

令和 5 年度
固定資産税関係資料集 IV
－判例解説編－

一般財団法人 資産評価システム研究センター

この図書は、**宝くじ**の社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。



はしがき

固定資産税は、市町村民税とともに市町村財政を支える基幹税であり、多様化する行政需要に対応する主要財源として益々期待されています。

このような固定資産税を安定的に確保していくためには納税者の信頼が不可欠であり、固定資産税事務を担当する職員のみならず、広く市民に固定資産税の制度や評価方法について知識や関心を持っていただくことが重要です。

資産評価システム研究センターでは、毎年度、固定資産税制度、土地・家屋・償却資産の評価方法及び固定資産税に関する判例等に関する資料を、「固定資産税関係資料集Ⅰ～Ⅳ」として4分野に編纂し、多くの方々に提供しています。

固定資産評価審査委員会制度は、固定資産課税台帳に登録された価格に関する不服の審査を、課税主体である市町村長から独立した中立的な第三者機関に行わせることにより固定資産評価の客観性・合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の課税の適正を期そうとする趣旨で設けられた、固定資産税制度の中で極めて重要な位置づけを持つものです。

本書「固定資産税関係資料集Ⅳ－判例解説編－」では、固定資産評価審査委員会の決定に関する判例を、土地、家屋、償却資産、審査委員会制度の4つに分類して収録しています。

本書が、固定資産税に関心を持たれる多くの方々のお役に立てば幸いです。

末尾ながら、ご協力を頂いた関係各位に心からお礼を申し上げます。

令和5年5月

一般財団法人資産評価システム研究センター

理 事 長 株 丹 達 也

<目 次>

1. 土地関係

(1) 東京都固定資産評価審査委員会決定取消請求事件（茅沼事件）	1
【課税台帳登録価格が賦課期日における客観的な交換価値（適正な時価）を上回る場合の違法性の判断】	
1) 東京地裁（平成8年9月11日判決）	3
2) 東京高裁（平成10年5月27日判決）	29
3) 最高裁（平成15年6月26日判決）	45
(2) 府中市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件（府中事件）	49
【評価基準に基づく価格と適正な時価との関係】	
1) 東京地裁（平成22年9月10日判決）	51
2) 東京高裁（平成23年10月20日判決）	59
3) 最高裁（平成25年7月12日差戻判決）	68
4) 東京高裁（平成26年3月27日判決）	73
5) 最高裁（平成26年9月30日決定）	86
(3) 長岡市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	87
【市街化区域農地の評価における宅地比準の合理性】	
1) 新潟地裁（平成28年10月31日判決）	89
2) 東京高裁（平成29年3月9日判決）	97
3) 最高裁（平成29年6月20日決定）	100
(4) 志摩市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	101
【開発行為に伴い設置された調整池の評価における地目認定の是非】	
1) 津地裁（平成29年9月11日判決）	103
2) 名古屋高裁（平成30年3月23日判決）	114
3) 最高裁（平成31年4月9日差戻判決）	118
4) 名古屋高裁（令和2年3月12日判決）	131
5) 最高裁（令和2年11月26日決定）	148
6) 最高裁（令和2年11月26日決定）	149
(5) 広島市固定資産評価審査委員会みなし却下取消請求事件	151
【評価額の妥当性及び審査委員会の決定における判例違反・審理不尽等の有無の判断】	
1) 広島地裁（令和3年4月28日判決）	153
2) 広島高裁（令和3年10月27日判決）	173
3) 最高裁（令和4年3月25日決定）	181

2. 家屋関係

(1) 伊達市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	183

【評価基準に従って決定した価格を適正な時価と推認するとの判断】

1) 札幌地裁（平成 10 年 11 月 17 日判決）	185
2) 札幌高裁（平成 11 年 6 月 16 日判決）	192
3) 最高裁（平成 15 年 7 月 18 日差戻判決）	197
4) 札幌高裁（平成 16 年 4 月 27 日判決）	201
5) 最高裁（平成 16 年 11 月 2 日決定）	209
(2) 東京都固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	211

【建築当初の評価の誤りを理由とするその後の基準年度の価格の争いの可否】

1) 東京地裁（平成 23 年 12 月 20 日判決）	213
2) 東京高裁（平成 25 年 4 月 16 日判決）	278
3) 最高裁（平成 26 年 7 月 24 日決定）	295
4) 最高裁（平成 26 年 7 月 24 日決定）	297
(3) 那須塩原市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	299

【需給事情による減点補正の適用の是非】

1) 宇都宮地裁（平成 28 年 12 月 21 日判決）	301
2) 東京高裁（平成 29 年 11 月 8 日判決）	314
3) 最高裁（平成 30 年 5 月 24 日決定）	327
(4) 東京都損害賠償請求事件	329

【家屋評価の誤謬に起因する不法行為の除斥期間の起算点】

1) 東京地裁（平成 28 年 11 月 10 日判決）	331
2) 東京高裁（平成 29 年 12 月 5 日判決）	383
3) 最高裁（令和 2 年 3 月 24 日差戻判決）	399
4) 東京高裁（令和 3 年 5 月 20 日判決）	404
(5) 立川市固定資産価格審査決定取消請求事件	417

【特殊な工法で建築され、複数の用途に供される非木造家屋に適用すべき再建築費評点

基準表、経年減点補正率のあり方等の判断】

1) 東京地裁（平成 31 年 3 月 8 日判決）	419
2) 東京高裁（令和元年 10 月 30 日判決）	442
3) 最高裁（令和 3 年 3 月 19 日決定）	449

3. 償却資産関係

横浜市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	451

【取得価額における償却資産課税の対象範囲】

1) 横浜地裁（平成 20 年 1 月 30 日判決）	453

2) 東京高裁（平成 20 年 6 月 12 日判決）	468
3) 最高裁（平成 20 年 10 月 24 日決定）	471
4. 審査委員会制度	
(1) 三条市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件	473
【審査委員会の審理の過程における同事務局職員の不適切発言と審査決定の有効性】	
1) 新潟地裁（平成 17 年 7 月 15 日判決）	475
2) 東京高裁（平成 18 年 3 月 2 日判決）	493
3) 最高裁（平成 18 年 11 月 30 日決定）	500
(2) 越谷市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件（概要）	501
【課税庁の職員が同席した上での審査委員会における審理・決定の有効性】	

東京都固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

東京都千代田区三崎町■丁目■番■号

原告 ■■■■■

右訴訟代理人弁護士 ■■■■■

同 ■■■■■

東京都新宿区西新宿二丁目八番一号

被告 東京都固定資産評価審査委員会

右代表者委員長 ■■■■■

右指定代理人 ■■■■■

同 ■■■■■

同 ■■■■■

同 ■■■■■

同 ■■■■■

主 文

一 被告が、平成 7 年 6 月 2 日付けでした、原告が納付すべき東京都千代田区三崎町■丁目■番■の土地及び同番■の土地の固定資産税に係る平成 6 年度の価格決定のうち、同番■の土地について価格 1 0 億 7 4 4 7 万 9 3 8 0 円を超える部分、同番■の土地について価格 1 0 7 8 万 7 8 1 0 円を超える部分を取り消す。

二 原告のその余の請求を棄却する。

三 訴訟費用は、これを 4 0 分し、その 1 を被告の負担とし、その余は原告の負担とする。

事実及び理由

第一 原告の請求

被告が、平成 7 年 6 月 2 日付けでした、原告が納付すべき東京都千代田区三崎町■丁目■番■の土地及び同番■の土地の固定資産税に係る平成 6 年度の価格決定の

うち、同番■の土地について価格１億３６２９万２８２０円を超える部分、同番■の土地について価格９１万８５００円を超える部分を取り消す。

第二 事案の概要等

一 事案の概要

本件は、東京都千代田区三崎町■丁目■番■の土地１６２．３５平方メートル（以下「本件■番■の土地」という。）及び同番■の土地１．６３平方メートル（以下「本件■番■の土地」といい、同土地を併せて「本件各土地」という。）の固定資産税の納税義務者である原告が、東京都知事が決定し、東京都千代田都税事務所長によって土地課税台帳に登録された本件各土地の平成６年度の価格（本件■番■の土地につき１２億５５８８万７６４０円、本件■番■の土地につき１２６８万８４４０円）について、平成５年度価格の約９．２倍であり、時価を超える違法な価格であるとして、被告に対して審査の申出をしたところ、被告が本件■番■の土地につき１０億９８９０万１６９０円、本件■番■の土地につき１１０３万３０１０円とする価格決定（以下「本件価格決定」という。）をしたものの、なおその価格に不服があるとして、右価格決定のうち平成５年度価格を超える部分の取消しを求めている事案である。

二 本件価格決定及びそれに至る経緯等（証拠によって認定した事実については、適宜証拠を掲記する。その余の事実は当事者間に争いがない。）

１ 土地の評価に関する地方税法（以下「法」という。）の規定等

（一）土地に対して課する基準年度（本件では平成６年度である。）の固定資産税の課税標準は、当該固定資産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６年１月１日である。法３５９条）における価格、すなわち「適正な時価」で土地課税台帳等に登録されたものである（法３４１条５号、３４９条１項）。ただし、法３４９条の３以下の課税標準の特例及び平成６年度から平成８年度までの各年度分の固定資産税に関する法附則１７条の２の適用がある場合の課税標準は、登録価格に所定の調整措置を講じたものとされている。

（二）登録価格の決定に際しての固定資産の評価については、自治大臣が、評価の基準並びに評価の実施方法及び手続を定め、告示しなければならないものとされ、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。そして、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ず（法４０３条１項）、右価格決定が評価基準によって行われていないと認められるときは、道府県知事は登録価格を修正して登録するよう勧告するものとされ、自治大臣は右勧告をするよう指示するものとされている（法４１９条１項、４２２条の２第１項）。

評価基準の取扱いに関しては、自治事務次官の依命通達（「固定資産評価基準の取扱いについて」昭和３８年１２月２５日自治乙開発第３０号、以下「取扱通達」という。）が発せられている。

なお、自治大臣は、市町村長に対して、固定資産の評価に関する資料の提供又は助言による技術的援助をすることができ、道府県知事も指導又は助言による援助をすることができる。しかし、これらは、自治大臣又は道府県知事に市町村の徴税吏員又は固定資産評価員に対する指揮権限を与えるものではない（法４０２条）。

（三）市町村長は、固定資産評価員から所定の手続による土地の評価に係る評価調書を受領したときは、毎年２月末日までに評価基準によって固定資産の価格等を決定し、これを土地課税台帳に登録しなければならない（法４１０条、４１１条１項、この価格を以下「登録価格」という。）。

登録価格及び課税標準額を記載した土地課税台帳は、関係者の縦覧に供され（法４１５条）、登録価格について不服のある納税者は縦覧期間の末日後１０日までの間に固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対して審査の申出をすることができ（法４３２条１項、３８１条１項）、さらにこの決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。

