

平成27年11月10日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 最高価申込者の決定処分取消請求事件

口頭弁論終結日 平成27年9月1日

判 決

原告 X株式会社

被告 国

処分行政庁 東京国税局長

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

処分行政庁が平成24年10月2日付けでした売却区分番号●●及び同●●の最高価申込者の各決定処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、原告がその納付すべき国税をその納付期限までに納付しなかったため、北沢税務署長から徴収の引継ぎを受けた東京国税局長において、原告の所有する各不動産を差し押さえてこれらを公売に付したところ、原告が、それらの見積価額が著しく低廉であり、見積価額の決定に違法があるなどと主張して、公売に付された上記各不動産についての最高価申込者の決定処分（国税徴収法104条）の取消しを求めている事案である。
- 2 関係法令の定め

別紙2「関係法令の定め」のとおりである。以下、法令の名称及び用語の表

記及び略称については、同別紙の定めに従う。

3 前提事実（当事者間に争いがないか、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

（１） 差押

通則法４３条３項の規定により北沢税務署長から徴収の引継ぎを受けた東京国税局長は、原告がその納付すべき国税をその納付期限までに納付しなかったため、平成２３年２月２１日、原告の所有する別紙１不動産目録（以下「不動産目録」という。）１記載１、２及び４ないし１８の各不動産並びに不動産目録２記載１、２及び４ないし１１の各不動産を差し押さえ、また、同年４月１４日、不動産目録１記載３の不動産及び不動産目録２記載３の不動産を差し押さえた。（争いのない事実）

なお、上記各差押当時における原告の商号は、「Ａ株式会社」であったが、同年１２月２日、現商号である「Ｘ株式会社」に変更登記された。（争いのない事実）

（２） 公売公告及び見積価額公告

東京国税局長は、不動産目録１記載の各不動産（以下「本件不動産１」という。）及び不動産目録２記載の各不動産（以下「本件不動産２」といい、本件不動産１と併せて「本件各不動産」という。）の公売を実施するため、平成２４年７月２日、本件不動産１の見積価額を３２０万円とし、本件不動産２の見積価額を３７０万円とする公売公告兼見積価額公告をし、同日、これらの公売に係る公売通知書を原告に送付した。（争いがない事実）

なお、以下、本件不動産１に係る公売手続を「本件公売１」、本件不動産２に係る公売手続を「本件公売２」、これらを併せて「本件各公売」といい、本件不動産１に係る見積価額を「本件見積価額１」、本件不動産２に係る見積価額を「本件見積価額２」、これらを併せて「本件各見積価額」

という。

(3) 本件各見積価額の算定根拠

東京国税局長は、本件各見積価額を決定するに当たり、不動産鑑定士による本件各不動産の鑑定評価（以下「本件各鑑定評価」という。）を実施し、その結果、鑑定評価額は、本件不動産1が410万円、本件不動産2が470万円であったことから、これらの鑑定評価額（以下「本件各鑑定評価額」という。）を参考とし、公売の特殊性を考慮して各20パーセントの減額修正を行った上で、本件不動産1の見積価額を320万円、本件不動産2の見積価額を370万円とそれぞれ算定した。本件各鑑定評価の要旨は、別紙3のとおりである。（争いがない事実、乙21の1、2、弁論の全趣旨）

(4) 最高価申込者決定処分

東京国税局長は、平成24年10月2日、本件各公売に係る入札を実施し、同日、本件不動産1について、その見積価額以上の入札者のうち最高の価額となる2000万円で入札したB（以下「B」という。）を最高価申込者とし、本件不動産2について、その見積価額以上の入札者のうち最高の価額となる551万1111円で入札したC（以下「C」といい、Bと併せて「本件各最高価申込者」という。）を最高価申込者をする最高価申込者決定処分（以下、本件不動産1に係る最高価申込者決定処分を「本件決定処分1」、本件不動産2に係る最高価申込者決定処分を「本件決定処分2」、これらを併せて「本件各最高価申込者決定処分」という。）をし、同月3日、本件各最高価申込者決定処分を原告に通知し、その旨公告した。（争いがない事実）

なお、本件各最高価申込者は、本件各公売に係る上記の入札に先立って、公売保証金を納付し、また、農地法3条による許可を受けられる者であることの証明書を提出した。（争いがない事実）

(5) 異議申立て

原告は、平成24年10月5日、本件各最高価申込者決定処分に対する異議申立てをしたところ、東京国税局長は、同年12月13日、同異議申立てを棄却する異議決定をした。(争いがない事実)

なお、東京国税局長は、通則法105条ただし書に基づき、本件各最高価申込者決定処分についての不服申立てに対する決定又は裁決があるまで、本件各公売に係る売却決定を保留した。(争いがない事実)

(6) 審査請求

原告は、平成25年1月11日、異議決定を経た後の本件各最高価申込者決定処分に対する審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、平成26年3月24日、同審査請求を棄却する裁決をした。(争いがない事実)

(7) 本訴提起等

原告は、平成26年4月24日、本件各最高価申込者決定処分の取消しを求める本訴を提起し、本件各最高価申込者決定処分に基づく本件各公売の続行の停止を求める執行停止の申立てをした。(当裁判所に顕著な事実)

(8) 変更公告

東京国税局長は、同年5月14日、上記(2)の公売公告に係る売却決定の日時を同月26日午前10時とし、買受代金の納付期限を同日午後3時とする変更公告をした。(争いがない事実)

(9) 執行停止申立却下決定

東京地方裁判所は、同年5月26日、上記(7)に係る執行停止の申立てを却下する決定をしたところ、原告は、同年6月2日、これに対する抗告をした。(当裁判所に顕著な事実)

(10) 売却決定

東京国税局長は、同年5月26日午前10時、本件各公売に係る売却決定(以下、本件不動産1に係るものを「本件売却決定1」、本件不動産2

に係るものを「本件売却決定２」、併せて「本件各売却決定」という。）
をし、同日午後３時までに、買受人らである本件各最高価申込者から買受
代金の納付をそれぞれ受けた。（争いがない事実）

（１１） 配当

東京国税局長は、同年５月２９日、上記（１０）の買受人らから納付を
受けた買受代金に係る金銭をそれぞれ配当し、同配当金は、同年６月５日、
滞納処分費及び原告の滞納国税に充当された。（争いがない事実）

（１２） 執行停止却下決定に対する抗告の棄却決定

東京高等裁判所は、同年７月４日、原告がした上記（９）の抗告を棄却
する決定をした。（当裁判所に顕著な事実）

４ 争点

（１） 本案前の争点

本件各最高価申込者決定処分の取消しを求める訴えの利益の存否（争点
１）

（２） 本案の争点（本件各最高価申込者決定処分の違法）

ア 本件各最高価申込者決定処分には、本件各見積価額が著しく低廉であ
るという違法があるか否か（争点２）

イ 本件各最高価申込者決定処分には、「偽りの名義で買受申込みをした」
（徴収法１０８条１項３号）という違法があるか否か（争点３）

第３ 争点に対する当事者の主張

１ 争点１（本件各最高価申込者決定処分の取消しを求める訴えの利益の存否）
について

（原告の主張）

本件各最高価申込者決定処分の法的効果が、その後に本件各売却決定がされ
たことにより消滅するとしても、原告には、本件各最高価申込者決定処分を取
り消すことによって回復すべき法律上の利益があるというべきである。

なぜなら、本件各公売が完了したといっても、本件各最高価申込者決定処分を前提とする本件各売却決定が取り消されれば、本件各不動産について所有権移転登記抹消登記手続の嘱託がされることもあり得るし（徴収法135条1項2号）、最高価申込者決定処分が取り消され、見積価額を再評価した上でより高価で売却されれば、原告の滞納額もそれだけ減額となるからである。

また、本件では、原告が本件各最高価申込者決定処分の取消訴訟を提起した後に本件各売却決定がされており、本件各最高価申込者決定処分の取消訴訟を取り下げて、再度本件各売却決定の取消訴訟を提起しなければならないということは、過大な負担を滞納者に課すものであって到底許容されるべきでない。

（被告の主張）

- （１） 本件各最高価申込者決定処分の効力は、その後に本件各売却決定がされたことにより失われていること

最高価申込者の決定は、売却決定手続を行う前段階である公売手続において、買受希望者の中から買受適格の申込者を決定する手続であり、差押不動産について売却決定を受け得る地位を付与する効果を有する処分であると解される。そして、最高価申込者の決定後にされる売却決定は、換価財産について売却決定を受け得る地位にあるにすぎなかった最高価申込者に対し、正式に買受人の地位を与える法的効果を有するものである。そうすると、最高価申込者が売却決定を受けることにより買受人となった以上、その時点で、最高価申込者に付与されていた売却決定を受け得る地位は消滅したといえるから、最高価申込者決定処分もまた、売却決定の時点で目的を達成して消滅したというべきである。

これを本件についてみるに、本件各公売において、平成24年10月2日、本件各最高価申込者決定処分がされたが、その後、平成26年5月26日、本件各最高者申込者を買受人とする売却決定がされ、これにより、本件各最高価申込者決定処分は、目的を達成して消滅したというべきであ

る。

- (2) 本件各最高価申込者決定処分を取り消すことによって回復すべき法律上の利益はないこと

ア 原告は、公売手続が完了したといっても、本件各最高価申込者決定処分の取消しを得れば、徴収法 135 条 1 項 2 号によって、所有権移転登記の抹消登記の嘱託がされることがあり得るから、本件各最高価申込者決定処分を取り消す訴えの利益は失われないと主張する。

しかし、徴収法 135 条 1 項 2 号は、税務署長が、職権により売却決定を取り消した場合において行う措置に関する規定であり、最高価申込者の決定が取り消し得るというのみでは、所有権移転登記の抹消登記の嘱託が必ず行われるものではないから、売却決定ではなく最高価申込者決定処分自体を取り消すことによって回復すべき利益が存することにはならない。

イ また、原告は、本件各最高価申込者決定処分が取り消され、再評価の上でより高価で売却されれば、本税も延滞税も当然に減額になるとして、本件各最高価申込者決定処分を取り消す訴えの利益は失われないと主張する。

しかし、仮に最高価申込者決定処分を取り消し、公売不動産について差押処分を回復させて再度公売手続を行ったとしても、必ずしも当初の売却価額より高価な売却価額で公売されるとは限らず、原告が主張する点は事実上の期待にすぎないし、再度公売を行うと、延滞税が課される期間が長期化する結果、延滞税は増額となるから、再度公売手続を行ったとしても、延滞税が当然に減額になるとは限らないから、最高価申込者決定処分自体を取り消すことによって回復すべき利益が存することにはならない。

- 2 争点 2 (本件各最高価申込者決定処分には、本件各見積価額が著しく低廉であるという違法があるか否か) について

(原告の主張)

本件各見積価額（本件不動産１が３２０万円、本件不動産２が３７０万円）は、本件各不動産の最有効使用を単なる農地と評価した本件各鑑定評価額（本件不動産１が４１０万円、本件不動産２が４７０万円）を参考としたものであるところ、次の理由により、本件各不動産の最有効使用は農地といえず、本件各見積価額は著しく低廉であるから、このような本件各見積価額を前提としてされた本件各最高価申込者決定処分は、違法である。

（１） 本件各不動産には農地転用が許可される十分な可能性があること

本件各不動産は、第一種農地に当たるから、農地以外への転用は原則として不許可となろう。しかしながら、原告は、平成３年、Ｄ株式会社（以下「Ｄ」という。）にトラックターミナル用地として売却する目的で、合計３億２５４７万３５５７円で本件各不動産を購入し、Ｄとの間で、Ｄが原告の購入額と同額で本件各不動産を買い取ることを合意したものであり、Ｄは、旧Ｍ町（Ｎ市）に対し、農業振興地域整備計画に基づく農用地区域からの除外を申請し、平成２年１２月４日、本件各不動産は、農用地区域から除外された（ただし、その後、Ｄが経営不振となり、Ｄに本件各不動産を売却する上記の話が立ち消えになったため、Ｄは、農地転用の許可申請をしておらず、原告は、平成２２年１１月、Ｄに本件各不動産の買取りを求める調停を申し立てたが、不調で終わった。）。このような経過を踏まえると、Ｄと同じいわゆる特積業者（特別積合せ貨物運送業者）であれば、本件各不動産をトラックターミナル用地として使用するための転用許可を得られる可能性が高い。

また、本件各不動産は、県道に面しており、流通商業施設、休憩所その他これに類する施設として農地転用許可の対象となり得る立地条件にあることに鑑みると、本件各不動産について、Ｄ以外の者が別の事業目的で申請する場合であっても、農地転用許可を得て、コンビニエンスストア、給油所等の開発許可を受けることは、比較的容易にできるというべきである。

(2) 本件各鑑定評価額は、本件各不動産から5km圏内にOのインターチェンジ（以下「IC」という。）が完成したことなどを考慮していないこと

本件各鑑定評価においては、本件各不動産の周辺にOのICが完成し、又は完成する見込みがあったことを考慮して評価しておらず、不当である。

また、本件各公売に係る当初の売却期日（本件各最高価申込者決定処分がされた日と同じ平成24年10月2日）の時点では、仮に東京国税局長が農地以外の土地としての評価を予測し得なかったとしても、変更後の売却期日（平成26年5月26日）の時点では、近くにOのICが完成し、他のICとの開通が見込まれたことにより本件各見積価額が著しく不相当であることが判明した以上、本件各最高価申込者決定処分を取り消し、本件各不動産の見積価額を再評価し、本件各不動産の公売を再実施すべきであった。

