

札幌地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 相続税更正処分等取消請求事件

国側当事者・国(苫小牧税務署長)

平成21年1月29日却下・棄却・確定

判 決

原告	甲
原告	乙
原告	丙
原告	丁
原告ら訴訟代理人弁護士	岩本 勝彦
同	佐藤 昭彦
訴訟復代理人弁護士	上木 健司
補佐人税理士	吉田 隆男
被告	国
代表者法務大臣	森 英介
処分行政庁	苫小牧税務署長 大久保 寿礼
指定代理人	栗田 正紀
同	高倉 孝志
同	山西 由一
同	行場 孝之
同	宮森 弘治
同	天満 三樹
同	佐藤 未来

主 文

- 1 原告甲の訴えのうち、平成12年10月24日に開始した被相続人を戊とする相続に係る相続税について、苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告甲に対してした更正処分(ただし、異議決定による一部取消し後のもの)のうち、課税価格2億5078万6000円、納付すべき税額6462万1100円を超えない部分及び平成13年12月23日に開始した被相続人をAとする相続に係る相続税について、苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告甲に対してした更正処分(ただし、平成17年8月24日付け更正処分による一部取消し後のもの)のうち、課税価格3億2281万7000円、納付すべき税額5825万9400円を超えない部分の取消しを求める訴えをいずれも却下する。
- 2 原告丙の訴えのうち、平成12年10月24日に開始した被相続人を戊とする相続に係る相続税について、苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告丙に対してした更正処分(ただし、異議決定による一部取消し後のもの)のうち、納付すべき税額789万2300円を超えない部分及び平成13年12月23日に開始した被相続人をAとする相続に係る相続税について、苫小牧税

務署長が平成16年8月17日付けで原告丙に対してした更正処分（ただし、平成17年8月24日付け更正処分による一部取消し後のもの）のうち、課税価格1700万円、納付すべき税額306万8000円を超えない部分の取消しを求める部分をいずれも却下する。

3 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。

4 訴訟費用は、原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けでAの納税義務を承継した原告甲、同乙、同丙及び同丁（以下、この4人を併せて「原告ら」ということがある。）に対してした平成12年10月24日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち課税価格3億2084万3000円、納付すべき税額16万2500円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち1万6000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 2 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告甲に対してした平成12年10月24日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち課税価格2億4690万8000円、納付すべき税額6308万4800円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）をいずれも取り消す。
- 3 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告乙に対してした平成12年10月24日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち課税価格3287万2000円、納付すべき税額825万8700円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち、3万6000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 4 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告丙に対してした平成12年10月24日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち課税価格3087万2000円、納付すべき税額788万7700円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）をいずれも取り消す。
- 5 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告丁に対してした平成12年10月24日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち課税価格3287万2000円、納付すべき税額825万8700円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、異議決定による一部取消し後のもの。）のうち、3万6000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 6 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告甲に対してした平成13年12月23日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち課税価格3億0900万8000円、納付すべき税額5378万1700円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）をいずれも取り消す。
- 7 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告乙に対してした平成13年12月23日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち課税価格2147万5000円、納付すべき税額346万1600円を

超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち、3万9000円を超える部分をいずれも取り消す。

8 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告丙に対してした平成13年12月23日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち課税価格1647万5000円、納付すべき税額288万0400円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）をいずれも取り消す。

9 苫小牧税務署長が平成16年8月17日付けで原告丁に対してした平成13年12月23日相続開始の相続税に係る更正処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち課税価格4756万8000円、納付すべき税額802万3600円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成17年8月24日付けの更正処分による一部取消し後のもの。）のうち、2万4000円を超える部分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

本件は、平成12年10月24日に死亡した戊の相続人である原告ら及びAに対する同日相続開始に係る相続税（以下「平成12年相続税」という。）について、苫小牧税務署長が、原告らに対し、平成16年8月17日付けでした各更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分（以下「平成12年処分」という。）並びに平成13年12月23日に死亡したAに対する同日相続開始に係る相続税（以下「平成13年相続税」という。）について、苫小牧税務署長が、原告らに対し、平成16年8月17日付けでした各更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分（以下、「平成13年処分」といい、平成12年処分を併せて「本件各更正処分」という。）は、土地及び立木の価額評価を誤った違法があり、また、相続財産中の宅地について、租税特別措置法（なお、平成12年相続税においては、平成13年法律第7号による改正前のものをいい、平成13年相続税においては、平成14年法律第15号による改正前のものをいう。以下同じ。以下「措置法」という。）69条の4所定の特例（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例。以下「本件特例」という。）の適用を認めなかったことが措置法69条の4に反し違法であるとして、別表1のとおり、更正処分については課税価格及び納付すべき税額を超える部分、過少申告加算税賦課決定処分については納付すべき税額を超える部分につき、各取消しを求めた事案である。（なお、平成12年相続税については、A分につき、他の原告らの相続分に応じて案分されている（別表1参照））。

1 関係法令について

(1) 相続財産の評価について

ア 相続により取得した財産の価額は、特別の定めがあるものを除き、当該財産の取得時における時価による（相続税法（平成15年法律第8号による改正前のもの。以下同じ。）22条）。ただし、立木の価額は、当該立木を取得した時における立木の時価に100分の85の割合を乗じて算出した金額による（同法26条の2）。

イ 相続財産の時価の評価に当たっては、特別の定めのあるものを除き、評価通達に定める方式（財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56ほか国税庁長官通達。以下「本件通達」という。なお、平成12年相続税においては、平成13年5月10日付課評2-6による改正前のものをいい、平成13年相続税においては、平成14年6月4日付課評2-2による改正前のものをいう。以下同じ。）及び毎年各国税局長が定める財産評価基準（以下「評価基準」といい、本件通達と併せて「本件通達等」という。）によって行われている。

(2) 本件特例について

ア 措置法69条の4第1項には、当該相続に係る被相続人若しくは当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族の事業（事業に準じるものとして政令で定めるものを含む。）の用に供されていた宅地等で、建物若しくは構築物の敷地の用に供されていることが特例の適用要件として定められている。

イ 本件特例は、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例を定めたものであるが、これは、国税庁長官通達昭和50年6月20日付け直資5-17「事業又は居住の用に供されていた宅地の評価について」（以下「50年通達」という。）に基づき宅地の評価方法として実務上取り扱われていたものが、昭和58年に措置法70条として立法化され（以後、昭和59年法律第6号による規定の整備により、同法69条の3となる。以下「58年特例」という。）、その後、昭和63年に同年法律第109号により（以下「63年改正」という。）、平成4年に同年法律第14号により（以下「4年改正」という。）、平成6年に同年法律第24号により（以下「6年改正」という。）、平成11年に同年法律第9号により（以下「11年改正」という。）、平成12年に同年法律第13号による規定の整備により、条文が同法69条の4となり（以下「12年改正」という。）、平成13年に同年法律第7号により（以下「13年改正」という。）、平成14年に同年法律第15号により改正（以下「14年改正」という。）された。したがって、平成12年処分については、13年改正前の、平成13年処分については、14年改正前の小規模宅地等の特例がそれぞれ適用の対象となる。

ウ 58年特例においては、個人が相続税又は遺贈により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族（以下「被相続人等」という。）の事業（事業に準ずるものとして政令で定めるもの（措置法施行令40条1項は「事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの」としている（以下「準事業」という。）を含む。）の用又は居住の用に供されていた宅地等で一定の要件を満たすものがある場合は、当該宅地の200平方メートルまでの部分のうち一定の要件を満たすもの（小規模宅地等）については、一定の割合を乗じて計算した金額を相続税の課税価格に算入すべき価額とするものとされた。

エ 6年改正においては、特例の拡充等が行われ、一定の小規模宅地等については、減額割合の引き上げ（減額割合が一律80パーセントとされた。）が行われるとともに、不動産貸付けの用に供していた宅地等については、事業の用に供されていた宅地等（以下「事業用宅地等」という。）に準事業の用に供されていた宅地等を含めた上、減額割合を一律50パーセントにとどめることとされた。（甲37）

2 前提事実等（証拠により認定した事実は括弧内に掲記した。）

(1) 当事者等

ア 原告甲、同乙、同丙及び同丁は、被相続人戊及び被相続人Aの子である。

イ 被相続人戊（以下「亡戊」という。）は、平成12年10月24日に死亡し、相続が開始した。被相続人A及び原告らの5名が亡戊の共同相続人となった（以下「平成12年相続」という。）。

ウ 被相続人A（以下「亡A」という。）は、平成13年12月23日に死亡し、相続が開始した。原告ら4名が亡Aの共同相続人となった（以下「平成13年相続」という。）

(2) 平成12年処分について

ア 相続税の申告

亡A及び原告らは、平成13年8月20日、苫小牧税務署長に対し、平成12年相続税について申告をした。(乙1)

イ 更正処分

苫小牧税務署長は、平成16年8月17日付けで、原告らに対し、平成12年相続について更正処分を行うとともに、これに伴う増差税額について、過少申告加算税の各賦課決定処分をした。(乙4の1から8)

