

## 【事案の概要】

### 1 関係法令等の定め

（１）地方税法（以下、同法の引用については条文のみを記載する。）

#### ア固定資産税の課税標準等

基準年度に係る賦課期日に所在する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における価格（適正な時価をいう。）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とする（以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。341条5号、349条1項）。

なお、平成27年度は基準年度に当たる（341条6号参照）。

#### イ固定資産の評価及び価格の決定

総務大臣は、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（以下、これを「評価基準」という。）を定めて告示しなければならないが、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（388条1項前段、403条1項）。

#### ウ審査の申出

固定資産の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては文書をもって、市町村に設置された固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に審査の申出をすることができる（423条1項、432条1項）。

審査委員会は、上記の審査の申出を受けた場合、直ちに必要と認める調査その他事実審査を行い、その申出を受けた日から30日以内に審査の決定をしなければならない。また、不服の審理は書面によるところ、審査を申し出た者の求めがあった場合には、審査委員会は審査を申し出た者に口頭で意見を述べる機会を与えなければならないが、審査のために必要がある場合においては、申し出た者の求めの有無にかかわらず、審査を申し出た者及び市町村長の出席を求め、公開による口頭審理を行うことができる（433条1項、2項、6項）。

（２）平成28年総務省告示第145号による改正前の評価基準（以下「平成27年度評価基準」という。）（あ11）

#### ア宅地の評価（第1章第3節一）

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法による。

#### イ評点数の付設（第1章第3節二）

（ア）各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については、市街地宅地評価法によって、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ついてはその他の宅地評価法によって付設する。

（イ）市街地宅地評価法による宅地の評点数は、次のとおり付設する。

〔1〕市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。

〔2〕標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設する。

〔3〕路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する。

（ウ）また、その他の宅地評価法による宅地の評点数は、次のとおり付設する。

〔1〕状況類似地区を区分し、当該地区ごとに標準宅地を選定する。

〔2〕標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。

〔3〕標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

ウ画地計算法における画地の認定（別表第3）

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求める。この場合、一画地は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地による。ただし、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。

（3）美幌町固定資産評価事務取扱要領（土地）（以下「評価要領」という。）（い4）

美幌町が、固定資産税における土地の評価事務の基本的事項を規定するために定めた評価要領のうち、市街地宅地評価法における用途地区の区分（前記

（2）イ（イ）〔1〕）及び画地の認定（前記（2）ウ）に関する記載の要旨は、次のとおりである。

ア用途地区の区分（第1章第2節2（1）〔1〕）

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することをいい、価格事情と地域的な価格形成要因が類似している地域を、現況確認の上、区分の基準により決する。区分の基準は、次のとおりである。

（ア）商業地区

主として商業店舗の連続する地区であり、そのうち普通商業地区は、都市計画法で定める商業地域、近接商業地域内、あるいは第一種住居地域、第二種住居地域等で、高度商業地区、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区をいう。

（イ）住宅地区

主として住宅用宅地が連続する地域であり、そのうち普通住宅地区は、主として都市計画法で定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域等内であって、主として居住用家屋が連続している地区をいう。

（ウ）工業地区

主として工業用宅地の連続する地区をいう。

イ画地の認定（第 1 章第 2 節 3〔3〕（1）（2）（3））

（ア）次のとおり、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、筆界の如何にかかわらず、その一体をなしている部分の宅地ごとに画地とする。

〔1〕 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、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）

〔2〕 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合（例：母屋の他、倉庫、納屋、離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地）

〔3〕 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合（例：原材料置き場等のある広い工場敷地）

〔4〕 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合（例：駐車場、ガスタンク敷地、居宅及びその駐車場）

〔5〕 一筆の土地について、一体として利用されていない場合（例：複数の一戸建貸家及びアパート、居宅及び店舗）

（イ）画地認定の留意事項

所有者を異にする二筆以上の宅地であっても、利用が同一であれば原則一画地とする。

2 前提事実（当事者間に争いのない事実並びに後掲各証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（1）原告は、本件各土地の所有者であり、本件各土地に係る固定資産税の納税義務者である（あ 2、4）。

