

【事案の概要（略語は原判決の表記による。）】

1 本件は、原判決別紙物件一覧表記載の各土地（本件各土地）の固定資産税の納税義務を負う被控訴人 a が、筑紫野市長により決定され固定資産課税台帳に登録された本件各土地の平成 24 年度の価格を不服として、筑紫野市固定資産評価審査委員会（本件委員会）に対して審査の申出をしたところ、本件委員会から、同年 10 月 4 日付けで本件各土地の価格を同表「決定価格」欄記載の各価格とする決定（本件決定）を受けたため、被控訴人 a が、本件各土地についての同表「申出価格」欄記載の各価格が相当であると主張して、控訴人 b を相手方として、本件決定のうち上記各価格を超える部分の取消しを求めた事案である。

原判決が、本件決定を取り消した上、本件委員会による再度審査のやり直しを求めるべきであるとして、被控訴人 a のその余の請求を棄却したため、これを不服として控訴人 b が控訴した。

2 本件の関係法令等の定め、前提事実並びに争点及び争点に対する当事者の主張は、以下のとおり補正するほか、原判決「事実及び理由」第 2 の 1 ないし 3 のとおりであるから、これを引用する。

(1) 5 頁 13 行目の「甲 8」を「乙 8」と改め、6 頁 19 行目の「平成」から同 22 行目の「41),」までを次のとおり改める。

「次のとおり定めている。

(ア) 法面に関する補正（第 10 節第 8（11）、同第 10 補正コード 25。なお、第 10 節第 6 の 4 にもほぼ同旨の記載がある。以下「法面補正」という。）

年度を問わず、平地の土地を構成するための法面部分で、宅地としては全く利用することができず、宅地の平地部分を維持するための法面としてしか利用できない部分については「法面補正」を適用し、雑種地の法面としての評価を行うものとし、法面部分が筆で区切られている場合は当該筆を法地として、筆で区切られていない場合は分割評価（一筆多地目）をし平地部分と法面部分とに分けて評価を行い、評価方法としては、路線価地域における法面補正を適用する場合の基本価格は、法面を含んで当該土地が形成されていることを考慮し、一体をなす平地部分の路線価に 0.05 の補正率を乗じる法面補正のみを行い、間口・奥行き、不整形等による画地計算は行わないこととされている。

(イ) 同一画地内に段差が生じている場合の補正（第 10 節第 8（16）、同第 10 補正コード 41。以下「画地内段差補正」という。）

平成 12 基準年度以降について、」

(2) 7 頁 5 行目末尾の後に、改行して、次のとおり加える。

「ウ 本件要領は、がけ地補正（評価基準に定められた補正。乙 5 の 4、5 枚目）は、一画地と認定される土地の一定部分に傾斜があるものの、当該宅地を構成するための傾斜地で、傾斜角度が 30 度から 45 度未満のもので高低差が 2 m 以上存在するものに適用するとした上で、がけ地補正及び法面補正の適用方法について、以下のとおり定めている（第 1

0 節第 9 の 1 2。以下「本件要項ウ」という。)

(ア) 一画地で筆が分かれていない土地に、がけ地部分と平地部分が含まれている場合には、附表 7 (がけ地補正率表) を適用し、当該画地土地の面積に対するがけ地割合にて補正率を適用することとする。

(イ) 法面部分 (傾斜角度が 4 5 度以上のもので、高低差が 2 m 以上存在するもの) と平地が含まれている場合は、附表 7 の適用はせず、平地部分と法面部分とに分割して一筆多地目とし、平地部分については通常の画地計算を行い (高低差が 3 m 以上の場合には災害危険度補正の適用を行うこととなる。)、法面部分については平地部分の正面路線の価格を基本として、画地計算の適用は行わずに、法面補正の 0. 0 5 の補正率を乗じて評価する。

(ウ) 一筆毎に異なる面積割合や高低差の法面部分あるいはがけ地と平地部分が含まれる土地が連続する場合には、一律の補正を適用することは望ましくなく、一筆毎に測定することとなるが、連続した街路に面している土地の場合には、原則的には、がけ地補正あるいは法面補正を連続して適用することとする。ただし、連続した土地のうち、一筆の土地について極端な良悪がある場合はこの限りではない。

(エ) 登記簿及び図面上、平地部分とがけ地・法面部分に筆が分かれている場合、上記 (ア) では同画地として認定して画地計算を行ってがけ地割合による補正を適用し、上記 (イ) では、分割評価を行わないだけで評価方法の変更はない。」

