

平成20年1月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成19年(行ウ)第332号 固定資産評価審査決定取消請求事件

口頭弁論終結日 平成19年12月7日

判 決

原 告

東京都青梅市東青梅一丁目11番地の1

被 告 青 梅 市
代表者兼裁決行政庁 青梅市固定資産評価審査委員会
代表者委員長 関 口 邦 夫
訴訟代理人弁護士 橋 本 勇
羽 根 一 成

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1 請求

裁決行政庁が原告に対し平成19年2月23日付けでした別紙物件目録記載1から3までの各土地の土地課税台帳に登録された平成18年度の価格についての審査申出を棄却する決定を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載1から3までの各土地(以下「本件各土地」とい

う。)の所有者である原告が、本件各土地についての平成18年度固定資産税の課税標準として青梅市長が決定して土地課税台帳に登録した価格を不服として、裁決行政庁に対し、審査の申出をしたところ、裁決行政庁がこれを棄却する旨の決定(以下「本件決定」という。)をしたため、被告に対し、本件決定の取消しを求める事案である。

1 法令の定め等

(1) 土地の評価に関する法令の規定等

- ア 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(当該年度の初日の属する年の1月1日。本件では平成18年1月1日。地方税法359条)における価格、すなわち、「適正な時価」で、土地課税台帳又は土地補充課税台帳(以下、これらを併せて「土地課税台帳等」という。)に登録されたものである(同法341条5号、349条1項)。
- イ 市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準である固定資産の価格を明らかにするため、固定資産課税台帳を備えなければならない(地方税法380条1項)。
- ウ 固定資産課税台帳に登録される価格(以下「登録価格」という。)の決定に際しての固定資産の評価については、総務大臣が評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、告示しなければならないとされ(地方税法388条1項前段)、この規定に基づき、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)が告示されている。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（同法403条1項）。

エ 市町村長は、固定資産評価員から所定の手続による評価調書を受領したときは、これに基づいて毎年3月31日までに固定資産の価格等を決定し（地方税法410条）、直ちにこれを固定資産課税台帳に登録しなければならない（同法411条1項）。

(2) 評価基準が定める土地の評価方法の概要

ア 土地の評価は、田、畑、宅地等の現況による地目別に行う。

宅地の評価は、各筆の宅地についての評点数を付設し、当該評点数を評点1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 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」によって付設する。

ウ 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の手順

(ア) 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、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し（以下、上記のとおり区分される状況が類似した地域を「状況類似地区」という。）、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行き、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められる標準宅地を選定する。

(イ) 上記の標準宅地について、売買実例価額を基に、正常な条件の下において成立する正常売買価格を評定して、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する。

(ウ) 次に、主要な街路以外の街路の路線価を付設する。その際には、近傍の主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮する。

(エ) そして、各筆の宅地の評点数は、その沿接する路線価を基礎とし、各筆につき評価の対象とすべき画地を認定し、奥行きのある画地、正面と側面あるいは裏面等に路線がある画地等の状況に従って、所定の補正を加える方式（画地計算法）を適用して付設する。

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定めるものとする。一画地は、原則として、土地課税台帳等に登録された一筆の宅地によるものとするが、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、これを一体を成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、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とする。

(オ) なお、宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定する。

エ 市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農

地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法による。

(3) 青梅市における評価方法

青梅市においては、固定資産（土地）の評価の方法については、青梅市固定資産（土地）評価事務取扱要領（以下「本件要領」という。）によることとされている。

2 前提事実

本件の前提となる事実は、次のとおりである。証拠及び弁論の全趣旨により容易に認めることができる事実等は、その旨付記した。その余の事実は、当事者間に争いがない。

- (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。
- (2) 青梅市長は、本件各土地の平成18年度の登録価格を、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）については691万6006円、同目録記載2の土地（以下「本件土地2」という。）については557万3435円、同目録記載3の土地（以下「本件土地3」という。）については1076万7770円と決定し、これらの価格は、土地課税台帳に登録された（以下、これらの登録価格を併せて「本件各登録価格」という。）。（甲1, 2の2）
- (3) 原告は、本件各登録価格を不服として、裁決行政庁に対し、平成18年6月14日、審査の申出をしたところ、裁決行政庁は、同19年2月23日付