(3) 本件各不動産を高額で評価した取引事例が存在すること

ア 原告は、平成3年、Dにトラックターミナル用地として売却する目的で、地権者らから本件各不動産を合計3億2547万3557円で購入したところ（上記（1）参照）、もとよりこれはバブル経済期の話であり、そのまま適用されるべきでないことは当然であるが、本件各見積価額の合計は、上記の購入金額の約50分の1でしかなく、いかにも不合理である。

イ 原告は、実質担保目的により、平成25年5月10日、株式会社E及びF（以下「Eら」という。）との間で、代金1億円で本件各不動産の売買契約を締結し、同買主は、真に売買するなら、残金として1億円は支払うつもりであったとも述べている（甲7の1、2）。

ウ G株式会社（以下「G」という。）は、平成25年12月1日、原告に対し、本件各不動産を2億5000万円で購入する旨の買受申込書を提出している（甲8）。

エ Bは、平成26年8月6日金銭消費貸借を原因として、同月7日付けでHに対し債権額2000万円の質権を、同日付けでHに対し極度額1億円の根抵当権をそれぞれ本件不動産1に設定しており（甲22、23の1ないし4）、Hは本件各不動産に相当の担保価値を見出している。

（被告の主張）

次のとおり、本件各不動産の最有効使用は農地であるから、本件各鑑定評価が本件各不動産の最有効使用を農地として評価したことは合理的であり、そうすると、本件各鑑定評価額を参考にして定められた本件各見積価額が低廉とはいえず、本件各最高価申込者決定処分は適法である。

- （1） 本件各不動産には農地転用が許可される現実的可能性がないことから、
本件各不動産の最有効使用を農地として見積価額を評価すべきであること

ア 農地法による農地転用規制

- （ア） 農地法は、国の農業生産力を維持する観点から、農地を農地以外のものに転用する場合には、許可を受けなければならないと定めるところ、農地法、農振法等の農地関係法令は、本件各不動産が農用地区域内から除外された平成2年以降、改正されており、これによって、農用地区域内からの除外や農地転用等についての規制は、本件各不動産が農用地区域内から除外された当時より厳格化しており、農地転用の許可基準については、農地転用制度の実務上、農用地区域内にある農地、甲種農地、第一種農地、第二種農地及び第三種農地の5つに分類して行われている。

- （イ） このうち、農用地区域内にある農地については、市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地区域が農用地等として利用すべき土地の区域として位置づけられていることから、あくまでも農用地等として利用することが法令上求められており、例外的に、

- ① 土地収用法の対象事業の用に供する場合、② 農用地利用計画

において指定された用途に供する場合、③ 仮設工作物の設置等、一時的な利用に供するもので、その目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められ、かつ、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる場合に限り、農用地区域内にある農地のまま転用の許可をすることができる。

(ウ) したがって、農用地区域内にある農地を、例外的に転用許可が可能な上記(イ)の場合以外の目的で利用する場合には、まず当該農地を農用地区域内から除外することが必要であり、そのためには、農用地区域を定めた農業振興地域整備計画自体を変更しなければならないが、その場合には、農振法13条2項所定の除外の要件をすべて満たさなければならない。その上で、当該農地が農用地区域内から除外されて初めて、農地転用の判断をすることになる。その際には、除外された当該農地を、立地基準に応じた上記(ア)の農地の分類(農用地区域内にある農地を除く4分類)に当てはめて、それぞれの許可基準に従って転用の可否を判断することになる。

(エ) この点、N市では、農用地区域内から除外された土地の利用に関し、事業計画者の変更、利用目的の変更及び事業計画の中止の申出があった場合、原則として、当該土地を農用地区域に再編入することとしているから、農用地区域内から除外されている土地について、当初の除外申出をした者が当該除外申出に係る目的で使用する場合以外には、そのような者は、N市に対し、農地転用許可の前に、改めて農用地区域内からの除外の申出をしなければならないことになる。そして、N市においては、農用地区域内からの除外の可否を判断する際に、併せて農地転用許可の判断という面からも検討を加えることとしており、具体的には、農地転用の許可権者である埼玉県とも協議を行い、例えば、① 農地の集団化への支障の有無、② 当該土地以外の代替地の

有無、③ 当該利用目的を達成するために当該土地を農地転用する必要性等について、法令が求める農地振興の趣旨に則って、検討を行うこととしている。

- (オ) また、上記（ア）の5分類のうち、第一種農地は、農用地区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの（農地法4条2項1号ロ）のうち、同法施行令12条に規定する農地以外のものであって、おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地（農地法施行令11条1号）を含むものであり、これについては原則として農地転用を許可することができない。

イ 本件不動産について農地転用が許可される可能性がないこと

- (ア) 本件各不動産は、10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地であることから、上記ア（オ）によれば、上記ア（ア）の5分類のうちの第一種農地に当たるところ、本件各不動産は、現在もN市の農業振興地域内の土地であるが、Dが、平成2年12月4日、使用目的をトラクターミナルとして農用地区域からの除外を申請し、農用地区域から除外されており、N市の取扱いによれば、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、上記ア（エ）のとおり、本件各不動産を農用地区域内に再編入した上、改めて上記ア（ウ）の基準により、農用地区域内からの除外の可否及び第一種農地に対する農地転用許可の可否について判断されることになる。

- (イ) しかし、Dの上記（ア）の事業は、その後立ち消えとなり、Dからは農地転用許可申請がされていない状況にある。そうすると、今後、仮にD以外の者が、本件各不動産につき、Dがした当時と同じ内容で除外の申出をしたとしても、現在はN市内に工業団地が既に

整備されているなど、トラックターミナル建設に適した用地は他にもあることからすれば、除外が認められる可能性はない。また、本件各不動産が県道に面していることから、大きな駐車場を備えたコンビニエンスストア、ガソリンスタンド等の建設も考えられるが、農用地区域からの除外の判断に当たって協議すべき上記ア（エ）の検討事項に照らせば、第一種農地としての良好な営農条件を備えた農用地区域内の農地をあえて潰してまでこれらを建設する合理的な理由は認められず、本件各見積価額の決定時点におけるN市の取扱いに照らしても、本件各不動産の農用地区域からの除外及び農地転用許可の可能性はないと認められる。

ウ 以上のことから、本件各不動産は、第一種農地のため農用地区域からの除外及び農地以外への転用が許可される見込みがない土地であり、行政規制の観点からみても、最有効使用を農地とすることが合理的であるから、本件各不動産の最有効使用を農地として、適正な時価を反映させた本件各見積価額は妥当なものであり、著しく低廉とはいえない。

（２） 本件各見積価額は、本件各不動産の周辺に〇のＩＣが完成したなどの事情を実質的に織り込み済みの価格であること

本件各不動産は、上記（１）のとおり、最有効使用を農地として評価すべきであるところ、本件各鑑定評価において、取引事例比較法を適用するに当たり、本件各不動産と同一の需給圏であるN市内の農業振興地域内に所在する農地の各取引事例を用いていることは合理的である。そして、当該各取引事例は、平成２２年５月又は平成２３年５月から６月に取引されたものであり、その取引時期からすれば、平成２３年５月の〇・ＩＣの完成又はその見込みなども織り込んだ価格によって取引された事例であると推認される。このような取引事例比較法を適用して算定された本件各鑑定評価額は、いずれも合理的なものであり、評価時における客観的な時価を

示すものである。

- (3) 原告が主張する高額での取引事例は、本件各不動産の見積価額を定めるに当たっての参考とはならないこと

ア 原告の主張 (3) アの取引について

原告のいう本件各不動産の購入額は、平成3年に原告がDへの転売目的で購入した際のものであり、本件各不動産につき農用地区域からの除外の要件を充足し、農地転用許可を受けることが可能な、限られた者のみがい取ることを前提としたものである。しかも、本件各不動産は、現状においてDが購入する可能性がなくなったため、Dがトラクターミナルとして使用する前提は既に失われている。このようなことからすると、本件各不動産の評価の参考になる事例であるとはいえない。

イ 原告の主張 (3) イ及びウの各取引について

原告とEらとの間の売買契約書、Gの原告に対する買受申込書をみると、農地転用許可を得ることが条件とされていることがうかがえるところ、D以外の者が本件各不動産の転用許可を受ける可能性が事実上ないことからすると、結局のところ、実現可能性のない大規模開発を前提とする金額であり、著しく合理性を欠くものである。

ウ 原告の主張 (3) エの取引について

抵当権や質権は、目的物の有する担保価値を把握し、被担保債権の優先弁済を受けることを本質とし、目的物の使用、交換価値に直接影響すべき性質のものではないのであって、その被担保債権額は、金銭消費貸借等の取引における当事者間の合意による金額にすぎないから、合理的な算定方法によって時価を反映させた鑑定評価額を左右するものとはいえない。

- 3 争点3 (本件各最高価申込者決定処分には、「偽りの名義で買受申込みをした」(徴収法108条1項3号)という違法があるか否か)について

(原告の主張)

訴外H（以下「H」という。）は、本件各公売において本件各最高価申込者（B及びC）の代理人となって煩雑な手続を行い、本件不動産1については、本件売却決定1から2か月後、Bを債務者とし、債権者をHとする債権額2000万円の質権及び極度額1億円の根抵当権を設定している。

このことからすると、本件各不動産の事実上の買受人は、Hというべきであり、本件各最高価申込者は、いずれも単なる名義人にすぎないから、B、C及びHは、徴収法108条1項3号所定の「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たることになり、本件各最高価申込者決定処分は違法である。

（被告の主張）

（1） 自己の法律上の利益に関係のない違法に関する主張であること

徴収法108条は、「税務署長は、次に掲げる者に該当すると認められる事実がある者については、その事実があった後2年間、公売の場所に入ることを制限し、若しくはその場所から退場させ、又は入札等をさせないことができる。」（1項柱書）、「前項の規定に該当する者の入札等又はその者を最高価申込者等とする決定については、税務署長は、その入札等がなかったものとし、又はその決定を取り消すことができるものとする。」

（2項）と規定しているところ、これらは、公売の適正な実施を確保するため、これを妨げる行為を排除し、又は予防するための処分をする権限を税務署長に認めたものであり、専ら公益を実現するために設けられた規定であって、滞納者の個人的な権利利益を保護するためのものではないから、原告の主張は、取消訴訟において主張することができない、自己の法律上の利益に関係のない違法（行政事件訴訟法10条2項）を主張するものであって、失当である。

（2） 本件各最高価申込者及びHは、徴収法108条1項3号所定の「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たらないこと

ア 徴収法108条1項3号所定の「偽りの名義で買受申込みをした者」

とは、架空名義を使い、又は勝手に第三者の名義を用いて買受けの申込みをした者をいう。このような名義での買受申込みは、最高価申込者等の決定を混乱に導くおそれがあるため、公売の適正を確保すべく、そのような行為をした者については、公売手続から排除する必要があるからである。

イ Bについては、Hを本件公売1の代理人に定める委任状（乙30）を提出しているが、自らの名義で本件不動産1の買受人となる旨表示して本件公売1に参加し、買受人となっているのであるから、B及びHは、架空名義を用いたものでも、勝手に第三者の名義を用いたものでもない。

これに対し、原告は、本件売却決定1の後、Hが本件不動産1に担保権を設定したことを指摘するが、そのような事情があるからといって、H及びBが「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たるとはいえない。

したがって、B及びHは、本件公売1について、徴収法108条1項3号所定の「偽りの名義で買受申込みをした者」には当たらないから、本件決定処分1に原告が主張するような違法はないというべきである。

ウ また、Cについては、Bと異なり代理人を選任することなく、自らその名義において本件公売2に参加しているから、C及びHは、架空名義を用いたものでも、勝手に第三者の名義を用いたものでもない上、本件不動産2については、本件不動産1について原告が主張しているような、Hが本件売却決定2の後に担保権を設定したという事情もない。

したがって、C及びHは、本件公売2について、徴収法108条1項3号所定の「偽りの名義で買受申込みをした者」には当たらないから、本件決定処分2に原告が主張するような違法はないというべきである。

第4 当裁判所の判断

1 滞納処分として差し押さえられた不動産の処分に関する手続の概要

滞納処分として差し押さえられた不動産の換価及び配当に関する手続の概要

は、関係法令の定め（前記第2の2）によれば、以下のとおりである。

（1） 公売

税務署長（通則法43条3項に基づき、税務署長から徴収の引継ぎを受けた国税局長を含む。以下同じ。）は、差し押さえた滞納者の不動産（以下「差押不動産」という。）を換価するときは、これを入札又はせり売の方法による公売に付さなければならず（徴収法94条）、差押不動産を公売に付するときは、公売の日の少なくとも10日前までに、公売に付する不動産（以下「公売不動産」という。）の名称、数量、性質及び所在、公売の方法、公売の日時及び場所、売却決定の日時及び場所、買受代金の納付の期限、公売財産上にその財産の売却代金から配当を受けることができる権利を有する者は売却決定の日の前日までにその内容を申し出るべき旨、その他公売に関し重要と認められる事項を公告しなければならない（徴収法95条1項）。また、税務署長は、公売不動産の見積価額を決定した上、公売の日から3日前の日までにこれを公告しなければならない（徴収法98条、99条1項）。