ウ 異議申立て

原告らは、平成16年9月22日、苫小牧税務署長に対し、平成12年更正処分に対し、異議申立てをしたところ、苫小牧税務署長は、平成16年12月20日付けで、同処分の一部を取り消す旨の決定をした。(甲2、4)

エ 審査請求

原告らは、平成17年1月13日、国税不服審判所長に対し、平成12年処分に対する審査請求を行ったところ、同所長は、平成17年12月16日付けで審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。(甲8)

オ 以上の原告らに対する課税処分等の経緯及びその課税価格・納付すべき税額等は、別表1「平成12年相続税に係る課税処分の経緯」及び「Aから原告らが承継した平成12年相続税に係る課税処分の経緯」記載のとおりである。

(3) 平成13年処分について

ア 相続税の申告

原告らは、平成14年10月8日、苫小牧税務署長に対し、平成13年相続税について申告をし、同月24日、苫小牧税務署長に対し、相続税の修正申告をした。(乙2、3)

イ 更正処分

苫小牧税務署長は、平成16年8月17日付けで、原告らに対し、平成13年相続について更正処分を行うとともに、これに伴う増差税額について、過少申告加算税の各賦課決定処分をした。(乙5の1から乙6の4)

ウ 異議申立て

原告らは、平成16年9月22日、苫小牧税務署長に対し、平成13年更正処分に対し、異議申立てをしたところ、苫小牧税務署長は、平成16年12月20日付けで、同処分の一部を取り消す旨の決定をした。(甲3、5)

エ 審査請求

原告らは、平成17年1月13日、国税不服審判所長に対し、平成13年処分に対する審査請求を行ったところ、同所長は、平成17年8月24日付けで減額更正等処分をし(乙6の1から4)、同年12月16日付けで審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。(甲7、9)

オ 以上の原告らに対する課税処分等の経緯及びその課税価格・納付すべき税額等は、別表1「平成13年相続税に係る課税処分の経緯」記載のとおりである。

以下において、本件各更正処分という場合、異議申立て及び減額更正等処分後のものを含む。

(4) 平成12年相続及び平成13年相続における申告内容と本件各更正処分の内容

ア 宅地について申告

原告らは、平成12年相続及び平成13年相続に係る宅地のうち、J市宅地2,653.10平方メートル及び宅地203.80平方メートル（以下、この土地2筆（2,861.9平方メートル）を「本件宅地」という。また、平成13年相続時の被相続人亡Aの共有持分は2分の1である。以下、同じ。）について、評価額を坪当たり単価30万円とし、本件特例を適用して、申告額を算定した。

イ 本件各更正処分の内容

(ア) 本件宅地について、別表2のとおり、本件通達に基づいて評価し直した。なお、本件各更正処分では、本件宅地の評価に当たり、広大地補正が行われている。

また、本件宅地は、駐車場の用に供されているが、本件特例の適用要件である「構築物」の敷地の用に供されていないとして、その適用を否認した。

(イ) 別表3の山林（以下「本件山林」という。）について、同表のとおり、本件通達に定める倍率方式により評価し直した。

(ウ) 別表4の立木（以下「本件立木」という。）について、同表のとおり、本件通達に定める標準価額比準方式により評価し直した。

(エ) 本件各更正処分には、相続財産の一部の課税価格について、上記のほかにも申告額から減額された部分、増額された部分があるが、原告らが争うのは、上記(ア)から(ウ)までの増額部分である。

(5) 本件訴えの提起

原告らは、平成18年6月19日、本件各更正処分のうち、前記第1の各項掲記の各部分の取消しを求めて、本訴を提起した。

3 主要な争点

(1) 本案前の争点

本件各更正処分のうち、納税申告に係る課税価格及び納付すべき税額を超えない部分の取消しを求める訴えについて、訴えの利益は認められるか（争点1：訴えの利益の有無）。

(2) 本案の主要な争点

ア 本件宅地に本件特例の適用があるか（争点2：本件特例の適用の可否）。

イ 本件宅地について、路線価方式による評価額が相続開始時の時価を明らかに上回り、この評価方法によることが不合理かつ違法となるような特段の事情があるか（争点3：本件宅地の評価方法）。

ウ 本件山林について、倍率方式による評価額が相続開始時の時価を明らかに上回り、この評価方法によることが不合理かつ違法となるような特段の事情があるか（争点4：本件山林の評価方法）。

エ 本件立木について、標準価額比準方式による評価額が相続開始時の時価を明らかに上回り、この評価方法によることが不合理かつ違法となるような特段の事情があるか（争点5：本件立木の評価方法）。

3 争点に関する当事者の主張

(1) 争点1（訴えの利益の有無）について（本案前の争点）

（被告の主張）

納税者が、国税通則法（平成16年法律第14号による改正前のもの。以下「通則法」という。）16条に基づき納税申告書を提出すれば、原則として、それによって納税義務が確定し、

通則法23条に規定する更正の請求という手続によらなければ減額変更を求めることはできないから、その手続を経ないで、申告額を超えない部分の取消しを求めることはできない。

そうすると、原告らは、更正の請求という法の規定する特別の手続を経ずに、申告額を超えない部分についての取消しを求めることはできないというべきであって、原告らの請求のうち、別表1のとおり、原告らの自認する課税価格及び納付すべき税額の範囲を超えない更正処分の取消しを求める部分（平成12年相続税については、「申告額」欄を超えない部分。平成13年相続税については「修正申告」欄を超える部分。）については、当該部分について更正の請求の手続をしていない以上、訴えの利益がない。

なお、課税処分は、税額を数额的に確定させる処分であって、その中身（内容）まで確定させる処分ではなく、一個の納税義務の発生原因たる課税要件事実、実体的に一体不可分であるから、これを分断して部分ごとに認定し、納付すべき税額を部分的に確定させるということはできない。

（原告らの主張）

本件各更正処分においては、原告らの申告額（または修正申告額）と対比すると、課税価格が増額している費目だけでなく、減額している費目の双方を含むところ、原告甲及び同丙が争わない増額費目及び減額費目の評価額と、争う費目における主張額を通算すると、別表1「原告主張額」欄のとおり、申告額（または修正申告額）よりも低い金額となった。

原告甲及び同丙は、本件各更正処分における一部取消しまたは減額更正等処分が行われた結果、申告額を超えない部分についても取消しを求めることとなったのであり、申告額を超えない部分の取消しを求めることになったのは、かかる減額部分の反映にすぎず、結局増額部分に関する限りで納税者への不利益処分であるから、訴えの利益は認められる。

(2) 争点2（本件特例の適用の可否）について

（被告の主張）

ア 本件特例は、税負担を特別の配慮から例外的に軽減しようとする課税の特例であり、その趣旨は、個人の生活基盤の保護という側面とともに、個人事業の承継の保護の側面や事業が雇用の場であり取引先等との密接な関係を有することによる処分面での制約を考慮してのものである。

イ 本件特例の趣旨からすると、物的、人的施設に乏しく、その撤去、除去が容易にできるようなものであれば、雇用の場、取引先等との関係からの「処分面での制約」は非常に少なく、評価額を減額することによって、個人事業の承継の保護を図るべき必要はない。

そうすると、本件特例に規定する「構築物」とは、事業性を認識しうる程度に人的・物的な資本投下がなされた、ある程度堅固な施設であり、かつ、その施設上において、その施設を利用した事業が行われているようなものであることを要する。

ウ 本件宅地には、①建物はなく、金属製のパイプを組み合わせたフェンスが設置されているだけであり、通路の一部にアスファルト舗装がされている（以下「本件舗装道路等」という。）ものの、その敷地の大部分は、薄い砂利が敷かれている程度であること、②その利用状況は、青空駐車場として利用されているにすぎないことからすれば、「建物又は構築物の敷地の用に供されているもの」に該当しない。したがって、本件宅地について本件特例の適用はない。

（原告らの主張）

ア 本件特例が適用される「準事業」のうち、不動産貸付や駐車場の用に供する土地について

は、小売業などの通常事業用宅地と異なり、近隣取引先との密着性、雇用者の通勤の便等といった処分に対する制約は少ないことから、減額割合は50パーセントにとどめられている。すなわち、「準事業」に関する特例の趣旨には、事業が雇用の場であり、取引先との密接な関係を有することによる「処分面での制約」は含まれない。

イ 本件特例の趣旨のうち、「準事業」に関しては、前記のとおり、「処分面での制約」が排除される。そして、「構築物」の定義については、税法全体から検討する必要があり、税法体系における「構築物」とは、所得税法上の減価償却資産に関する減価償却資産の耐用年数等に関する省令1条別表第1（機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表。以下「耐用年数表」という。）に規定する構築物であり、これには、構築物として舗装道路及び舗装路面（コンクリート敷、ブロック敷、れんが敷又は石敷のもの）が挙げられている。

ウ 原告らの被相続人は、隣地所有者と共同して、昭和51年8月から本件宅地を含めた画地一体を駐車場として経営し、平成5年8月には旧駐車場施設を撤去し、総額約787万円を投下して新駐車場施設とし、アスファルトの舗装道路を敷設した。したがって、本件宅地について措置法施行規則23条の2第1項に規定する「構築物」のある土地に該当する。