なお、登録価格に対する不服は右の方法に限られ（法４３４条２項）固定資産税の賦課に対する不服申立てにおいては、登録価格に対する不服を理由とすることはできない（法４３２条３項）。

すなわち、登録価格に関する不服は、審査委員会に対する不服審査のみに限られ、審査委員会の決定のみが訴訟の対象となり、原処分である登録価格決定の取消しを訴求することはできず、また、登録価格に関する不服は賦課処分に対する不服とは別の登録価格の額のみに関するものとして位置付けられている。

２ 評価基準が定めている宅地の評価方法の概要は、次のとおりである。

（一）地目の現況が宅地である場合の土地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、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。なお本件での評点１点当たりの価額は１円である。

（二）各筆の評点数は、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、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設する。

（三）市街地宅地評価法は、いわゆる路線価方式であるが、その場合の宅地の評価手続の概要は、以下のとおりである（評価基準第1章第3節）。

（１）地区区分と標準宅地の選定

宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、各地区について、状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから奥行、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。

（２）路線価の付設

標準宅地について、売買実例価額から正常な条件の下での価格を求め、この価格から適正な時価を求め、その単位地積当たりの適正な時価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し、主要な街路以外のその他の街路については、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、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宅地利用上の便等の相違を総合的に考慮して、その単位地積当たりの路線価を付設する。

（３）各宅地の評価

各筆の宅地の評点数は、その沿接する路線価を基礎とし、各筆について評価の対象とすべき画地を認定し、奥行のある土地、正面と側面あるいは裏面等に路線がある土地、三角地又は不整形地、無道路地若しくは袋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）を運用して決定する。各筆の宅地の価格はこの評点数に評点1点当たりの価額を乗じて算出する。

なお、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法における評価基準別表第3の付表等について所要の補正をして、適用するものとされている。

3 平成6年度の評価替えに関する通達等及び補正率に関する通達

（一）自治事務次官は、平成6年度の評価替えに当たり、取扱通達を一部改正する旨の通知（平成4年1月22日自治固第3号、以下「7割評価通達」という。）を各都道府県知事あてに発した。右通知によれば、土地の評価は売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであるとしていた従前の規定に、宅地の評価に当たっては、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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を活用することとし、これらの価格を一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とする旨が付け加えられた。（乙2号証の1，2）

（二）また、自治省税務局資産評価室長は、平成6年度の評価替えに当たり、「平成6年度評価替え（土地）に伴う取扱いについて」と題する通知（平成4年11月26日自治評第28号，以下「時点修正通知」という。）を各都道府県総務部長及び東京都主税局長あてに発した。右通知は、平成6年度の評価替えは、平成4年7月1日を価格調査基準日として標準宅地について鑑定評価価格を求め、その価格の7割程度を目標に評価の均衡化，適正化を図ることとしているが、最近の地価の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う修正を行うこととしている。（乙4号証）

（三）都市計画施設予定地の補正率について

都市計画施設予定地の補正率に関しては、自治省税務局固定資産税課長の「都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いについて」（昭和50年10月15日自治固第98号，以下「補正率通達」という。）があり、それによれば、都市計画施設の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた3割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるとされていた。（乙16号証）

4 東京都特別区における評価方法及び前記各通達等への対応等

（一）東京都特別区においては、東京都知事が固定資産の価格を決定するものとされ（法734条1項），評価の方法については、東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和38年5月22日主課固発第174号主税局長通達，以下「取扱要領」という。）及び東京都土地価格比準表（以下「比準表」という。）を定めていた。（乙6号証，7号証）

（二）7割評価通達及び補正率通達に従い、取扱要領の改正がされ、時点修正通知に従った評価を行うこととされた。

なお、都市計画施設予定地の補正率については、都市計画施設予定地積の総地積に占める割合が30パーセント未満の場合には0.90，30パーセント以上60パーセント未満の場合には0.80，60パーセント以上の場合には0.70とされている。（取扱要領付表13）

5 本件価格決定の内容

被告は、評価基準、7割評価通達を取り込んだ取扱要領、時点修正通知及び平成6基準年度の比準表等に基づいて、本件各土地の価格を次のとおり決定した。なお、都市計画街路補正率を変更した点及び本件各土地を一画地として評価した点以外は、東京都知事が行った算定方法と同一であった。（乙2号証の1及び2、3号証ないし12号証、13号証の1ないし4、弁論の全趣旨）

（一）本件各土地の地目、用途地区区分等

本件各土地は、東京都千代田区内の白山通りと白山通りから三崎神社通りへ抜ける街路とが交差する角付近に位置し、登記及び現況地目がいずれも宅地であったことから、評価基準等における市街地宅地評価法を適用した。本件各土地の付近は、本件各土地が沿接する街路に沿って多種類の店舗が連たんしており、本件各土地の属する地域は、評価基準等の用途区分上の普通商業地区に該当した。

（二）標準宅地の選定

本件各土地の前面路線価の基準となる標準宅地として、東京都千代田区神田神保町■■丁目■■番■■に所在する土地（以下「本件標準宅地甲」という。）を選定し、側方路線価の基準となる標準宅地として、同区三崎町■■丁目■■番■■に所在する土地（以下「本件標準宅地乙」という。）を選定した。

（三）標準宅地の適正な時価の評定

（1）本件標準宅地甲について

本件標準宅地甲については、価格調査の基準日である平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格の1平方メートル当たり1490万円を基に、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案して12.1パーセント減の時点修正を行い、その七割程度の価格である1平方メートル当たり910万円をもってその適正な時価とした。

（2）本件標準地乙について

本件標準宅地乙については、同土地が地価公示地点（標準地番号千代田5-20）であり、平成5年1月1日時点の1平方メートル当たりの公示価格が800万円であったことから、その7割の価格である1平方メートル当たり560万円をもってその適正な時価とした。

（四）主要な街路の路線価の付設

本件標準宅地甲の1平方メートル当たりの価格を910万円と評定したことから、主要な街路（白山通り）の路線価を1平方メートル当たり910万点とした。また、本件標準宅地乙の1平方メートル当たりの価格を560万円と評定したことから、主要な街路（三崎神社通り）の路線価を1平方メートル当たり560万点とした。

（五）正面街路の路線価の付設

本件各土地の正面街路の路線価（以下「本件正面路線価」という。）は、主要な街路（白山通り）の路線価 9 1 0 万点を基礎とし、主要な街路（白山通り）と本件各土地の正面街路との間における交通・接近条件（最寄駅であり、商業中心でもある J R 総武線水道橋駅までの距離を比較すると、主要な街路（白山通り）が 5 3 0 メートル、本件各土地の前面街路が 1 3 0 メートルであったことから、比準表を適用して、最寄駅への距離の関係で 5 パーセント増、商業中心への距離の関係で 8 パーセント増）及び環境条件（繁华性及び通行量を比較すると、本件各土地の前面街路が主要な街路（白山通り）より劣っていたことから、商況の関係で比準表の格差率を勘案して 6 パーセント減）等価格形成要因を総合的に考慮した上、主要な街路（白山通り）の路線価の 6 パーセント増が適正であると判断して、9 6 4 万点とした（1 万点未満切捨て）。

（六）側方街路の路線価の付設

本件各土地の側方街路の路線価（以下「本件副路線価」という。）は、主要な街路（三崎神社通り）の路線価 5 6 0 万点を基礎とし、主要な街路（三崎神社通り）と本件各土地の側方街路との間における街路条件（幅員を比較すると、主要な街路（三崎神社通り）が 1 1 メートル、本件各土地の側方街路が 3 . 1 メートルであったことから、比準表を適用して、幅員の関係で 1 4 パーセント減、また、建築基準法 4 2 条の適用関係を比較すると、主要な街路（三崎神社通り）について同条 1 項が適用されるのに対し、本件各土地の側方街路について同条 3 項が適用されることから、種類の関係で 2 パーセント減）、環境条件（店舗、事務所等の商業施設が一街路に占める割合を比較すると、主要な街路（三崎神社通り）が 1 0 0 パーセント、本件各土地の側方街路が 5 0 ないし 6 0 パーセントであったことから、商業密度の関係で比準表を適用して 2 パーセント減、また、繁华性及び通行量を比較すると、本件各土地の側方街路が主要な街路（白山通り）より相当劣っていたことから、商況の関係で比準表の格差率を勘案して 2 8 パーセント減）、行政的条件（容積率を比較すると、本件各土地の基準容積率が 1 8 0 パーセントとみなされるのに対し、本件標準宅地乙の容積率が 5 0 0 パーセントであったことから、比準表を適用して 2 3 パーセント減）等価格形成要因を総合的に考慮したうえ、主要な街路（三崎神社通り）の路線価の 5 5 パーセント減が適正であると判断して、2 5 2 万点とした（1 万点未満切捨て）。

（七）本件■番の■土地の価格の算定

画地計算法に基づき、取扱要領に定める奥行価格補正率、二方路線影響加算率及び都市計画街路補正率を適用して、本件■番の■土地の価格を次のとおり算定した。

(1) 路線価

右のとおり、本件正面路線価を1平方メートル当たり964万点とし、本件副路線価を1平方メートル当たり252万点とした。

(2) 奥行価格補正率及び二方路線影響加算率

本件■番■の土地は、正面路線（白山通り）からみた奥行が20.0メートルであったことから、取扱要領付表1により奥行価格補正率を0.99とし、側方路線からみた奥行が8.5メートルであったことから、取扱要領付表1により奥行価格補正率を1.00とした。また、本件■番■の土地は、正面路線と側方路線の二方路線に面していたことから、取扱要領付表3により二方路線影響加算率を0.05とした。そこで、次の各計算式のとおり、基本単価を954万3600点とし、加算評点を12万6000点とした。

$964\text{万点} \times 0.99 = 954\text{万}3600\text{点}$ （本件正面路線価×奥行価格補正率＝基本単価）

$252\text{万点} \times 1.00 \times 0.05 = 12\text{万}6000\text{点}$ （本件副路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率＝加算評点）

(3) 都市計画街路補正率

都市計画街路に決定されると、決定された範囲については、建物の規模を鉄骨造りの3階建てを上限とし、地下を不可とする建築制限が及ぶところ、本件各土地は、白山通りから奥行約13メートルのところまでが都市計画街路として決定され、その60パーセント以上の部分が都市計画街路予定地に含まれていたことから、取扱要領付表13により都市計画街路補正率を0.70とした。そこで、次の計算式のとおり単位地積当たりの評点を676万8720点とした。

$(954\text{万}3600\text{点} + 12\text{万}6000\text{点}) \times 0.70 = 676\text{万}8720\text{点}$ （基本単価＋加算評点）×都市計画街路補正率＝単位地積当たり評点）

(4) 本件■番■の土地の価格

以上から、本件■番■の土地の価格を、次の各計算式のとおり、総評点10億9890万1692点に評点1点当たりの価格（1.00円）を乗じた10億9890万1690円と決定した。