けで、これを棄却する旨の本件決定をした。(甲1, 2の1)

- (4) 原告は、平成19年5月25日、本件訴えを提起した。(当裁判所に顕著な事実)

3 争点

本件各登録価格は、賦課期日における本件各土地の客観的な交換価値を上回らないものであるか。

4 当事者の主張の要旨

(原告の主張)

- (1)ア 本件土地1及び本件土地2は、市道に沿接しておらず、道路としての整備が全くされていない明治時代からの赤道が内部に通っているにすぎず、現在でも建築確認を受けることができない土地である。
- イ 本件土地1における水道は、40年以上前に500m以上離れた本管から自費で引いてきたものであり、水道管の交換も行われていない。
- ウ 本件土地1は、下水道が整備されていない土地である。
- エ 本件土地1及び本件土地2への通行に使用されていた市道に在った踏切が閉鎖されており、代替道路も建設されていない。
- オ これに対し、本件各土地の標準宅地として選定された青梅市沢井三丁目784番4の宅地(以下「本件標準宅地」という。)は、上下水道が整備された幅員約3mの道路に接する造成済みの土地であり、本件各土地と類似していないのであるから、本件標準宅地を標準宅地として選定したことは違法である。
- (2)ア 本件土地3は、「青梅市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条

例」(平成8年青梅市条例第27号。以下「残土条例」という。)による許可が必要な1m以上の埋立てを伴う土地造成を行わないと宅地整備ができない傾斜地である。

イ 本件要領は、残土条例により宅地造成が規制されている土地に対する補正を行うための要素がなく、残土条例について配慮されていないのであるから、本件土地3の標準宅地としては、本件土地3と同様に、市街化区域内の1m以上の埋立てを伴う土地造成を行わなければ宅地整備ができない傾斜地を選定しなければならないにもかかわらず、本件標準宅地はそのような土地ではないから、本件標準宅地を標準宅地として選定したことは違法である。

(3) 以上のとおり、本件標準宅地を標準宅地として選定したことは違法であるから、これに基づく本件各登録価格は適正な時価であるということはいえない。

(被告の主張)

(1)ア 本件土地1及び本件土地2に沿接する青梅市道沢620号線(以下「本件市道」という。)は、市道認定、区域決定及び供用開始の手続が執られ、現状が舗装された道路であり、それが狭あいであることについては、道路条件の道路幅員でマイナス6.0の格差が認定され、路線価が付設された道路に沿接していないことについては「路線未設」として0.9の補正がされている。

イ 下水道の供用がされていないことについては、路線価の付設においてマイナス2.0の格差を認め、建築確認が受けられないことについては、画

地計算において0.8補正を加えている。

ウ 本件土地1及び本件土地2は、鉄道の線路を横断することを前提とする評価がされているものではない。

- (2) 本件土地3については、残土条例の適用の有無によって固定資産の評価が影響されることはなく、また、本件土地3のような市街化区域内の農地を宅地とするために造成が必要である場合には、標準的な造成費用(2100円/m²)を控除して価格を算出することとされており、本件各土地については、0.8のかけ地補正がされているのであるから、原告の主張には理由がない。

第3 当裁判所の判断

1 適正な時価の判断手法

ア 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、すなわち「適正な時価」で、土地課税台帳等に登録されたものである(地方税法341条5号、349条1項)。

イ ところで、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、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と解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合には、当該価格の決定は違法となる。

また、地方税法は、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を総務大臣の告示である評価基準にゆだね(同法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（同法403条1項）。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って、同法は適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に委任しているものである。（以上につき、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）

ウ そして、評価基準の定める市街地宅地評価法や市街化区域農地に係る評価方法は、一般的な合理性を有すると認められるから、評価基準に従って決定した土地の価格は、評価基準が定める評価の方法によっては当該土地を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

2 本件標準宅地の選定等について

(1) 本件土地1及び本件土地2について

ア(ア) 証拠（甲1，2の2，3の2，9，乙4）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地1は、その登記上の地目は畑であるが、現況の地目は宅地であり、市街化区域内に在って、主として市街地的形態を形成する地域における宅地であること、本件土地1及び本件標準宅地は、いずれも専用住宅と農地が混在する地域に在って、その属する地域の用途地区区分は普通住宅地区であること、本件土地1は、路線価が付設された主要な街路