そして、本件宅地の面積（2,856.90平方メートル）のうち本件宅地のアスファルト構築物である舗装道路の敷地は、その8パーセントに相当する228.552平方メートルであり、原告らが申告した特例適用面積200平方メートルを上回る。

したがって、駐車場の用に供する本件宅地について、本件特例の適用が認められ、本件各更正処分は、本件特例の解釈適用を誤り、違法である。

(3) 争点3（本件宅地の評価方法）について

（被告の主張）

ア 宅地の評価については、市街地的形態を形成する地域にある宅地は「路線価方式」により行い（本件通達11）、路線価は、売買実例価額、公示価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価額等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とされている（本件通達14）。そして、客観的時価と路線価とが著しく乖離することを避けるため、土地の評価時点から1年間の下落率や個別的差異（地域性、土地の性質、形状等）等、評価上の安全性を考慮して、路線価は、公示価額のおおむね80パーセント以内の水準を目途として設定されている。このように、路線価は、時価を上回ることはないよう配意され、客観的交換価値を的確に反映し得るような適正な手続の下に決定されているから、相続税法22条所定の「時価」としての合理性を有する。したがって、本件通達等の定めによらないことが正当と認められるような特別な事情がある場合を除き、本件通達等による課税は合理性がある。

イ 路線価方式は、当該年に相続によって取得された宅地の評価を一律の方法で行うため、路線価方式により算定された宅地の評価額が、当該宅地の取得時における客観的交換価値と一致しない場合が生じ得る。しかし、土地の客観的交換価値は、一義的に算定することは実際上困難であり、不動産鑑定士による評価額も、なお主観的な判断及び資料の選択等を伴うものであって、それぞれ評価額が異なることは避けられない。

そうすると、路線価方式によって算定された評価額が客観的交換価値を超えているといえるためには、単に、路線価方式により評価した土地の価額を下回る不動産鑑定評価が存在するだけでは足りず、路線価方式により評価した価額が客観的交換価値を上回ることが明らか

であると認められることを要する。

ウ そして、路線価方式により算出した本件宅地の評価額が本件各相続開始日における時価を上回っていることを認める証拠はなく、上記評価が不合理かつ違法となるような特別の事情もないから、路線価方式による本件宅地の評価額は、相続税法22条に規定する「時価」の範囲内である。

(原告らの主張)

ア 本件宅地の評価においては、評価通達の定めによらないことが正当として是認されうるような特別の事情が認められるから、被告による客観的時価を反映しない評価通達に基づいてなされた本件宅地に対する更正処分は、客観的時価を上回る価額により算定された違法な処分である。

イ 別表5及び6のとおり、J市内商業地のうち本件宅地以外のJ公示地（以下、平成8年から平成13年まで通じて公示価額があるものを「公示地8地点」という。）の公示価額及び路線価は、平成8年から平成13年まで急落しているのに対し、本件宅地の路線価は、平成8年から11年まで同額であり、平成12年以降の下降曲線も他に比べ緩やかなものとなっている。このように、いずれの公示地についても地価が下落しているにもかかわらず、本件宅地のみ、平成8年から平成11年まで地価の下落が認められないのは、一部の見落とし等による路線価算定上の人為的過誤によるものである。

ウ 原告らが申告した本件宅地の坪当たり単価30万円は、本件宅地の北側接続地である土地取引の取引価額であり、最も適正な実勢価額である。なお、この取引事例において、売り急いだ結果売却価額が低い価額になったとの事実はない。

なお、本件通達に基づく本件宅地の評価算式の路線価に修正路線価（平成8年度の本件宅地の路線価を正しいものとして、これにJ公示地〇-〇及び〇-〇の平成8年から相続時までの平均下落率を乗じて得た価額）を代入して算出すると、平成12年度が坪当たり単価28万4612円、平成13年度が坪当たり単価23万9306円となり、いずれも本件各更正処分における本件宅地の評価額を下回るから、原告らが申告した本件宅地の坪当たり単価30万円は、客観的時価として十分な妥当性を有している。

(被告の反論)

ア 公示地8地点は、容積率及び防火地域の行政的規制が異なるなど、本件宅地と原告ら公示地の間に類似性がなく、これらを単純に本件宅地と比較することはできない。したがって、任意の一時点からの公示地の価額と本件宅地の路線価の下落率を比較して、その比率に差異があるからといって、路線価が時価を明らかに上回っているとはいえない。

また、J市全市において地価が下落の状況にあるとする証拠はなく、公示地8地点の地価下落率が、J市全市のすべての土地の地価下落率と同一とはいってもできない。

イ 原告ら主張の取引事例については、売主が相続税の納税資金を確保することを目的として処分を急いだため時価よりも低い価額で取引されたものであり、この取引価額をもって、本件宅地の時価とすることはできない。

(4) 争点4（本件山林の評価方法）について

(被告の主張)

ア 本件山林は純山林であり、本件通達によれば、純山林については、倍率方式（その山林の固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍

率を乗じて計算した金額によって評価する方式)による評価が行われ、その山林の固定資産税評価額に、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況の類似する地域(以下「状況類似地域」という。)ごとに、その地域にある山林の売買実例価額、精通者意見価額等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価される(本件通達47)。

イ 国税局長が定める純山林の評価倍率は、おおむね、状況類似地域ごとに市区町村の標準山林を選定し、①精通者意見の収集、②標準山林の仲値の評定、③評価基準額の評定及び④固定資産税評価額に乗ずる評価倍率の評定という手順で評定される。そして、上記③の評価基準額については、宅地と同様の見地から、評価の安全性を考慮し、標準山林の仲値に原則として80パーセントの評価割合を乗じて評定されている。

ウ 以上のとおり、評価倍率は、客観的交換価値を的確に反映し得るような適正な手続の下に決定されているから、倍率方式により算出された本件山林の評価額は、相続税法22条に規定する「時価」として合理的である。

(原告らの主張)

別表7のとおり、近隣3町基準地価額(平均値)は、平成7年から下落していること、固定資産税評価額は、平成7年度から変動がなく、基準地価は下落傾向にあるにもかかわらず、評価倍率が平成8年分において大幅に上昇(前年分の8.2倍から12.3倍)している。平成8年度以降平成14年度まで、評価倍率を上げる社会経済的要因はないから、評価倍率の上昇は不自然であり、平成8年度における評価倍率の急激な上昇は、評価倍率算定上の人為的過誤である。

(5) 争点5(本件立木の評価方法)について

(被告の主張)

森林の立木については、本件通達に基づく標準価額比準方式(標準価額を基として評価する方式)による評価が行われており、その評価額は、相続税法26条の2に規定する「時価」として合理的である。

そして、その評価が不合理かつ違法となるような特別の事情も認められないから、苫小牧税務署長が、標準価額比準方式に基づき本件立木の価額を算定したことは適法である。

(原告らの主張)

平成16年2月改正により、樹齢10年を超え標準伐期に達するまでの立木の価額は、樹齢10年の標準価額と標準伐期の標準価額とをグラーゼル近似式で結んで得られる金額により評価することとしていたのを、切換樹齢(杉39年、ひのき32年)を超え標準伐期に達するまでの立木の価額を切換樹齢の標準価額と標準伐期の標準価額とをグラーゼル近似式で結んで得られる金額により評価することとした。立木市場に急激な変動状況はないから、上記改正は平成12年、平成13年からの過大評価を見直した結果であり、本件相続開始日の本件通達による立木評価が当時の時価を反映したものではなかったことを示している。

そして、客観的時価を正しく反映させている平成16年2月改正の立木標準価額に基づき、本件立木の時価を評価し直すと、平成12年相続及び平成13年相続における本件各更正処分における評価額を下回っている。

5 原告らの請求のまとめ

原告らの主張に基づき、課税価格及び納付すべき税額を超える部分、過少申告加算税を計算し直すと、課税価格及び納付すべき税額は、別表1「原告主張額」のとおりとなる。

よって、原告らは、本件各更正処分のうち、課税価格及び納付すべき税額を超える部分、過少申告加算賦課決定処分については納付すべき税額を超える部分につき、各取消しを求める。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（訴えの利益の有無）について

(1) 相続税においては、納税者の申告により納付すべき税額が確定し（通則法16条1項1号、相続税法27条以下）、納税者において申告が過大であるとしてその誤りを是正するためには、納税者は、法定の期間内に更正の請求の手続をすることができる（通則法23条、相続税法32条）。

このように、通則法及び相続税法が申告の過誤の是正につき特別の規定を設けた趣旨は、課税標準の決定については、最もその間の事情に通じている納税者自身の申告に基づくものとし、その過誤の是正は法律が特に認めた場合に限る建前とすることが、租税債務を可及的速やかに確定させるべき国家財政上の要請に応じるものであり、納税者に対しても過大な不利益を強いおそれがないと認めたからであると解される（最高裁判所昭和39年10月22日第一小法廷判決・民集18巻8号1762頁参照）。この趣旨からすれば、申告が過大であるとしてその内容を是正するについては、特段の事情がない限り、更正の請求という手続以外の方法でこれを主張することは許されないと解するのが相当である（最高裁判所昭和57年2月23日第三小法廷判決・民集36巻2号215頁）。