$676\text{万}8720\text{点} \times 162.35\text{平方メートル} = 10\text{億}9890\text{万}1692\text{点}$ （単位地積当たり評点×地積＝総評点，1点未満切捨て）

$10\text{億}9890\text{万}1692\text{点} \times 1.00\text{円} = 10\text{億}9890\text{万}1690\text{円}$ （総評点×評点1点当たりの価格＝価格，10円未満切捨て）

(八) 本件■番■の土地の価格の算定

本件各土地は同一建物の敷地として利用されていたことから、一画地として評価し、本件■番■の土地の価格を、本件■番■の土地の価格の算定方法と同様の方法により、次の各計算式のとおり 1103万3010円と決定した。

$676万8720点 \times 1.63 \text{ 平方メートル} = 1103万3013点$ （単位地積当たり評点 $\times$ 地積＝総評点、一点未満切捨て）

$1103万3013点 \times 1.00 \text{ 円} = 1103万3010円$ （総評点 $\times$ 評点1点当たりの価格＝価格、10円未満切捨て）

三 争点

本件は本件価格決定に係る登録価格に関する不服であって、争点は、右登録価格の決定手続及びその内容が違法であるか否かにあるが、本件では、7割評価通達及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと及び都市計画街路予定地に係る減価補正が問題とされている。

右の点に関する当事者双方の主張の要旨は、以下のとおりである。

1 被告の主張

（一）被告は、前記第二の二五のとおり、評価基準、7割評価通達を取り込んだ取扱要領、時点修正通知、平成6基準年度の比準表等に基づいて、本件各土地の価格を評価した。

7割評価通達は、現実の宅地の評価額が地価公示価格等を大幅に下回っている実態を踏まえ、納税者に有利となる地価公示価格等を下回る範囲内で7割程度という割合を定めたものである。

また、7割程度という割合は、土地研究委員会が、（1）平成2年に建築された家屋についての取得価額に対する評価割合が6割から7割程度であったこと、（2）昭和50年代初頭から中頃にかけての地価安定期においては、地価公示価格に対する評価割合が撥ね6割から7割程度であったことなどの調査結果に基づいて、平成6年度の評価替えにおいては、地価公示価格の7割の水準を目途として土地の評価を行うのが妥当とする旨の提言を行い、中央固定資産評価審議会も右提言を了承したことから定められた割合であって、合理的な理由がある。

（二）市町村における固定資産の価格の評価事務には相当の期間を要する。これらの評価事務の手続的な制約を考慮すると、法は、賦課期日から評価事務に要する合理的な期間をさかのぼった時点の時価を基準として賦課期日における当該土地の価格とすることを当然に予定しているものと解される。そうすると、法が定める「賦

課期日における価格」とは、賦課期日（本件では平成6年1月1日）から評価事務に要する合理的な期間をさかのぼった時点の時価を基準とした価格をいうものと解すべきである。したがって、平成6年度の評価替えに際し、地価が下落傾向にあることを考慮し、時点修正通知に従い、それまで評価時点を基準年度の賦課期日の1年6ヶ月前の時点（前々年の7月1日）としていたことを改めて、1年前の時点である平成5年1月1日进行评估時点としたことは、法の趣旨に合致し、合理的根拠を有する。

（三）都市計画施設予定地に係る土地の評価についても、一定期間内に大量の土地の評価を行わなければならない固定資産評価事務の性質上、個別的調査をして処理することは技術的に困難であることから、その減価補正率は一律に定めざるを得ないものである。そして、その補正率については、評価基準における他の理由による減価補正率や、他の法律における取扱いを参考とすべきところ、評価基準における不整形地や無道路地の場合の減価補正率がいずれも上限を3割としていること、相続税法上の取扱いにおいては、都市計画道路予定地に該当する部分についてのみ3割の減価をするとされていることからすると、都市計画施設予定地に係る土地の評価についての減価補正率の上限を3割とすることは、合理性を有する。なお、本件においても合理性を有することは以下のとおりである。

（1）本件各土地合計163.98平方メートルのうち、建築制限が及んでいる約6割の部分（約98.38平方メートル、以下「A地」という。）については、事実上三階建ての建築物しか建築できないが、その余の約4割の部分（約65.6平方メートル、以下「B地」という。）については、700パーセントの容積率が適用される。そこで、利用率（実際に建築可能な建ぺい率）を0.9として実効容積率による建築可能な延べ床面積を計算すると、次のとおり678.906平方メートルとなる。

A地 98.38平方メートル×300%×0.9＝265.626平方メートル

B地 65.6平方メートル×700%×0.9＝413.28平方メートル

A+B＝678.906平方メートル

（2）本件各土地において、都市計画街路による建築制限がなかった場合の実効容積率による建築可能な延べ床面積を計算すると、次のとおり1033.074平方メートルとなる。

163.98平方メートル×700%×0.9＝1033.074平方メートル

（3）（1）で求めた面積（678.906平方メートル）は（2）で求めた面積（1033.074平方メートル）の約65.7パーセントであるから、本件各土地の

補正率0.70にほぼ見合うものである。なお、右計算の前提はA地、B地それぞれ単独利用の場合であり、一体利用した場合、利用率は上昇するから、その比率は本件各土地の補正率の0.70により近づくことになる。

2 原告の主張

(一) 法は、課税台帳に登録された事項に関する不服を審査決定するため、市町村長から独立した審査委員会を設置しているのであるから（法423条）、単に評価基準及び取扱要領に合致しているかどうかだけでなく評価基準及び取扱要領等の内容の是非を含めて、法が定める「適正な時価」に合致しているかどうかを審査しなければならない。

時価に対する評価額の割合は従来から1～2割程度と著しく低く、時価評価の規定は建前化しており、それを前提に税率や評価基準が定められていた。したがって、右1～2割の評価水準を7割程度まで引き上げた7割評価通達は、租税法律主義に反し、これに従った価格の決定は違法である。

(二) 法は、固定資産税の課税標準を賦課期日における価格と規定しているのであるから（法349条1項）、本件各土地の評価は賦課期日である平成6年1月1日時点で行なければならない。東京都知事は、時点修正通知に従い、平成5年1月1日以降賦課期日までの一年間の地価変動（大幅下落）を評価に反映させる方策をとらないまま、平成6年度の評価替えを行った。そして、被告も、同様の方法で本件各土地の価格を算定した。したがって、本件価格決定は、法349条1項に反する違法な決定である。

千代田区内の商業地の継続標準地26地点について、平成5年公示価格と平成6年公示価格とを比較してみると、下落率の平均は30.11パーセントであった。また、本件標準宅地甲の評価の基礎とした地価公示地である標準地番号千代田5-16の下落率は32.4パーセントであった。そうすると、本件各土地の近傍における地価は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までに少なくとも31パーセント下落したと考えるのが妥当である。

被告は、本件標準宅地甲・乙の適正な時価を、平成5年1月1日時点の公示価格等の7割で評価（3割減価）したが、右のとおり、同日から平成6年1月1日までに3割を超える価格下落があったのであるから、既に路線価の付設の段階で、賦課期日である平成6年1月1日時点の地価公示価格を上回るという「逆転現象」を生じさせていることになり、本件価格決定が違法であることは明らかである。

(三) 一般に都心の高度商業地の地価は、実効容積率の多寡、すなわちその土地に

延べ面積でどれだけの広さの建物を建てることができるかによって決定的な影響を受ける。すなわち、地価は実効容積率に正比例して形成されるのであって、容積率 700 パーセントの土地に 300 パーセントを上限とする建築制限がつけられていたとすれば、その土地の評価は本来の価格の 7 分の 3 にしかないはずである。したがって、減価補正率の限度を 3 割としてそれ以上の減価を認めない補正率通達は、著しく不合理である。

本件各土地の存する白山通り沿いの地域は、容積率 700 パーセントの指定を受けており、本件各土地と反対側の道路沿いの土地には、許容容積率を最大限に使った 9 階建て前後の高層ビルが建てられている。一方、本件各土地側については、その道路境界から 13 メートルまでが都市計画街路に指定されているため、建物の規模を鉄骨造りの 3 階を上限とし、地下を不可とする厳しい建築規制を受けており、実効容積率は物理的に 200～300 パーセントに止まらざるを得ず、必然的に地価は一般の土地の 4 割程度となる。ところが、本件価格決定は、取扱要領付表 13 を適用し、その減価率を 3 割に止めているから、明らかに不合理である。

本件各土地については、建築規制を受ける部分の容積率の最大は 300 パーセントに過ぎず、一般の土地の 700 パーセントに比べれば、7 分の三であって、その価値も 7 分の 3 しかないことになる。なお、本件各土地には、都市計画街路予定地からはずれているため、建築規制を受けない部分もあるが、その部分だけでは土地の高度利用化に資することはできないから、7 分の 3 という価値に影響を与えるほどのものではない。

(四) 以上から、被告の評価額を 100 として、単価ベースで賦課期日における適正な時価を求めると、次のとおりとなる。

$100 \div 0.7 = 142.86$ (平成 5 年 1 月 1 日時点の時価)

$142.86 \times 0.69 = 98.57$ (平成 5 年 1 月 1 日以降の地価下落を考慮した平成 6 年 1 月 1 日時点の時価)

$98.57 \div 0.7 = 140.81$ (都市計画街路補正前の評価)

$140.81 \times (300 \div 700) = 60.35$ (最終評価)

この結果、本件■番■の土地の適正な時価は、被告の算定した価格の 60.35 パーセントである 6 億 6 3 1 8 万 7 1 7 1 円 (10 億 9 8 9 0 万 1 6 9 2 円 $\times$ 60.35%) となり、被告の算定した価格はこれを約 65.7 パーセント (4 億 3 5 7 2 万円) も上回っており、違法な評価であることが明らかである。

第三 当裁判所の判断

一 「適正な時価」の意義

既にみたとおり、固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格を課税標準とすることを原則として（法349条1項、349条の2）、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下同じ。）に対して（法343条1項）、資産の所有という事実に着目して課税される財産税であり、資産から生ずる現実の収益に着目して課税される収益税とは異なるものである。すなわち、資産が土地の場合には、土地の所有という事実に着目して課税するのであって、個々の所有者が現実に土地から収益を得ているか否か、土地が用益権又は担保権の目的となっているか否か、収益の帰属が何人にあるかを問わず、賦課期日における所有者を納税義務者として、その更地価格に着目して、課税されるのである。このような固定資産税の性質からすると、その課税標準又はその算定基礎となる土地の「適正な時価」（法341条5号）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（以下「客観的時価」という。）をいうものと解すべきである。もっとも、固定資産税が所有資産の価額に着目し、譲渡等により現実化した価値に着目するものでなく、固定資産の利用による利益に担税力の根拠を求めるべきことからすると、固定資産税の基礎とすべき適正な時価は取引価格とは別異のものとして概念することができるとの見解も考えられるが、「時価」なる概念は、通常、正常な取引条件の下に実現される所定の時点における取引価格を意味すること、投機目的又は将来の期待による価格形成要因が不正常な条件として排除される場合の価格は当該土地の利用利益に近接すること、評価基準によれば標準宅地は正常売買価格に基づいて決定するものとされていることに照らせば、「時価」なる概念について、通常と異なる意義が与えられていると解する根拠はない。

