

令和2年12月22日判決言渡し

令和2年(行コ)第107号 固定資産評価審査決定取消等請求控訴事件

(原審・大阪地方裁判所平成28年(行ウ)第238号)

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2(1) A市固定資産評価審査委員会が平成28年7月7日付けで控訴人に対してした原判決別紙物件目録1-1記載の各土地に係る土地課税台帳に登録された平成27年度の価格についての審査の申出に対する決定を取り消す。
- (2) A市固定資産評価審査委員会が平成28年7月7日付けで控訴人に対してした原判決別紙物件目録2記載の各土地に係る土地課税台帳に登録された平成27年度の価格についての審査の申出に対する決定を取り消す。
- 3 地方税法433条12項後段の規定によりA市固定資産評価審査委員会がしたものみなされる、原判決別紙物件目録1-2及び同2記載の各土地に係る土地課税台帳に登録された平成28年度の価格についての控訴人の平成28年7月12日付け審査の申出を却下する旨の決定を取り消す。
- 4 A市固定資産評価審査委員会が平成30年4月18日付けで控訴人に対してした原判決別紙物件目録1-2及び同2記載の各土地の土地課税台帳に登録された平成29年度の価格についての審査の申出に対する決定を取り消す。
- 5 被控訴人は、控訴人に対し、200万円を支払え。

第2 事案の概要等

- 1 控訴人は、平成27年度における原判決別紙物件目録1-1記載の各土地

（以下「本件各土地 1－1」という。）及び原判決別紙物件目録 2 記載の各土地（以下「本件各土地 2」という。）の固定資産税の納税義務者であり、平成 28 年度及び平成 29 年度における原判決別紙物件目録 1－2 記載の各土地（以下「本件各土地 1－2」といい、本件各土地 1－1 及び本件各土地 2 と併せて「本件各土地」という。）及び本件各土地 2 の固定資産税の納税義務者であった（以下、本件各土地を構成する土地部分については、各物件目録記載の記号番号を用い「T 1 部分」などという。）。

控訴人は、土地課税台帳に登録された本件各土地の平成 27 年度、平成 28 年度及び平成 29 年度の各登録価格（以下、それぞれ「平成 27 年度登録価格」などといい、これらを併せて「本件各登録価格」という。）を不服として、A 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、それぞれ審査の申出をしたところ、本件委員会から、平成 27 年度に係る審査の申出については平成 28 年 7 月 7 日付けでこれを棄却する旨の各決定（以下、併せて「平成 27 年度決定」という。）を受け、平成 29 年度に係る審査の申出については平成 30 年 4 月 18 日付けで本件各土地 1－2 に係る審査の申出を棄却し、本件各土地 2 に係る審査の申出を却下する旨の決定（以下「平成 29 年度決定」という。）を受けたが、平成 28 年度に係る審査の申出については、同申出の日から 30 日以内に本件委員会による決定がなかった。

本件は、控訴人が、被控訴人を相手に、平成 27 年度決定及び平成 29 年度決定の各取消しを求めるとともに、地方税法 433 条 1 2 項後段の規定により本件委員会がしたものとみなされる、控訴人の平成 28 年度に係る審査の申出を却下する旨の決定（以下「平成 28 年度みなし決定」といい、平成 27 年度決定及び平成 29 年度決定と併せて「本件各決定」という。）の取消しを求め、併せて、被控訴人に対し、本件各登録価格の決定には国家賠償法上の違法があるとして、同法 1 条 1 項に基づき、損害賠償として、本件訴訟に係る弁護士費用相当額 200 万円の支払を求める事案である。