そうすると、更正の請求という特別の手続を経ることなく、申告額を超えない部分についてまで取消しを請求することを許すとすれば、通則法及び相続税法が特別に定める手続を欠くにもかかわらず、増額更正があったことを奇貨として、実質的には更正の請求の手続を採った場合と同様の効果を認めることになってしまい不合理であるから、このような場合における納税者の救済は、申告の錯誤が客観的に明白かつ重大であって、更正の請求以外に是正を許さなければ納税者の利益を著しく害すると認められる特段の事情がない限り、申告額を超えない部分の取消しを求める訴えは、訴えの利益を欠き不適法であるというべきである。

そして、原告らの申告手続において、上記特段の事情を認めるに足りる証拠はない。

(2) 原告甲及び同丙は、本件各更正処分における一部取消し又は減額更正等処分が行われた結果、申告額を超えない部分についても取消しを求めることとなったのであり、申告額を超えない部分の取消しを求めることになったのは、かかる減額部分の反映にすぎず、結局増額部分に関する限りで納税者への不利益処分であるから、訴えの利益は認められると主張する。

しかし、課税処分の取消訴訟における実体上の審判の対象は、当該課税処分によって確定された税額の適否であり、課税処分における税務署長の所得の源泉の認定等に誤りがあっても、これにより確定された税額が総額において租税法規によって客観的に定まっている税額を上回らなければ、当該課税処分は適法というべきであり（最高裁判所平成4年2月18日第三小法廷判決・民集46巻2号77頁）、結論としての数額が処分時に客観的に税額を上回っているか否かが重要なのであって、税額算出の根拠となる事実は単なる攻撃防御の方法にすぎない。したがって、課税処分は、税額を数額的に確定させる処分であって、その中身（内容）まで確定させる処分ではなく、一個の納税義務の発生原因たる課税要件事実は、実体的に一体不可分であり、これを分断して部分ごとに認定し、納付すべき税額を部分的に確定させるということではできないから、本件各更正処分を増額部分と減額部分とに分けることができることを前提に、増額部分のみを争うことができるとする原告甲及び同丙の主張は採用できない。

(3) したがって、原告甲の訴えのうち平成12年相続に係る課税価格2億5078万6000円、納付すべき税額6462万1100円を超えない部分及び平成13年相続に係る課税価格3億2281万7000円、納付すべき税額5825万9400円を超えない部分、原告丙の訴えのうち平成12年相続に係る納付すべき税額789万2300円を超えない部分及び平成13年相続に係る課税価格1700万円、納付すべき税額306万8000円を超えない部分の取消を求める部分は、いずれも訴えの利益は認められず、不適法である。

2 争点2（本件特例の適用の可否）について

(1) 本件各相続開始時における本件宅地の状況は、金属製のパイプを組み合わせたフェンスが設置されていたが、建物は存在せず、通路の一部にアスファルト舗装がされているものの、それは全敷地の約8パーセントであり、その敷地の大部分は、薄い砂利が敷かれていた（甲4、5、8、9、31から33、45）。また、本件宅地は、青空駐車場として利用され、フェンスやアスファルトの補修工事が行われていた（甲67の1から甲67の13の5）。

本件各更正処分では、本件宅地については、駐車場の用に供されているが、「構築物」の敷地の用に供されていないとして、本件特例の適用が認められなかった。

(2) 本件特例は、その対象とする土地が被相続人等の事業の用に供されていたことの他に、当該土地が「構築物」の敷地の用に供されていることがその適用要件であるところ（措置法69条の4、同法施行令40条の2、同法施行規則23条の2）、「構築物」の意義については、定義規定等の定めがないから、本件特例制定の趣旨、目的により解釈すべきである。

(3) 証拠（乙19）及び弁論の全趣旨によれば、本件特例の制定及び改正の経緯は、概要、以下のようなものであることが認められる。

ア 本件特例の立法化の前段階としての50年通達は、地価の高騰に伴う相続税の課税によって農地や小規模の事業用地が細分化されることを防ぎ、農業や中小企業、中堅サラリーマン等の維持育成を図る必要があるとの見地から発せられたものである。すなわち、事業又は居住の用に供されていた宅地のうち、最小限必要な部分については、相続人等の生活基盤維持のため欠くことのできないものであり、その処分には相当の制約を受けるのが通常であるから、通常取引価額を基とする評価額に、評価上、所要のしんしゃくを加える扱いとした。しかし、事業の用に供されていた宅地のうち、貸し付けていた宅地及び貸し付けていた建物の存する宅地については、上記のような特別の配慮はしていなかった。

イ 58年特例は、50年通達による取扱いを立法化し、特に事業用土地については、事業が雇用の場であるとともに取引先等と密接に関連しているなど、事業主以外の多くの者の社会的基盤として居住用土地にはない制約を受ける面があること等から、本件特例の適用対象について事業又は居住の主体に被相続人と生計を一にしていた親族を含ませ、賃貸用宅地の除外を廃し、事業と称するに至らない不動産貸付けも準事業としてこれを含ませることとした。

ウ 63年改正においては、本件特例を利用して税負担の回避を図る例もみられることから、特例の対象となる宅地等から準事業の用に供されていた宅地等を除外した。

エ 6年改正においては、63年改正で準事業を除外した結果、一定規模以下の不動産貸付けにつき特例は全く適用されず、残された配偶者が小規模な貸家で生計を立てていく場合の方が、多くの資産を持って大規模に貸付けを行っているものと比べて不利に扱われてしまうというのは必ずしも合理的でないとして、不動産貸付けについては規模のいかに問わず同一に取り扱うこととした。ただし、不動産貸付けや駐車場の用に供する土地は、小売業などの

通常の事業用宅地と異なり、近隣取引先との密着性、雇用者の通勤の便等といった処分に対する制約の問題が少ないことから、減額割合を一律50パーセントにとどめ、他の特定事業用宅地、特定居住用宅地等については、減額割合を一律とした上、その割合を80パーセントに引き上げられたものである。

オ 11年改正においては、特定事業用宅地等、国営事業用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等に係る特例の適用対象面積が200平方メートルから330平方メートルに拡大され、13年改正においては、限度面積要件の拡充等が行われた。

(4) 上記のような立法の経緯、目的からすれば、本件特例は、個人の生活基盤の保護という側面だけでなく、個人事業の承継の保護の側面や事業が雇用の場でもあり取引先等との密接な関係を有することによる処分面での制約等をも考慮したものであるといえることができる。

そうすると、物的、人的施設に乏しく、その撤去や除去が容易にできる場合には、その敷地の転用もし易く、「処分面での制約」は少ないといえるから、本件特例に規定する「構築物」とは、事業性を認識しうる程度に人的・物的な資本投下がなされた、ある程度堅固な施設であり、かつ、その施設上において、その施設を利用した事業が行われているようなものであることを要すると解すべきである。

原告らは、「準事業」に関する特例の趣旨には、事業が雇用の場であり、取引先との密接な関係を有することによる「処分面での制約」は含まれないと主張するが、他の特定事業用宅地、特定居住用宅地等については、減額割合が80パーセントであるのに対し、「処分面での制約」が少ない不動産貸付けや駐車場の用に供する土地について、50パーセントにとどめる扱いがされていることからみて、その趣旨に「処分面での制約」が考慮されていることは明らかである。

また、原告らは、税法全体からの検討が必要であるとして、「構築物」とは、耐用年数表に掲げる構築物であると主張するが、税負担を特別の配慮から例外的に軽減しようとする課税特例の要件である「構築物」を、所得税法の所得計算上、損金又は必要な経費に算入される減価償却資産における「構築物」と、同じに解さなければならない理由はない。

(5) そして、前記の本件宅地の状況からすれば、本件宅地は青空駐車場として利用され、敷地の一部にアスファルト舗装やフェンスを設置するなどの資本投下がされており、事業性が認められる。しかし、本件宅地に設けられたアスファルト舗装は、全敷地の約8パーセントにとどまり、金属製のパイプを組み合わせたフェンスが設置されているのみである。このようなアスファルト舗装やフェンスを撤去、除去して本件宅地を転用することは容易であり、処分面での制約は非常に少ないといえることができる。また、個人の生活基盤として保護する必要性を見出すこともできない。

そうすると、本件宅地上のアスファルト舗装やフェンスは本件特例上の「構築物」に当たらないといえるべきである。

(6) 以上のとおり、本件宅地は、「建物又は構築物の敷地の用に供されているもの」に該当しないから、本件宅地について本件特例の適用を認めなかった本件各更正処分は適法である。

3 争点3（本件宅地の評価方法）

(1) 相続税法は、相続又は遺贈により財産を取得した者が、当該相続又は遺贈により取得した財産（その者が同法1条2号の規定に該当する者である場合には、同法施行地にあるものに限る。）の価額の合計額をもって、相続税の課税価格とし（相続税法11条の2）、各相続人らの