すなわち、固定資産税には右のような性格があるとしても、法は、課税標準又はその算定基礎となるべき価格を正常取引価格とした上、税率の決定又は課税標準若しくは税額の調整によって、固定資産税の性格に応じた適正な課税を実現しようとしているものと解すべきである。

なお、地価公示法は、適正な地価の形成に寄与することを目的として、標準地を選定し、その正常な価格を公示するものとし（同法1条）、「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいうと規定しているところ（同法2条2項）、「適正な時価」の概念を右のように解すると、「適正な時価」と「正常な価格」とは同一の価格を志向する概念ということができる。もっとも、この点についても公示価格は最有効利

用を前提とし、適正な時価は通常の利用を前提とするとして区別する見解があるが、正常な条件の下における取引価格について更に取引目的による区分を持ち込むことは困難であり、右見解の趣旨とするところは、固定資産税の右性質を「適正な時価」の算定において考慮することが許されるところにあるものと解される。

二 「適正な時価」の算定基準日

1 法は、土地課税台帳等に登録すべき価格を基準年度に係る賦課期日における価格としているから（法349条1項）、右登録価格を算定すべき基準日は、賦課期日である当該年度の初日の属する年の1月1日であり、本件についていえば、平成6年1月1日時点における客観的時価をもって登録価格とすべきこととなる。そして、評価基準の定めも、この理解を前提とするものと解すべく、他の時点をもって登録価格の算定基準日とする規定を見いだすことはできない。

もっとも、法は、市町村長の価格決定を賦課期日の約2ヶ月後に当たる2月末日までに行うべきものとしている（法410条）ところ、大量に存在する課税対象となる固定資産につき「適正な時価」を算定する諸手続を考慮すると、約2ヶ月間のうちに評価事務のすべてを行うことは困難である。そうすると、賦課期日における価格算定の資料とするための標準宅地等の価格評定については、賦課期日からこれらの評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査の基準日として行うことを法が禁止しているものとは解されない。しかし、このことは、右価格調査の基準日における価格から比準、算定した価格をもって賦課期日における価格とみなすことまでを許容するものと解することはできない。

したがって、価格調査の基準日における価格を基礎として算定した価格では賦課期日における適正な時価を上回ると見込まれるときは、予め想定される価格下落率を折り込んで各固定資産の価格評定事務を遂行することが可能であり、かかる事務処理を法あるいは評価基準が禁止しているものでもない。

2 また、時点修正通知は、標準宅地の評価額を価格調査基準日のそれに固定することなく、時点修正をすべき旨の技術的援助と解されるが、さらに、賦課期日までの時点修正の必要性を否定する趣旨と解することはできない。この点について、平成5年1月1日以降の地価変動の結果は評価額の適法性に影響を与えない旨の見解があるが、評価基準の解釈としてかかる見解を読み取ることはできず、かかる見解が法及び評価基準における算定基準日の理解と異なることは既に説示したとおりであるから、この見解を採用することはできない。

三 評価基準による評価と客観的時価との関係

1 適正な時価の意義を前記のように解すると、土地の適正な時価の算定は、鑑定評価理論に従って個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価することが最も正確な方法ということになる。

しかし、課税対象となる土地は全国に大量に存在するから、限りある人的資源を活用しても、これらについて、反復、継続的にそれぞれ一定の時間的制約の中で課税の基礎となるべき価格の評価を実施することが困難であることは明らかである。そこで、法は、これらの諸制約の下における評価方法を自治大臣の定める評価基準によらしめることとし、もって、大量の固定資産について反復、継続的に実施される評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、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しようとしているものといえることができる。

2 そして、法は、固定資産の評価については、評価基準によることを求めているから、法にいう「適正な時価」とは、評価基準に従って評定された時価ということになる。

しかし、評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであって、宅地評価についてみれば、個別鑑定と同様の方法で標準宅地の客観的時価を算定し、価格形成要因の主要なものに関する補正等を加えて、対象土地の価格を比準評定するものであって、宅地の価格に影響を及ぼすべきすべての事項を網羅するものではないから、標準宅地の評定及び評価基準による比準の手續に過誤がないとしても、個別的な評価と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないものというべきであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものというべきである。

すなわち、評価基準による評価が客観的時価を下回ったとしても、それが課税処分の謙抑性の範囲にある限り、法の予定する「適正な時価」と解することができるのである。しかし、「適正な時価」とは客観的に観念されるべき価格であって、自治大臣の裁量又は市町村長の裁量に属する事項と解することはできず、法が自治大臣の評価基準に委任したものは「適正な時価」の算定方法であるから、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、登録価格は違法なものということになる。

3 この観点からすれば、標準宅地の適正な時価を公示価格の算定と同様の方法で

行った個別評価額の一定割合とすることは、評価基準等による大量的評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有し、また、固定資産税が所有に係る資産の価値に着目するものであるとの税の性格を考慮して、税額の算定過程の基礎となる標準宅地の価格について調整を加えることも課税処分の方法として許容されるものといえることができる。

すなわち、「適正な時価」を客観的時価と解する場合には、客観的時価を下回る価格も、それを超える価格と同様に、客観的時価ではないということになり、客観的時価以下の評価については、納税者においてその取消しを求めることができないないとしても（行政事件訴訟法10条）、かかる価格は「適正な時価」ではないといふべきことになる。しかし、評価基準等による評価方法に内在する誤差を考慮すれば、評価基準等が技術的、中立的基準である以上、理念的には客観的時価を下回る場合とこれを超える場合が生ずることになるのであるから、少なくとも評価額が客観的時価を超えるという事態が生じないように、予め減額した数値をもって計算の基礎となる標準宅地の「適正な時価」として扱うことは合理的な方法といふべきであり、また、評価手続上、賦課期日の時価が予測値にならざるを得ないこと、あるいは固定資産税の前記性質に照らして、課税標準の特例以外にも一般的な負担軽減方法として「適正な時価」を予め控え目に評定することも課税処分の謙抑性に反しない限度で許されるものといふべきである。

4 その意味では、公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、かかる趣旨において7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法といふべきである。

もっとも、このように減額した数値をもって標準宅地の「適正な時価」として扱う趣旨は、個別的価格を客観的時価に近接させるに当たり、客観的時価を超える事態の発生を回避することにあるのであって、各対象土地の「適正な時価」を、各土地を公示価格と同様の方法で鑑定評価した場合の価格の7割とすべしとするものではない。したがって、客観的時価との不一致の程度において個別的な差異が生ずるとしても、これらの差異は、評価基準等に基づく評価の誤差に吸収されるものとして法の許容するものといふべきことになる。

また、7割評価通達の趣旨が公的評価制度における価格の一元化を目指すものであって、賦課期日までの時点修正を目的とするものでないとしても、評価基準の適用においては、7割評価による修正を経た価格が賦課期日における標準宅地の適正

な時価とされるのであるから、賦課期日における標準宅地の適正な時価の当否は右修正を経た価格について判断されるべきことになる。

5 なお、原告は、時点修正通知及びこれに従った本件評価が平成5年1月1日から賦課期日までの価格変動を考慮していないとして、右通知及び本件評価の違法をいうが、判断の対象は、平成5年1月1日までの時点修正及び7割評価を経た後の価格をもって賦課期日における標準宅地の適正な時価（客観的時価の範囲内）といえることができるかどうかにあるのであって、その後の時点修正の要否も右判断において検討されるべきことがらということになる。

また、原告は、7割評価通達を違法であるとするが、適正な時価が客観的時価を意味する以上、減額評価の違法は原告に有利になることはあっても不利となるものではないから、本件価格決定の違法事由とはならない。また、従前の評価額が時価に比して著しく低額であり、また、公示価格も実勢価格（時価）より低額であったとしても、そのような低い価格をもって法及び評価基準の前提とする「適正な時価」とであると解することができないことは既に説示したとおりであるから、この点をとらえて租税法律主義の違反をいう主張を採用することはできない。そして、客観的時価に比して著しく低い価格をもって適正な時価とすべきことが規範的意識となる程に慣習化していたと認定することはできず、さらに、大数的評価の不正確さを指摘する点も、7割評価をもって評価誤差を吸収することができないと指摘するものであって、結局、被告の評価方法に従って算出された本件各土地の評価が客観的時価の範囲内であるかどうかの争点に帰着するものというべきである。したがって、時点修正通知及び7割評価通達に従ったことの違法をいう原告の主張は採用することができない。

四 登録価格の違法に関する判断の枠組み

以上の説示に照らせば、登録価格の違法に関する判断は、次の判断順序に従うべきことになる。

すなわち、第1に、評価方法の選定、標準宅地の選定、標準宅地の価格と基準宅地の価格との均衡及び標準宅地の評価額から対象土地への比準の方式が評価基準及び市町村長の補正に関する基準（取扱要領等）に従ったものであるかどうか（基準適合性）、第2に、右評価基準等が一般的に合理性を有するかどうか（基準の一般的合理性）、第3に、評価基準による評価の基礎となる数値、すなわち、標準宅地の価格が賦課期日における適正な時価であるかどうか（標準宅地の価額の適正さ）が審

理されるべきである。

なお、既に説示したとおり、評価基準による評価が複数の評価要素の積み重ねを通じて結論において「適正な時価」に接近する方法であることからすると、評価基準に定める個別的評価要素が具体的な土地の特殊性に照らして適切さを欠くとみえる場合があるとしても、一般的に合理的とされる評価基準による評価が客観的時価を超えないときは、これを違法とすることはできない。そして、評価基準による評価が客観的時価との不一致の程度の個別的差異を許容していることに照らせば、右事情があるとしても、なお、評価基準等に合致した右評価は公平の原則に適合するものというべきである。

しかし、第1から第3までの点が立証されたとしても、結果としての登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回るときは、評価基準等は当該土地の具体的な「適正な時価」の評定方法として機能せず、法が客観的時価の算定方法を委任した趣旨を全うしていないことになるから、登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回るときは、その限度で登録価格の決定は違法であるということになる。

五 評価基準等における市街地宅地評価法の一般的合理性

本件評価が評価基準等に従ったものであることは、既に摘示したところから明らかである。以下では、本件事案に即して、評価基準等における一般的合理性を判断する。

1 評価基準の第1章第3節によれば、本件各土地のように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評価する旨が定められている。この評価法は、いわゆる路線価方式による評価法であるが、路線価方式は、大量の宅地を短期間に相互の均衡を考慮しながら評価する方法として使用できるものと一般に解されており、評価基準において路線価方式を採用したことには一般的に合理性があるといえることができる。