- 2 原審は、控訴人の請求をいずれも棄却したところ、控訴人が控訴した。
- 3 関係法令等の定め、前提事実、主な争点及び争点に関する当事者の主張は、次のとおり補正し、当審における控訴人の補充主張を後記4のとおり加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の2ないし5に記載のとおりであるから、これを引用する。
 - (1) 原判決9頁25行目の「ものであって」を「ものである。そして、取扱要領は抽象的な内容である評価基準を具体化するものであり、それ自体規範性を有することは明らかであるから、取扱要領に違反する場合の登録価格は、「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な事情」があるとして、適正な時価を上回るものではないとの推定が及ばないと捉えるべきであるから、」に改める。
 - (2) 原判決12頁16行目の「であること」の次に「、公有地の拡大の推進に関する法律に規定する都市計画施設の区域内に所在する土地に該当し、譲渡する場合の届出義務や譲渡制限があり、容易に第三者に売却できないこと」を加える。
 - (3) 原判決16頁9行目の「したがって、」の次に「本件システムを用いて作成された被控訴人提出の証拠（乙29ないし35（乙32を除く。））は信用することができず、」を加える。
 - (4) 原判決17頁23行目末尾に「また、α町の土地は、平成29年度において、道路予定地だったα町3土地、α町4土地、α町5土地及びα町（住所省略）の土地が道路になっただけで、被控訴人が所有する土地の利用状況に変化は生じていないし、隣地の事情であるから、地方税法349条2項1号、3項に規定する「地目の変換・・・その他特別の事情」は存在しない。」を加える。
 - (5) 原判決19頁9行目の「から」を削り、22行目の次に行を改めて次のとおり加え、23行目の「また」を「なお」に改める。

「また、 β 町駐車場面地について、被控訴人が評価基準に基づき算出した評価額（A2部分とA3部分の登録価格の合計）は8851万5712円であるのに対し、一筆一画地の原則を適用して画地計算法により算定した評価単価に基づく β 町駐車場面地の評価額は7764万9878円であり、被控訴人の画地認定は客観的な交換価値への接近方法として必ずしも合理的であるとはいえず、むしろ、一筆一画地の原則を適用する方が、各筆の客観的な交換価値を合理的に算定することができる。」

4 当審における控訴人の補充主張

- (1) 争点1（本件通路を α 町東側住宅の敷地を含めて一画地とするものの適否）及び争点2（ α 町駐車場出入口を α 町駐車場の敷地を含めて一画地とするものの適否）について

固定資産税は、毎年1月1日を賦課期日として、その日に市町村の区域内に所在する固定資産に対して課されるが、地方税法は、固定資産の課税は固定資産課税台帳に登録されたところから従って行うことを建前としている（これを台帳課税主義という。）。土地課税台帳兼評価調書（甲29、30）では、 α 町3土地及び α 町4土地は、 α 町駐車場出入口や本件通路②部分を何ら区分せず、1筆ごとに一体として取り扱っている。また、「一画地の主の物件番号」は空欄であり、 α 町駐車場出入口を α 町駐車場敷地の一部とし、又は、本件通路②部分を α 町東側住宅敷地の一部とする表示はなく、賦課決定処分時点で α 町駐車場出入口の地積が分かる文書等も存在しない。そうすると、土地課税台帳には、 α 町駐車場出入口と α 町駐車場敷地を一体とする画地認定や、本件通路②部分と α 町東側住宅地を一体とする画地認定は登録されておらず、当該画地認定には課税台帳主義に違反する瑕疵がある。

- (2) 争点8（ β 町駐車場面地に係る二方路線影響加算法の適否）について

固定資産税の課税標準である固定資産の評価は、適正な時価、すなわち正常売買価格であり、不動産の価格は最有効使用を前提として把握される価格

を標準として形成されるところ、β町駐車場面地の最有効使用は「戸建住宅敷地」である。そして、β町駐車場面地について最有効使用である「戸建住宅敷地」として使用することを前提に、敷地内通路を敷設しようとするれば、調査報告書（甲61）のとおり26%の減価要因があるし、仮に敷地内通路を敷設せずに南側市道を活用する場合には、β町駐車場面地の南側部分は、南側市道の路線価9万5300円に基づき評価すべきであり、これを15%も上回る11万0049円の評価単価でβ町駐車場面地を一律に評価することが適当でないことは明らかである。

このように、β町駐車場面地は、路線価の高い方の路線を正面路線として二方路線影響加算法を適用したのでは、客観的な交換価値を合理的に算定することができず、その評価額に大きな不均衡を生ずる場合に該当するというべきであり、所要の補正を適用すべきものと解される。

したがって、β町駐車場面地については、南側市道を活用する場合には、東側市道を正面路線とする部分と南側市道を正面路線とする部分とに区分して、それぞれに算定した評価額の和をもって上記画地の評価額とするのが相当である。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の請求はいずれも理由がないものと判断する。

その理由は、次のとおり補正し、当審における控訴人の補充主張に対する判断を後記2のとおり加えるほかは、原判決「事実及び理由」中「第3 当裁判所の判断」の1ないし11に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決31頁5行目の「評価基準に違反」から8行目末尾までを「取扱要領の定める具体例に当てはまらないことから直ちに取扱要領に反するということはできないし、取扱要領に違反したことをもって適正な時価を適切に算定できない特別の事情があるということもできず、その旨をいう控訴人の主張は、採用することができない。」に改める。