から本件市道を経てやや北側に位置しているものの、本件土地1と本件標準宅地とはさほど離れておらず、最寄り駅からの距離にも大きな差異はないことが認められる。

そして、評価基準によれば、状況類似地区は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分するとされているところ、上記事実によれば、本件土地1と本件標準宅地が街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域に属するということはできないから、本件標準宅地は、本件土地1に係る状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものというべきである。

(イ) 証拠（甲1、2の2、9、乙4）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地2は、登記上の地目及び現況の地目は畑であり、市街化区域内に在る地方税法附則19条の2第1項所定の市街化区域農地であること、本件土地2は、路線価が付設された主要な街路から本件市道を経てやや北側に位置しているものの、本件土地2と本件標準宅地とはさほど離れておらず、最寄り駅からの距離にも大きな差異はないことが認められる。

そして、評価基準によれば、市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）を選定するとされているところ、上記事実によれば、本件標準宅地は、本件土地2と本件標準宅地が道路の状況、公共

施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて類似しているといえることができるから、本件標準宅地は、本件土地2の類似宅地といえることができ、この選定は評価基準等に適合したものといえるべきである。

(ウ) 以上によれば、本件標準宅地を本件土地1の標準宅地及び本件土地2の類似宅地として選定したことは、適法であるといえるべきである。

イ(ア) これに対し、原告は、本件土地1及び本件土地2は、市道に沿接していないこと、上下水道が整備されていないこと、本件土地1及び本件土地2への通行に使用されていた市道に在った踏切が閉鎖されていることを理由に、これと異なる本件標準宅地を選定したことが違法である旨主張する。

(イ) しかし、前示のとおり、評価基準は、状況類似地区は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分されるものであるとしているところ、証拠(甲1, 2の2, 2の4, 3の1, 3の3, 4, 乙3の1)によれば、本件土地1及び本件土地2は本件市道に接していること、本件土地1及び本件土地2はいずれも市街化区域内に在り、市街化区域内は水道管給水区域とされており、下水道についても供用が開始されていることがそれぞれ認められ、これに前記アの事実を併せ考慮すると、本件土地1の属する状況類似地区の区分は適切に行われたものといえるべきである。

(ウ) また、前示のとおり、評価基準は、標準宅地は、状況類似地区の主要

な街路に沿接する宅地のうち、奥行き、間口、形状等の状況が当該状況類似地域において標準的なものと認められるものであることを要するとし、また、本件要領は、標準宅地の選定に当たり、①画地計算法で定める奥行価格補正率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地、②形状が矩形である宅地、③間口がその宅地の所在する用途地区からみて適度な広さがある宅地、④奥行きがその宅地の所在する用途地区からみて適度な長さである宅地、⑤間口と奥行きとが釣合いが取れている宅地、⑥その他がけ地補正率等の補正を要しない宅地、及び⑦適正な時価の評定に判断を誤らせる要素がない宅地から選定されることが望ましい旨規定しているところ、本件要領の上記内容は合理性を有するものといえることができるから、原告の前記主張をもってしても、本件標準宅地が評価基準の上記要件及び本件要領の上記内容を満たさないといふことはできず、他に本件標準宅地が評価基準の上記要件及び本件要領の上記内容を満たさないことをうかがわせるものはない。

(エ) そして、本件標準宅地を本件土地2の類似宅地として選定したことについても、同様に、これが違法であることをうかがわせるものはない。

(オ) なお、本件土地1及び本件土地2の評価額の算定に当たり、本件市道が狭あいであること及び「下水道供用不可」であることに係る格差が認められており、建築確認を受けることができないこと等に基づく補正がされていることは、後述のとおりである。

ウ 以上のことからすると、本件標準宅地を選定したことは適法というべきであり、これが違法であるとする原告の主張を採用することはできない。

(2) 本件土地3について

ア 証拠（甲1, 2の2）によれば, 本件土地3は, 登記上の地目は山林であるが, 現況は畑であり, 市街化区域内に在って, 地方税法附則19条の2第1項所定の市街化区域農地であることが認められるところ, まず, 原告は, 裁決行政庁に対し, 現況が畑である本件土地3だけでなく, 宅地である部分も含めた青梅市 [REDACTED] 707㎡の土地全体について審査の申出をした旨主張しているものと解される。