また、評価基準は、市街地宅地評価法における各街路の路線価は、売買実例価額を基礎として、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及び各街路の路線価の均衡等を総合的に考慮して決める旨定めているが、そのような定めは鑑定評価理論と矛盾するものではなく、客観的時価への接近方法としても合理性を有するものといえることができる。そして、評価基準の画地計算法の付表等を含むその他の点についても、宅地を評価する基準・方法として合理性を欠くというべきような事情も見当たらない。したがって、評価基準における

市街地宅地評価法は、全体として「適正な時価」への接近方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであるといえることができる。

2 前記第二の二 4（一）で摘示したとおり、東京都特別区においては取扱要領を定めているが、乙 6 号証によれば、取扱要領は、評価基準に従ってより具体的に価格の算定方法を規定したものと認められる。すなわち、宅地の評価は、市街地宅地評価法によるものとし、評価基準と同様の路線価方式によって算定することを規定しているほか、評価基準第 1 章第 3 節二（一） 4 の規定に基づき、画地計算法の付表等についてより細かい補正率を定めたり、都市計画街路・都市高速鉄道補正率のように評価基準には規定されていない補正率を規定しているのである。また、取扱要領の画地計算法の付表等を含むその他の点についても、宅地を評価する基準・方法として合理性を欠くというべきような事情は見当たらない。したがって、取扱要領における市街地宅地評価法も、全体として「適正な時価」への接近方法として合理的であって、法及び評価基準に従ったものであるといえることができる。

3 都市計画施設予定地に決定されると建築制限を受けることになるが、それによって当該土地の価格にどの程度の影響を与えるかについては、当該土地の最有効使用の方法、当該土地の特性及びそれらの地域における土地利用の特性、建築規制を受ける部分の面積と受けない部分の面積との比率等の様々な要素によって決まることになる。評価基準はこの点についての定めを置かないが、補正率通達は、都市計画施設予定地に係る減価補正率の上限を 3 割としたものであるが、評価基準においては不整形地や無道路地の場合の減価補正率の上限を 3 割としていること、乙 17 号証によれば、相続税法上の取扱いにおいて、都市計画道路予定地については、予定地に該当する部分についてのみ 3 割の減価をしていることが認められることに加え、右のとおり建築制限が価格に及ぼす影響は様々であることからすると、上限を 3 割とした補正率通達が客観的時価への接近を阻害するような不合理なものであるということとはできない。そうすると、減価補正率の上限を 3 割としている取扱要領付表 13 についても、一般的な合理性を有するものといえることができ、被告が右取扱要領付表 13 を適用して本件各土地の評価をしたとしても、その評価が違法になるということとはできない。

原告は、一般に都心の高度商業地の地価は、実効容積率の多寡、すなわちその土地に延べ面積でどれだけの広さの建物を建てることのできるかによって決定的な影響を受け、地価は実効容積率に正比例して形成されるから、上限を 3 割とすること

は著しく不合理であると主張し、これに沿う甲7号証、8号証及び証人[]の証言（以下「[]証言」という。）によれば、本件各土地については、実効容積率の多寡に加えて、本件各土地の周辺地域の賃料水準に基づく各階ごとの使用価値の違い（階層別効用比率）、有効面積の割合（レントブル比）を併せ考慮すると、建築制限による減価率は約57.1パーセントに達する旨が窺われる。しかし、容積率ないし実効容積率の多寡が都心の商業地の重要な価格形成要因であるとしても、前述のとおり、地価は最有効使用方法や他の価格形成要因との相関関係において形成されるものであるから、実効容積率と地価とが正比例すると断定することはできないし、[]証言によれば、甲8号証中の階層別効用比率の基礎とした賃料水準の調査は、2、3箇所を対象地点としたにすぎず、しかも、右調査対象地点は本件各土地の周辺地域内の地点ではなかったというのであって、建築制限による減価率が57.1パーセントになるという結論を採用することはできず、かえって、本件各土地に対する建築制限により、実効容積率等にどの程度の差異が生ずるかを検討すると、別紙1記載の計算のとおり、実効容積率を基準とした比率が約63.15パーセント（ただし、余剰容積率の利用は考慮していない。）、階層別利用率を基準とした比率が約71.34パーセント、階層別利用率にレントブル比を加味した比率が68.91パーセントという数値となるから、都市計画街路予定地に係る本件各土地の減価補正率を30パーセントとした被告の判断は相当であって、個別の事案においては3割を超える減価補正率を適用すべき場合があるとしても、そのような場合が多いとまではいえないから、上限を3割とすることが一般的に合理性を欠くとはいえず、原告の主張を採用することはできない。

六 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

1 甲9号証の1ないし3及び[]証言によれば、平成5年1月1日の公示価格と平成6年1月1日の公示価格を比較すると、千代田区内の商業地の継続標準地が合計28地点あったこと、その28地点についての平成5年価格の合計が3億5680万円、平成6年価格の合計が2億5380万円であって、その下落率は約28.87パーセントであったこと、右28地点の各地点ごとの下落率の平均が約30.23パーセントであったこと、右28地点のうち、本件各土地及び標準宅地甲に比較的近く、価格形成要因も類似する10地点（標準地番号5-1, 2, 3, 8, 11, 12, 16, 20, 22, 27）についての平成5年価格の合計が1億0800万円、平成6年価格の合計が7395万円であって、その下落率は約31.53パーセントであったこと、右10地点の各地点ごとの下落率の平均が約31.95

パーセントであったこと、本件標準宅地甲の価格算定の基礎とされた標準地番号千代田５－１６の平成５年価格が１０２０万円、平成６年価格が６９０万円であって、その下落率は約３２．３５パーセントであったこと、本件標準宅地乙（標準地番号千代田５－２０）の平成５年価格が８００万円、平成６年価格が５３０万円であって、その下落率は３３．７５パーセントであったことが認められる。そうすると、千代田区全体の商業地の下落率よりも本件標準宅地甲の周辺地域における下落率が高かったことになるから、本件標準宅地甲の客観的時価は、平成５年１月１日から平成６年１月１日までに３２パーセント下落したものと推認するのが相当である。また、本件標準宅地乙の下落率は右のとおり３３．７５パーセントであった。

２ 本件評価においては、標準宅地の平成４年７月１日における正常価格について平成５年１月１日までの価格変動に応じた修正を施した価格の７割をもって標準宅地の適正な時価としたことは既に摘示したとおりであり、乙１１号証及び弁論の全趣旨によれば、平成４年７月１日における正常価格の認定及び平成５年１月１日までの価格変動に応じた修正率は合理的なものと推認される。

しかし、本件標準宅地甲、乙の平成５年１月１日から賦課期日までの価格変動が３割を超えることからすると、時点修正、７割評価を含めた評価基準等の一般的な合理性が肯定できるとしても、このことをもって本件における本件標準宅地甲、乙の価格が賦課期日における適正な時価であったと推認することはできない。

したがって、７割評価で解消することができない価格変動分を解消するための価格修正要素が付加されている等、特段の事情がない限り、本件での本件標準宅地甲、乙の価格を評価の基礎としたことは違法というべきである。そして、本件において右特段の事情を認めることはできない。

七 本件各土地の適正な時価について

１ 本件においては、標準宅地甲の賦課期日における適正な時価を直接証する資料はないが、その平成４年７月１日の１平方メートル当たりの価格１４９０万円及び平成５年１月１日までの時点修正率１２．１パーセントは適正と認められ、その後の賦課期日までの時点修正率が３２パーセントであることは右に認定したとおりであるから、平成６年１月１日における標準宅地甲の平成６年１月１日の１平方メートル当たりの価格は８９０万６０２８円であったと推認することができ、右推認を覆すに足りる証拠はない。

また、標準宅地乙の平成６年１月１日の公示価格は５３０万円であった。

2 評価基準は、賦課期日における標準宅地の適正な時価に基づいて、所定の方式に従って各筆の評価をなすべきことを命じている。

そして、本件評価が、評価基準等の方式に合致していること、右方式が合理性を有することは既に認定したところであるから、結局、本件各土地については、標準宅地甲の賦課期日における適正な時価を890万6028円、標準宅地乙のそれを530万円として本件における算定方法に従った評価をすべきことになる。

右によれば、本件■番■の土地の評価基準等による価格は10億7447万9380円を、本件■番■の土地の評価基準等による価格は1078万7810円を超えるものではないと認められる（計算式は別紙2記載のとおり）。

3 原告は、都市計画街路予定地による補正が本件各土地の状況に沿わないものであるとし、本件価格決定の違法を主張する。

しかし、既に説示したとおり、価格形成に関する個別的要素に関する具体的な当否は、全体としての評価過程において調整することができない場合、すなわち、一般的に合理的と解される基準による評価の結果が客観的時価を上回る場合に違法を招来するものと解すべきところ、前項において算定した本件各土地の適正な時価の外にその客観的時価を認めるに足る証拠はないから、前項による算定に加えて都市計画街路予定地による補正を考慮することはできないものというべきである。

4 右のとおり、本件各土地の平成6年1月1日時点における適正な時価は、本件■番■の土地について10億7447万9381円、本件■番■の土地について1078万7812円とするのが相当である。そうすると、本件価格決定は、右価格を上回っているから、違法な決定であるといわざるを得ない。

八 審査委員会の違法な決定と取消判決の関係について

本件価格決定は、評価基準等による賦課期日における適正な時価を上回る点で違法であり、取り消すべきことになるが、どの範囲で取り消すべきかが問題となる。法は、審査委員会が審査決定をした場合における登録価格等の修正手続を規定しているが（法435条）、確定判決があった場合の手続を規定していないから、裁判所としては、審査委員会の審査決定に違法がある場合には、常に審査決定の全部を取り消して、審査委員会に審査決定を行わせたうえで改めて登録価格等の修正手続をとらせるべきであるという見解も成り立つ。しかしながら、本件訴訟は課税処分の適否ではなく、本件価格決定に係る登録価格の適否を判断するものであって、適正

な時価を超える部分のみを取り消す一部取消判決をしたとしても、取消判決の拘束力（行政事件訴訟法 33 条 1 項）によって、市町村長は審査決定と同様の措置をとることが義務付けられるのであって、改めて審査委員会の審査決定を介在させる必要性はないし、介在させないことによって特に不都合が生ずるとも考えられない。そうすると、違法の理由が審査手続の違法である場合や内容の違法であっても例外的に審査委員会に審査のやり直しを求めるのが相当である場合を除いては、審査決定のうちの違法な部分のみを取り消せば足りるというべきである。

本件価格決定は、時点修正の関係で平成 6 年 1 月 1 日時点における適正な時価を上回る価格を算定した点に違法があるだけであって、審査委員会に審査のやり直しを求める理由は特にないから、右超過部分のみを取り消せば足りる事案であると考えられる。

九 よって、原告の本件請求は、一部理由があるから主文の限度で認容し、その余の部分は理由がないからこれを棄却することとして、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 89 条、92 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 2 部