- (2) 原判決 35 頁 6 行目の「一般に、」から 8 行目の「ことからすれば」までを「住宅の玄関先に設けられた門扉等は、住宅の敷地と道路に通ずるための通路部分とを区分することを示すとともに、当該通路部分が住宅の敷地から道路に通ずるための通路部分として利用されていることを推認させる事実であるから」に改め、10 行目末尾に「また、本件通路①部分は、α 町駐車場の敷地と併せてアスファルト舗装がされているが、通路を舗装することはそれ自体通常あり得ることであり、通路と隣接駐車場の一体性を強く推認させる事情とはいえない上、本件通路①部分の西側には高さ 20～30 cm のブロックが設置されていることに照らすと、アスファルト舗装の点も上記アの評価を左右する事情とはいえない。」を加える。
- (3) 原判決 36 頁 7 行目の「同駐車場に」から 9 行目の「そして」までを「同駐車スペースの賃貸人が本件通路を利用していることがうかがえることを考慮しても、α 町駐車場に出入りするために本件通路を利用することが一般的ということはできないし」に改める。
- (4) 原判決 37 頁 1 行目末尾に「なお、控訴人の先代と α 町東側住宅の当時の所有者との間で締結された和解では、本件通路①部分について明示に賃借権が設定されていない。しかし、α 町東側住宅の敷地の出入口は本件通路以外にないという状況がある（上記認定事実ア(カ)）ことを踏まえて、上記和解では正式に上記部分を通路として使用することが認められ（甲 17）、もって、合意による通行権が設定されたといえ、賃借権が設定されなかったということが上記判断を妨げるものではない。」を加える。
- (5) 原判決 38 頁末行末尾に「なお、上記工事は、平成 28 年度に工事を完了して供用を開始する予定になっており、実際に同年 9 月 6 日に道路の供用が開始された（上記認定事実ウ(オ)、甲 105、弁論の全趣旨）ものであるが、このような予定があったとしても、平成 28 年 1 月 1 日時点で本件通路②部分の利用状況の変化が現実に差し迫っていたとまではいえない。」を加える。

- (6) 原判決39頁4行目の「異なる」を「異なる上、公有地の拡大の推進に関する法律に規定する都市計画施設の区域内に所在する土地に該当し、容易に第三者に売却できないものである」に、15行目の「利用状況」を「平成27年1月1日時点及び平成28年1月1日時点において、α町東側住宅の敷地との出入口は本件通路以外になく、同住宅の住人は専ら本件通路を利用して出入りしているという本件通路の利用状況」に、17行目から18行目にかけての「平成27年1月1日時点及び平成28年1月1日時点」を「上記各時点」に、20行目の「利用されることとなるもの」を「利用された」に、21行目の「生じる」を「生じた」にそれぞれ改める。
- (7) 原判決40頁4行目の「ところ」から5行目の「考え難い。」までを「。そして、そのような買収等により、建物敷地へ通ずる通路の一部が市町村等の所有になったからといって、市町村等が従前開設されていた通路の通行を妨害するというような事態は通常考え難いから、当該買収等によって、建物敷地に至る通路の有無等に係る減価要因が直ちに生ずるものということとはできないし、ひいては通路と建物敷地に係る画地認定に顕著な変更を認めるべきということもできない。」に改め、18行目末尾に「なお、本件通路②部分が都市計画道路の整備のための拡幅工事に利用されていたとしても、従前の土地の利用状況に変化が生じていないとの判断を妨げるものではない。」を、21行目の「異なり、」の次に「また、法律上の譲渡制限等により容易に第三者に売却することができないなど、」をそれぞれ加える。
- (8) 原判決42頁18行目の「するが、」から同行目の「に加え」までを「し、さらにα町駐車場出入口については法律上の譲渡制限等により容易に第三者に売却することができないことなどから、α町駐車場敷地とα町駐車場出入口とを一体として取引の対象とすることが社会通念に照らして合理的でないなどと主張する。しかし、α町駐車場敷地とα町駐車場出入口とが合わせて取引の対象となることが現実には考え難いからといって、そのことのみによ

って合わせて画地認定することが妨げられることはないというべきであることは本件通路②部分について説示したところと同様であり，その他本件通路②部分について説示したところに加え」に改める。