しかし, 原告が提出した審査申出書（甲2の1）の「審査の申出の趣旨」の「審査の申出の物件」欄には, 「青梅市 [REDACTED] 現況畑 現況565」と記載されており, 「審査の申出の理由」欄には, 「審査申し出の土地「3」は, 登記地目が山林で課税地目が農地の市街化区域内の…（略）…土地」と記載されているのであるから, 審査の申出をしたのは青梅市 [REDACTED] のうち本件土地3だけであると認められる。

したがって, 原告の上記主張を採用することはできない。

イ(ア) また, 原告は, 本件土地3は残土条例による許可が必要な1m以上の埋立てを伴う土地造成を行わないと宅地整備ができない傾斜地であるから, 本件土地3の標準宅地としては, 本件土地3と同様に, 市街化区域内の1m以上の埋立てを伴う土地造成を行わなければ宅地整備ができない傾斜地を選定しなければならないにもかかわらず, 本件標準宅地はそのような土地ではないから, 本件標準宅地を選定したことは違法である旨主張する。

イ(イ) ところで, 残土条例は, 事業の区域の面積が500㎡以上の事業や,

土砂等による土地の埋立て又は盛土を行うことにより，当該埋立て又は盛土を行った土地の部分の高さが1 m以上となる事業等に適用されるものであるところ（乙2），前示のとおり，評価基準は，類似宅地は，沿接する道路の状況，公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて，当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地を選定しているのであるから，本件土地3の宅地整備を行うにつき残土条例の適用がある事業を行う必要があるとしても，そのことから直ちに本件標準宅地を類似宅地として選定したことが違法であるということはいえない。

したがって，原告の前記主張は，失当といわざるを得ない。

（ウ） なお，本件土地3の評価額の算定に当たり，がけ地であることに基づく補正がされていることは，後述のとおりである。

ウ 以上のことからすると，本件標準宅地を選定したことは適法というべきであり，これが違法であるとする原告の主張を採用することはできない。

3 本件各登録価格について

（1） 本件各土地の平成18年度の登録価格は，青梅市長が以下のとおり決定したものである（甲2の2，弁論の全趣旨）。

ア 本件土地1について

（ア） 本件標準宅地の価格は，平成17年1月1日時点の不動産鑑定価格4万600円を活用して，その7割程度の価格とし，この価格に基づいて，本件標準宅地に沿接する街路の路線価を28000点と付設した。

（イ） 上記街路と本件市道のうちの一部（乙第3号証の1の写真①に示され

た部分から写真⑥に示された部分まで。以下「本件市道部分」という。)とを比較してその格差を算定し、街路条件0.91(道路幅員が狭あいであることに係る格差がマイナス0.06,行き止まりであり連続性に欠けることに係る格差がマイナス0.03),交通接近条件1,環境条件0.98(「下水道供用不可」の格差がマイナス0.02),行政条件1とし,これらに乗じた格差率0.8918を前記路線価に乗じて,本件市道部分の路線価を2万4000点と付設した。

(ウ) 画地計算法に従い,本件市道部分の路線価に奥行価格補正率0.99を乗じ,また,画地規模に係る補正率を0.97,建築確認を受けられないことに係る補正率を0.8,本件市道のうち本件土地1の正面部分に路線価が付設されていないことに係る補正率を0.9とし,これらに乗じた補正率0.698を乗じ,さらに,時点修正率0.95を乗じて,単位地積当たりの評点数を1万5754点と算出し,これに地積を乗じて総評点数を691万6006点とし,これに評点1点当たりの価格1円を乗じて求めた金額である691万6006円を本件土地1の価格とした。

イ 本件土地2について

(ア) 前記ア(ア)(イ)と同じ。

(イ) 画地計算法に従い,本件市道部分の路線価に奥行価格補正率0.98を乗じ,また,画地規模に係る補正率を0.97,建築確認を受けられないことに係る補正率を0.8,本件市道のうち本件土地2の正面部分に路線価が付設されていないことに係る補正率を0.9とし,これら