裁判長裁判官 富越和厚 裁判官 竹野下喜彦 裁判官 岡田幸人

(別紙1) 都市計画街路補正率について

1 実効容積率による建築可能面積の比較

建築制限がある場合の建築可能面積 $A+B=724.83$ 平方メートル

A地：制限を受ける部分約5割（約98.38平方メートル） 98.38 平方メートル $\times 300\%$ （容積率） $\times 0.9$ （利用率） $=$ 約265.63平方メートル

B地：制限を受けない部分約4割（約65.50平方メートル） 65.50 平方メートル $\times 700\%$ （容積率） $\times 1.0$ （利用率） $=$ 459.20平方メートル

建築制限がない場合の建築可能面積 163.98 平方メートル $\times 700\% = 1147.86$ 平方メートル

その比率 724.83 平方メートル $\div 1147.86$ 平方メートル $=$ 約63.15%

2 階層別利用率の指数による比較

B1：54.82 1F：100.00 2F：64.30 3F：50.72
4F：47.34 6F：46.05 5F：44.75 7F：42.32 8F：40.33

9F：38.64（乙18号証の首都圏高度市街地における階層別利用率の指数）

1F～3Fの指数の合計 $=215.02$ B1～9Fの指数の合計 $=529.27$

建築制限がある場合 $(216.02+3F) \times 300\% \times 0.9 =$ 約193.52

建築制限がない場合 $(529.27+10F) \times 700\% \times 1.0 =$ 約370.49

その比率 $193.52 \div 370.49 =$ 約52.23%

51,38平方メートル（ $=$ 約A地 $\times 52.23\%$ ） $\div 65.50$ 平方メートル（B地） $= 116.98$ 平方メートル

116.98 平方メートル $\div 163.98$ 平方メートル $=$ 約71.34%

3 階層別利用率の指数をレントابل比によって修正した場合の比較

レントابل比B1：0.9, 1F：0.7, その余の階は1（甲8号証の指数）

階層別利用率の指数 $\times$ レントابل比B1：49.34 1F：70.00 その余は同じ指数

1F～3Fの指数の合計 $=185.02$ B1～9Fの指数の合計 $=493.79$

建築制限がある場合 $(185.02 \div 3F) \times 300\% \times 0.9 =$ 約166.52

建築制限がない場合 $(493.79 \div 10F) \times 700\% \times 1.0 = \text{約} 346.65$

その比率 $166.52 \div 345.55 = \text{約} 48.18\%$

47.40 平方メートル (=約A地 $\times 48.18\%$) + 65.60 平方メートル (B地) = 113.00 平方メートル

113.00 平方メートル $\div 163.98$ 平方メートル = 約 68.91%

(別表2) 本件各土地の価格について

本件標準宅地甲の価格

4年7月1日価格 1490 万円

5年1月1日価格 1309 万 7100 円 (時点修正 -12.1%)

6年1月1日価格 890 万 6028 円 (下落率 -32%) 路線価 -890 万点 (1万点未満切捨て)

本件標準宅地乙の価格

5年度公示価格 800 万円

6年度公示価格 530 万円 (一路線価)

本件正面路線価 943 万点

価格形成要因 交通・接近条件 $+13\%$ (最寄り駅 $+6\%$, 商業中心 $+8\%$)

環境条件 (商況) -6%

$113 \div 100 \times 94 \div 100 = 1.0622$ 主要な街路の $+6\%$

890 万点 $\times 1.06 = \text{約} 943$ 万点 (1万点未満切捨て)

本件副路線価 238 万点

価格形成要因 街路条件 -16% (幅員 -14% , 種類 -2%)

商業条件 -30% (商業密度 -2% , 商況 -28%)

行政的条件 (容積率) -23%

$84 \div 100 \times 70 \div 100 \times 77 \div 100 = 0.45276$ 主要な街路の -55%

530 万点 $\times 0.45 = \text{約} 238$ 万点 (1万点未満切捨て)

本件■番■の土地の価格 10 億 7447 万 9380 円

(1) 943 万点 (正面路線価) $\times 0.99$ (実行価格補正率) = 933 万 5700 点 (基本単価)

(2) 238 万点 (副路線価) $\times 1.00$ (奥行価格補正率) $\times 0.06$ (二方路

線影響加算率) = 11万9000点 (加算評点)

(3) (933万5700点 + 11万9000点) × 0.70 (都市計画街路補正率)
= 661万8290点 (単位地積当たり評点)

(4) 661万8290点 × 162.35平方メートル (地積) = 10億7447万9381点 (総評点, 1点未満切捨て)

(5) 10億7447万9381点 × 1.00円 = 10億7447万9380円
(価格, 10円未満切捨て)

本件■番■の土地の価格 1078万7810円

(1) 661万8290点 × 1.86平方メートル (地積) = 1078万7812点 (総評点, 1点未満切捨て)

(2) 1078万7812点 × 1.00円 = 1078万7810円 (価格, 10円未満切捨て)

〈住所略〉

控訴人 東京都固定資産評価審査委員会

右代表者委員長 ■■■■■

右指定代理人 ■■■■■ ほか一名

《住所略》

被控訴人 ■■■■■

右訴訟代理人弁護士 ■■■■■

主 文

- 一 本件控訴を棄却する。
- 二 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第一 当事者の求めた裁判

一 控訴人

- 1 原判決のうち控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 被控訴人の控訴人に対する請求を棄却する。
- 3 控訴費用は、第 1 審、第 2 審とも被控訴人の負担とする。

二 被控訴人

本件控訴を棄却する。

第二 事案の概要等

一 事案の概要等は、二のとおり付加，訂正するほか，当審における控訴人の主張を三のとおり付加するほかは，原判決事実及び理由欄「第二 事案の概要等」に記載のとおりであるから，これを引用する。

二 原判決の付加，訂正

1 5 頁 1 0 行目の「法附則 1 7 条の 2」の次に「(平成 7 年法律 4 0 号による改正前のもの)」を加える。

2 6頁3行目の「ものとされ」の次に「(法388条)」を加える。

三 当審における控訴人の主張

1 適正な時価の意義について

土地の価格をどのように算定するかについては、土地の評価を行う必要のある制度（地価公示法、相続税法、国土利用計画法、地方税法）の趣旨ごとに評価の方法が決定されており、それぞれの法律に基づいて算出される土地の価格の概念は、当該法律の規定する評価方法によって決定される価格をいう。

そして、法341条5号に規定する適正な時価とは、法403条1項が、市町村長（都の特別区の存する地域にあっては、法734条1項により都知事）は、法388条1項に定める評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと規定しているのであるから、評価基準に基づいて評価した価格と解するのが相当であり、客観的時価による価格をいうものと解すべきではない。

2 適正な時価の算定基準日について

（一）法349条1項は、「基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の賦課期日における価格で、土地課税台帳等に登録されたものとする」と規定しているものであり、賦課期日において土地課税台帳等に登録された価格（登録価格）が課税標準となると規定しているのみで、登録すべき価格を算定すべき基準日についてまでは規定していないところ、法403条は、「市町村長は、第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」と規定しており、固定資産の価格の決定を評価基準の定めるところにより委ねている。評価基準には、その価格決定の基準日をいつとするかについての明文の規定はないが、昭和38年12月25日に現行の評価基準が定められて以降、基準年度の前々年の7月1日を価格調査基準日として各基準年度の賦課期日における土地の価格が決定されてきている。

価格調査基準日は、当該土地の価格をいつの時点で評価するかの基準日を意味するものであって、現行の評価基準が制定されて以来、自治省税務局の通達により当該基準年度の価格調査期日が決定されてきた。固定資産の価格は、価格算定基準日が決定されないと評価ができないものであるから、右通達は、評価基準と一体をなすものである。

ちなみに、平成9年基準年度の固定資産（土地）の価格の評価替えに当たっては、

価格調査基準日が評価基準の中に明示されることとなったが、このことは、従来からの通達による価格調査基準日の設定が、評価基準と一体のものであるとしてきた取扱いを明瞭にするために行われた措置である。

（二）法が、登録価格の基準日を特定しておらず、登録価格の基準日をいつとするかについては、評価基準に委ねていることは、次のことから裏付けられる。

（１）仮に、登録価格の基準日を賦課期日である当該年度の初日の属する年の１月１日とするならば、法は、固定資産の価格を２月末日までに決定することを要求しているのであるから（法４１０条）、市町村長や都知事は、その２ヵ月間に、評価基準に従い各土地の価格の算定を行わなければならないが、評価基準に基づく評価方法は、標準宅地の鑑定評価を行い、これに基づいて当該標準宅地に沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準して、主要な街路以外の路線価を付設したうえで画地計算法を適用して各筆の評点数を算出し価格を決定するというものであり、この作業は実務上不可能である。

（２）固定資産の評価替えは、３年に１度行うことが法定されており、基準年度の価格は、３年間の価格として決定される。仮に、登録価格の決定基準日を賦課期日である当該年度の初日の属する年の１月１日とするならば、基準年度の場合は、評価替えにより評価基準に従って当該年度の価格が決定されるが、法４１１条２項によれば、第２年度、第３年度の土地等の価格については、土地課税台帳等に登録されている基準年度の価格をもって第２年度、第３年度の価格とみなすとされているのであるから、基準年度に限って、当該年度の初日と属する年の１月１日を基準日として価格を決定しなければならないとする根拠はないというべきである。むしろ、右に述べたことからすれば、固定資産税の登録価格は、３年度にわたって固定資産税の課税標準の基礎となる価格とされるものであるから、この３年度にわたる価格決定のための基準日を決定すべきものであり、価格算出の評価方法が評価基準に委ねられている以上、その価格調査基準日もまた評価基準に委ねられているものと解すべきである。

（３）平成６年度評価替えにおいて、評価基準を具体的かつ統一的に運用するために、評価基準と一体のものとして、時点修正通知が出された。これによれば、平成６年度評価替えは、平成４年７月１日を価格調査基準日として標準宅地についての鑑定評価価格を求め、その価格の７割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとしているが、最近の下落傾向に鑑み、平成５年１月１日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う価格修正を行うこととされている。

このことは、評価基準と一体のものとして、平成５年１月１日を平成６年度の固

定資産の価格算定の基準日とすると通知されたものと解されるのであり、法403条の規定の趣旨からすれば、平成5年1月1日を平成6年基準年度の固定資産（土地）の価格の算定基準日であるとするのは、法の規定に基づくものであるといえる。

（4）平成5年3月31日、平成6年度評価替えにかかる法改正が行われたが、この法改正によれば、平成6年度から平成8年度までの価格の上昇による特別措置、平成6年度から平成8年度までの負担調整措置について、いずれも、平成4年7月1日を価格調査基準日とする各都道府県の基準宅地価格を基礎として、平成5年度課税標準に対する上昇率を算定し、それにより各年度の課税標準を決定することとされている。