差押不動産の公売が入札の方法により行われる場合には、入札者（公売不動産の入札に係る買受けの申込みをしようとする者）は、原則として、見積価額の100分の10以上の額により定められる公売保証金を所定の方法で提供し（徴収法100条1項、2項）、その住所又は居所、氏名（法人にあっては名称）、公売不動産の名称、入札価額その他必要な事項を記載した入札書に封をして、これを徴収職員に差し出さなければならない（徴収法101条1項）。徴収職員は、原則として入札者を開札に立ち会わせ（同条3項）、見積価額以上の入札者のうち最高の価額による入札者を最高価申込者として定めなければならず（徴収法104条1項）、そのときは、直ちにその氏名及び価額を告げた後、入札の終了を告知する（徴収法106条1項）。

(2) 売却決定

税務署長は、差押不動産を換価に付するときは、徴収法 113 条 2 項各号に掲げる事由がない限り、公売をする日から起算して 7 日を経過した日において、最高価申込者に対して売却決定を行う（同条 1 項）。

(3) 代金納付及び権利移転

買受人は、買受代金を納付の期限（売却決定の日）までに現金で納付しなければならない（徴収法 115 条 1 項、3 項。徴収法 100 条 3 項により、現金で納付した公売保証金がある場合には、これを買受代金に充てることができる。）、買受代金を期限までに納付しないときは、売却決定が取り消されることがある（同条 4 項）。買受人は、これを納付した時に換価に付した不動産（以下「換価不動産」という。）を取得する（徴収法 116 条 1 項）。

税務署長は、換価不動産で権利の移転につき登記を要するものについては、不動産登記法その他の法令に別段の定めがある場合を除き、その買受代金を納付した買受人の請求により、その権利の移転の登記を関係機関に嘱託しなければならない（徴収法 121 条、不動産登記法 115 条 1 号）、換価に伴い消滅する権利に係る登記があるときは、併せてその抹消を関係機関に嘱託しなければならない（徴収法 125 条、不動産登記法 115 条 2 号）。

(4) 配当

差押不動産の売却代金は、徴収法 129 条 1 項各号に掲げる国税その他の債権に配当し（徴収法 128 条 1 号、129 条 1 項）、配当した金銭に残余があるときは、その残余の金銭は滞納者に交付する（同条 3 項）。税務署長は、売却代金の交付期日に、配当を受ける債権その他必要な事項を記載した配当計算書に従って売却代金を交付する（徴収法 131 条、133 条 1 項）。

(5) 売却決定の取消しに伴う措置

税務署長は、売却決定を取り消したときは、① 徴収職員が受領した差押不動産の売却代金の買受人への返還、② 徴収法 121 条その他の法令の規定により嘱託した換価不動産の権利の移転の登記の抹消の嘱託、③ 徴収法 125 条その他の法令の規定による嘱託で換価に係るものにより抹消された質権、抵当権その他の権利の登記の回復の登記の嘱託の手続をしなければならない（徴収法 135 条 1 項）。なお、上記③のとおり嘱託した回復の登記に係る質権者、抵当権者又は先取特権者に対し売却代金から配当した金額がある場合において、これらの者がその金額を返還しないときは、税務署長は、その金額を限度として、これらの者に代位することができる（同条 2 項）。

2 争点 1（本件各最高価申込者決定処分取消しを求める訴えの利益の存否）について

(1) 本件各最高価申込者決定処分の法的効果の消長

上記 1 の差押不動産の換価の手續に鑑みると、公売は、差押不動産を換価するに当たり、これを買受希望者の自由競争に付し、その結果として形成される最高価額によって売却価額及び買受人を決定する手續であるところ、公売手續の中で売却決定の前段階として行われる最高価申込者の決定は、買受希望者の中から買受適格のある申込者を決定する手續であり、それを受ける者に対し、当該不動産の売却決定を受け得る法的地位を付与するという効果を発生させる処分であると解される。そして、その後に行われる売却決定は、公売公告に応ずる入札（すなわち当該不動産の買受けの申込み）をした者のうち最高の価額によるものである最高価申込者に対し、その買受けの申込みを承諾する旨の意思表示を内容とするものであって、それまでは当該不動産について売却決定を受け得る地位にあるにすぎなかった最高価申込者に対し、正式に買受人の法的地位を付与する効果を有する

処分であると解される。

このように、最高価申込者の決定は、差押不動産について売却決定を受け得る地位を付与する効果を有する処分である以上、その後、遅くとも最高価申込者に対し買受人の法的地位を付与する効果を有する売却決定がされた段階では、その目的を達成してその法的効果を失ったものと解される。

しかるところ、前提事実（１０）のとおり、本件各不動産については、既に本件売却決定がされていることに照らすと、その前段階として行われた本件各最高価申込者決定処分の法的効果は、既に消滅したものと解される。

（２） 回復すべき法律上の利益の存否

しかし、売却決定がされるに至った場合でも、滞納者には、最高価申込者決定処分を取り消すことによって「回復すべき法律上の利益」（行政事件訴訟法９条１項参照）があると解される。その理由は以下のとおりである。

ア 最高価申込者決定処分の取消判決の効力

国税に関する一連の滞納処分は、国税の納付義務を強制的に実現するという行政目的を達成するため、段階的に連続して行われる処分である（通則法４０条、徴収法１条、第５章参照）。

しかるところ、上記（１）のとおり、最高価申込者決定処分は、それを受ける者に対し、差押不動産の売却決定を受け得る法的地位を付与することを内容とするものであるから、最高価申込者に対して買受人の法的地位を付与することを内容とする売却決定と、その後に行われる配当は、それを行う基礎となる最高価申込者決定処分が有効に存在することが当然の前提となっている。

そうすると、最高価申込者決定処分の取消しを求める訴えのみが提起され、最高価申込者決定処分に違法があるとの理由により当該最高価申込者決定処分を取り消す旨の判決が確定した場合には、仮に既に売却決定がさ

れるに至っていたとしても、当該処分を前提としてされた売却決定及び配当は、同判決と整合しないものとなるから、税務署長は、同判決の拘束力に従い、徴収法 173 条 1 項各号に該当するときを除き、職権でこれらの処分を取り消さなければならないと解される（行政事件訴訟法 33 条 1 項参照）。（なお、徴収法 171 条 1 項の規定は、異議申立ての期限の特例を定めたものにすぎず、売却決定及び配当について独立した異議申立てがないときは職権による売却決定及び配当の取消しが妨げられると解さなければならない理由はない。）

イ 最高価申込者決定処分の取消判決が滞納者に与える利益

（ア） 上記 1（5）のとおり、税務署長は、買受人が換価不動産の買受代金を納付した後に売却決定を取り消したときは、徴収職員が受領した売却代金を買受人に返還するとともに、換価に係る権利の移転の登記の抹消及び換価に関して抹消された権利の登記の回復を囑託する手続をしなければならない（徴収法 135 条 1 項参照）。

このように、換価不動産の売却決定が取り消された場合において、原状を回復するための手続が設けられているのは、この場合には、当該不動産の売買契約に基づく滞納者から買受人への所有権移転の効果（徴収法 116 条 1 項参照）が遡及的に消滅し、当該不動産の所有権が滞納者に復帰するからであると解される（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同 32 年 6 月 7 日第二小法廷判決・民集 11 卷 6 号 999 頁参照）。

そして、徴収法は、不動産の売却決定を取り消すことのできる時期につき特段の制限を設けていない（徴収法 135 条 1 項参照）上、配当（売却代金の交付）が完了した後に売却決定が取り消されることを前提とした規定を置いている（同条 2 項参照）。加えて、徴収法は、不動産の売却決定の取消しについては、これをもって善意の

買受人に対抗することができない旨の規定（徴収法 112 条 1 項参照）を設けていない。そうすると、税務署長は、当該不動産の換価及び配当が完了した後であっても、売却決定に違法があると判断する場合には、徴収法 173 条 1 項各号に該当しない限り、これを取り消すことができると解される。

なお、売却決定が取り消された場合には、たとえ買受人が売却決定の取消しの原因につき善意であり、又は当該買受人から当該取消し前に当該不動産を譲り受けた第三者（以下「転得者」という。）がいるときであっても、上記と同様に、当該不動産の所有権は滞納者に法律上当然に復帰するものと解される。

以上を前提とすれば、滞納者は、売却決定がされた場合でも、最高価申込者決定処分を取り消す旨の確定判決を得ることにより、その拘束力に従って売却決定を取り消し、差押不動産の所有権を買受人又は転得者から回復することを期待し得るという法的地位を有するということができるから、最高価申込者決定処分の取消しによって「回復すべき法律上の利益」（行政事件訴訟法 9 条 1 項参照）を有すると解すべきである。

（イ） また、見積価額の違法を理由として最高価申込者決定処分を取り消す旨の判決が確定した場合には、同判決の拘束力に従い、見積価額の決定以降の手続が取り消されることになり（上記ア参照）、当該不動産の差押え自体が取り消されない限りは、当該差押えに基づき、改めて、当該不動産について見積価額の決定（徴収法 99 条）以降の公売手続を行うことになるものと解される。

しかるところ、この手続においては、改めて、徴収法の定めに従って、見積価額の決定、その公告、入札、最高価申込者決定処分及び売却決定がそれぞれ行われることになる（上記（１）参照）から、

適法な手続の下における売却決定に基づきより高額な売却代金が納付された場合には、国税に対する配当の金額が増加することになり（徴収法 129 条 1 項、128 条 1 号）、その結果、滞納者が納付すべき残余の国税の額が減少することになる。

そうすると、滞納者は、売却決定及び配当がされるに至った場合でも、最高価申込者決定処分を取り消す旨の確定判決を得ることにより、その拘束力に従って売却決定及び配当を取り消し、改めて適法な手続の下における売却決定が行われてより高額な売却がされることを期待し得るという法的地位を有するといえることができるから、最高価申込者決定処分の取消しによって「回復すべき法律上の利益」（行政事件訴訟法 9 条 1 項参照）を有すると解すべきである。

ウ なお、滞納者は、最高価申込者決定処分の違法性を承継する売却決定の取消しの訴えを提起することにより、上記と同様の目的を達することができる。しかしながら、上記のとおり、滞納者は、既に係属している最高価申込者決定処分の取消しの訴えにおいて勝訴すれば、取消判決の拘束力により、売却決定及び配当の取消しを得ることができるのであって、これによりその目的を十分に達することができる。しかも、滞納者が主張しているのは最高価申込者決定処分の違法であるから、その違法は、最高価申込者決定処分それ自体の取消しの訴えの中で争うことが自然であって、滞納者が、最高価申込者決定処分の違法を主張するために、既に係属している当該最高価申込者決定処分の取消しの訴えとは別に、あえて、新たに売却決定の取消しの訴えを提起し、又は同訴えへの変更等（行政事件訴訟法 7 条、民訴法 143 条参照）をしなければならないとするのは、著しく迂遠であるというほかはなく、滞納者にとって煩雑であることは明らかである。したがって、売却決定の取消しの訴えを提

起することができるという点は、「回復すべき法律上の利益」に関する上記の解釈を左右するものとはいえない。

(3) 本件における検討

ア 前提事実(1)、(10)によれば、原告は、その納付すべき国税をその納付期限までに納付しなかったため、平成23年2月21日、その所有する本件各不動産の差押えを受け、平成26年5月26日、本件各売却決定を受けたものであること、本件各最高価申込者が、同日、本件各売却決定に基づいて買受代金を納付したことにより、原告は、本件各不動産の所有権を失ったものであることがそれぞれ認められる。

したがって、原告は、本件各最高価申込者決定処分の取消しによって「回復すべき法律上の利益」(買受人から本件各不動産の所有権を回復することを期待し得るという法的地位及び改めて適法な手続の下における売却決定が行われてより高額な売却がされることを期待し得るという法的地位)を有するというべきである。

イ 以上のとおりであるから、原告が本件各最高価申込者決定処分の取消しを求める訴えの利益は、なお失われていないと解される。

よって、争点1に関する被告の主張は採用できない。

3 争点2(本件各最高価申込者決定処分には本件各見積価額が著しく低廉であるという違法があるか否か)について

(1) 公売不動産の見積価額の決定に関する違法について

公売不動産の見積価額は、できるだけ多くの入札者(買受希望者)を誘引するため、入札価額の一応の基準を示すとともに、売却価額が著しく低廉となることを防止して公売の公正を図るため、最低売却価額を保障する性質を有すると解される。そうすると、公売不動産の見積価額が、その価格形成上の事情を適切に勘案せず、公売するための見積価額として不当に低廉であり、そのために公売不動産が著しく低価に売却されたという事情

があるときは、見積価額の決定は違法となると解される（最高裁昭和●●年（○○）第●●号同43年10月8日第三小法廷判決・裁判集民事92号55頁参照）。

（２） 認定事実

そこで検討するに、前提事実、争いのない事実、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件各不動産の現況等

