

【事案の概要】

福岡県筑紫野市に所在する温泉旅館施設の敷地の固定資産税の納税義務者である原告が、一画地と認定された本件敷地について、敷地内の「旅館・庭園部分」と「駐車場部分」の間に約 7 m の画地内段差があるにもかかわらず、要領に定められている画地内段差補正を適用していないとして審査の申出をしたところ、審査委員会は、本件敷地を一画地として画地内段差補正を適用するのではなく、画地を当該段差部分で分割して 2 画地と認定したため、審査委員会の本件決定は違法であるとして、申出価格を超える部分の取消しを求めた事案。

本件「旅館・庭園部分」と「駐車場部分」は、利用状況からみても、全体をもって温泉旅館施設の敷地として一体利用されているものであるため、本件土地全体を一画地として認定したうえで画地内段差補正を適用することが相当であるとして、原告の請求を一部認容して本件決定を取消し、審査委員会に再度審査のやり直しを求めた。

【認定事実】

ア 本件土地の利用状況について

- ・ 本件各土地全体は、原告が運営する温泉旅館施設の敷地として利用され、旅館建物、庭園及び駐車場が配置されており、外周は塀などの囲いによって外部から一体として区分されている。
- ・ 本件駐車場部分は、同旅館施設の利用者のための駐車場のほか、本件旅館・庭園部分に建築されているフロント棟と接続し、西側玄関として利用されている。
- ・ 本件駐車場部分は、本件旅館・庭園部分より最大約 7 m 高くなっており、西側から東側に向けて緩やかな下り坂になっている上、その東側と本件旅館・庭園部分の南側との境付近には、がけ地部分が存する。
- ・ 本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分の間の一部には、高さ 4 m を超えるコンクリート又は石積による擁壁が設置されている。

イ 本件訴訟に至る経緯について

- ・ 筑紫野市長は、本件各土地について、登録価格を算定するにあたり、本件各土地を一体をなしている一画地であると認定したが、画地内段差補正による補正を行わなかった。
- ・ 原告による審査の申出に対して、審査委員会は本件各土地を旅館・庭園部分と駐車場部分に分割して画地を認定し、本件駐車場部分の画地には画地内段差補正を行って、一部減額の決定を行い、そのほかの原告の申出を棄却する決定を行った（以下、「本件決定」という）。
- ・ 原告は、本件決定のうち、申出価格を越える部分について取消しを求めて提訴した。

【裁判所の判断】

ア 画地認定について

本件決定は、本件各土地を、本件旅館・庭園部分及び本件駐車場部分の2つに分割し、2画地と認定している。しかしながら、本件各土地全体は、塀などの囲いによって外部から一体として区分されている土地であり、本件駐車場部分の課税地積（合計2911.00平方メートル）は、本件各土地全体の課税地積（合計14421.99平方メートル）の約2割にすぎない。また、本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分の間には高さ4mを超えるコンクリート又は石積による擁壁が設置されているが、これは本件各土地に元々存在する約7mに及ぶ高低差によるものであり、本件各土地を旅館施設と駐車場とに物理的に区分するためのものではない。

他方、本件各土地は、原告が運営する温泉旅館施設の敷地として利用されており、本件駐車場部分は、本件旅館・庭園部分に建築されている旅館建物のフロント棟と接続し、西側玄関として利用されている土地である上、駐車場も、一般者向けの駐車場などとは異なり、原告の運営する旅館施設の利用者のための駐車場として利用されている。そのため、本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分とで使用している者についても違いがなく、利用状況からみても、本件各土地全体は温泉旅館施設の敷地として一体利用されているものである。

なお、本件要領によれば、本件各土地において1筆の宅地を分割して評価するためには、一筆一画地で評価することが特に不相当と認められるものであることを要するところ、本件決定は、特にこの点について検討することなく1筆の土地を複数の土地に分割して評価している上、本件証拠上一筆一画地で評価することが特に不相当と認められる事情は認めらるに足りない。

そうすると、本件各土地は、形状及び利用状況からみて、本件各土地全体をもって、温泉旅館施設として一体をなしていることから、本件各土地全体を一画地として認定するのが相当である。

したがって、本件各土地を本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分の2画地と認定した本件決定には、評価基準及び本件要領に違反した違法があるというべきである。

イ 画地内段差補正の適用の有無について

本件要領に定める画地内段差補正は、同一画地と認定される宅地・雑種地等において（造成費の適用をしない土地）、法面等以外に画地内に段差が生じている土地や一画地の土地が傾斜をしている場合等にあつては、その土地の特殊な形態から利用・使用上の制限を受けることとなるため、平地に造成した場合を想定し、面積にかかわらず、高低差に応じた補正を行うこととされている。

本件についてみると、前記のとおり、本件各土地には画地内に約7mの高低差があるため、「同一画地と認定される宅地」において、「法面等以外に画地内に段差が生じている土

地」として、高低差 4.0 m 以上の場合における画地内段差補正が適用されるものといえる。

本件決定が指摘するように画地内段差補正を適用する場合の要件や補正率の根拠について疑義が残るとしても、そのことから直ちに公平な賦課徴収のために定められた本件要領による定型的、画一的な基準を適用しないことにするのであれば、納税義務者から公平な評価を受ける機会を奪うことになり、相当ではない。

これに対し、被告は、現在の使用状況が造成されて有効利用されている場合には画地内段差補正を適用しない旨主張するが、本件要領にはそのような除外要件は定められていない。また、原告の主張するとおり、仮に本件各土地が南北に約 7 m の高低差のない平地であれば、現状よりも本件各土地全体を有効に利用できることは明らかであるから、土地の特殊な高低差によって利用・使用上の制限を受けていると評価できる。

したがって、本件各土地の価格を決定する際には、本件要領の定める画地内段差補正を適用し、高低差 4.0 m 以上の補正率 0.60 を乗じるほかないというべきである。

以上からすると、本件登録価格に単に補正率 0.60 を乗じた価格と比較しても、本件決定価格は本件各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ことが明らかであり、本件決定は違法であって、取消しを免れない。

もっとも、本件決定の違法が本件各土地全体を本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分の 2 画地に認定したという評価基準による評価過程の重要な部分に関するものであることを考慮すれば、筑紫野市長が本件各土地を一画地として評価して本件登録価格を算定しているとしても、この価格に単に補正率 0.60 を乗じたことにより得られる価格をもって、直ちに、適切な本件各土地の「評価基準によって決定される価格」ないし「適正な時価」であるとみることができない。また、判断資料が限られている裁判所が速やかに評価基準に従って本件各土地の具体的な価格の算定を行うことは著しく困難であって、本件委員会が本判決の上記判断に従って再度審査を行い、本件各土地の「評価基準によって決定される価格」ないし「適正な時価」を認定することが迅速な紛争の解決に資すると思料される。

以上からすると、本件においては、具体的に決定中の違法事由を指摘した上で、その取消判決の拘束力（行政事件訴訟法 33 条 1 項）に従い、本件委員会に再度審査のやり直しを求めるのが相当である。

ウ 結論

そうすると、原告の請求は本件決定の全部の取消しを求める限度で理由があるから認容し、その余の請求は理由がないから棄却すべきである。