そうすると、法は、価格調査基準日を基礎として、平成6年度から平成8年度の固定資産税の課税標準を決定しているものであり、法が、価格決定の基準日を価格調査の基準日と認めていることは明らかである。

そして、平成5年1月1日時点における価格修正後の価格により評価基準に定める指示平均価格（評価基準第3節三2）が決定された。

3 適正な価格の算定について

不動産の鑑定評価に当たって、価格の下落率や上昇要素を評価の要素とすることはできず、仮に、そのような評価方法をとるならば、土地の価格の客観的評価は不可能となる。

（一）固定資産税の標準宅地の評価に当たっては、不動産鑑定士が、「不動産鑑定評価基準」（平成2年10月26日、土地鑑定委員会の国土庁長官に対する答申）によって評価することとされているところ、右不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格形成要因として、一般的要因（自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因）、地域要因（宅地地域、農地地域、林地地域）、個別的要因があり、これらの要因を考慮して評価するものとされており、将来の価格の上昇あるいは下落は、鑑定評価の要因とはされていない。すなわち、土地の価格は、右のように多数の価格形成要因の相互作用によって形成されるが、その価格形成要因自体が、常に変動傾向を有しており、価格も常に変動の過程にあるといえることができる。したがって、土地の価格の決定に当たっては、その価格がいつの時点のものであるか（価格調査基準日）を示すことが必要不可欠なことであり、不動産鑑定評価基準においても、求める価格がいつのものであるかを明らかにすべきことを規定しているのである。

(二)「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、総論」によれば、将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、または予測することになり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないものであることから、原則として、このような鑑定評価は行うべきではないとされている。

(三)固定資産の評価替えは、3年に1度行うことが法定されているところ、基準年度の価格は3年間の価格として決定される。そうすると、適正な時価を上回ると見込まれるときは、予め想定される価格下落率を折り込んで各固定資産の価格評定事務を遂行しなければならないとするならば、次の評価替えまでの3年間の価格下落率を価格調査基準日において、想定しなければならないことになるが、土地価格の下落率を想定するなどということはおよそ不可能なことであるといえるし、また、前述のように、土地の価格の決定に当たっては、その価格決定の基準日を固定することが重要であり、将来の変動要因は考慮すべきではない。

4 評価基準による評価と客観的時価との関係

(一)固定資産の価格は、評価基準に基づいて固定資産評価員が評価するものであるから（法409条）、客観的時価が存在するとしても、それとは当然に異なる価格とならざるを得ない。もともと、土地の価格をどのように評価するについては、その前提となる法律の規定するところによるものであるから、その価格が客観的時価と異なる結果となったとしても、そのことにより登録価格が当然に違法となるものではない。

(二)登録価格と客観的時価とが一致しない場合であっても、登録価格が客観的時価を上回るか下回るかを問わず、一定の範囲内で、その価格に差が生じることは、当然許されるし、法が基準年度の制度を設けている以上、かかる事態は、当然予定されているところというべきである。

登録価格は、固定資産税の課税基準とされるものであるが、評価基準による現行の評価方法が導入された後の第2回目の基準年度である昭和41年度以降、固定資産の評価替え毎に、法の附則として負担調整措置が設けられており、この負担調整措置に基づく調整後の価格が現実の課税標準額とされているのである。具体的には、前年度分の固定資産税の課税標準額に、当該宅地等の用途の区分及び基準年度の前の基準年度からの上昇率の区分に応じて、負担調整率を乗じて決定されることとなっている。

このことを平成6年度の基準年度についてみれば、平成9年3月28日平成9年

法律 9 号による改正前の法附則 18 条により、負担調整措置が講じられている。なお、平成 6 年度においては、価格上昇の負担を緩和するため、平成 9 年 3 月 28 日平成 9 年法律 9 号による改正前の法附則 17 条の 2 に基づく課税標準の特例も規定された。

そうとするならば、登録価格が、この負担調整措置による負担調整率の区分の範囲内にある限り、固定資産税の課税標準額に影響を与えないのであるから、その範囲内では、仮に、客観的時価と登録価格が一致しない結果が生じたとしても、固定資産課税台帳の登録価格としては、法の許容しているところというべきである。

したがって、評価基準による評価が客観的時価を上回ったとしても、その登録価格によって、当該納税者は何らの不利益を受けることはないから、負担調整率の区分に影響しない限り、当該登録価格は適法なものというべきである。

(三) 右のことを本件についてみれば、本件各土地の課税標準は、別表平成 6 年度課税標準額の算出表により計算式が示されているとおり、次のように算出される。

(1) 本件各土地が住宅の用に供されていることから、まず、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例（法 349 条の 3 の 2 第 2 項）が適用され、本件各土地に係る固定資産税の課税基準は価格の 6 分の 1 の額となる。

(2) 宅地評価土地に対して課する固定資産税の価格の上昇率による課税標準の特例（平成 9 年 3 月 28 日平成 9 年法律 9 号による改正前の法附則 17 条の 2）により、本件各土地の上昇率は控訴人決定額で 5.9 倍、原判決認定の価格で 5.7 倍で、いずれも価格の上昇率に対する特例額は価格等の 3 分の 2 となる。

(3) 宅地等に対して課する固定資産税の負担調整（平成 9 年 3 月 28 日平成 9 年法律 9 号による改正前の法附則 18 条）により、本件各土地の負担割合は、控訴人決定の額で 3.9 倍、原判決認定の価格で 3.8 倍で、いずれも上昇率が 3 倍を超えることから、その負担調整率は、いずれも平成 5 年度の固定資産税課税標準額の 1.15 倍となる。

以上のように、原判決の認定による価格の変更によっても、本件各土地に対する固定資産税の課税標準額はなんらの影響を受けない。

そうすると、本件各土地の価格が、客観的時価を上回っていたとしても、固定資産税の課税標準額に影響を与えないのであるから、本件の価格決定は適法なものというべきである。

5 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

本件各土地の客観的時価が平成 5 年 1 月 1 日から平成 6 年 1 月 1 日までに 30 パ

一セント以上下落してはいないから、7割評価通達に基づき算定された本件登録価格は、客観的時価を上回るものではない。

(一) 原判決は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの間の本件標準宅地甲の価格下落率を判断する際に、本件標準宅地甲と価格形成要因が同一であるとする千代田区内の商業地10地点(千代田5-1, 2, 3, 8, 11, 12, 16, 20, 22及び27)の地価公示価格の平均下落率31.53パーセントを引用しているが、何故、右10地点と本件標準宅地甲の価格形成要因が同一であると判断したのかその根拠が一切明らかにされておらず、かえって、本件標準宅地甲に近接する(約300メートル)地価公示地千代田5-17を除外し、1キロメートル以上も離れ、しかも、明らかに商圈の異なる神田駅前の地価公示地千代田5-12を含めており、その引用に誤りがある。

(二) 原判決の引用する地価公示地10地点は地域的に偏っている。

(1) 原判決が本件各土地の下落率の算定の基礎とした地価公示地10地点は、千代田区内のうちの一部の地域に存在する地価公示地に限定されており、その地域には明らかに偏りがあるから、本件各土地の価格下落率を算定するにあたって、そのような偏った地域の公示価格を基礎とすることは相当ではない。

そもそも、本件各土地の価格下落率を求めるための地価公示地の選定に際しては、これら一部の地域に存在する地価公示地に限定すべきではなく、「対象不動産が所在しているところで、ほぼ同一の条件をもった、ひとまとまりの地域」で、一定距離の範囲内に属する商業地、すなわち、同一需給圏内の類似地域の地価公示地を参考に行うべきである。

(2) また、本件各土地は、千代田区内に所在しているというものの、文京区との区境付近に位置していることから、本件各土地の価格下落率算定の基礎とすべき地価公示地を、同一行政区内である千代田区のみ前提する合理性は、何ら認められない。一般的に、土地の価格を算定するためには、前述のとおり、同一需給圏内の類似地域の地価公示地を参考にすべきものであるから、本件各土地を中心とする、一定の半径内の範囲の地価公示地を対象として価格を算定すべきものである。

(3) そして、本件各土地を中心とした半径1キロメートル内に含まれる継続して調査対象とされてきた地価公示地(商業地)は10地点、半径1.5キロメートル内には同様に19地点がそれぞれ存在している。

そこで、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの本件各土地の価格下落率を検討すると、

(a) 本件各土地を中心とした半径1キロメートル内の地価公示地(商業地) 10

地点の地価下落率の平均は、29.04パーセントであったこと（別紙1）。

（b）また、本件各土地を中心とした半径1キロメートル内の地価公示地（商業地）10地点の平成5年の価格の合計は7974万円であり、平成6年の価格の合計は5565万円であって、その地価下落率は、30.21パーセントであったこと（別紙1）。

（c）本件各土地を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）19地点の地価下落率の平均は、28.82パーセントであったこと（別紙2）。

（d）また、本件各土地を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）19地点の平成5年の価格の合計は1億5672万円であり、平成6年の価格の合計は1億988万円であって、その地価下落率は、29.89パーセントであったこと（別紙2）。

がそれぞれ認められ、右を総合的に判断すれば、本件各土地を中心とする一定範囲に存在する地価公示地の地価下落率は、30パーセントには達していないものといえる。

（4）更に、本件各土地と価格形成要因が最も類似性がある近接の地価公示地は、本件各土地の南約600メートルに位置する「千代田5-27」であるが、その地価下落率は、29.41パーセント（別紙1）であることからすれば、本件各土地の地価下落率も29.4パーセント程度というべきである。

（5）東京都地価図を基にして検討しても、千代田区内に存する商業地における平成5年3月1日から平成6年3月1日までの価格下落率は、少なくとも、30パーセントを超えていない。

東京都における地価動向を詳細に分析するために有効なものとして、社団法人東京都宅地建物取引協会が発行している「東京都地価図」（監修不動産鑑定士特別委員会）がある。

東京都地価図は、昭和42年以来毎年刊行されており、その調査地点数は、平成6年においては2万6161地点であって、島嶼を除くほぼ都内全域に及んでおり、また、その調査価格は、右協会の多くの会員が実際の日常取引により得たデーターを基にし、不正常要素等を排除したうえで求められた正常な取引価格であり、かつ、多数の不動産鑑定士の監修を経ている等、その調査価格の信頼性には高いものがあり、少なくとも、地価の動向に関しては、地価公示価格を補完する機能を有しているものである。平成5年の千代田区内の商業地における、地価公示法による地価公示地点は28にすぎないが、同年の東京都地価図の千代田区内における商業地の調査地点は303もあり、区内の各地域が満遍なく網羅されていることから、千代田

区内の商業地又は本件各土地周辺の商業地の地価動向を判断するうえで、東京都地価図のデーターはよりの確なものである。

そして、東京都地価図における調査時点は毎年3月1日であるが、その調査地点は、本件各土地の存する千代田区において平成6年度で358地点あり、平成5年度版と平成6年度版において継続する各調査地点の価格を比較すると以下のとおりである。