（2）（ア）本件各土地は、美幌町の中心市街地から約 1.5 km 東側に位置し、市街地の東端付近に位置する 2 筆の土地で、ほぼ同形状、同面積の長方形

の土地であり、それぞれ南北の辺の長さは約 70 m、東西の辺の長さは約 40 m である。本件各土地を合わせると、南北の辺の長さが約 70 m、東西の辺の長さが約 80 m の長方形になる。

（イ）本件各土地付近には国道 243 号が存するが、本件各土地は国道には面していない。なお、国道 243 号は、美幌町の中心市街地から東に延びる国道で、沿線にはホームセンター、ドラッグストア等の郊外ロードサイド型店舗が点在している（争いのない事実、あ 2）。

A 番 B の土地の東端は別紙 2 物件目録 2 記載 3 の土地と隣接し、A 番 C の土地の西端は町道に面し、そこには 2 m 程度の盛土処理がされている（争いのない事実、い 3、8、9）。

また、本件一画地に隣接する土地には、別紙 3 物件目録 3 記載の各土地（以下、同目録記載の各土地を併せて「本件隣接地」という。）がある。

なお、別紙 2 物件目録 2 記載 1、5 の土地及び別紙 3 物件目録 3 記載の各土地の所有者は a 株式会社（以下「a 社」という。）であり、別紙 2 物件目録 2 記載 2、3、4 の土地の所有者は b 株式会社（以下「b 社」という。）であり、別紙 2 物件目録 2 記載 6、7 の土地の所有者は c である（あ 2、17）。

（ウ）a 社及び b 社は、原告との間で、平成元年頃から、本件各土地について、使用貸借契約を締結している。a 社及び b 社は、土木、運輸業を営んでおり、同一の代表者の下事実上一体的に経営され、本件一画地及び別紙 3 物件目録 3 記載 1、3 の各土地を、重機、砂利等の置き場として使用している（争いのない事実、弁論の全趣旨）。

本件一体評価地と A 番 B の土地にまたがって、一棟の建物及び一個の構造物（以下、併せて「本件建築物」という。）が建築されている。

（エ）本件各土地の地目は、平成元年までに畑から雑種地に変更され、現在も雑種地とされている。また、本件各土地は、評価基準に定められている市街地宅地評価法における宅地並雑種地（宅地に介在する雑種地（荒ぶ地）で宅地にする目的で埋立中の土地をいう（い 4）。）と評価されている。

また、本件各土地の都市計画法上の用途地域は第一種低層住居専用地域（低層住宅に係る良好な環境を守るために定める地域をいう。）である。

（3）本件各土地の登録価格（争いのない事実）

ア A 番 B の土地

平成 26 年度 136 万 1253 円

平成 27 年度 2005 万 5000 円

イ A 番 C の土地

平成 26 年度 136 万 0302 円

平成 27 年度 2004 万 1000 円

（４）本件訴訟に至る経緯

ア被告の職員は、平成 27 年 3 月 4 日頃、原告を訪ね、平成 27 年度の固定資産評価替えにおいて周辺との公平を期すため評価替えを行うこと及び平成 27 年度登録価格の見通しを告げ、これに対する不服申立てができることも告げた。

その後、原告と被告の職員は同年 4 月 7 日及び同月 13 日に面談をした。

イ原告は、同月 30 日、美幌町審査委員会に対し、地方税法 432 条に基づき、本件登録価格について審査申出をした。

原告は、同年 5 月 20 日、被告から美幌町長の弁明書の送付を受け、同時に、美幌町審査委員会から、同月 27 日までに反論書の提出をするように指示され、同日、原告は反論書を提出した。

その後、同年 6 月 2 日に現地調査、原告の意見陳述が実施され、美幌町審査委員会は、同日付けで本件決定をした（本件決定に係る決定書は同月 8 日付けである。以下、本項記載の本件決定に至る手続を「本件審査手続」という。）。

【当裁判所の判断】

1 争点〔1〕本件審査手続は違法か否かについて

（１）地方税法は、登録価格に関する不服の審査を、その評価と課税を行う市町村長から独立した第三者機関である審査委員会に委ねているところ、その趣旨は、中立の立場にある審査委員会をして公正な審理を行わせ、固定資産評価の客観的合理性を担保して納税者の権利保護を図るとともに適正な賦課を期そうとする点にあるものと解される。