本件各鑑定評価（乙21の1、2）によれば、平成24年3月5日時点の本件各不動産及びその近隣地域の現況等は、次のとおりである。

（ア） 本件不動産1

P線Q駅の北方約7kmに位置し、18筆の土地からなり、本件不動産2と接する。北西側が有効幅員約12m舗装県道R線に約9.7m、約0.6～0.9m低く接し、北東側が幅員約9.2～9.6m舗装市道S号線に約80.3m、約0.5～0.9m低く接する。本件不動産1の中に幅員約3m未舗装市道T号線があり約0.2m低く接し、ほぼ整形、現況セイタカアワダチソウ、ガマが群生する遊休田である。公簿地積7801㎡。耕作地としては一体の画地であるが、画地の中に作業路と用水路があるので耕作する上で作業効率がやや劣る。公法上は、市街化調整区域（建ぺい率50%、容積率100%）、農業振興地域（平成2年12月4日付けで農用地区域から除外済みだが、農地転用許可の申請は未了）である。

（イ） 本件不動産2

P線Q駅の北方約7kmに位置し、11筆の土地からなり、本件不動産1と接する。北東側が有効幅員約9.2～9.6m舗装市道S号線に約5.5m、約0.8～0.9m低く接し、南東側が有効幅員約2.4～3.4m未舗装市道U号線に約0.2m低く接し、ほぼ長方形、

現況セイタカアワダチソウ、ガマが群生する遊休田である。公簿地積 8791㎡。公法上は、市街化調整区域（建ぺい率50%、容積率100%）、農業振興地域（平成2年12月4日付けで農用地区域から除外済みだが、農地転用許可の申請は未了）である。

（ウ） 近隣地域の特性等

本件各不動産は、N市内でも比較的農家の多い旧M町内に位置し、圃場整備された農地の端にあり、最寄り集落であるV地区に隣接しており、開発行為の可能性もかすかに残るが、本件各不動産の標準的使用は、3000㎡程度の遊休田である。

イ Dの申出により本件各不動産が農用地区域から除外されたこと

本件各不動産は、農業振興地域内に所在する農地であり、農用地区域内の農地であったところ、Dは、平成2年1月頃、使用目的をトラックターミナル（都市計画法29条1項3号が規定する政令で定める建築物のうち、同法施行令21条6号が定める一般貨物自動車運送事業（貨物自動車運送事業法2条6項が定める特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設）として、農業振興地域整備計画に基づく農用地区域から本件各不動産の除外を申請し、本件各不動産は、同年12月4日、農用地区域から除外された。（甲5の1、2、乙21の2）

ウ Dが本件各不動産の農地転用許可を申請する見込みがないこと

その後、Dが経営不振となり、上記事業は進行されずに立ち消えとなったため、Dは、本件各不動産について農地転用の許可申請をしておらず、今後、D（現在はIに吸収合併されている。）から同申請がされる見込みはない。（弁論の全趣旨）

エ 原告が本件各不動産を取得し、所有権移転登記を経由した経緯

原告は、平成3年頃、本件各不動産を当時の所有者らから購入した（原告の主張によれば、購入代金は合計3億2547万3557円である。）。

原告は、Dに対し本件各不動産を売却する予定であったが、Dによる本件各不動産の買取りを実現することができず、平成22年8月4日、本件各不動産につき、平成3年1月21日時効取得を原因とする各所有権移転登記を経由した。（乙21の1、2、弁論の全趣旨）

オ 本件各不動産に係る公売手続

（ア） 差押（前提事実（1））

東京国税局長は、原告が期限までに国税を納付しなかったため、平成23年2月21日及び同年4月14日、本件各不動産を差し押さえた。

（イ） 公売公告及び見積価額公告（前提事実（2）、（3））

東京国税局長は、平成24年7月2日、本件各不動産につき公売公告兼見積価額公告をしたところ、本件各見積価額（本件不動産1が320万円、本件不動産2が370万円）は、本件各鑑定評価額（本件不動産1が410万円、本件不動産2が470万円であり、いずれも最有効使用が農地であることを前提としている。）を参考とし、公売の特殊性を考慮して各20パーセントの減額修正をして算定された。

（ウ） 最高価申込者決定処分（前提事実（4））

東京国税局長は、平成24年10月2日、本件不動産1につき2000万円で入札したB、本件不動産2につき551万1111円の入札したCを各最高価申込者とする本件各最高価申込者決定処分をした。

なお、本件各最高価申込者は、本件各公売に係る入札に先立って、農地法3条による許可を受けられる者であることの証明書を提出した。

（エ） 異議申立て（前提事実（5））

原告は、平成24年10月5日、本件各最高価申込者決定処分に対する異議申立てをしたところ、東京国税局長は、同年12月13日、これを棄却する異議決定を行い、本件各公売に係る売却決定を保留した。

(オ) 審査請求（前提事案（6））

原告は、平成25年1月11日、審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、平成26年3月24日、同審査請求を棄却する裁決をした。

(カ) 変更公告（前提事実（8））

東京国税局長は、平成26年5月14日、売却決定日時を同月26日午前10時、買受代金納付期限を同日午後3時とする変更公告をした。

(キ) 売却決定（前提事実（10））

東京国税局長は、平成26年5月14日午前10時、本件各売却決定をし、同日午後3時までに、本件各最高価申込者から買受代金の納付を受けた。

カ OのI Cの完成等

平成23年5月、OのW・I Cが本件各不動産から5km圏内に完成し、本件各最高価申込者決定処分がされた平成24年10月2日の当時においては、平成27年3月に同I Cからe・I Cとその先のf・I Cまでが開通し、同年度中に本件各不動産から5km圏内にg・I Cとその先のh・I Cまでが開通することが見込まれていた。また、上記処分の当時、N市内には、上記イの平成2年の当時になかった複数の産業団地又は工業団地が新たに完成していた。（甲19、弁論の全趣旨）

キ 本件各不動産の現況等に関するN市農業委員会の見解

N市農業委員会は、東京国税局長から本件各不動産の現況に関して照会

を受け、平成２４年３月１日、次のとおり文書で回答した。（乙２２）

（ア） 本件各不動産は、Ｄよりトラクターミナル建築を目的とする農用地区域からの除外申出を受けて、平成２年１２月４日、農用地区域から除外されたため、農業振興地域内にあるが農用地区域にはない。

（イ） 本件各不動産は、Ｄがトラクターミナルを建築する等の限られた条件において農地転用の可能性があるが、一般的には、第一種農地（１０ヘクタール以上のまとまりのある農地の区域）のため、農用地区域からの除外及び農地転用の許可がされる可能性はいずれもない。

ク N市農業振興地域整備計画

当時、N市農業振興地域整備計画書によれば、本件各不動産が所在するM地区のV地域について、農用地等利用の方針として、「i水系に属する平坦部で、農用地は汎用田として既に用排水路の整備された団地を形成している地域である。田畑輪換に対応できる条件を備えていることから農地としての利用を推進する。」とされ、また、農業生産基盤の整備及び開発の方向として、「３０ヘクタール以上規模の大区画のほ場整備が完了した優良農地がほとんどであるが、一部排水の悪い地域については、排水路整備を推進する。」とされていた。（乙２７、弁論の全趣旨）

ケ N市農業委員会の担当者による補足説明

N市農業委員会の担当者は、平成２７年３月１２日、東京国税局の係官に対し、上記キの回答について次のとおり補足説明をした。（乙２７）

（ア） D以外の新たな事業者から同様の事業計画による農用地区域からの除外申出がされた場合には、本件各不動産を農用地区域に再編入し、再度除外をすべきかを判断することになるが、法改正によりDが除外を申し出た当時より除外や農地転用の条件が厳しくなっている。

（イ） 本件各不動産は、第一種農地（おおむね１０ヘクタール以上の規

模の一団の農地の区域内にある農地)に当たるため農地転用は原則不許可であり、農地転用許可に当たっては、農地の集団化に支障を与えることはないか(第一種農地は、おおむね20ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地であったものが、10ヘクタール以上に引き下げられた。)、当該土地以外の代替地はないか、その利用目的を達成するために当該土地を農地転用する必要性(地域の農業の振興に資する施設であっても第一種農地に設置する場合には、第一種農地以外の土地ではその目的を達成することができないと認められる場合に限る。)等、農地振興の趣旨に則って検討することになるが、農用地区域から除外するかどうかの判断の協議においてもこれらのことが同様に検討される。

(ウ) また、本件各不動産は、県道に面している部分があり、広い駐車場付きのコンビニエンスストア、給油所等の建設も考えられるが、N市農業振興地域整備計画を変更し、良好な農地の一部をわざわざ潰してまでそこに建設する合理的な理由があるのか、他に代替地はないのかなど、農地振興の趣旨に則って、除外の可否を厳格に判断することになる。

(エ) 以上のとおり、第一種農地である本件各不動産についてDが除外申請をした時と同じ内容で申請したとしても、現在では除外の条件を満たすことは難しい上、N市内には工業団地等も整備されておりトラックターミナルに適した用地ならば他にもあることから、農用地区域内からの除外及び転用許可の可能性は、全くといっていいほどない。

(3) 検討1 (本件各不動産の最有効使用について)

ア 不動産鑑定評価基準の考え方は、次のとおりである(乙20)。

(ア) 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用(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。不動産鑑定評価基準上、最有効使用の判定に当たっては、① 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること、② 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること、③ 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない未来でないこと、④ 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること、⑤ 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定することにそれぞれ留意する必要がある。

(イ) 不動産鑑定評価基準上、農地とは、農地地域のうちにある土地をいい、農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

イ 不動産の最有効使用については、上記アを踏まえて判断すべきところ、本件各見積価額を決定する上で参考とされた本件各鑑定評価は、本件各不動産の最有効使用が農地であるとして評価している（認定事実オ（イ））のに対し、原告は、本件各不動産は、現況は農地であるが、周辺に〇のＩＣが完成し、駐車場付きのコンビニエンスストア、給油所等の需要が高まっており、予測し得る将来、これらを建設する上で必要な農地法による農地転用許可等が得られる可能性が高く、最有効使用を農地として

評価することは不合理である旨主張する。そこで、行政的観点等を踏まえ、本件各不動産の最有効使用を農地と評価することの合理性について検討する。

ウ 農用地区域内にある農地に関する行政的規制

(ア) 転用に関する許可基準及び農用地区域内からの除外

農用地区域内にある農地を農地以外のものに転用する場合、関係法令の定め（前記第2の2）によれば、その許可基準等はおおむね次のとおりである。

a 市町村が定める農業振興地域整備計画において定められた農用地等として利用すべき土地の区域（農用地区域）内にある農地については、原則として転用を許可することができない（農地法4条2項本文及び1号イ）が、同条2項ただし書により、例外的に、①土地収用法26条1項の規定による告示に係る事業の用に供する場合、②農用地利用計画において指定された用途に供する場合、③仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため行うものであって、利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要と認められ、かつ、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる場合（農地法施行令10条1項1号イ及びロ）に限り、農用地区域内にある農地のままで転用を許可することができるとされている。

b 農用地区域内にある農地を例外的に転用を許可することができる上記aの場合以外の目的で転用しようとする場合には、当該農地について、農用地区域からの除外を受けた上で、当該農地の区分に応じて農地法の許可を受けなければならない。そして、市町村が農用地区域内の土地を農用地区域内から除外するためには、農用地区域を定めた農業振興地域整備計画自体を変更しなければならない

が、その際、農振法 13 条 2 項各号に掲げる農業振興地域整備計画の変更の要件、すなわち、① 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であると認められること（1 号）、② 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること（2 号）、③ 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること（3 号）、④ 当該変更により、農用地区域内の農振法 3 条 3 号の施設（農用地等の保全又は利用上必要な施設）の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること（4 号）、⑤ 当該変更に係る土地が農振法 10 条 3 項 2 号に掲げる土地（土地改良事業等で農業用排水施設の施設等の施行に係る区域内にある土地）に該当する場合にあっては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること（5 号）の各要件（以下「農用地区域からの除外要件」という。）をすべて満たす場合に限り、農業振興地域整備計画を変更することができる上、市町村は、農業振興地域整備計画の変更に当たっては、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない（農振法 13 条 4 項による 8 条 4 項の準用）。

- c 市町村が農用地利用計画を変更する場合の留意点として、証拠（乙 28）によれば、農林水産省農村振興局農村政策部が作成した「農業振興地域制度に関するガイドライン」（平成 23 年 8 月 30

日付け23農振第1389号により改正されたもの。以下「農水省ガイドライン」という。)において、① 農業振興地域のうち農用地区域以外の区域内の土地については、当該土地の農用地としての優良性、農用地としての整備の可能性等を検討し、農用地区域に含めることが相当なものについては、積極的に農用地区域に含めること、② 農振法10条3項各号に該当する土地について、農用地等以外の目的に供することを相当として農用地区域に含めていない場合で、基礎調査により当該目的に供しないことが明らかとなった場合には、速やかに農用地区域に含めることがそれぞれ掲げられていることが認められる。

d なお、農用地区域からの除外要件については、平成21年法律第57号により農振法13条2項が一部改正されており、効率的かつ安定的な農業経営を営む者により利用されている農地等の農用地区域内からの除外を認めないことになるなど、その規制が厳格化している。