相続税の課税価格を基礎にして、各相続人等の相続税額を算出するものとしている（同法16条、17条参照）。そして、同法22条は、同法3章で特別の定めのあるものを除くほか、相続又は遺贈により取得した財産は、当該財産の取得の時点における時価による旨規定するところ、上記の「時価」とは、相続開始時における当該財産の客観的交換価値をいい、客観的交換価値とは、当該財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間において自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいうものと解するのが相当である。

- (2) もっとも、課税実務上、相続財産の評価は、原則として、評価通達によって定められた相続財産の統一的な評価方法によることとされている。この点については、仮に相続財産の客観的交換価値を個別に評価することとすると、その評価方式、選択された基礎資料等により異なった評価額になることが避けられない上、課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあることなどに照らして、あらかじめ定められた評価方法によって画一的に相続財産を評価することは、当該評価方法の内容が時価の認識方法としてそれ自体一応合理的なものである限りにおいて、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という観点から合理的であるということができ、相続税法22条は、このような課税実務をも許容する趣旨のものとして解される。

そして、本件通達の定める宅地の評価方法は、別紙「評価通達に基づく本件各財産の評価方法」の「2 宅地の評価方法」のとおりであり、市街地的形態を形成する地域にある宅地は「路線価方式」により行い（本件通達11）、路線価は、国税局長が、売買実例価額、公示価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価額等を基として、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している不特定多数の者の通行の用に供されている道路（路線）ごとに評定するものとされている。したがって、本件通達の定める宅地の評価方法は、一応合理的と認められるから、相続財産の評価に当たっては、特別の定めのある場合を除き、原則として、同通達に定める評価方法によって算出された宅地の評価額をもって、当該財産の時価と認めるのが相当である。

もっとも、相続税法22条にいう「時価」とは、相続開始時における当該財産の客観的交換価値をいうのであって、本件通達によって画一的に相続財産を評価する課税実務の根拠は上記のとおりであるから、本件通達に基づいて算出された評価額が相続開始時における宅地の客観的交換価値を上回り、同通達に基づいて宅地の評価を行うことが納税者間の公平等の見地に照らしても著しく不相当であるような特段の事情がある場合には、原告らには、当該事情を主張、立証して、本件通達の定める方法によって算出された時価を前提とする相続税の課税処分の適法性を争うことができると解すべきである。

以上を前提に、本件宅地の評価額について、以下、検討する。

- (3) 本件宅地の評価額について、本件各更正処分においては、本件通達に定める路線価方式に基づき（本件通達18）、別表2のとおり、平成12年相続においては3億0577万4007円、平成13年相続においては1億3504万5663円（Aの持分2分の1に該当する額）と評価されている。

他方、原告らは、別表2のとおり、本件宅地の坪当たりの単価を30万円とし、平成12年相続においては、2億5926万3660円、平成13年相続においては1億2963万1830円と評価しているので、原告らの評価額が上記特段の事情となり得るかを検討する。

- (4) 証拠（甲8、9、12から14、31、33、34）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件宅地は、公示地ではなく、「F」駅の〇方約●●●メートルに位置し、その東側が幅員約30メートルの公道（通称G通）に、その南側が幅員約7メートルの公道に、その西側が幅員約13メートルの公道に、それぞれ等高に接面する、地積2856.90平方メートルの長方形地である。

イ 本件宅地は、市街化区域内にあつて近隣商業地域及び準防火地域に指定され、その容積率は400パーセント、建ぺい率は80パーセントである（本件宅地の状況（甲9P21別表6、別紙「本件宅地等位置図資料」参照）。本件宅地の平成8年から平成13年までの路線価は、別表5のとおりである。

ウ 本件宅地の隣地においては、次のような取引事例が存在する。なお、取引事例①は、本件宅地の北側の隣接地である。

取引事例①	売買契約日	平成13年8月24日付け
	土地の所在	J市
	地目	宅地
	合計地積	2867.11平方メートル（864.27坪）
	取引金額	2億5928万1000円
	坪単価	30万円（1平方メートル当たり約9万0749円）
取引事例②	売買契約日	平成12年7月19日付け
	土地の所在	J市
	地目	宅地
	地積	1121.34平方メートル（339.21坪）
	取引金額	9688万5000円
	坪単価	28万5620円（1平方メートル当たり約8万6401円）

エ 取引事例①における土地媒介者は、国税不服審判所に対し、当該土地の売主の当初の希望価額は、1坪当たり40万円であつたが、平成12年分の路線価相当額（三方路線の平均値による1坪当たり約38万円）をもつて買主を探し、折衝することで、平成13年4月23日付けで専任媒介契約を締結したこと、売却する理由については、売主の兄である亡戌の相続で、土地の路線価が高いことで、自らの相続開始のことを考え、不動産を現金化しておけば相続税や譲渡に係る所得税の納税のことで相続人が困らないだろうとの相続対策の一環であつたこと、最終的に1坪当たり30万円の価額で売却する旨売主の了解を得て、平成13年8月24日付けで売買契約締結となつたが、売り急いでいる姿勢が感じられたことなどを答述した（甲8、9）。

オ（J〇ー〇）の平成8年から平成13年までの公示価額は、別表6のとおりであり、平成8年から平成12年まで約16.5パーセント下落し、平成8年から平成13年まで約27.85パーセント下落した。

（J〇ー〇）の平成8年から平成14年までの公示価額は、別表6のとおりであり、平成8年から平成12年まで約12.1パーセント下落し、平成8年から平成13年まで21.25パーセント下落した。

(5) 以上の認定事実によれば、本件通達に基づいて算出された本件宅地の評価額が相続開始時における本件宅地の客観的交換価値を上回り、同通達に基づいて本件宅地の評価を行うことが

著しく不相当であるような特段の事情は認められない。その理由は、以下のとおりである。

ア 取引事例①は、本件宅地に隣接する土地ではあるが、相続税対策のため売り急いだ状況がうかがわれ、正常な取引価額とはいえない可能性がある。取引事例②についても、証拠（甲8P21）によれば、本件宅地と行政的条件や環境条件を同じくする類似地で、取引事例②と価額が異なる他の売買事例が存在し、この売買事例価額に必要な補正及び修正を加えると、5事例のうち3事例が本件土地の路線価による評価額を上回る。さらに、本件宅地と同様の建ぺい率80パーセント、容積率400パーセントで、準防火地域にある地積600平方メートルの標準画地を設定し、上記売買事例及び基準地から、この標準画地の価額を求めると11万7115円となり、本件土地が三方路線であることによる個別要因格差による調整（7パーセント）を加えると、本件土地の評価額は12万5313円となり、これも本件土地の路線価による評価額を上回っている。

したがって、取引事例①及び②における取引価額をもって、本件宅地の客観的交換価値とすることはできない。

イ 原告らは、いずれの公示地についても地価が下落しているにもかかわらず、本件宅地についてのみ、平成8年から平成11年まで地価の下落が認められないのは、一部の見落とし等による路線価算定上の人為的過誤によるものであると主張するが、公示地8地点の行政条件（容積率、建ぺい率、防火地域）、地域要因及び個別要因が不明であって（被告の主張によると容積率600パーセント、防火地域とされる）、本件宅地評価の基礎資料となり得ることの裏付けがない。そもそも、土地の評価は、一般的要因（自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因）、地域要因及び個別要因によって決定されるものであり、公示地8地点は、それぞれ公示価額が低額なものから高額なものがあり、上記各要因が異なる土地が含まれていることがうかがわれ、その公示価額が下落しているというだけでは、土地の価額が下落傾向にあるとはいっても、これらの公示地と同時期に同様の下落率で、J市全市において地価が下落しているとか、本件宅地の価額が下落しているということにはならない。実際にも、別表6のとおり、平成8年から平成13年までの公示地8地点の公示価額の下落状況は同じでなく、もともとの公示地価額が高額なものほど下落率が高い傾向が見られ、本件宅地の路線価の下落率よりも高い下落率を示している公示地も存在し、公示地J〇-〇については、かえって平成9年から平成13年まで公示価額が上昇している。

ウ 以上のとおり、原告らが主張する事情だけでは、本件通達に基づいて本件宅地の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情があるとは認められない。

(6) したがって、路線価方式により本件宅地の時価を評価した本件各更正処分は適法である。

4 争点4（本件山林の評価方法）

(1) 本件通達の定める山林の評価方法は、別紙「評価通達に基づく本件各財産の評価方法」の「3 山林の評価方法」のとおりであり、純山林（宅地化の影響を受けていない山林）については、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出する倍率方式により（本件通達45）、評価倍率は、状況類似地域ごとに、売買実例や精通者の意見価格等の資料を基として得られる相続税としての所要の価格水準と、その地域における固定資産税評価額と価格水準との開差を計数化したものであり（本件通達47）、本件通達の定める山林の評価方法は一応合理的と認められる。

そうすると、本件山林の評価については、本件通達に定める倍率方式によるのが原則である

が、倍率方式による本件山林の評価額が相続開始時における客観的交換価値を上回り、倍率方式により本件山林の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情がある場合には、他の合理的な評価方法によることも許されるものと解すべきである。