乗じた補正率0.698を乗じ、さらに、時点修正率0.95を乗じて、そこから1㎡当たりの宅地造成費用相当額である2100（円）を控除して単位地積当たりの評点数を1万3495点と算出し、これに地積を乗じて総評点数を557万3435点とし、これに評点1点当たりの価格1円を乗じて求めた金額である557万3435円を本件土地2の価格とした。

ウ 本件土地3について

(ア) 前記ア(ア)と同じ。

(イ) 上記街路と本件土地3に沿接する正面路線とを比較してその格差を算定し、街路条件1.05（道路幅員が広いことに係る格差が0.05）、交通接近条件1、環境条件1、行政条件1とし、これらを乗じた格差率1.05を前記ア(ア)の路線価に乗じて、上記正面路線の路線価を2万9000点と付設した。

(ロ) 画地計算法に従い、前記(イ)の路線価に奥行価格補正率1を乗じ、また、画地規模に係る補正率を0.96、がけ地補正率を0.8とし、これらを乗じた補正率0.768を乗じ、さらに、時点修正率0.95を乗じて、そこから1㎡当たりの宅地造成費用相当額である2100（円）を控除して単位地積当たりの評点数を1万9058点と算出し、これに地積を乗じて総評点数を1076万7770点とし、これに評点1点当たりの価格1円を乗じて求めた金額である1076万7770円を本件土地3の価格とした。

(2) 原告の主張に対する判断

ア 原告は、本件土地1及び本件土地2は、本件市道に沿接しておらず、また、建築確認を受けることができない土地である旨主張するが、前示のとおり、本件土地1及び本件土地2は本件市道に接しているということができ、また、前記(1)のとおり、本件市道が狭あいであることについてマイナス0.06の格差を認め、本件土地1及び本件土地2の正面部分に路線価が付設されていないことに係る補正率を0.9としていること、さらに、前記(1)のとおり、建築確認を受けられないことに係る補正率を0.8としていることからすると、原告の主張を前提としても、直ちに本件土地1及び本件土地2の登録価格が賦課期日における本件土地1及び本件土地2の客観的な交換価値を上回るということとはできない。

イ 原告は、本件土地1について、水道は40年以上前に500m以上離れた本管から自費で引いてきたものであり、水道管の交換も行われていないこと、及び下水道が整備されていないことを主張するが、前示のとおり、青梅市においては市街化区域内が水道管給水区域内とされており、証拠(甲1, 2の4)によれば、本件土地1及び本件土地2の西側には配水管が付設されていることが認められることからすると、原告の上記水道に係る主張をもってしても、直ちに本件土地1の評価に影響を与えるものとは考え難く、また、前記(1)のとおり、「下水道供用不可」としてマイナス0.02の格差を認めているのであるから、直ちに本件土地1の登録価格が賦課期日における本件土地1の客観的な交換価値を上回るということとはできない。

ウ 原告は、本件土地1及び本件土地2への通行に使用されていた市道に在

った踏切が閉鎖された旨主張するが、証拠（乙3の1, 3の2, 4）及び弁論の全趣旨によれば、原告の主張する踏切とは、近隣住民等が事実上線路を横断していた青梅市道沢650号線の延長上の部分であることが認められることからすると、これが閉鎖されたことをもって、直ちに本件土地1及び本件土地2の登録価格が賦課期日における本件土地1及び本件土地2の客観的な交換価値を上回るということとはできない。

エ 原告は、本件土地3は、残土条例による許可が必要な1m以上の埋立てを伴う土地造成を行わないと宅地整備ができない傾斜地である旨主張するが、前示のとおり、残土条例は、事業の区域の面積が500㎡以上の事業や、土砂等による土地の埋立て又は盛土を行うことにより、当該埋立て又は盛土を行った土地の部分の高さが1m以上となる事業等に適用されるものであり、本件土地3の宅地整備を行うにつき残土条例の適用がある事業を行う必要があるとしても、前記(1)のとおり、がけ地であることの補正率を0.8としていることを考慮すると、直ちに本件土地3の登録価格が賦課期日における本件土地3の客観的な交換価値を上回るということとは困難である。

(3) 小括

以上のことからすると、被告が主張する本件各登録価格は適正な時価であり、本件決定は適法というべきである。

第4 結論

よって、原告の請求は理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民訴法61条を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 杉 原 則 彦

裁判官 松 下 貴 彦

裁判官 島 田 尚 人

[別紙省略]