(イ) 本件各不動産の取扱い

本件各不動産は、もともと農業振興地域内の農用地区域内にある農地であったが、Dよりトラクターミナル建築を目的とする農用地区域からの除外申出を受け、平成2年12月4日、農用地区域から除外された(認定事実イ)。

しかしながら、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、N市は、農業振興地域整備計画を変更して本件各不動産を農用地区域に再編入した上、改めて農用地区域からの除外の可否を判断することとしている(認定事実キ、ケ)。上記のN市の取扱いは、N市農業委員会が東京国税局長の照会に対し正式に文書で回答し、又はその補足説明をしたものである上(認定事実キ、ケ)、農水省ガイドラ

インにおいて市町村が農用地利用計画を変更する場合の留意点として掲げられている上記（ア）cの内容にも沿うことからすると、N市が上記の回答をした平成24年3月当時（認定事実キ）からの当面の間、相当の確実性をもって実行されるであろう取扱いであると認められる。

しかるところ、Dは、本件各不動産について農用地区域から除外を受けた後、経営不振となってトラクターミナルの建築は立ち消えとなり、今後、Dが上記事情を目的とする農地転用の許可申請を行う見込みはないこと（認定事実ウ）が認められ、このことからすると、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、N市は、農業振興地域整備計画を変更して本件各不動産を農用地区域に再編入した上で、改めて本件各不動産を農用地区域から除外することの可否について判断することになると認められる。

（ウ） 本件各不動産が改めて農用地区域から除外される可能性

Dが本件各不動産の農用地区域からの除外を申請した平成2年当時と異なり、本件各最高価申込者決定処分がされた当時においては、N市内において産業団地又は工業団地が整備されていたことが認められるから（認定事実カ）、トラクターミナルの建設については、これに適した農用地区域外の用地が他に存在していたといわざるを得ず、コンビニエンスストア、給油所等の建設についても、これに適した農用地区域外の用地が他に存在しなかったとはにわかに考え難い。そうすると、本件各不動産は、上記の処分当時は、農用地区域からの除外要件（上記（ア）b）のうち①の要件（当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であ

ると認められること)を満たす現実的可能性があったとは認め難いというべきである。

そうすると、本件各最高価申込者決定処分の当時、本件各不動産について農用地区からの除外要件を満たすことは一般に困難であったと評価せざるを得ない。

エ 第一種農地としての行政的規制

(ア) 転用に関する許可基準等

第一種農地を農地以外のものに転用等をする場合、関係法令の定め(前記第2の2)によれば、その許可基準等はおおむね次のとおりである。

a 第一種農地の意義

第一種農地は、農用地区域内にある農地以外の農地で、集团的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの(市街化調整区域内にある政令で定める農地以外の農地にあつては、次に掲げる農地を除く。(1) 市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地で政令の定めるもの、(2) (1)の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で政令で定めるもの)(農地法4条2項1号ロ)のことであり(乙24)、農地法施行令11条は、「良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの」として「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地」(1号)等(他の号は略)を定めている。

b 農地の区分による許可基準

(a) 第一種農地については、原則として転用を許可することができないが(農地法4条2項本文及び1号ロ)、同条2項ただし書により、例外的に、① 土地収用法26条1項の規定による

告示に係る事業の用に供する場合、② 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため行うものであって、利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要と認められ、かつ、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められる場合（農地法施行令１０条１項１号イ及び同項２号）、③ 農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設その他地域の農業の振興に資する施設として農林水産省令で定めるものの用に供する場合（同令１０条２号イ）、④ 市街地に設置することが困難又は不適法なものとして農林水産省令で定める施設のように供する場合（同令１０条１項２号ロ）、⑤ 調査研究、土石の採取その他の特別の立地条件を必要とする農林水産省令で定める事業の用に供するため行われる場合（同令１０条１項２号ハ、⑥ 隣接する土地と一体として同一の事業の目的に供するため行うもので、その事業の目的を達成する上でその農地を供することが必要であると認められる場合（同令１０条１項２号イ）、⑦ 公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの用に供する場合（同令１０条１項２号ホ）、⑧ 同令８条１項各号に掲げる法律の定めるところに従って行われる場合で同条２項各号のいずれかに該当するものその他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画に従って行われる場合で農林水産省令で定める要件に該当する場合（同令１０条１項２号ヘ）に限り、農用地区域内にある農地のままで転用の許可をすることができるとされている。

- (b) 上記（a）⑤（調査研究、土石の採取その他の特別の立地条件を必要とする農林水産省令で定める事業の用に供するため

行われる場合)に関し、農地法施行規則35条4号は、「流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの」と定め、「次に掲げる区域内」として「イ 一般国道又は都道府県道の沿道の区域」、「ロ 高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路(高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。)の出入口の周囲おおむね三百メートル以内の区域」と定めている。

c 農地の区分による基準以外の許可基準(以下「一般基準」という。)

次に該当する場合は、農地の区分を問わず、農地転用の許可をすることができないところ(農地法4条2項本文)、次に該当する場合としては、① 申請者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地のすべてを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合(同項3号)、② 申請に係る農地を農地以外のものにするにより、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合(同項4号)、③ 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため農地を農地以外のものにしようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められないとき(同項5号)とされている。

d なお、第一種農地に対する規制については、平成21年政令第285号により農地法施行令11条1号が改正され、第一種農地の要件がおおむね20ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地とされていたものが10ヘクタール以上に引き下げられるなど、農地規制が厳格化している。

(イ) 本件各不動産の取扱い

本件各不動産は、第一種農地の要件（前記（ア）a）である、農用地区域内にある農地以外の農地で、集団的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものである「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地」（農地法施行令11条1号）に該当し（農地法4条2項1号ロ）、かつ、同ロ括弧書により除かれる農地に当たらないとの要件をすべて満たすと認められる（争いのない事実、弁論の全趣旨）から、第一種農地に該当する。

そうすると、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、前記アの農用地区域からの除外を必要とするほかに、第一種農地の転用についての許可（農地法4条2項ただし書及び2号ロ）を受けなければならないと認められる。

(ウ) 本件各不動産につき転用許可がされる可能性

本件不動産1が県道に面していること（認定事実ア（ア））からすると、法文上は、農地法施行規則35条4号イの定める「流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、一般国道又は都道府県道の沿道の区域に設置されるもの」（上記イ（ア）b（b））に該当する事業の用に供するためのもの（農地法4条2項ただし書、同法施行令10条1項2号ロ）であれば、転用許可の対象となる可能性が生じることになり、例えば、上記の事業として、Dが建設を当初計

画したが立ち消えとなったトラックターミナルのほか、コンビニエンスストア、給油所等の建設が考えられないわけではない。

しかしながら、本件各不動産について転用許可を受けるためには、農地法施行規則 35 条 4 号イ所定の上記事業に該当するだけでは足りず、上記（ア）c の一般基準をすべて満たす必要があるところ、本件各不動産が位置する N 市 M 地区の V 地域は、N 市農業振興地域整備計画により、「i 水系に属する平坦部で、農用地は汎用田として既にご利用排水路の整備された団地を形成している地域である。田畑輪換に対応できる条件を備えていることから農地としての利用を推進する。」、「30 ヘクタール以上規模の大区画のほ場整備が完了した優良農地がほとんどである」とされており、本件各不動産は、10 ヘクタール以上の圃場整備された一団の農地の一角にある優良な農地であること（認定事実ア、ク）からすれば、一般基準については、N 市の上記取扱い（認定事実キ、ケ）にあるように、上記（ア）d のとおり農地規制が厳格化された趣旨を踏まえ、厳格に判断されるものと推認される。

そうすると、本件各最高価申込者決定処分の際においては、本件各不動産について農地転用の一般基準を満たすことは、一般に困難であったと評価せざるを得ないところ、証拠（乙 21 の 1、2）及び弁論の全趣旨によれば、上記の当時、本件各不動産に何らかの施設を建設するなどの計画が具体化していたとは認め難いことにも鑑みると、本件各不動産について転用許可がされる現実的可能性があったとは認められない。

オ W・I C の完成等の周辺事情について

平成 23 年 5 月、O の W・I C が本件各不動産から 5 km 圏内に完成し、本件各最高価申込者決定処分の際（平成 24 年 10 月）、平成 27 年 3

月に同 I C から e・I C とその先の f・I C までが開通し、同年度中に本件各不動産から 5 k m 圏内に g・I C とその先の h・I C までが開通することが見込まれていたことが認められ(認定事実)、このような事情は、本件各不動産の最有効使用が農地であるかを判断する上で考慮すべき観点(上記ア(イ))の一つといえることができる。

他方において、農地法施行規則 35 条 4 号は、第一種農地について転用許可し得る場合として、「流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの」とし、「ロ 高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路…の出入口の周囲おおむね三百メートル以内の区域」と定めており(上記エ(ア) b(b))、このことからすると、本件各不動産から 5 k m 圏内に O の I C が完成したなどの上記の事情は、農地関係法令上、本件各不動産について農地転用許可を受けることが困難である旨の上記エ及びオの判断を直ちに左右するものとはいえない。しかも、N 市は、同市内における O の建設状況については当然把握していたはずであるから、これを踏まえた上で、本件各不動産について農用地区域からの除外及び農地転用許可の可能性に関して困難であるとの見解を表明した(認定事実キ、ケ)ものと認められる。

そうすると、本件各最高価申込者決定処分の際、本件各不動産から 5 k m 圏内に O の I C が完成し、又は完成する見込みがあったなどの上記の事情を踏まえても、上記エ及びオのとおり、本件各不動産について農地転用許可がされる現実的可能性があったとは認められない。

カ 小括

以上によれば、本件各不動産は、現況が 10 ヘクタール以上の圃場整備された一団の農地の一角にある優良な第一種農地であり、本件各最高価申込者決定処分の際、農地以外のものに転用することが困難な状況にあったことからすると、原告が主張する W・I C の完成等の周辺事情を踏まえ

たとしても、本件各最高価申込者決定処分当時においては、最有効使用を農地と評価することが合理的であったと認められる。

(4) 検討2 (本件各見積価額の妥当性について)

ア 本件各鑑定評価の妥当性

本件不動産の最有効使用は農地であるから、農地についての取引事例を踏まえて評価されるべきであるところ、本件各鑑定評価において採用された取引事例(別紙4)は、いずれも、平成22年5月又は平成23年5月から6月において、本件各不動産と同一の需給圏、すなわちN市内の農業振興地域に所在するN市M町で取引された事例であり(乙21の1、2)、その時期からみて、認定事実に係るO・I Cの完成又はその見込みがあることを織り込んだ農地としての価格によって取引された事例であると推認される。そうすると、これを踏まえた本件各鑑定評価額は、O・I Cの完成又はその見込みがあることが考慮された額になっていると認められるから、本件各鑑定評価額(本件不動産1は410万円、本件不動産2は470万円)は客観的な時価に相当する額であったと認められる。

イ 本件各見積価額の妥当性

公売における売却価額は、公売の特殊事情(① 換金を目的とする整理価額であること、② 税務署を中心とする限られた市場における価額であり、一般消費者は、公売品の使用を好まないこと、③ 換価する財産、売却の条件等が一方的に決定され、買受けの手数が煩雑であること、④ 売主は、瑕疵担保責任を負わないこと、⑤ 税務署側の都合により公売処分が取り消されることがあることなど)により、この価額を相当に下回ることが通例であり、上記アの本件各鑑定評価額(これは客観的な時価に相当する額である。)を減額修正する必要があるところ、東京国税局長が、本件各鑑定評価額を参考とし、公売の特殊性を考慮して各20パーセントの減額調整を行い、本件各見積価額(本件不動産1は320万円、本件不動産2

は370万円)を決定したことは、公売実務上、公売の特殊性による減価率の限度とされている時価のおおむね30パーセント程度の範囲内(甲2)であることに照らし合理的であると認められる。

そうすると、本件各見積価額は妥当というべきであり、著しく低廉であったとは認められない。

(5) 原告の主張について

ア 原告は、当初の売却期日(本件各最高価申込者決定処分がされた日と同じ平成24年10月2日)の時点では、仮に東京国税局長が農地以外の土地としての評価を予測し得なかったとしても、変更後の売却期日(平成26年5月26日)の時点では、近くにOのICが完成し、他のICとの開通が見込まれ、本件各見積価額が著しく不相当であることが判明した以上、本件各最高価申込者決定処分を取り消し、本件各不動産の見積価額を再評価し、本件各不動産の公売を再実施すべきであった旨主張する。

しかしながら、そもそも、最高価申込者の決定後に新たな事情が判明したことにより見積価額が不相当となった場合に、徴収法上、最高価申込者の決定を取り消して公売を再実施すべきこととはされていない。また、当初の売却期日(本件各最高価申込者決定処分がされた平成24年10月2日と同日)の当時、OのICが完成しており、その後の延伸の予定があることは当然に見込まれていたと認められるところ、前示のとおり、本件各鑑定評価において、上記の見込みを踏まえた上で農地として取引された事例が採用されたと認められ、本件各最高価申込者決定処分の当時においては、上記の見込みを踏まえても本件各不動産の最有効使用は農地であったと認められることからすると、最高価申込者の決定後に新たな事情が判明したことにより見積価額が不相当となったとの事実も認められない。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