- (9) 原判決47頁1行目の「総合すれば，」の次に「本件システムにより平成26年度の当初の固定資産評価において算出されたT1部分の地積が，実測図の地積246.88㎡より16.67㎡少なかった（甲31の別紙4）という誤りが生じていたことを考慮しても，それは今回算出されたα町1土地の現況の地積の合理性に影響を与えるものではなく，」を加え，4行目の「現況の地積を計算上用いるのみであり」を「現況の地積の数値612㎡は，T1部分とT2部分のあん分計算に際し計算上用いるのみであり」に改める。
- (10) 原判決48頁24行目の「証拠」の前に「前記までに認定した事実並びに」を，「乙」の次に「16，17，」を，「64，」の次に「69，70，」をそれぞれ加える。
- (11) 原判決49頁4行目の「機能がない」を「機能がなく，被控訴人が提出する証拠も被控訴人の職員が手書きしただけのものにすぎず，到底信用できない」に，10行目の「できない。」を「できず，計測自体が評価基準に違反しているということもできない。さらに，被控訴人提出の上記証拠（乙29～35（乙32を除く。））が，被控訴人の担当職員が手書きで近似整形地等を表示して作成したものであったとしても，上記計測内容が真実に反し，信用できないことをうかがわせる事情はない。」にそれぞれ改め，21行目の次に行を改めて次のとおり加える。

「なお，控訴人は，本件通路はα町東側住宅の敷地に係る画地に含まれないから，同敷地に係る画地（T1部分及びT3部分のうち本件通路①部分を除いた部分から成る画地）は，無道路地（公図等の図面上直接道路に接しない画地）であると主張するが，争点1に説示のとおり，本件通路とα町東側住宅の敷地とを合わせて一画地とすべきであり，そうすると同敷地

に係る上記画地は無道路地に当たらないから、控訴人の上記主張は、採用することができない。」

(12) 原判決51頁6行目末尾に「また、控訴人は、 α 町の土地は、平成29年度において、道路予定地だった α 町3土地、 α 町4土地、 α 町5土地及び α 町（住所省略）の土地が道路になっただけで、被控訴人が所有する土地の利用状況に変化は生じていないし、隣地の事情であるから、地方税法349条2項1号、3項に規定する「地目の変換・・・その他特別の事情」は存在しない旨主張するが、上記(1)アのとおり、 α 町の市道の供用開始により、 α 町東側住宅画地及び α 町駐車場面地の形状に大きな変化が生じており、これは単なる隣地の事情ということとはできないから、評価替えすべき場合に該当し得ると解するのが相当であり、控訴人の上記主張は、採用することができない。」を加える。

(13) 原判決54頁1行目の「なっており、」の次に「 β 町駐車場面地について、一筆一画地の原則を適用して画地計算法により算定した評価単価に基づく β 町駐車場面地（A2部分とA3部分の登録価格の合計）の評価額は7764万9878円であるのに対し、被控訴人が評価基準に基づき算出した評価額は8851万5712円であり、被控訴人の画地認定は」を加える。

(14) 原判決59頁22行目の「乙64、65」を「乙65、66」に改める。

(15) 原判決60頁4行目の「64、」の次に「66、67、」を加える。

(16) 原判決63頁の冒頭に「ア 適正な時価を算出する方法としての一般的な合理性について」を加え、1行目の「ア」を削る。

(17) 原判決66頁11行目の次に行を改めて次のとおり加え、12行目の「イ(ア)」を削り、26行目の「(イ)」を「(ア)」に改める。

「イ 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について」

(18) 原判決67頁18頁目の冒頭に「(イ)」を加え、24行目の「あるから」を「ある。上記調査報告書は、上記画地の最有効利用の方法を検討する際に、

最有効利用の一つとして共同住宅を建築し、収益用不動産として賃貸する方法も候補の一つとしながら、具体的な理由を付することなく、収益用不動産としての利用は土地の効用を十全に発揮することが極めて困難であると断定した上、土地の収益価格が、取引価格に比較して相当低くなることが一般的であることを理由に、賃貸用共同住宅としての利用が最有効使用であるとはいえないなどと曖昧な判断をしていることから、上記調査報告書を根拠に」に改める。

