〔1-0.03〕=716円となるから、これに本件各土地の地積を乗じた別紙2価格目録の認定価格欄記載の価格が、本件各土地の評価基準によって決定される価格となる。

したがって、本件取消請求は、本件決定のうち、別紙2価格目録の認定価格欄記載の価格を超える部分の取消しを求める限度で理由がある。

## 2 争点2(本件委員会の過失の有無及び原告の損害)について

(1)原告は、本件委員会が職務上の注意義務に違反し、固定資産税を課税するに当たり評価基準に従って衡平な評価を受けるとする原告の利益を侵害した旨主張する。

(2)そこで検討するに、証拠(甲7)によれば、本件委員会は、ゴルフ場等用地の算定において取得価額と造成費を加算した価額を基準とするという評価基準を前提としつつ、取得価額と造成費の算定に当たり、いずれも山林素地の価額を基準とすることが整合性のとれた評価になると判断したことが認められる。そして、実費ではなく当該不動産の実情を踏まえて算出される取得価額と造成費について、その算出根拠の整合を図るべきであるとの解釈それ自体には一定の合理性が認められるのであって、かかる解釈に基づいてされた本件決定について、本件委員会の委員に職務上の注意義務違反があったと認めることはできない。他に本件委員会の各委員が本件決定をするに当たって職務上の注意義務に違反したとの事情は認められない。

(3)上記判示のとおりであるから、その余の点について判断するまでもなく、本件国賠請求には理由がない。

## 第4 結論

以上のとおりであるから、本件取消請求については、本件決定のうち、別紙2価格目録の認定価格欄記載の価格を超える部分については理由があるからこれを認容し、その余の部分及び本件国賠請求には理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 小池明善

裁判官 矢向孝子

裁判官 川上タイ

別紙1 物件目録

1 所在 α町β字γ

- 地番 △△番△(△)  
地目 ゴルフ場  
地積 1739.00平方メートル
- 2 所在 α町β字γ  
地番 △△番△(△)  
地目 ゴルフ場  
地積 1840.00平方メートル
- 3 所在 α町β字γ  
地番 △△番△(△)  
地目 ゴルフ場  
地積 2056.00平方メートル
- 4 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△(△)  
地目 ゴルフ場  
地積 2930.00平方メートル
- 5 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△  
地目 ゴルフ場  
地積 7289.00平方メートル
- 6 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△  
地目 ゴルフ場  
地積 3559.00平方メートル
- 7 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△  
地目 ゴルフ場  
地積 1214.00平方メートル
- 8 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△  
地目 ゴルフ場  
地積 1048.00平方メートル
- 9 所在 α町β字γ  
地番 △△番△△  
地目 ゴルフ場  
地積 2236.00平方メートル
- 10 所在 α町β字γ

- 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 2515.00平方メートル
- 1 1 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 1690.00平方メートル
- 1 2 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 1386.00平方メートル
- 1 3 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 5535.00平方メートル
- 1 4 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 3619.00平方メートル
- 1 5 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 1685.00平方メートル
- 1 6 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 2628.00平方メートル
- 1 7 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 2362.00平方メートル
- 1 8 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 198.00平方メートル
- 1 9 所在 α町β字γ

- 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 7278.00平方メートル
- 20 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 27222.00平方メートル
- 21 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 16685.00平方メートル
- 22 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 32347.00平方メートル
- 23 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 1227.00平方メートル
- 24 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 4254.00平方メートル
- 25 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 3019.00平方メートル
- 26 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 5967.00平方メートル
- 27 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 7589.00平方メートル
- 28 所在 α町β字γ

- 地番 △△番△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 9483.00平方メートル
- 29 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△  
 地目 ゴルフ場  
 地積 1577.00平方メートル
- 30 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 36484.00平方メートル
- 31 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 22961.00平方メートル
- 32 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 8864.00平方メートル
- 33 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 8074.00平方メートル
- 34 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 16651.00平方メートル
- 35 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 2147.00平方メートル
- 36 所在 α町β字γ  
 地番 △△番△△△(△)  
 地目 ゴルフ場  
 地積 604.00平方メートル
- 37 所在 α町β字δ

地番 △△△△番△  
地目 ゴルフ場  
地積 117.00平方メートル  
38 所在 α町β字δ  
地番 △△△△番△  
地目 ゴルフ場  
地積 7.85平方メートル 以上  
別紙2 価格目録