イ 原告は、Dが本件各不動産をトラックターミナル用地として使用するため、原告が平成3年に本件各不動産を合計3億2547万3557円で購入し、これをDに同額で売却する合意があったなどの経緯を踏まえると、本件各見積価額は著しく低廉というべきである旨主張する。

しかしながら、原告の上記購入価格は、Dがトラックターミナルを建設するための農地転用許可が得られる前提で、しかも、いわゆるバブル経済期において、Dに対する転売目的で購入したものであるが、前示のとおり、その後、上記のトラックターミナルの建設は、Dの経営不振により立ち消えとなり、本件各最高価申込者決定処分の当時、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、本件各不動産について転用許可を受けることは事実上困難な状況にあった。そうすると、原告が主張する上記の経過は、本件各見積価額の合理性を左右する事情であるとは認められない。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

ウ 原告は、平成25年5月、Eらとの間で、実質担保目的で代金1億円で本件各不動産の売買契約を締結するなどし（甲7の1、2）、また、Gから、同年12月、本件各不動産を2億5000万円で購入する旨の買受申込書（甲8）の提出を受けたことを踏まえると、本件各見積価額は著しく低廉というべきである旨主張する。

しかしながら、上記の売買契約書等は、農地転用許可を得ることを条件としていることがうかがえるのであり、本件各最高価申込者決定処分の当時、Dが上記の除外申出に係る目的で使用する場合以外には、本件各不動産について転用許可を受けることは事実上困難な状況にあったことからすると、上記の売買契約書等は、実現可能性がない大規模開発を前提とする投機的評価をしたものである可能性が濃厚であるから、本件各見積価額の合理性を左右する事情であるとは認められない。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

エ 原告は、本件不動産 1 の買受人である B は、本件不動産 1 について、平成 26 年 8 月 6 日金銭消費貸借を原因として、同月 7 日付けで H に対し債権額 2000 万円の質権を、同日付けで H に対し極度額 1 億円の根抵当権をそれぞれ設定したこと（甲 22、23 の 1 ないし 4）を踏まえると、本件各見積価額は著しく低廉というべきである旨主張する。

しかしながら、原告が主張する質権及び抵当権の被担保債権の額は、基本的には当事者間で合意した金銭消費貸借の金額にすぎないのであって、前示のとおり本件各不動産の最有効使用を踏まえて合理的に評価されたと認められる本件各見積金額の合理性を左右する事情とは認められない。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

（6） 争点 2 のまとめ

以上によれば、本件各見積価額が公売するための見積価額として著しく低廉であるということはできず、本件各最高価申込者決定処分に違法があるとは認められない。

4 争点 3（本件各最高価申込者決定処分には、「偽りの名義で買受申込みをした」（徴収法 108 条 1 項 3 号）という違法があるか否か）について

（1） 徴収法 108 条の定めについて

徴収法 108 条 1 項は、「税務署長は、次に掲げる者に該当すると認められる事実がある者については、その事実があった後 2 年間、公売の場所に入ることを制限し、若しくはその場所から退場させ、又は入札等をさせないことができる。…」と定めており、上記の「次に掲げる者」として、「入札等をしようとする者の公売への参加若しくは入札等、最高価申込者等の決定又は買受人の買受代金の納付を妨げた者」（1 号）、「公売に際して不当に価額を引き下げる目的をもって連合した者」（2 号）、「偽りの名義で買受申込みをした者」（3 号）、「正当な理由がなく、買受代金の納付の期限までにその代金を納付しない買受人」（4 号）、「故意に公

売財産を損傷し、その価額を減少させた者」（５号）、「前各号に掲げる者のほか、公売又は随意契約による売却の実施を妨げる行為をした者」と定めている。

また、同条２項は、「前項の規定に該当する者の入札等又はその者を最高価申込者等とする決定については、税務署長は、その入札等がなかったものとし、又はその決定を取り消すことができるものとする。」と定めている。

（２） 「自己の法律上の利益に関係のない違法」（行政事件訴訟法１０条１項）

上記（１）の徴収法１０８条の規定は、公売の適正な実施を確保するため、これを妨げる行為を排除し、又は予防するための処分をする権限を税務署長に認めたものであり、基本的には公売の適正な実施を確保するという公益を目的とする規定というべきであるが、併せて公売の適正な実施を確保することを通じ、改めて適法な手続の下における売却決定が行われてより高額な売却がされることを期待し得るという滞納者の法的利益を保護する側面があることも否定し難いというべきである。

そうすると、原告が主張する本件各最高価申込者決定処分の違法事由のうち、本件各最高価申込者が「偽りの名義で買受申込みをした」（徴収法１０８条１項３号）との違法は、「自己の法律上の利益に関係のない違法」（行政事件訴訟法１０条１項）に当たるといえないから、原告がこの違法を理由として本件各最高価申込者決定処分の取消しを求めることは妨げられない。

よって、以上の判断に反する被告の主張は採用できない。

（３） 「偽りの名義で買受申込みをした者」（徴収法１０８条１項３号）

ア 徴収法１０８条１項３号は、公売手続から排除され得る者の一類型として、「偽りの名義で買受申込みをした者」と定めているが、「『第三者の計算において』買受申込みをした者」という定め方はしていない。

このような文理からすると、徴収法１０８条１項３号は、それ自体として最高価申込者等の決定を混乱させる可能性の高い、名義自体が虚偽である買受申込み（架空名義を使用し、又は勝手に第三者の名義を使用した買受申込み）をした者を公売から排除する趣旨と解するのが自然である。他方、第三者の計算であるが自己の名義で買受申込みをした者は、当該申込みをしたことのみでは公売の適正な実施を実質的に妨げたといえず、正当な理由がなく買受代金の納付の期限までにその代金を納付しなかった場合等に初めて公売の適正な実施を妨げたことになるのであり、この場合、そのような者は、同項４号（正当な理由がなく、買受代金の納付の期限までにその代金を納付しない買受人）等に基づいて公売から排除されることになる。

以上によれば、上記の「偽りの名義で買受申込みをした者」とは、名義自体が虚偽である買受申込みをした者をいうものと解するのが相当である。

イ 本件各公売についての検討

（ア） 本件公売１（本件不動産１の公売）について

- a 証拠（乙５の１、乙６、７の１、８の１、乙３０、３１）及び弁論の全趣旨によれば、本件不動産１の最高価申込者であるＢは、Ｈを本件公売１の代理人に定める委任状を提出し、自らの代理人であるＨを通じ、自らが本件不動産１の買受人となる旨表示して入札し、その買受人となったことが認められる。そして、一般に、公売における入札手続を行う者（代理人が入札手続を行う場合には、代理人本人）に対しては、身分に関する証明を呈示又は提出させる取扱いが行われていること（乙３２）に鑑みると、本件不動産１の入札をした者に対する本人確認が行われ、Ｈの身分が確認されたと推認される。

そうすると、本件公売1について、名義自体が虚偽であるような買受申込みがされたとは認められず、B及びHは、徴収法108条1項3号の「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たらない。

- b これに対し、原告は、Bは、本件不動産1につき、平成26年8月6日金銭消費貸借を原因として、同月7日付けでHに対し債権額2000万円の質権、同日付けでHに対し極度額1億円の根抵当権をそれぞれ設定しており（上記（3）ウ）、Hが本件不動産1の実質的な買受人であり、Bは単なる名義人にすぎないから、B及びHは、「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たる旨主張する。

しかしながら、Bが、Hに対し、自らが所有名義人である本件不動産1を担保として設定したという事実は、本件公売1について、名義自体が虚偽であるような買受申込みがされたとは認められないとの上記aの判断を左右するものとはいえないというべきである。

この点に関する原告の主張は採用できない。

（イ） 本件公売2（本件不動産2の公売）について

証拠（乙5の2、乙6、7の2、乙8の2）及び弁論の全趣旨によれば、本件不動産2の最高価申込者であるCは、本件各公売について代理人を定める委任状を提出しておらず、自らが本件不動産2の買受人となる旨表示して入札し、その買受人となったことが認められる。そして、前示のとおり、一般に、公売における入札手続を行う者に対し、身分に関する証明を呈示又は提出させる取扱いが行われていることに鑑みると、本件不動産2の入札をした者に対する本人確認が行われ、Cの身分が確認されたと推認される。

そうすると、本件公売2について、名義自体が虚偽であるような買受申込みがされたとは認められず、C及びHは、徴収法108条1項

3号の「偽りの名義で買受申込みをした者」に当たらない。

この点に関する原告の主張は採用できない。

(4) 争点3のまとめ

以上によれば、本件各最高価申込者決定処分に「偽りの名義で買受申込みをした」（徴収法108条1項3号）という違法があるとは認められない。

5 その余の原告の主張について

- (1) 原告は、被告は、本件各不動産以外にも、j市、神奈川県m市、東京都のn町、p市、q及びr区に原告が所有する土地について、差押え又は参加差押えをしていたから、原告が見積価額を争っていた本件各不動産の公売をあえて実行しなくても、他の不動産を公売することで滞納税金を十分回収できたはずである（なお、原告は、平成27年2月13日、原告に係る滞納税金の残額である2億0841万円余を支払った。）から、東京国税局長が本件各最高価申込者決定処分をしたことは、税務行政の公正な運営（通則法1条）に反するものであって、違法である旨主張する。

この点、公売は、滞納税金の徴収に必要な限度にとどめるべきであり、滞納税金の満足に必要な範囲を超えてすることは許されないというべきである（徴収法48条1項参照）が、本件において、本件各最高価申込者決定処分の当時、本件各不動産の公売を実行しなくても原告に係る滞納税金が回収できる見込みがあったと認めるに足りる的確な証拠はなく、本件各不動産の公売が滞納税金の満足に必要な範囲を超えてされたと認めることはできない。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

- (2) 原告は、被告は、平成22年10月6日、原告の関連会社であり、鹿児島県のtを所有するJ株式会社（現K株式会社）に対し、原告の滞納税金の納税保証を要求し、保証書を取り付けたところ、上記関連会社の代表者であったLに対し、納税をしなければ公売処分で国有地にすると申し向け

るなどしており、このような事情を踏まえると、東京国税局長が本件各最高価申込者決定処分をしたことは、税務行政の公正な運営（通則法 1 条）に反するものであって、違法である旨主張する。

しかしながら、原告の上記主張は、本件各最高価申込者決定処分の適法性とおよそ法的関連性を有する事情とは認められず、主張自体失当である。

よって、この点に関する原告の主張は採用できない。

6 結論

よって、原告の請求は理由がないからいずれも棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 6 1 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 3 8 部

裁判長裁判官	谷口 豊
裁判官	工藤 哲郎
裁判官	和久 一彦

不動産目録 1

1	所在	N市M町V	10	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	1 1 0 m ²		地積	9 9 1 m ²
2	所在	N市M町V	11	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	3 8 7 m ²		地積	1 9 8 m ²
3	所在	N市M町V	12	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	3 0 2 m ²		地積	7 9 3 m ²
4	所在	N市M町V	13	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	1 2 6 m ²		地積	9 9 1 m ²
5	所在	N市M町V	14	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	1 0 3 m ²		地積	4 9 5 m ²
6	所在	N市M町V	15	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	2 8 m ²		地積	4 9 5 m ²
7	所在	N市M町V	16	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	1 2 4 m ²		地積	4 7 9 m ²
8	所在	N市M町V	17	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	8 3 m ²		地積	5 1 2 m ²
9	所在	N市M町V	18	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	9 9 1 m ²		地積	5 9 3 m ²

不動産目録 2

1	所在	N市M町V	10	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	8 6 7 m ²		地積	4 9 5 m ²
2	所在	N市M町V	11	所在	N市M町V
	地番			地番	
	地目	田		地目	田
	地積	9 9 1 m ²		地積	4 9 5 m ²
3	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	4 3 6 m ²			
4	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	5 5 2 m ²			
5	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	9 9 1 m ²			
6	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	9 9 1 m ²			
7	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	9 9 1 m ²			
8	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	9 9 1 m ²			
9	所在	N市M町V			
	地番				
	地目	田			
	地積	9 9 1 m ²			

関係法令の定め

1 国税通則法（以下「通則法」という。）

（目的）

1 条 この法律は、国税についての基本的な事項及び共通的な事項を定め、税法の体系的な構成を整備し、かつ、国税に関する法律関係を明確にするとともに、税務行政の公正な運営を図り、もつて国民の納税義務の適正かつ円滑な履行に資することを目的とする。

（滞納処分）

4 0 条 税務署長は、第 3 7 条（督促）の規定による督促に係る国税がその督促状を発した日から起算して十日を経過した日までに完納されない場合、第 3 8 条第 1 項（繰上請求）の規定による請求に係る国税がその請求に係る期限までに完納されない場合その他国税徴収法に定める場合には、同法その他の法律の規定により滞納処分を行なう。