(19) 原判決 68 頁 18 行目の「大きくないこと」の次に「、上記各標準宅地に係る鑑定評価書（甲 64 の 2, 7, 8）は特段理由を付することなく最有効使用を戸建住宅敷地としていること」を、22 行目の冒頭に「(ウ)」をそれぞれ加える。

(20) 原判決 69 頁 5 行目の「道路の位置や」から 13 行目の「からすれば、」までを削り、17 行目の「(ウ) むしろ」を「(エ) かえって」に改め、26 行目の冒頭に「(オ)」を加える。

(21) 原判決 70 頁 9 行目の「評価方法」の次に「が適正な時価を算出する方法として一般的な合理性を欠くということはず、また、同評価方法」を加える。

(22) 原判決 80 頁の別紙土地概要図 1-1（平成 27 年度）を別紙のとおり改める。

(23) 原判決 89 頁 3 行目及び 5 行目の各「123.068」をいずれも「123,068」に、10 行目の「その現況の」を「登記」にそれぞれ改める。

(24) 原判決 98 頁 25 行目から 26 行目にかけての「986」を「518」に改める。

2 当審における控訴人の補充主張に対する判断

(1) 争点 1（本件通路を α 町東側住宅の敷地に含めて一画地とするものの適否）及び争点 2（ α 町駐車場出入口を α 町駐車場の敷地に含めて一画地とするこ

との適否) について

控訴人は、地方税法は固定資産の課税を固定資産課税台帳に登録されたところに従って行うものとする台帳課税主義を採用しているところ、土地課税台帳には、 α 町駐車場出入口と α 町駐車場敷地を一体とする画地認定や、本件通路②部分と α 町東側住宅地を一体とする画地認定は登録されておらず、当該各地認定は台帳課税主義に違反する瑕疵があると主張する。

しかし、画地認定に係る事項の登録（記載）は、土地課税台帳の記載事項（地方税法381条1項）とされておらず、画地認定に係る事項が登録されていないことは同項に反するものではない。また、前記1で補正の上引用した原判決の「第3 当裁判所の判断」の2（原判決29頁～43頁）に認定説示のとおり、 α 町東側住宅の敷地及び本件通路の各形状及び利用状況等に照らせば、本件通路は、社会通念上、 α 町東側住宅の敷地と一体として利用されているとみるのが自然かつ合理的というべきであるし、また、 α 町駐車場の敷地及び α 町駐車場出入口の各形状及び利用状況等を総合すると、これらの土地は合わせて一画地とするのが合理的であるといえる。そうすると、A市長のした上記一画地認定は、いずれも合理的であって違法はないというべきであり、台帳課税主義に反する瑕疵があるとも認められないから、控訴人の上記主張は採用することができない。

(2) 争点8（A2に係る二方路線影響加算法の適否）について

控訴人は、広大地である β 町駐車場画地について最有効使用である「戸建住宅敷地」として使用することを前提に敷地内通路を敷設しようとするれば、調査報告書（甲61）のとおり26%の減価要因があるし、仮に敷地内通路を敷設せずに南側市道を活用する場合には、 β 町駐車場画地の南側部分は、南側市道の路線価9万5300円に基づき評価すべきであり、路線価の高い方の路線を正面路線として二方路線影響加算法を適用したのでは、客観的な交換価値を合理的に算定することができず、その評価額に大きな不均衡を生

ずる場合に該当するというべきであり、所要の補正を適用すべきと主張する。

しかし、前記1で補正の上引用した原判決の「第3 当裁判所の判断」の10（原判決66頁～70頁）に認定説示したとおり、不動産鑑定士作成の調査報告書（甲61）やβ町駐車場面地近隣の標準宅地の鑑定評価書を根拠に、β町駐車場面地の最有効利用の方法が分割利用ということはできないし、仮に、β町駐車場面地の最有効利用の方法が分割利用であり、その場合に一定の潰地が生じることがあるとしても、それにより生じる減額の程度は一定の範囲にとどまるものと考えられ、β町駐車場面地について、路線価の高い方の路線を正面路線として二方路線影響加算法を適用したのでは、客観的な交換価値を合理的に算定することができず、その評価額に大きな不均衡を生ずる場合に該当するということができない。

したがって、控訴人の主張は、採用することができない。

- 3 以上によれば、控訴人の請求はいずれも理由がないから棄却すべきであり、これと同旨の原判決は相当である。

よって、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第5民事部

裁判長裁判官 太 田 晃 詳

裁判官 河 本 寿 一

裁判官 和 田 将 紀

(別紙省略)