そして、納税者は、その所有に係る宅地の評価額を知り、これに不服を抱いた場合に、不服事由を具体的に特定するために必要なその評価の手順、方法、根拠等をほとんど知ることができないのが通常である。したがって、宅地の登録価格について審査の申出があった場合には、公平の見地から、審査委員会は、自ら又は市町村長を通じて、審査申出人が不服事由を特定して主張するために必要と認められる合理的な範囲で評価の手順、方法、根拠等を知らせる措置を講ずることが要請されているものと解される（最高裁昭和 61 年（行ツ）第 138 号平成 2 年 1 月 18 日第一小法廷判決・民集 44 卷 1 号 253 頁参照）。また、上記の趣旨や、審査委員会の委員が地方団体の長等との兼職を禁じられていること（425 条）からすれば、審査手続が、一方の当事者にすぎない原処分庁に偏し、審査委員会の独立性、中立性に反するものであってはならないものと解される。

したがって、審査委員会が上記の要請に反して評価の手順等を知らせず、又は中立性、独立性に反する審査手続を行った場合には、当該審査手続に瑕疵があ

るといふべきである。

(2) これを本件についてみると、原告の主張は、本件審査手続について、〔1〕不服事由を特定して主張するために必要な評価基準等の情報が与えられていない、〔2〕原告が反論をするのに十分な期間が与えられていない、〔3〕意見陳述の機会も一方的に指定された1回の期日のみで、口頭審理を希望したにもかかわらず開かれなかったという各事情からして、本件審査手続には、原告に評価基準等の内容が知らされなかったという瑕疵があり、また、本件審査手続は一方当事者である美幌町長に偏していたという瑕疵もあるという趣旨のものと解される。

まず、評価基準は総務省告示であり、インターネット上でも公開されているから、美幌町審査委員会又は美幌町長が開示又は入手方法の告知をしなければ原告が知り得ない性質のものではない。また、原告は、遅くとも美幌町長の弁明書によって本件各土地の登録価格の算出過程を示され、実際に、一画地認定の不当性を指摘する内容の反論書を提出できているのであって（あ1、7）、評価基準及び評価要領の開示の有無にかかわらず、原告は不服事由を特定して主張することができたと認められるから、美幌町審査委員会が評価基準及び評価要領を開示しなかったことが、原告に対して、必要と認められる合理的な範囲で評価の手順等を知らせなかったものであるとはいえない。

次に、原告の主張〔2〕について、前記前提事実（4）イで認められる本件審査手続の経過をみると、原告が美幌町長の弁明書の送付を受けてから反論書を提出するまでに与えられた期間は1週間であるが、実際に、原告が、前記のとおり理由を付した反論書を提出できていることからしても、反論書提出までの期間が、原告が反論する機会を実質的に奪うような不合理な期間であったとはいえない。また、美幌町審査委員会が、原告の意見陳述を実施した当日に本件決定をしたからといって、原告の反論書及び意見陳述の内容を考慮せずに、本件決定をしたといえるものではない。

さらに、原告の主張〔3〕についても、本件では、前記前提事実（4）イのとおり、原告の求めに応じて、口頭による意見陳述が実施されている。そして、433条6項の規定によれば、公開の口頭審理を実施するか否かは、美幌町審査委員会の裁量によるところ、本件において、特に口頭審理の実施が必要とされるような事情は認められないから、本件審査手続において、美幌町審査委員会が、実施すべき手続を実施しなかったということはできない。

以上からすれば、本件審査手続が美幌町長に偏して行われたとは認められない。

(3) また、原告は、本件審査手続に、被告の職員が登録価格の増額理由や負担軽減措置が適用されないことについて説明しなかったから、本件審査手続は

違法である旨を主張している。しかし、これらは本件審査手続以前の事由であるから、本件審査手続の瑕疵とは関係がない。なお、負担軽減措置は税額の決定に関する措置であり、その適用の有無は本件審査手続の瑕疵や本件登録価格の決定の適法性と関係がない。

（４）したがって、本件審査手続は適法である。

２ 争点〔２〕本件登録価格を決定するに当たり、本件各土地を本件一体評価地と合わせて一画地認定したことについて、美幌町長に評価基準の適用の誤りがあるか否かについて

（１）ア土地に対して課する固定資産税の課税標準となる登録価格は適正な時価をいうところ（３４１条５号）、土地の適正な時価とは、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、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる（最高裁平成１０年（行ヒ）第４１号同１５年６月２６日第一小法廷判決・民集５７巻６号７２３頁参照）。