（国税の徴収の所轄庁）

4 3 条

1 項、2 項 略

3 項 国税局長は、必要があると認めるときは、その管轄区域内の地域を所轄する税務署長からその徴収する国税について徴収の引継ぎを受けることができる。

4 項以下 略

（不服申立てと国税の徴収との関係）

1 0 5 条

1 項 国税に関する法律に基づく処分に対する不服申立ては、その目的となつた処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げない。ただし、その

国税の徴収のため差し押えた財産の滞納処分…による換価は、その財産の価額が著しく減少するおそれがあるとき、又は不服申立人…から別段の申出があるときを除き、その不服申立てについての決定又は裁決があるまで、することができない。

2 項以下 略

2 国税徴収法（平成 26 年法律第 10 号による改正前のもの。以下同じ。）（以下「徴収法」という。）

（超過差押及び無益な差押の禁止）

48 条

1 項 国税を徴収するために必要な財産以外の財産は、差し押えることができない。

2 項 差し押えることができる財産の価額がその差押に係る滞納処分費及び徴収すべき国税に先だつ他の国税、地方税その他の債権の金額の合計額をこえる見込がないときは、その財産は、差し押えることができない。

（換価する財産の範囲）

89 条

1 項 差押財産（金銭、債権及び第 57 条（有価証券に係る債権の取立）の規定により債権の取立をする有価証券を除く。以下この節において同じ。）は、この節の定めるところにより換価しなければならない。

2 項以下 略

（公売）

94 条

1 項 税務署長は、差押財産を換価するときは、これを公売に付さなければならない。

2 項 公売は、入札又はせり売の方法により行わなければならない。

(公売公告)

95条

1項 税務署長は、差押財産を公売に付するときは、公売の日の少なくとも10日前までに、次に掲げる事項を公告しなければならない。ただし、

公売に付する財産（以下「公売財産」という。）が不相応の保存費を要し、又はその価額を著しく減少するおそれがあると認めるときは、この期間を短縮することができる。

一 公売財産の名称、数量、性質及び所在

二 公売の方法

三 公売の日時及び場所

四 売却決定の日時及び場所

五 公売保証金を提供させるときは、その金額

六 買受代金の納付の期限

七 公売財産の買受人について一定の資格その他の要件を必要とするときは、その旨

八 公売財産上に質権、抵当権、先取特権、留置権その他その財産の売却代金から配当を受けることができる権利を有する者は、売却決定の日の前日までにその内容を申し出るべき旨

九 前各号に掲げる事項のほか、公売に関し重要と認められる事項

2項 前項の公告は、税務署の掲示場その他税務署内の公衆の見やすい場所に掲示して行う。ただし、他の適当な場所に掲示する方法、官報又は時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙に掲げる方法その他の方法を併せて用いることを妨げない。

(見積価額の決定)

98条 税務署長は、公売財産の見積価額を決定しなければならない。この場合において、必要と認めるときは、鑑定人にその評価を委託し、その評価額

を参考とすることができる。

(見積価額の公告等)

99条

1項 税務署長は、公売財産のうち次の各号に掲げる財産を公売に付するとき、当該各号に掲げる日までに見積価額を公告しなければならない。

一 不動産、船舶及び航空機 公売の日から3日前の日

二以下 略

2項 略

3項 第95条第2項の規定は、第1項の公告について準用する。(以下略)

4項 略

(公売保証金)

100条

1項 公売財産の入札又は競り売りに係る買受けの申込み(以下「入札等」という。)をしようとする者(以下「入札者等」という。)は、税務署長が公売財産の見積価額の100分の10以上の額により定める公売保証金を次の各号に掲げるいずれかの方法により提供しなければならない。ただし、税務署長は、公売財産の見積価額が政令で定める金額以下である場合又は買受代金を売却決定の日に納付させるときは、公売保証金の提供を要しないものとすることができる。

一 現金(国税の納付に使用することができる小切手のうち銀行の振出しに係るもの及びその支払保証のあるものを含む。次号、第4項及び第115条第3項(買受代金の納付の期限等)において同じ。)で納付する方法

二 入札者等と保証銀行等(銀行その他税務署長が相当と認める者をいう。以下この号及び第4項において同じ。)との間において、当該入札者等に係る公売保証金に相当する現金を税務署長の催告により当該保証銀

行等が納付する旨の契約(財務省令で定める要件を満たすものに限る。)

が締結されたことを証する書面を税務署長に提出する方法

2 項 入札者等は、前項ただし書の規定の適用を受ける場合を除き、公売保証金を提供した後でなければ、入札等を行うことができない。

3 項 公売財産の買受人は、第1項第1号に掲げる方法により提供した公売保証金がある場合には、当該公売保証金を買受代金に充てることができる。ただし、第115条第4項の規定により売却決定が取り消されたときは、当該公売保証金をその公売に係る国税に充て、なお残余があるときは、これを滞納者に交付しなければならない。

4 項以下 略

(入札及び開札)

101条

1 項 入札をしようとする者は、その住所又は居所、氏名(法人にあっては、名称。以下同じ。)、公売財産の名称、入札価額その他必要な事項を記載した入札書に封をして、これを徴収職員に差し出さなければならない。(以下略)

2 項 入札者は、その提出した入札書の引換、変更又は取消をすることができない。

3 項 開札をするときは、徴収職員は、入札者を開札に立ち合わせなければならない。ただし、入札者が立ち会わないときは、税務署所属の他の職員を開札に立ち合わせなければならない。

(最高価申込者の決定)

104条

1 項 徴収職員は、見積価額以上の入札者等のうち最高の価額による入札者等を最高価申込者として定めなければならない。

2 項 略

(入札又は競り売りの終了の告知等)

106条

- 1項 徴収職員は、最高価申込者等を定めたときは、直ちにその氏名及び価額…を告げた後、入札又は競り売りの終了を告知しなければならない。

2項以下 略

(公売実施の適正化のための措置)

108条

- 1項 税務署長は、次に掲げる者に該当すると認められる事実がある者については、その事実があった後2年間、公売の場所に入することを制限し、若しくはその場所から退場させ、又は入札等をさせないことができる。

一 入札等をしようとする者の公売への参加若しくは入札等、最高価申込者等の決定又は買受人の買受代金の納付を妨げた者

二 公売に際して不当に価額を引き下げる目的をもって連合した者

三 偽りの名義で買受申込みをした者

四 正当な理由がなく、買受代金の納付の期限までにその代金を納付しない買受人

五 故意に公売財産を損傷し、その価額を減少させた者

六 前各号に掲げる者のほか、公売又は随意契約による売却の実施を妨げる行為をした者

- 2項 前項の規定に該当する者の入札等又はその者を最高価申込者等とする決定については、税務署長は、その入札等がなかったものとし、又はその決定を取り消すことができるものとする。

(動産等の売却決定の取消)

112条

- 1項 換価をした動産又は有価証券に係る売却決定の取消は、これをもって買受代金を納付した善意の買受人に対抗することができない。

2 項 略

(不動産等の売却決定)

1 1 3 条

- 1 項 税務署長は、不動産等を換価に付するときは、公売期日等から起算して 7 日を経過した日（以下「売却決定期日」という。）において最高価申込者に対して売却決定を行う。

(注) 「公売期日等」とは、公売をする日（随意契約により売却する場合には、その売却する日）をいう（1 1 1 条）。

2 項 略

(買受代金の納付の期限等)

1 1 5 条

- 1 項 換価財産の買受代金の納付の期限は、売却決定の日…とする。
- 2 項 税務署長は、必要があると認めるときは、前項の期限を延長することができる。ただし、その期間は、3 0 日を超えることができない。
- 3 項 買受人は、買受代金を第 1 項の期限までに現金で納付しなければならない。
- 4 項 税務署長は、買受人が買受代金を第 1 項の期限までに納付しないときは、その売却決定を取り消すことができる。

(買受代金の納付の効果)

1 1 6 条

- 1 項 買受人は、買受代金を納付した時に換価財産を取得する。

2 項 略

(権利移転の登記の嘱託)

- 1 2 1 条 税務署長は、換価財産で権利の移転につき登記を要するものについては、不動産登記法（平成 1 6 年法律第 1 2 3 号）その他の法令に別段の定めがある場合を除き、その買受代金を納付した買受人の請求により、その権利

の移転の登記を関係機関に嘱託しなければならない。

(換価に伴い消滅する権利の登記のまっ消の嘱託)

- 1 2 5 条 税務署長は、第 1 2 1 条（権利移転の登記の嘱託）の規定により権利の移転の登記を嘱託する場合において、換価に伴い消滅する権利に係る登記があるときは、あわせてそのまっ消を関係機関に嘱託しなければならない。

(配当すべき金銭)

- 1 2 8 条 税務署長は、次に掲げる金銭をこの節の定めるところにより配当しなければならない。

一 差押財産の売却代金

二以下 略

(配当の原則)

1 2 9 条

- 1 項 前条第 1 号又は第 2 号に掲げる金銭（以下「換価代金等」という。）は、次に掲げる国税その他の債権に配当する。

一 差押えに係る国税

二 交付要求を受けた国税、地方税及び公課

三 差押財産に係る質権、抵当権、先取特権、留置権又は担保のための仮登記により担保される債権

四 略

- 2 項 前条第 3 号又は第 4 号に掲げる金銭は、それぞれ差押又は交付要求に係る国税に充てる。

- 3 項 前 2 項の規定により配当した金銭に残余があるときは、その残余の金銭は、滞納者に交付する。

4 項以下 略

(配当計算書)

- 1 3 1 条 税務署長は、第 1 2 9 条（配当の原則）の規定により配当しようとする

ときは、政令で定めるところにより、配当を受ける債権、前条第2項の規定により税務署長が確認した金額その他必要な事項を記載した配当計算書を作成し…なければならない。（以下略）

（換価代金等の交付）

133条

1項 税務署長は、換価代金等の交付期日に配当計算書に従って換価代金等を交付するものとする。

2項以下 略

（売却決定の取消に伴う措置）

135条

1項 税務署長は、売却決定を取り消したときは、次に掲げる手続をしなければならない。（以下略）

一 徴収職員が受領した換価代金等の買受人への返還

二 第121条（権利移転の登記の嘱託）その他の法令の規定により嘱託した換価に係る権利の移転の登記のまっ消の嘱託

三 第125条（換価に伴い消滅する権利の登記のまっ消の嘱託）その他の法令の規定による嘱託で換価に係るものによりまっ消された質権、抵当権その他の権利の登記の回復の登記の嘱託

2項 前項第3号の規定により嘱託した回復の登記に係る質権者、抵当権者又は先取特権者に対し換価代金等から配当した金額がある場合において、これらの者がその金額を返還しないときは、税務署長は、その金額を限度として、これらの者に代位することができる。この場合において、配当した金額がその質権、抵当権又は先取特権により担保される債権の一部であるときは、税務署長は、その代位した債権者の承諾を要しないで、その代位に係る権利を行使し、かつ、その債権者に優先して弁済を受けることができる。

(滞納処分に関する不服申立て等の期限の特例)

171条

1項 滞納処分について次の各号に掲げる処分に関し欠陥があること…を理由としてする異議申立て…は、これらの規定にかかわらず、当該各号に掲げる期限まででなければ、することができない。

一、二 略

三 不動産等についての第95条(公売公告)の公告…から売却決定までの処分 換価財産の買受代金の納付の期限

四 略

2項 前項の規定は、国税通則法第75条第1項第2号ロ若しくは第4項(始審的審査請求)の規定による審査請求又は同法第115条第1項第3号(訴えの提起の特例)の規定による訴えの提起について準用する。(以下略)

3項 略

(不動産の売却決定等の取消の制限)

173条

1項 第171条第1項第3号(公売等に関する不服申立ての期限の特例)に掲げる処分に欠陥があることを理由として滞納処分に関する不服申立てがあった場合において、その処分は違法ではあるが、次に掲げる場合に該当するときは、税務署長、国税局長若しくは税関長又は国税不服審判所長は、その不服申立てを棄却することができる。

一 その不服申立てに係る処分が続いて行われるべき処分(以下この号において「後行処分」という。)が既に行われている場合において、その不服申立てに係る処分の違法が軽微なものであり、その後行処分に影響を及ぼさせることが適当でないと認められるとき。

二 略

2 項以下 略

(国税局長が徴収する場合の読替規定)

- 1 8 4 条 国税通則法第 4 3 条第 3 項… (徴収の引継ぎ) の規定により国税局長が徴収の引継ぎを受けた場合…におけるこの法律 (…第 1 7 3 条 (不動産の売却決定の取消しの制限) …を除く。以下略) の規定の適用については、「税務署長」又は「税務署」とあるのは、「国税局長」又は「国税局」とする。

3 不動産登記法

(公売処分による登記)

- 1 1 5 条 官庁又は公署は、公売処分をした場合において、登記権利者の請求があったときは、遅滞なく、次に掲げる事項を登記所に嘱託しなければならない。
- 一 公売処分による権利の移転の登記
 - 二 公売処分により消滅した権利の登記の抹消
 - 三 滞納処分に関する差押えの登記の抹消

4 農地法

(定義)

2 条

- 1 項 この法律で「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

2 項以下 略

(農地の転用の制限)