(3) 1 0 頁 4 行目の末尾の後に、改行して、次のとおり加える。

「そもそも市町村長が定めることができる所要の補正は、補正の必要がある場合に許されるものであるから、画地内段差補正はがけ地補正による処理が不合理と判断される場合に限定されるべきである。」

【当裁判所の判断】

1 当裁判所も、本件決定を全部取り消した上で、本件委員会による再度審査のやり直しを求めるべきであると判断するが、その理由は、以下のとおり補正するほか、原判決「事実及び理由」第 3 の 1 および 2 のとおりであるから、これを引用する。

(1) 1 3 頁 1 4 行目の「しかしながら」を「ところで」と、1 4 頁 5 行目冒頭から同 1 4 行目末尾までを次のとおり、同 1 5 行目の「ウ」を「エ」とそれぞれ改める。

「したがって、本件各土地の上記利用状況のみからは、本件各土地全体を一画地と認定するのが相当とも思われる。

ウ しかし、本件各土地の形状をみると、前記認定事実、証拠 (甲 3, 6, 7, 1 3 ないし 1 8, 乙 1, 7) 及び弁論の全趣旨によれば、本件各土地の詳細な地形は不明であるものの、フロント棟の南西側、A の北側部分を除く周囲、大浴場の南側、B の南側を結んだ帯状の部分 (本件駐車場部分と本件旅館・庭園部分との境界線付近及びがけ地部分と概ね一致すると思われる。以下「本件傾斜部分」という。) は、宅地としては全く利用することができず、平地部分を維持するための法面としてしか利用できず、高低差が 2 m 以上あり、概ね傾

斜角度が45度以上あると認められるから、本件要項ウの(イ)にいう法面部分に該当し、仮に、その一部に傾斜角度が45度に満たない部分があったとしても、上記各証拠によれば、本件各土地は連続した街路に面していると認められるから、本件要項ウの(ウ)により、連続して同一の補正が適用されることとなり、全体を法面としての一画地として評価するのが相当である。

そして、本件各土地の利用状況をも、本件傾斜部分と平地部分とでは自ずから利用状況が異なるし、平地部分についても、前掲各証拠によれば、本件傾斜部分が存在することにより、同部分により分断された2つの平地部分は、一体としての利用が阻害されていることが認められる。

したがって、本件要領ウの(イ)により、本件各土地は、本件傾斜部分とそれにより分断された2つの平地部分(本件傾・斜部分以外の本件旅館・庭園部分と本件駐車場部分に概ね一致すると思われる。以下、それぞれ「本件北側平地部分」と「本件南側平地部分」という。)とに3分割して評価するのが相当であるから、本件各土地は上記のとおり3画地と認定するのが相当である。

そして、このことは、前記第2の1(2)イ(ア)記載の「1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を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。」と定めた評価基準の画地の認定基準に合致するものである。」

(2) 14頁18行目冒頭から16頁末行目の「また」までを、次のとおり改める。

「(2) 本件各土地を3画地とした場合の評価方法

上記のとおり、本件各土地は3画地と認定されるから、それぞれ以下のとおり評価額を算定することとなる。

ア 本件傾斜部分については、本件要項ウの(イ)の法面補正の規定により、平地部分の正面路線価を基準として、法面補正によって0.05を乗じた金額を評価額とし、それ以外の画地計算は行わない。

イ 本件北側平地部分及び本件南側平地部分については、それぞれの路線価格を基準にして、所要の補正を行った上で、通常画地計算を行うこととなる。

(3) 結論

以上によれば、本件各土地の詳細な地形は不明であり、本件傾斜部分の正確な位置及び面積、本件北側平地部分あるいは本件南側平地部分にそれぞれ適用される補正の有無及び補正率等は明らかでないものの、本件決定は、本件傾斜部分について0.05を乗じるという法面補正をすることなく、本件旅館・庭園部分に含めて評価した(甲3)点で、上記の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るから、本件決定は違法であって、取消しを免れない。

もっとも、上記判示によれば、被控訴人aの主張する価格を超えることになるものの、上

記のとおり、本件各土地の詳細な地形は不明であり、本件傾斜部分の正確な範囲や各平地部分に適用する各補正の有無及び内容も明らかでないというのであり、それについて」

2 したがって、本件決定を取り消した上、本件委員会による再度審査のやり直しを求めるべきであるとして、その余の請求を棄却した原判決は、結果において正当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

福岡高等裁判所第 5 民事部

裁判長裁判官	一志泰滋
裁判官	金光健二
裁判官	小田島靖人