- (2) 本件山林について、本件通達による倍率方式によれば、本件山林の価額は、別表3のとおり、平成12年相続においては合計1億5467万4599円（B町合計9430万9446円、C町合計1469万0448円、D町合計4567万4705円）、平成13年相続においては9198万9843円（Aの持分2分の1に該当する額であり、B町合計4715万4723円、C町合計734万5224円、D町合計3748万9896円）と評価され、本件各更正処分においては、倍率方式により本件山林の時価が決定されている。

他方、原告ら提出のE作成林地鑑定（以下「林地鑑定」という。）によれば、本件山林の価額を平成13年8月3日付けで合計8002万円（B町につき4133万6000円、C町につき1081万3000円、D町につき2787万1000円）と評価され（甲21、22、25）、原告らは、この林地鑑定による評価額に基づいて、別表3のとおり主張しているので（平成12年相続税につき、B町4107万8179円、C町1081万3062円、D町2786万1399円、平成13年相続税につき、B町2053万9086円、C町540万6530円、D町2515万5563円）、林地鑑定により、上記特別の事情が認められるかが問題となる。

- (3) 林地鑑定では、本件通達に基づいて算出された評価額が当該財産の客観的交換価値を上回り、評価通達に基づいて当該財産の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情があると認めることはできない。その理由は、以下のとおりである。

ア 林地鑑定は、評価方法として、固定資産税評価倍率方式、北海道地価調査による基準値評価方法、売買事例による時価評価方式の3方式を用いて試算しているものの、それぞれの方式による試算額と最終的な評価額のみが記載されただけの、評価の時点が明らかでなく、鑑定の経過、裏付け資料の添付もないものであって、鑑定の体裁をなしておらず、鑑定経過を検証してその内容の合理性について検討すらできない内容のものである。

イ 林地鑑定の内容についてみると、複数の評価方法によって試算する場合、そのうち一つの評価方法による試算額を採用したときは取捨選択した根拠、各試算額に軽重をつけたときはその理由について説明するのが通常であるが、林地鑑定では、本件山林と本件山林以外の山林（H市、I町、J市、K町）の評価において、具体的な根拠も示されずに、いずれも前記3方式による試算額のうち最も低廉な評価額が採用されている（甲22、甲25）。

ちなみに、この林地鑑定によれば、固定資産税評価倍率方式によると、本件山林の評価額は、合計1億5658万8323円（C町2310万1252円、D町4908万2885円、B町8440万4186円）と評価され、北海道地価調査による基準値評価方法によると、本件山林の評価額は、合計1億9653万5000円（C町3642万3000円、D町7192万6000円、B町8818万6000円）と評価され、固定資産税評価倍率方式による評価額を上回っている。

ウ 林地鑑定では、本件山林についてのみ、売買事例による時価評価方式による試算額が採用されている。通常、この方式は、市場において発生した取引事例を価額判定の基礎とするため、正常な取引事例を数多く収集することが必要であるが、林地鑑定は、その裏付け資料の添付がないため、評価の基礎となった売買事例の事例数及び内容、その価額が鑑定の基礎と

するに足る規範性を有するかも不明である。また、売買事例による時価評価方式自体においても、事例がないとして他の地域の近似値事例から算出しているが、(甲25)、その根拠が不明であり、売買事例山林と本件山林とを比較しての修正及び補正も行われていない。

これに対し、林地鑑定の作成者であるEは、売買事例による時価評価方式を採用した理由について、森林事業を継続するための相続という目的での評価であると説明するが(甲64)、相続税算定のための評価というだけでは、売買事例による時価評価方式を採用する合理的理由にはなり得ないし、低廉な価額を採用する合理的理由にもならない。また、売買事例が少ないことから、一部についてやむなく倍率方式を採用したと説明するが(甲64)、事例がなく倍率方式を採用したのはI町とJ市の山林だけであり、その他のH市、K町の山林については売買事例による時価評価方式によって評価しながら、その理由を示すことなく倍率方式による評価額を採用するなど一貫していない。

エ 原告らは、平成8年度以降平成14年度まで、評価倍率を上げる社会経済的要因はないから、評価倍率の上昇は不自然であり、平成8年度における評価倍率の急激な上昇は、評価倍率算定上の人為的過誤であると主張するが、評価倍率が上昇しても本件各更正処分における評価額が客観的交換価値を上回ると認められない限り違法とはならないから、原告らの上記主張は採用できない。

オ 以上によれば、林地鑑定によっては、本件通達が定める倍率方式により本件山林の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情を認めることはできない。

(4) したがって、本件山林につき、本件通達による倍率方式に基づきその価額を評価した本件各更正処分は適法である。

5 争点5 (本件立木の評価方法)

(1) 本件通達が定める立木の評価方法は、別紙「評価通達に基づく本件各財産の評価方法」の「4 立木の評価方法」のとおりであり、森林の主要樹種及び樹齢を同じくする1団地の立木の単位ごとに評価され、農林水産大臣(主要樹種)、又は国税局長(森林の主要樹種以外の立木)が樹齢別、樹種の区分に従って定める標準価額に、その森林について地味級(地味の肥せき)、立木度(立木の密度)及び地利級(立木の搬出の便否)に応じて別に定める割合を連乗して求めた金額に、その森林の地積を乗じて評価され(本件通達113、117)、本件通達の定める立木の評価方法は一応合理的と認められる。

そうすると、本件立木の評価については、本件通達に定める標準価額比準方式によるのが原則であるが、この方式により本件山林の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情がある場合には、他の合理的な評価方法によることも許されるものと解すべきである。

(2) 本件立木の評価額について、本件各更正処分においては、本件通達による標準価額比準方式に基づき(本件通達112)、別表4のとおり、平成12年相続においては合計3830万2732円、平成13年相続においては合計1398万6628円と評価されている(なお、本件各更正処分においては、平成13年相続の立木につき、雑木については、その年における評価基準がなく、零円と評価されている)。

他方、E作成の立木鑑定(甲29、30、46から53。以下「本件立木鑑定」という。)によれば、本件立木の合計価額はマイナス1億0855万円と評価され、原告らは、本件立木鑑定の評価額を基づいて、別表4「申告額」欄のとおり主張しているので、本件立木鑑定が上記特別の事情となり得るかが問題となる。

(3) 本件立木鑑定では、本件通達に基づいて算出された本件立木の評価額が本件立木の客観的交換価値を上回り、本件通達に基づいて本件立木の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情があると認めることはできない。その理由は、以下のとおりである。

ア 本件立木鑑定によれば、L森林組合連合会が作成した森林調査簿（甲46から53）に基づき各樹種の蓄積（立木材積）に疎密度を乗じた上で、そのうちの利用量を元に素材売上を算出し、この売上価額から造材事業費を差し引いて立木の評価額を算出している。

本件立木鑑定の作成者であるEは、立木の鑑定評価に際し、山にある立木は、風倒もあれば虫害もあることから、実際の材積に近づけるため、いわばリスク率として、森林調査簿の蓄積に再度疎密度を乗じるべきであると説明するが（甲64）、上記リスク率と、立木材積に単位土地面積に占める樹冠の割合で表される疎密度が同一であるとはいうことができず、風倒や虫害が生じるからといって、立木材積に疎密度を乗じる根拠が不明であるというほかに、本件立木鑑定の鑑定評価の方法が本件通達による標準価額批准方式を排除して、採用すべき評価方法であるということとはできない。

イ 原告らは、平成16年2月において本件通達が改正されたのは平成12年、同13年からの過大評価を見直した結果に基づく改正であり、本件相続開始日の本件通達による立木評価が、当時の時価を反映したものではないことを示すものであると主張するが、平成16年において本件通達が改正されたからといって、それ以前の本件通達の合理性が失われるものではない。

ウ したがって、本件立木鑑定では、本件通達に基づいて本件立木の評価を行うことが著しく不相当であるような特段の事情があると認めることはできない。

(4) したがって、本件立木につき、標準価額比準方式によりその価額を評価した本件各更正処分は適法である。

6 その余の争点について

被告は、①本件各更正処分において、宅地の評価に当たって広大地補正が行われているが、広大地補正をすべきではなかった、②本件各更正処分は、平成13年相続に係る本件立木のうち雑木の評価額を零円としているが、その標準価額を平成14年の雑木の評価基準に基づいて算定すべきであったと主張するが、前記のとおり、本件各更正処分の違法性についての原告らの主張はいずれも理由がないから、上記の各争点について判断をするまでもなく、原告らの本件各請求は理由がない。

第4 結論

以上によれば、原告甲の訴えのうち平成12年相続に係る課税価格2億5078万6000円、納付すべき税額6462万1100円を超えない部分及び平成13年相続に係る課税価格3億2281万7000円、納付すべき税額5825万9400円を超えない部分、原告丙の訴えのうち平成12年相続に係る納付すべき税額789万2300円を超えない部分及び平成13年相続に係る課税価格1700万円、納付すべき税額306万8000円を超えない部分の取消を求める部分は、いずれも不適法であるから却下することとし、原告らのその余の請求はいずれも理由がないから棄却し、訴訟費用の点について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、65条1項を適用して、主文のとおり判決する。