4 条

1 項 農地を農地以外のものにする者は、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可(その者が同一の事業の目的に供するため4ヘクタールを超える農地を農地以外のものにする場合(農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)その他の地域の開発又は整備に関する法律で政令で定めるもの(以下「地域整備法」という。))の定めるところに従つて農地を農地以外のものにする場合で政令で定める要件に該当するものを除く。第五項において同じ。))には、農林水産大臣の許可)を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 ないし八 略

2 項 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第1号及び第2号に掲げる場合において、土地収用法第26条第1項の規定による告示(他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。次条第2項において同じ。)に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき、第1号イに掲げる農地を農業振興地域の整備に関する法律第8条第4項に規定する農用地利用計画(以下単に「農用地利用計画」という。))において指定された用途に供するため農地以外のものにしようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

一 次に掲げる農地を農地以外のものにしようとする場合

イ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。以下同じ。)内にある農地

ロ イに掲げる農地以外の農地で、集团的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの(市街化調整区域(都市計画法第7条第1項の市街化調整区域をいう。以下同じ。))内にある政令で定める農地以外の農地にあつては、次に掲げる農地を

除く。)

(1) 市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地で政令で定めるもの

(2) (1)の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で政令で定めるもの

二 前号イ及びロに掲げる農地(同号ロ(1)に掲げる農地を含む。)以外の農地を農地以外のものにしようとする場合において、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができると認められるとき。

三 申請者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地のすべてを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合

四 申請に係る農地を農地以外のものにするにより、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合

五 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため農地を農地以外のものにしようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められないとき。

3項以下 略

5 農業振興地域の整備に関する法律(以下「農振法」という。)

(定義)

3 条 この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

- 一 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）
- 二 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）
- 三 農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
- 四 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

(農業振興地域整備計画の変更)

1 3 条

- 1 項 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第 1 項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第 9 条第 1 項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至ったときも、同様とする。
- 2 項 前項の規定による農業振興地域整備計画の変更のうち、農用地等以外の用途に供することを目的として農用地区域内の土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り、することができる。
 - 一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であつて、農用地区域以外の区域内の土地をもつて代える

ことが困難であると認められること。

二 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

三 当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

四 当該変更により、農用地区域内の第3条第3号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

五 当該変更に係る土地が第10条第3項第2号に掲げる土地に該当する場合にあつては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。

3項以下 略

6 農地法施行令

(農地の転用の不許可の例外)

10条

1項 法第4条第2項第1号に掲げる場合の同項ただし書の政令で定める相当の事由は、次の各号に掲げる農地の区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げる事由とする。

一 法第4条第2項第1号イに掲げる農地 農地を農地以外のものにする行為が次のすべてに該当すること。

イ 申請に係る農地を仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために行うものであつて、当該利用の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められるものであること。

ロ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8

条第1項又は第9条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画（以下単に「農業振興地域整備計画」という。）の達成に支障を及ぼすおそれがないと認められるものであること。

二 法第4条第2項第1号ロに掲げる農地 農地を農地以外のものにする行為が前号イ又は次のいずれかに該当すること。

イ 申請に係る農地を農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設その他地域の農業の振興に資する施設として農林水産省令で定めるものの用に供するために行われるものであること。

ロ 申請に係る農地を市街地に設置することが困難又は不適当なものとして農林水産省令で定める施設の用に供するために行われるものであること。

ハ 申請に係る農地を調査研究、土石の採取その他の特別の立地条件を必要とする農林水産省令で定める事業の用に供するために行われるものであること。

ニ 申請に係る農地をこれに隣接する土地と一体として同一の事業の目的に供するために行うもの（当該農地の位置、面積等が農林水産省令で定める基準に適合するものに限る。）であつて、当該事業の目的を達成する上で当該農地を供することが必要であると認められるものであること。

ホ 申請に係る農地を公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの用に供するために行われるものであること。

ヘ 第8条第1項各号に掲げる法律の定めるところに従つて行われる場合で同条第2項各号のいずれかに該当するものその他地域の農業の振興に関する地方公共団体の計画（土地の農業上の効率的な利用を図るための措置が講じられているものとして農林水産省令で定めるものに限る。）に従つて行われる場合で農林水産省令で定める要件に

該当するものであること。

2 項 略

(良好な営農条件を備えている農地)

1 1 条

1 項 法第 4 条第 2 項第 1 号ロの良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものは、次に掲げる農地とする。

一 おおむね 1 0 ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地

二・三 略

7 農地法施行規則

(特別の立地条件を必要とする事業)

3 5 条 令第 1 0 条第 1 項第 2 号ハの農林水産省令で定める事業は、次のいずれかに該当するものに関する事業とする。

一 調査研究（その目的を達成する上で申請に係る土地をその用に供することが必要であるものに限る。）

二 土石その他の資源の採取

三 水産動植物の養殖用施設その他これに類するもの

四 流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設で、次に掲げる区域内に設置されるもの

イ 一般国道又は都道府県道の沿道の区域

ロ 高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路(高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。)の出入口の周囲おおむね三百メートル以内の区域

五・六 略

以 上

本件各鑑定評価の要旨

第 1 本件不動産 1 に係る本件鑑定評価の要旨

1 鑑定評価の基本的事項

対象確定条件 現状を所与として鑑定評価する。

想定上の付加要件 ない。

価格時点 平成 24 年 3 月 5 日

価格の種類 正常価格

鑑定評価の依頼目的 差押不動産の公売等の参考のため。

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連 鑑定評価の依頼目的及び条件により、正常価格を求めることが妥当と判断する。

2 鑑定評価を行った年月日 (略)

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 (略)

対象不動産の確認 (略)

3 一般的要因の状況 (市場の特性、同一需給圏の判定、市場参加者の属性及び行動、市場の需給動向) (略)

4 地域分析 (近隣地域の範囲、街路条件、交通接近条件、自然的条件、行政的条件、地域の特性) (略)

5 本件対象土地について (個別分析)

本地は P 線 Q 駅の北方約 7 k m に位置し、18 筆の土地からなり、北西側が有効幅員約 12 m 舗装県道 R 線に約 9.7 m 接し、北東側が幅員約 9.2 ～ 9.6 m 舗装市道 S 号線に約 80.3 m 接している。本地の中に幅員約 3 m 未舗装市道 T 号線がある。ほぼ整形、現況セイタカアワダチソウ、ガマが群生する遊休田である。耕作地としては一体の画地と判断する。画地の中に作業路と用水路があるので、耕作する上で作業効率がやや劣る。公法上は市街化調整区域、建ぺい率 50 %、容積率 100 %、農業振興地域であって、農用地区域から除

外済（平成2年12月4日付）である。

6 最有効使用の判定

本件対象土地は、農用地区域から除外済であるが、22年前に除外をとったDは本件から撤退し、当該除外に係る計画を変更する場合には、除外となった農地は農用地区域に戻され、もう一度農用地区域からの除外の申出をしなければならない。都市計画法34条9号の休憩所、給油所等の敷地等も考えられるが、価格時点において、開発行為や除外申出の計画は具体化していないことから、耕作目的の農地として使用することが最有効使用であると判定した。

7 鑑定評価方式の適用

（1）標準画地の設定

標準画地として対象不動産の隣接地に北東側幅員9.6m舗装市道に0.8m～0.9m低く接するほか、南東側幅員3.0m未舗装道路に0.2m低く接する間口5.5m、奥行5.4m、面積2970㎡、角地、ほぼ正方形のセイタカアワダチソウとガマが群生する遊休田を設定する。

（2）標準画地の評価

評価に当たっては、取引事例比較法を適用する。

なお、収益還元法の適用についても検討したが、本件の場合には適切な資料の把握が困難であったため、やむを得ずその適用は考慮外とした。また、適切な資料を収集することができないため、原価法は適用しない。

（3）取引事例比較法の適用

旧M町内の耕作目的の農地の取引を広域的に収集、採用した。別紙4イ記載の各事例のうち、以下のとおり比較的規範性が高いと考えられる4事例（別紙4ロ記載のB～E）から得られた価格の中庸地として、以下のとおり、標準画地の比準価格を540円／㎡と試算した。

（4）標準画地価格の決定

上記の比準価格は最近の農用地の取引状況を反映する価格で信頼性は高

いと考える。したがって、上記の比準価格を標準とし、適正と認められる標準画地価格を540円/㎡と決定した。

8 鑑定評価額の決定

- (1) 標準画地と対象不動産との個別的要因を比較し格差率を次のとおり査定した。

画地条件（作業路用水路による障害、廃棄物・放棄物による障害）－4

- (2) 上記格差率を乗じて、対象不動産の鑑定評価額を410万円と算定した。

$$540\text{円}/\text{㎡} \times 96 / 100 \div 520\text{円}/\text{㎡}$$

$$520\text{円}/\text{㎡} \times 7,801\text{㎡} \div 410\text{万円}$$

第2 本件不動産2に係る本件鑑定評価の要旨

1 鑑定評価の基本的事項

第1の1に同じ

2 鑑定評価を行った年月日 第1の2に同じ

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 第1の2に同じ

対象不動産の確認 第1の2に同じ

3 一般的要因の状況（市場の特性、同一需給圏の判定、市場参加者の属性及び行動、市場の需給動向）

第1の3に同じ

4 地域分析（近隣地域の範囲、街路条件、交通接近条件、自然的条件、行政的条件、地域の特性）

第1の4に同じ

5 本件対象土地について（個別分析）

本地はP線Q駅の北方約7kmに位置し、11筆の土地からなり、北東側が幅員約9.2～9.6m舗装市道S号線に約55m接し、南東側が有効幅員2.

4～3. 4 m未舗装市道U号線に接している。ほぼ長方形、現況セイタカアワダチソウ、ガマが群生する遊休田である。公法上は市街化調整区域、建ぺい率50%、容積率100%、農業振興地域であって、農用地区域から除外済（平成2年12月4日付）である。

6 最有効使用の判定

第1の6に同じ

7 鑑定評価方式の適用

(1) 標準画地の設定

標準画地として対象不動産の同位置に北東側幅員9.6 m舗装市道に0.8 m～0.9 m低く接するほか、南東側幅員3.0 m未舗装道路に0.2 m低く接する間口5.5 m、奥行5.4 m、面積2970 m²、角地、ほぼ正方形のセイタカアワダチソウとガマが群生する遊休田を設定する。

(2) 標準画地の評定

第1の7(2)に同じ

(3) 取引事例比較法の適用

第1の7(3)に同じ

(4) 標準画地価格の決定

第1の7(4)に同じ

8 鑑定評価額の決定

(1) 標準画地と対象不動産との個別的要因を比較し格差率を次のとおり査定した。

格差なし ±0

(2) 上記格差率を乗じて、対象不動産の鑑定評価額を470万円と算定した。

$$540 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 100 / 100 \div 540 \text{ 円} / \text{m}^2$$

$$540 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 8,791 \text{ m}^2 \div 470 \text{ 万円}$$

以 上

イ 取引事例の概況

符号	A	B	C	D	E
所在地	N市M町 M	N市M町 ㊤	N市M町 V	N市M町 V	N市M町 V
地目	田	田	田	田	田
地積	約 1,110 m ²	約 990 m ²	約 5,390 m ²	約 1,860 m ²	約 3,480 m ²
取引価格	1,518 円/m ²	778 円/m ²	508 円/m ²	505 円/m ²	508 円/m ²
取引事情	正常取引	正常取引	正常取引	正常取引	正常取引
取引時点	平成 23 年 6 月 1 日	平成 22 年 5 月 10 日	平成 23 年 5 月 6 日	平成 23 年 5 月 7 日	平成 23 年 5 月 6 日
状況	M地区の集落 300m超 ほぼ長方形 耕作中の田	㊤地区の集落 800m超 長方形 耕作中の田	V地区の集落 1.1km超 ほぼ長方形 耕作中の田	V地区の集落 800m超 長方形 耕作中の田	V地区の集落 300m超 長方形 耕作中の田
公法上の 規制	市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200% 既存の集落	市街化調整区域 建ぺい率 50% 容積率 100% 農業振興地域 農用地区域	市街化調整区域 建ぺい率 50% 容積率 100% 農業振興地域 農用地区域	市街化調整区域 建ぺい率 50% 容積率 100% 農業振興地域 農用地区域	市街化調整区域 建ぺい率 50% 容積率 100% 農業振興地域 農用地区域

ロ 比準価格の決定

符号	B	C	D	E
取引価格	778 円/m ²	508 円/m ²	505 円/m ²	508 円/m ²
事情補正	100/100	100/100	100/100	100/100
時点修正	94.6/100	97.5/100	97.5/100	97.5/100
標準化補正	100/100	100/100	100/100	100/100
地域要因比較	街路条件	作業路の状況、連続性 △ 5	作業路の状況、連続性 △ 5	作業路の状況、連続性 △ 5
	交通接近条件	± 0	最寄集落との接近性 △ 5	最寄集落との接近性 △ 5
	自然的条件	耕作中 + 1 0	耕作中 + 1 0	耕作中 + 1 0
	行政的條件	± 0	± 0	± 0
	その他の条件	± 0	± 0	± 0
	合計格差 (相乗積)	100/105	100/99	100/99
価格	700 円/m ²	500 円/m ²	500 円/m ²	450 円/m ²