イまた、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る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に係る評価基準に委ね（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（４０３条１項）ところ、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ると解され、これを受けて全国一律に適用される評価基準が定められている。以上の地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきであるから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、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か否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となると解される（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頁参照）。

ウそして、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ないと推認される（最高裁平成 11 年（行ヒ）第 182 号同 15 年 7 月 18 日第二小法廷判決・裁判集民事 210 号 283 頁、最高裁平成 18 年（行ヒ）第 179 号同 21 年 6 月 5 日第二小法廷判決・裁判集民事 231 号 57 頁、前掲最高裁平成 25 年 7 月 12 日第二小法廷判決参照）。

（2）原告は、美幌町長が本件各土地に係る一画地認定を誤ったという評価基準の適用の誤りがあり、本来であれば平成 27 年度の登録価格はより低く算定されるべきであり、具体的には平成 26 年度の登録価格（前記前提事実（3）参照）と同水準とされるべきであるから、平成 27 年度の登録価格が評価基準によって決定される価格を上回り、また客観的な交換価値を上回ると主張している。

そこで、美幌町長に、本件各土地に係る一画地認定の誤りがあるかについて検討する。本件各土地について、前記前提事実（2）記載のとおり、本件各土地は、本件一体評価地と連続した土地として、a社及びb社により重機や土砂等の資材置き場として利用されている上、本件一体評価地とA番Bの土地をまたぐ形で、本件建築物が設置されており、A番Bの土地への越境の程度も、い2号証からすれば、わずかと評価できるような面積ではないといえる。そうすると、本件各土地と本件一体評価地は、客観的に見て一体的に利用されていることが明らかである。また、A番Cの土地の西端には高さ2m程度の盛土があり、本件各土地の西端から直接町道に出ることは現時点では不可能又は極めて困難であるというべきであり、本件各土地に出入りするためには、国道243号に面している本件一体評価地を通過するほかない。

そうすると、以上の本件各土地の形状、利用状況等からすれば、本件各土地と本件一体評価地については、平成 27 年度評価基準に定められている、二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これらを合わせる必要がある場合に当たり、一画地とすべきものと認められる。

（3）以上に対し、原告は、本件各土地と本件一体評価地とは一画地認定されるべきでない旨主張する。

しかし、市町村長が評価基準に基づき固定資産について評価をするに当たり、原告が主張するような第三者の占有権限の内容や個別の建築物の設置に関する土地所有者の同意の有無等外形から明らかでない事情について、考慮することは事実上困難といえる。

また、客観的にみて本件各土地と本件一体評価地は一体として利用されていることが明らかであること、本件建築物の越境の程度は原告の主張するようなわずかなものとはいえないこと、本件各土地と本件一体評価地及び本件隣接地の位置関係からすれば、本件各土地とこれらの土地が同時に取引される可能性は



乏しいとまで評価することはできない。本件各土地と本件一体評価地の用途地域が異なっている点についても、平成 27 年度評価基準中、用途地域が異なる場合に一画地と評価してはならない旨の記載は見当たらないこと、上記のとおり本件各土地と本件一体評価地が一体的に利用されており、その一体とされる程度が客観的に見て強度といえることを踏まえれば、これらの土地の用途地域が異なることが直ちに本件一画地の一画地認定を妨げる事情とはならないと解される。

さらに、原告は、本件隣接地が本件一体評価地と一画地認定されていないことをもって、美幌町長の一画地認定が合理的でない旨の主張をするが、上記のとおり本件各土地と本件一体評価地とを一画地認定したことは相当であり、この判断に当たって、本件各土地と別の土地である本件隣接地と本件一体評価地との一画地認定の適否が問題になるとはいえない。

(4) したがって、本件登録価格の決定に当たり、美幌町長に平成 27 年度評価基準の適用の誤りはない。そして、原告は、評価基準の定める評価方法によっては本件各土地の適正な時価を適切に算定できない特別の事情について具体的な主張立証をしていない。そうすると、平成 27 年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るとはいえず、また、これが本件各土地の客観的な交換価値を上回るものともいえないから、本件登録価格の決定は適法である。

(5) 以上からすれば、本件決定は適法である。

#### 【結論】

よって、原告の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。

(裁判長裁判官須賀康太郎裁判官鈴木一子北原直樹)