裁判長裁判官 坂本 宗一
裁判官 齋藤 紀子
裁判官 中野 晴行

(別紙)

評価通達に基づく本件各財産の評価方法

評価通達のうち、本件各財産の価額の算定に際して適用される評価通達の取扱いは、次のとおりである。

1 土地の評価方法

(1) 土地の評価上の区分

土地の価額は、宅地、田、畑、山林、原野等の地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価する（本件通達7、乙7P28参照）。

(2) 評価単位

ア 宅地

宅地は、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいう。）を評価単位とする（本件通達7-2(1)、乙7P34参照）。

イ 山林

山林は、1筆の山林を評価単位とする（本件通達7-2(3)、乙7P35参照）。

2 宅地の評価方法

(1) 評価の方式

宅地の評価は、市街地的形態を形成する地域にある宅地は「路線価方式」により、それ以外の宅地は「倍率方式」により行う（本件通達11、乙7P48参照）。

(2) 路線価方式

路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、奥行価額補正等、本件通達に定める所要の補正を行って計算した金額により評価する方式である（本件通達13、乙7P50参照）。

(3) 路線価

路線価は、売買実例価額、公示価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価額等を基として国税局長がその路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに評定した1平方メートル当たりの価額であり、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定する（本件通達14、乙7P51参照）。

なお、路線価は、1平方メートル当たりの価額を1000円単位として、財産評価基準書路線価図（以下「路線価図」という。）により公表されている。

(4) 地区

路線価方式により評価する地域（以下「路線価地域」という。）は、宅地の利用状況がおおむね同一と認められる一定の地域ごとに、国税局長が、ビル街地区や普通住宅地区等の地区を定めている（本件通達14-2、乙7P53参照）。

(5) 奥行価額補正

一方のみが路線に接する宅地の価額は、路線価にその宅地の奥行距離に応じて奥行価額補正率を乗じて求めた価額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する（本件通達15、乙7P62参照）。

(6) 三方路線影響加算

三方に路線がある宅地の価額は、正面路線価に奥行価額補正率（本件通達15）を乗じた正面路

線価を基にした金額に、側方路線影響加算額（本件通達16）、二方路線影響加算額（本件通達17）を加算したその宅地の価額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する（本件通達18、乙7P73参照）。

3 山林の評価方法

(1) 評価の方式

山林の評価は、純山林及び中間山林（通常の山林と状況を異にするため純山林として評価することを不適当と認めるものに限る。以下同じ。）は「倍率方式」により、市街地山林は「比準方式」又は「倍率方式」により行う（本件通達45、乙7P254参照）。

(2) 倍率方式

倍率方式とは、固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう（本件通達21、乙7P111参照）。

(3) 純山林の評価

純山林の価額は、その山林の固定資産税評価額に、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況の類似する地域ごとに、その地域にある山林の売買実例価額、精通者意見価額等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する（本件通達47、乙7P254参照）。

(4) 保安林等の評価

森林法その他の法令の規定に基づき土地の利用又は立木の伐採について制限を受けている山林の価額は、その山林について前記(1)に定める方式によって評価した価額（その山林が森林法25条〔指定〕の規定により保安林として指定されており、かつ、倍率方式により評価すべきものに該当するときは、その山林の付近にある山林につき前記(1)に定める方式により評価した価額に比準して評価した価額とする。）から、その価額にその山林の上に存する立木について本件通達123（保安林等の立木の評価）に定める割合を乗じて計算した金額に相当する金額を控除した金額によって評価する（本件通達50、乙7P257参照）。

4 立木の評価方法

(1) 評価単位

森林の立木の価額は、樹種及び樹齢を同じくする1団地の立木ごとに評価する（本件通達111、乙7P340参照）。

(2) 評価方式

立木の評価は、標準価額比準方式によって行う（本件通達112、乙7P342参照）。

(3) 森林の主要樹種の立木の評価

森林の主要樹種（杉、ひのき、松、くぬぎ及び雑木をいう。以下同じ。）の立木の価額は、本件通達114から116までの定めに従い算出した「主要樹種の森林の立木の標準価額表等」（本件通達113の別表2）に掲げる価額（主要樹種のうち別表2に定めるもの以外のものにあっては国税局長の定める価額とする。）に基づく標準価額にその森林について本件通達118、119、121に定める地味級（地味の肥せき）、立木度（立木の密度）及び地利級（立木の搬出の便否）に応じてそれぞれ別に定める割合を連乗して求めた金額に、その森林の地積を乗じて計算した金額によって評価する（本件通達113、乙7P342参照）。

(4) 同一標準価額適用地域

前記(3)の「標準価額」は、原則として、森林法7条（森林計画区）1項の規定に基づき農林水産大臣が定めたそれぞれの森林計画区に属する森林の地域ごとに定める（本件通達114、乙7P

344参照)。

(5) 森林の主要樹種の立木の標準価額

前記(3)の「標準価額」は、次に掲げる樹齢別の区分に従い、それぞれ次に掲げる1ヘクタール当たりの価額とする(本件通達115、乙7P347参照)。

ア 標準伐期(その地帯における標準的な伐期として別に定める伐期をいう。以下同じ。)における立木

標準状態にある森林の立木の売買実例価額を基とし、精通者意見価額、最寄りの原木市場又は製材工場等における素材価額等を参酌して定める価額

イ 樹齢10年を超え標準伐期に達するまでの立木

次に掲げる算式により算出した金額

$$A_i = (A_n - A_{10}) \times (i - 10)^2 \div (n - 10)^2 + A_{10}$$

上記算式の中の符号は、それぞれ次のとおりである。

A_i 樹齢*i*年(10年を超え標準伐期まで)における立木の標準価額

A_n 標準伐期における立木の標準価額

A_{10} 樹齢10年における立木の標準価額

n 標準伐期

ウ 標準伐期を超える樹齢の立木

A 標準伐期を超え標準伐期の2倍の樹齢までの立木

前記アにより定めた標準価額を基とし、その樹齢に応ずる年2パーセントの利率による複利終価の額を基として定める価額

B 標準伐期の2倍を超える樹齢の立木

事情精通者の意見を参酌して定める価額

(6) 森林の主要樹種以外の立木の評価

森林の主要樹種以外の立木の価額は、樹種ごとに(5)の標準価格を基として、国税局長の定める標準価額に、その森林について地味級、立木度及び地利級に応じてそれぞれ別に定める割合を連乗して求めた金額に、その森林の地積を乗じて計算した金額によって評価する(本件通達117、乙7P357参照)。

(7) 立木材積が明らかな森林の地味級及び立木度

樹齢15年以上のからまつ、すぎ及びとどまつで、立木材積が明らかなものについては、前記(5)及び(6)の定めにかかわらず、その森林の1ヘクタール当たりの立木材積を本件各財産評価基準書等1の「標準立木材積表」に該当する標準立木材積で除して得た数値(その数値は0.05刻みとし、0.05未満の端数は切り捨てる。)をもって、その森林の地味級の割合に立木度の割合を乗じて計算した数値(割合)とする(本件通達120、乙7P362参照)。

(8) 保安林等の立木の評価

森林法その他の法令に基づき伐採の禁止又は制限を受ける立木の価額は、前記本件通達113、本件通達117(森林の主要樹種以外の立木の評価)又は122(森林の立木以外の立木の評価)の定めにより評価した価額から、その価額に、それらの法令に基づき定められた伐採関係の区分に従い、一部皆伐は30パーセント、択伐は50パーセント、単木選伐は70パーセント、禁伐は80パーセントの割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する(本件通達123、乙7P370参照)。

別紙

本件宅地等位置図資料

省 略

(別表1)

平成12年相続税に係る課税処分の経緯

相続人	区分	申告	更正等処分	異議決定	原告主張額
		H13. 8. 20	H16. 8. 17	H16. 12. 20	
甲	課税価格	250,786,000	328,534,000	305,045,000	246,908,000
	納付すべき税額	64,621,100	94,885,200	86,153,400	63,084,800
	過少申告加算税	—	3,026,000	2,153,000	—
A	課税価格	331,842,000	438,758,000	415,345,000	320,843,000
	納付すべき税額	0	2,033,900	1,999,700	162,500
	過少申告加算税	—	279,500	273,500	16,000
乙	課税価格	30,629,000	32,713,000	32,713,000	32,872,000
	納付すべき税額	7,892,300	9,307,900	9,099,000	8,258,700
	過少申告加算税	—	141,000	120,000	36,000
丙	課税価格	30,629,000	30,713,000	30,713,000	30,872,000
	納付すべき税額	7,892,300	8,870,300	8,674,200	7,887,700
	過少申告加算税	—	97,000	78,000	—
丁	課税価格	30,629,000	32,713,000	32,713,000	32,872,000
	納付すべき税額	7,892,300	9,307,900	9,099,000	8,258,700
	過少申告加算税	—	141,000	120,000	36,000

