

税 務

高裁、「歩道」は側溝や縁石を含むと判断

固定資産課税台帳の登録価格は適法、原判決取消し

要 約

➤ 東京高裁、「歩道」には側溝や縁石が含まれると判断し、茂原市長による土地の固定資産課税台帳の登録価格は適法として原判決を取消し（令和7年4月23日判決）。

原告は、所有する土地について、茂原市長が決定し固定資産課税台帳に登録した価格を不服として、裁決行政庁に審査の申出をしたが棄却された。本件は、原告が、本件登録価格の決定は固定資産評価基準及び茂原市固定資産（土地）評価事務取扱要領の適用の誤りにより違法であるなどと主張して、本件審査決定の取消しを求めた事案である。

一審の千葉地裁は、「幅員が1m以上の歩道が概ね80%以上存在する」との本件価格形成調査基準を満たす根拠が具体的に示されていないとして、本件正面路線について、「片側歩道有」として格差率を1.01として評点数を算定すべきであるところ、「両側歩道有」として格差率を1.02として算定したことは誤りであるとした。その上で、そのほかの本件登録価格の誤りに係る原告の主張を排斥しつつ、本件審査決定についてその全部を取り消した。

茂原市は控訴審で、車道と歩道との境界に設置された縁石及び歩道と民有地との間に設置された側溝の幅員を含めた歩道幅員

のうち、1m以上の箇所は全測量箇所のうち92.47%となるなどと補充立証を行った。

東京高裁は、「歩道」に側溝や縁石が含まれるか否かについて、「宅地の価格の査定において、査定の対象となる路線に歩行者が安全に通行できる一定の幅員のある通路部分として『歩道』が存在することが、街路条件に係る価格形成要因とされるのは、歩行者の通行の利便性を考慮する点にあると解されるところ、この観点からすると、歩車道に接する位置にあって実質的には歩行者の通路として機能すると認められる蓋付きの側溝の部分や、車道を通行する車両から歩行者を保護する機能を有する縁石は、いずれも『歩道』としての性格を有するとの評価が可能である」との考えを示した。

その上で、茂原市が、歩道の幅員を認定するに当たり、茂原市が作成した街路条件調査基準等に従って、縁石の部分や蓋付きの側溝の部分を含めて幅員が1m以上となるものを「歩道」として扱ったことは、必ずしも不合理とはいえないとの判断を下した。

以上のことから東京高裁は、茂原市長が、本件正面路線について「両側歩道有」として、格差率を1.02として本件正面路線の評点数を算定したことには誤りがなく、本件登録価格は適法として原判決を取り消した。