

固定資産審査決定取消請求事件
神戸地方裁判所平成 14 年 (行ウ) 第 2 号
平成 14 年 1 月 14 日判決

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第 4 当裁判所の判断

1 争点 1 (被告が、地方税法 4 3 3 条 1 項の定める審査決定期間を経過した後に、本件審査決定をしたことは違法か否か) について

(1) 原告は、本件審査決定は、地方税法に定められている期間遵守規定 (地方税法 4 3 3 条 1 項) に違反しており、取り消されるべきであると主張する。

(2) しかし、地方税法 4 3 3 条 1 項は、固定資産の評価についての不服申立手続 (審査手続) を、速やかに行うという見地から規定されたものであり、「三十日以内」という極めて短い期間を定めていることからしても、訓示規定に過ぎないものであると解され、その不遵守が直ちに審査決定の効力に影響を及ぼすという性質のものではないというべきである。

(3) このことは、原告の審査申出から 1 年 1 か月余りが経過した後に、本件審査決定がなされた本件においても、妥当する。

(4) したがって、地方税法 4 3 3 条 1 項の期間遵守規定に違反していることをもって、本件審査決定が違法であると認めることはできない。

2 争点 2 (被告が、地方税法 4 3 3 条 1 項の定める必要な現地調査を怠ったまま、本件審査決定をしたことは違法か否か) について

(1) 原告は、本件審査決定は、本件土地について現地調査を実施することなくなされたもので、審理不尽の違法があるから、取り消されるべきであると主張する。

(2) しかし、〔証拠略〕によれば、被告が、本件土地の利用状況や評価基準及び評価要領に従った評価がなされているか否かを確認するために、平成 13 年 7 月 13 日、本件土地についての現地調査を実施していることが明らかである。

(3) よって、そもそも、本件審査決定に、現地調査を実施しなかったとの違法があるとは認められない。

3 争点 3 (被告が、原告の変更訂正後の審査申出要求額を記載することなく、本件審査

決定を行ったことは違法であるか否か) について

(1) 原告は、本件審査決定は、原告の申し出た本件土地の価格(要求額)の変更訂正(4087万4031円から3454万9677円に変更)を無視してなされたもので、審理不届の違法があるから、取り消されるべきであると主張する。

(2) 確かに、〔証拠略〕によれば、本件審査決定書には、原告の変更訂正前の審査申出要求額(4087万4031円)が記載されている。

(3) しかし、〔証拠略〕によれば、被告は、本件登録価格(7527万2774円)が地方税法、評価基準及び評価要領に従って適法に決定されたか否かを審査したこと、当該審査に当たり、被告は、原告による審査の申出に対し、原告の審査申出書(〔証拠略〕)、神戸市長の答弁書(〔証拠略〕)、それに対する原告の弁駁書(〔証拠略〕)等の書面の審査の他、口頭審理(〔証拠略〕)及び実地調査(〔証拠略〕)を実施し、「必要と認める調査その他の事実審査」(地方税法433条1項)を十分に尽くして、本件審査決定をしたこと、その結果、本件土地の価格として、本件登録価格7527万2774円をもって相当と認めたことが認められる。

(4) よって、本件審査決定には、原告主張のような審理不届の違法があるとは認められない。

4 争点4(被告が、固定資産評価基準に拘束されることを前提として、本件審査決定をしたことは、違法であるか否か) について

(1) 原告の主張

原告は、本件審査決定は、評価基準に拘束されることを前提としてなされた違法なものであり、取り消されるべきであると主張する。

(2) 「適正な時価」と評価基準との関係

ア ところで、固定資産税の課税標準である土地の「適正な時価」(地方税法341条5号)とは、正常な取引条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち客観的交換価値(以下「客観的時価」という。)をいう。

イ そして、土地の「適正な時価」の算定は、鑑定評価理論に従って個々の土地について個別具体的に鑑定評価をするのが最も正確な方法であるが、課税対象となる土地は極めて大量に存在することから、限りある人的資源と時間的制約の中で、前記のような評価を実施することは困難である。

そこで、地方税法は、これらの諸制約の下における評価方法を自治大臣の定める評価基準によらしめることとし、併せて、極めて大量の固定資産について反復、継続的に実施される評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、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しようとしているものである。

ウ このように、自治大臣の定める評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、宅地の価格に影響を及ぼすべき全ての事項を網羅するものではないか

ら、個別的な評価と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないというべきである。

それゆえ、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されている。

エ そして、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しようとする地方税法及び評価基準の趣旨に照らすと、登録価格の評定が評価基準に適合しない場合には、仮に登録価格が客観的時価以下であったとしても、当該登録価格の決定は地方税法に反する違法なものというべきである。

オ 他方、評価基準による評価が、複数の評価要素の積み重ねを通じて「適正な時価」に接近する方法であることからすると、評価基準による評価額が客観的な時価を超えないときは、これを違法とすることができないが、地方税法は、登録価格が客観的時価を上回ることも許容するものではないから、評価基準による登録価格が客観的時価を超えるときは、その限度で登録価格の決定は違法になるというべきである。