Aから原告らが承継した平成12年相続税に係る課税処分の経緯

相続人	区分	更正等処分	異議決定
		H16. 8. 17	H16. 12. 20
甲	納付すべき税額	508,400	499,900
	過少申告加算税	69,800	68,300
乙	納付すべき税額	508,400	499,900
	過少申告加算税	69,800	68,300
丙	納付すべき税額	508,400	499,900
	過少申告加算税	69,800	68,300
丁	納付すべき税額	508,400	499,900
	過少申告加算税	69,800	68,300
各人の合計額	納付すべき税額	2,033,600	1,999,600
	過少申告加算税	279,200	273,200

*100円未満は切り捨てとなるため、上記Aの欄記載の額と合計額が異なる。

平成13年相続税に係る課税処分の経緯

相続人	区分	修正申告	更正等処分	異議決定	減額更正等処分	原告主張額
		H14. 10. 24	H16. 8. 17	H16. 12. 20	H17. 8. 24	
甲	課税価格	322,817,000	395,068,000	373,410,000	370,047,000	309,008,000
	納付すべき税額	58,259,400	77,489,900	71,646,400	70,705,400	53,781,700
	過少申告加算税	—	1,923,000	1,338,000	1,244,000	—
乙	課税価格	17,000,000	21,466,000	21,475,000	21,475,000	21,475,000
	納付すべき税額	3,068,000	3,918,500	3,827,300	3,810,200	3,461,600
	過少申告加算税	—	85,000	75,000	74,000	39,000
丙	課税価格	17,000,000	16,466,000	16,475,000	16,475,000	16,475,000
	納付すべき税額	3,068,000	3,229,600	3,161,000	3,147,900	2,880,400
	過少申告加算税	—	16,000	9,000	7,000	—
丁	課税価格	43,092,000	47,559,000	47,568,000	47,568,000	47,568,000
	納付すべき税額	7,776,900	9,036,500	8,833,800	8,795,800	8,023,600
	過少申告加算税	—	125,000	105,000	101,000	24,000

(別表2) 本件宅地の価額

平成12年相続

申告額 原告らの主張	価額	259,263,660円
	1坪当たりの価額	300,000万円
	算式	$300,000円 \times 2856.9m^2 \div 3.30578531 = 259,263,660円$
本件各更正処分	評価額	305,774,007円
	1㎡当たりの価額	107,030円
	算式	(正面路線価) (広大地補正率) $125,000円 \times 0.77 = 96,250円$ (側方路線価) (広大地補正率) (側方路線影響加算率) $100,000円 \times 0.77 \times 0.08 = 6,160円$ (裏面路線価) (広大地補正率) (二方路線影響加算率) $120,000円 \times 0.77 \times 0.05 = 4,620円$ $96,250円 + 6,160円 + 4,620円 = 107,030円$ $107,030円 \times 2856.9m^2 = 305,774,007円$
被告主張額	評価額	366,711,684円
	1㎡当たりの価額	128,360円
	算式	(正面路線価) (奥行価格補正率) $125,000円 \times 0.92 = 115,000円$ (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) $100,000円 \times 0.98 \times 0.08 = 7,840円$ (裏面路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率) $120,000円 \times 0.92 \times 0.05 = 5,520円$ $115,000円 + 7,840円 + 5,520円 = 128,360円$ $128,360円 \times 2856.9m^2 = 366,711,684円$

平成13年相続

申告額 原告らの主張	価額	129,631,830円
	1坪当たりの価額	300,000万円
	算式	$300,000円 \times 2856.9m^2 \div 3.30578531 \times 1/2 = 12,961,830円$
本件各更正処分	評価額	135,045,663円
	1㎡当たりの価額	94,540円
	算式	(正面路線価格) (広大地補正率) $110,000円 \times 0.77 = 84,700円$ (側方路線価) (広大地補正率) (側方路線影響加算率) $91,000円 \times 0.77 \times 0.08 = 5,605円$ (裏面路線価) (広大地補正率) (二方路線影響加算率) $110,000円 \times 0.77 \times 0.05 = 4,235円$ $84,700円 + 5,605円 + 4,235円 = 94,540円$ $94,540円 \times 2856.9m^2 \times 1/2 = 135,045,663円$
被告主張額	評価額	161,977,659円
	1㎡当たりの価額	113,394円
	算式	(正面路線価格) (奥行価格補正率) $110,000円 \times 0.92 = 101,200円$ (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) $91,000円 \times 0.98 \times 0.08 = 7,134円$ (裏面路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率) $110,000円 \times 0.92 \times 0.05 = 5,060円$ $101,200円 + 7,134円 + 5,060円 = 113,394円$ $113,394円 \times 2856.9m^2 \times 1/2 = 161,977,659円$

(別表3) 本件山林の評価

平成12年相続

所在地	申告額	本件各更正処分			原告主張額	
		固定資産税評価額	倍率	評価額		
B町	41,078,179	339,658	12	4,075,896	41,078,179	
B町		139,830	12	1,677,960		
B町		1,865,019	12	22,380,228		
B町		1,994,756	12	23,937,072		
B町		563,124	12	6,757,488		
B町		40,189	12	482,268		
B町		158,523	12	1,902,276		
B町		40,739	12	488,868		
B町		892,027	12	10,704,324		
B町		48,200	12	578,400		
B町		1,732,971	12	20,795,652		
B町		88,169	12×0.5	529,014		
小計				94,309,446		
C町		10,813,062	380,874	8		3,046,992
C町	1,455,432		8	11,643,456		
小計				14,690,448		
D町	27,861,399	4,779,619	7.7	36,803,066	27,861,399	
D町		692,226	7.7	5,330,140		
D町		438,232	7.7	3,374,386		
D町		21,703	7.7	167,113		
小計				45,674,705		
合計				154,674,599		

平成13年相続

所在地	持分	申告額	本件各更正処分	原告主張額
B町合計12筆	持分2分の1	20,539,086	47,154,723	20,539,086
C町合計2筆	持分2分の1	5,406,530	7,345,224	5,406,530
D町合計4筆	持分2分の1	25,155,563	37,489,896	25,155,563
合計		51,101,179	91,989,843	51,101,179

(別表4) 本件立木の評価

平成12年相続

	所在地	申告額	本件各更正処分	原告主張額
1	I町	0	947,404	0
2	J市	0	10,713	0
3	K町	0	1,429,799	0
4	H市	0	2,483,864	0
5	D町	0	10,202,031	0
6	C町	0	6,242,034	0
7	B町	16,710,132	16,986,887	16,710,132
合計		16,710,132	38,302,732	16,710,132

平成13年相続

	所在地	申告額	本件各更正処分	原告主張額
1	I町	0	0	0
2	J市	0	7,974	0
3	K町	0	466,656	0
4	H市	0	0	0
5	D町	0	3,529,540	0
6	C町	0	2,685,936	0
7	B町	8,355,064	7,296,522	8,355,064
合計		8,355,064	13,986,628	8,355,064

(別表5)

本件宅地近隣公示地の公示価格と路線価の変遷

		H8	H9	H10	H11	H12	H13
J〇-〇	公示価格	395,000	395,000	383,000	360,000	330,000	285,000
	路線価	310,000	310,000	300,000	285,000	260,000	230,000
J〇-〇	公示価格	273,000	273,000	267,000	255,000	240,000	215,000
	路線価	215,000	215,000	210,000	205,000	190,000	170,000
本件宅地	路線価	130,000	130,000	130,000	130,000	125,000	110,000

(別表6)

J市商業地公示価格の変遷一覧表

公示地番号	所在地	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H8→H13下落率
J〇-〇		—	54,000	53,500	53,100	52,500	51,000	—
J〇-〇		84,500	83,400	82,800	79,500	76,000	73,000	13.61%
J〇-〇		86,500	84,700	82,300	80,000	77,500	74,500	13.87%
J〇-〇		82,000	82,000	82,000	80,000	77,900	75,000	8.54%
J〇-〇		395,000	395,000	383,000	360,000	330,000	285,000	27.85%
J〇-〇		69,300	68,400	67,800	66,100	64,700	63,500	8.37%
J〇-〇		163,000	156,000	152,000	147,000	140,000	126,000	22.70%
J〇-〇		273,000	273,000	267,000	255,000	240,000	215,000	21.25%
J〇-〇		79,000	79,000	79,000	75,000	70,000	66,000	16.46%
J〇-〇		—	49,000	50,100	50,600	50,600	50,600	—

(別表7)

本件山林のうちB町〇〇地区の評価額と基準値価格

		H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
固定資産税 評価額	円/1000㎡	2,950				3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
評価倍率	倍	7.4	8.4	8.4	8.3	8.2	12.3	12.3	12.3	12	12	12	12	8.8	8.2
評価倍率に よる評価額	円/1000㎡	21,830				25,830	38,745	38,745	38,745	37,800	37,800	37,800	37,800	27,720	25,830
基準地価格 (3町平均)	円/1000㎡	55,667	55,667	55,667	55,667	54,000	53,333	52,667	52,000	51,333	49,667	46,000	40,667	37,667	33,667