カ したがって、被告主張の審査決定価格 7527万2774円は、後記5で認定するとおり評価基準に従った価格であったとしても、本件土地について正常な取引条件の下に成立する取引価格、すなわち正当な鑑定評価理論に従った鑑定価格（客観的時価）を上回る場合には違法となる。

(3) 本件へのあてはめ

ア ところが、原告は、本件土地についての客観的時価が7527万2774円を下回ることについて、本件土地近隣地の公示価格、基準価格や本件土地の路線価格等に基づく具体的な主張は何らしていないし、本件土地の客観的時価に関する鑑定書を提出していないのは勿論のこと、本件土地近隣地の指標性のある売買取引事例等に関する的確な証拠も提出していない。それゆえ、本件土地の客観的時価が、本件審査決定価格7527万2774円を下回ることができない。

他方、本件土地の審査決定価格7527万2774円は、後記5で認定するとおり評価基準に従った価格である

イ そうだとすると、被告が、評価基準及び評価要領に拘束されることを前提として、本件審査決定価格を算定したものとしても、本件審査決定価格が違法であるとは認められず、原告の前記(1)の主張は理由がない。

5 争点5（被告が、本件審査決定において、本件登録価格を7527万2774円と認定したことは違法であるか否か）について

(1) 評価基準、評価要領の定め

ア 評価基準は、「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、これを一体と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。」と規定している（評価基準別表第3の2—乙10の21頁）。

イ 評価要領は、画地の認定について、評価基準と同様の定めを置いている。そして、画地の認定において、各筆の土地を合わせて一画地と認定すべき具体的事例として、隣接する二筆以上の土地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合（例・ビル敷地）をあげている（評価要領別表 1 の 2—乙 1 1 の 4 4 頁）。

（2）事実関係

ア 本件土地（別紙図面の水色部分）、本件隣地（別紙図面の黄色部分）及びC商事所有地（別紙図面の黄土色がかった橙色部分）（以上の3部分が本件各土地である。）上には、C商事所有の鉄骨・鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造陸屋根4階建の1棟の建物（本件建物）が建築されている。本件建物は、遊技場（パチンコ店）店舗及び事務所として使用されており、本件各土地はかかる本件建物の敷地として一体として利用されている（〔証拠略〕）。

イ 本件土地は原告が所有し、本件隣地はD及びE（原告の兄弟）が所有し、C商事所有地はC商事が所有している。C商事の代表取締役はDであり、C商事の取締役は原告及びEである（〔証拠略〕）。

（3）本件土地の登録価格

以上の（1）（評価基準、評価要領の定め）、（2）（事実関係）に照らせば、本件土地を含む本件各土地（5筆）は、その利用形状、利用状況から見て一体をなしているものであり、評価基準、評価要領によれば、本件各土地をあわせて一画地として本件土地の登録価格を認定するのが相当である。

そして、上記認定を前提とした上で、〔証拠略〕を総合すると、本件土地の登録価格は、別紙計算書のとおり、7527万2774円と認めることができる。

（4）原告主張の検討

ア 原告は、「評価基準の画地の認定に関するただし書（前記第2の3（2）イ（イ）—5頁）は、同一所有者が隣接する数筆の土地を所有する場合に関する規定であり、本件各土地のように、隣接する数筆の土地がその所有者を異にする場合には、上記ただし書の適用がなく、各所有者が所有する土地毎に土地の評価をしなければならない。」と主張する。

イ しかし、評価基準及び評価要領ともに、画地認定の要件に所有者をあげていない（〔証拠略〕）。評価基準及び評価要領は、所有者を異にする数筆の土地であっても、その形状、利用状況等から見て、これを一体となしていると認められる場合には、一画地として土地の評価をすべきものとしているのである（被告の平成14年7月26日付け準備書面添付の固定資産税実務提要〔固定資産税務研究会編集〕2096～2099、2099の7・8、2099の12・13頁各参照）。

ウ すなわち、固定資産税は、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目し、その保有の継続を前提に資産価値に応じて毎年経常的に課税する資産税であり、資産の保有の継続を前提としているから、土地の評価に当たっても現実の土地の利用状況をより重視すべきことになる。

したがって、例えば、A所有地は道路に面しないが、隣接するB所有地と一体として利用されているため、A所有地もB所有地を通じて道路に面する土地として利用されている場合には、A所有地は道路に面する土地としての資産価値を有するので、この資産価値に着目して、A、B所有地を一画地として評価すべきであり、評価基準及び評価要領もこのように定めているのである。

エ それゆえ、原告の前記アの主張も採用できない。

(5) まとめ

以上によると、被告が、本件審査決定において、本件土地の登録価格を7527万2774円と認定したことが、違法であるとは認められない。

第5 結論

以上の次第で、原告の本件審査決定取消請求は理由がないので、これを棄却することとし、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条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 紙浦健二 裁判官 中村哲 秋田志保)