(a) 千代田区内の商業地の地価下落状況

千代田区内の商業地の調査地点は合計303地点であるが、これらの調査地点の平成5年3月1日時点の合計価格は116億2600万円であり、同じく平成6年3月1日時点の合計価格は85億1750万円であることから、この間の右調査地点の合計価格の下落率は約26.7パーセントである。

(b) 本件各土地の周辺に存する千代田区三崎町1丁目及び2丁目内の商業地の地価下落状況

本件各土地の周辺に存する千代田区三崎町1丁目及び2丁目内の商業地の調査地点は計5地点であるが、これらの調査地点の平成5年3月1日時点の合計価格は1億3400万円であり、同じく平成6年3月1日時点の合計価格は9600万円であることから、この間の右5調査地点の合計価格の下落率は約28.4パーセントである。

(c) 本件各土地に沿接する白山通り沿いの商業地の地価下落状況

本件各土地に沿接する白山通り沿い（水道橋駅から神保町駅までの間）の商業地の調査地点は計10地点であるが、これらの調査地点の平成5年3月1日時点の合計価格は2億9500万円であり、同じく平成6年3月1日時点の合計価格は2億1600万円であることから、この間の右10調査地点の合計価格の下落率は約26.8パーセントである。

なお、東京都地価図に基づく右の検討期間は、平成5年3月1日から平成6年3月1日までであり、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの価格下落率とその期間は2ヵ月間隔たっているものの、地価の下落傾向に特段の違いがあったとは認められないから、少なくとも、土地取引の実態的な指標として宅地建物取引業者間で活用されていた東京都地価図のデーターによれば、本件各土地の周辺商業地においては、平成5年1月12日から平成6年1月1日の間に30パーセントを超える地価の下落はなかったというべきである。

(三) 価格下落率の算定の基礎に相続税路線価も含めるべきである。

(1) 平成4年1月22日の7割評価通達は、宅地の評価に当たっては、地価公示

法による地価公示価格，国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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を活用することとし，これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする）を目処としているのであり，地価公示法に基づく地価公示価格のみを基準としているわけではないし，地価公示価格のみを客観的時価ということもできない。したがって，地価公示法に基づく公示価格のみを，その適正な時価の算定根拠とすることは相当ではない。

そして，相続税路線価の算定過程においても，評価基準に基づく土地の評価とほぼ同一の不動産鑑定評価の手法を活用しており，また，公的価格の一元化の要請（土地基本法16条）等から，地価公示，相続税評価及び固定資産評価等の公的土地評価においては，相互の均衡と適正化が図られているところ，平成6年1月1日時点において，土地を直接に対象とした評価は地価公示の外には相続税路線価に設けられていることから，本件各土地の価格下落率の算定に際しては，相続税路線価もその算定基礎に含めるべきである。

（2）本件各土地の適正な時価を算定するにあたっては，本件各土地と比較対象となる前述の地価公示地とのそれぞれの相続税路線価比率により求めることができる。比較対象とする地価公示地は，本件各土地と最も価格形成要因が類似すると認められる千代田5-27である。これによれば，相続税路線価から算出した本件各土地の適正な時価は，1118万8800円となり，本件各土地の価格算定に用いた固定資産税路線価価格964万円を上回っていることが認められる（別紙3）。

（3）更に，相続税路線価から本件各土地の適正な時価を求める方法としては，平成6年1月1日時点の地価公示地点の公示価格と相続税路線価との関係，すなわち，前述のように本件各土地を中心とした半径1キロメートル内に含まれる地価公示地点10地点，半径1.5キロメートル内の地価公示地19地点の公示価格に対する相続税路線価の割合から算出することができる。

そこで，平成5年1月1日から平成6年1月1日までの本件各土地の価格下落率を検討すると，

（a）本件各土地を中心とした半径1キロメートル内の地価公示地（商業地）10地点の公示価格に対する相続税路線価の割合の平均は，79.00パーセントであったこと（別紙4）。

（b）本件各土地を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）19地点の公示価格に対する相続税路線価の割合の平均は，79.05パーセントであったこと（別紙5）。

がそれぞれ認められ、以上のことから、本件各土地の相続税路線価を右各平均割合で割り戻して、本件各土地の適正な時価を求めたところ、その価格は、いずれも平成6年度の固定資産税の正面路線の評価額を上回ることが認められる（別紙6）。

（4）本件各土地の相続税路線価の平成5年1月1日から平成6年1月1日までの下落率は、22.98パーセントである。

（5）本件各土地が面している白山通りの各ロット毎の相続税路線価の平成5年1月1日から平成6年1月1日までの下落率についてみるに、

（a）本件各土地を中心とした白山通りの相続税路線価のロット15地点の下落率の平均は、22.30パーセントである。

（b）本件各土地を中心とした白山通りの相続税路線価のロット15地点の平成5年相続税路線価価格の合計は1億2523万円であり、平成6年相続税路線価価格の合計は9525万円であって、その下落率は23.94パーセントである。

（6）以上のとおり、相続税路線価からみても、本件各土地の平成5年1月1日から平成6年1月1日までの下落率は、30パーセントに達していない。

6 事情判決の必要性があることについて

本件標準宅地甲の平成5年1月1日から平成6年1月1日までの価格下落率を32パーセントとすると、東京都においては、以下のような手続きが必要となる。

（一）平成6年度の固定資産評価替えにおいて、本件標準宅地甲の価格に基づき固定資産税路線価を付した土地は、本件各土地のほかに153筆あり（以下これらの土地をあわせて「本件影響土地」という。）、結果として、これらの土地の固定資産課税台帳登録価格のいずれについても、7割を超える部分（2パーセント）の価格が違法ということになる。

（二）このため、東京都知事は、本件影響土地の平成6年度ないし8年度の固定資産課税台帳登録価格について、改めてその2パーセントを減額した価格を右台帳の登録価格として決定しなければならない（法403条及び734条1項）、また、東京都千代田区都税事務所長は、知事の右価格変更に基づく変更後の価格を平成6年度ないし平成8年度の固定資産課税台帳に登録しなければならない（法411条1項）こととなる。

（三）しかるに、東京都において右（一）及び（二）の手続きがなされたとしても、本件影響土地のいずれについても平成9年3月28日平成9年度法律9号による改正前の法附則17条の2以下の規定により、土地所有者等の固定資産税及び都市計画税の税負担には何らの影響はない。

（四）ところが、平成６年度ないし平成８年度の固定資産課税台帳に登録された価格は、（１）不動産の取得に対して課される不動産取得税の課税標準の算定基礎とされていること、（２）土地の売買等に伴う不動産登記における登録免許税の算定基礎とされていること、（３）土地所有者等と土地の賃借人（借地人）等との間の賃貸料の基礎として広く一般に利用されていること等から、仮に、固定資産課税台帳の登録価格を２パーセントといえども減額した場合には、全ての第三者間において築かれていたこれらの法的安定性を著しく阻害することになることは明らかであり、その影響ははかり知れないものがあるといわざるをえない。

（五）よって、以上の事実からすれば、本件訴訟において、本件審査決定を取り消すとする、公の利益に著しい障害を及ぼすことは明らかであるが、一方、被控訴人には何らの損害も生じないのであるから、これらの事情を考慮して、行政事件訴訟法３１条１項の基礎に含まれている一般的な法の基本原則に則り、事情判決を求めるものである。

第三 証拠関係《略》

第四 当裁判所の判断

一 当裁判所も、原判決主文掲記の限度で被控訴人の請求はその理由があり、その余の部分は理由がないものと判断するが、その理由は、原判決事実及び理由欄「第三 当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

二 なお、控訴人の当審における主張に鑑み付言する。

１ 法３４１条５号の「適正な時価」の意義について

控訴人は、法３４１条５号に規定する適正な時価とは、評価基準に基づいて評価した価格と解するのが相当であり、客観的時価による価格をいうものと解すべきではない旨主張するが、前記引用の原判決の説く趣旨は、「適正な時価」とは客観的時価をいうが、法が「適正な時価」の算定を評価基準によって行うべきことと定めていることは合理性があり、これによって算出されたものを「適正な時価」とすることができるとしたものであって、控訴人主張のように客観的時価と適正な時価とを対立的に判断するものではなく、問題は、法３４９条１項に規定する課税標準となる価格がいつの時点の適正な時価であるかにあるのであって、控訴人の右主張は原判決の説くところを正解しないものとして採用できない。

２ 適正な時価の算定基準日について

控訴人は、法は、登録価格の基準日を特定しておらず、登録価格の基準日をいつとするかについては、評価基準に委ねていると解せられるところ、評価基準と一体である時点修正通知によれば、平成6年度評価替えは、平成4年7月1日を価格調査基準日として標準宅地についての鑑定評価価格を求め、その価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとしているが、最近の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う価格修正を行うこととするとされ、したがって、平成6年度の固定資産の価格算定の基準日は、平成5年1月1日と解するのが相当である旨主張する。

しかしながら、法349条は、固定資産税の課税標準は基準年度に係る賦課期日（本件では、平成6年1月1日）における価格で土地台帳等に登録されたものとするとしており、文言上、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を土地台帳等に登録し、これを課税標準とする趣旨であることは明らかであって、控訴人の主張は採用できない。もっとも、法410条は、市町村長（東京都知事）が毎年2月末日までに固定資産の価格等を決定すべきものと定めているところ、2ヵ月間のうちに評価事務のすべてを行うことは困難であるので、賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査の基準日とすることまでを法が禁止しているものとは解されないが、適正な時価は、基準年度の賦課期日について算定されるべきことは、前記のとおりである。

この点に関連して、控訴人は、不動産の鑑定評価に当たって、価格の下落率や上昇要素を評価の要素とすることはできないから、価格調査基準日以後の将来の日の価格を算定することはできないと主張するが、法の算定基準日が前記のとおりである以上、控訴人としてはこれに従うほかなく、またこの場合に適正な時価の算定が不可能とまで解することもできない。

3 価格調査基準日による評価と客観的時価との関係について

（一）控訴人は、価格調査基準日で登録価格を算定した結果、登録価格と客観的時価とが一致しない場合であっても、登録価格が客観的時価を上回るか下回るかを問わず、一定の範囲内で、その価格に差が生じることは、当然許されるし、法が基準年度の制度を設けている以上、かかる事態は、当然予定されているところというべきである旨主張するが、基準年度の賦課期日における適正な時価と認められない価格が違法であることは明らかであり、控訴人の右主張も採用できない。

（二）また、控訴人は、評価基準による評価が客観的時価を上回ったとしても、その登録価格によって、当該納税者は何らの不利益を受けることはないから、負担調

整率の区分に影響しない限り、当該登録価格は適法なものというべきである旨主張するが、本件訴訟は、「課税台帳に登録されている事項に関する不服」であり、固定資産税の多寡を争うものではないから、控訴人の右主張は失当である。

4 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

控訴人は、本件各土地の客観的時価が平成5年1月1日から平成6年1月1日までに30パーセント以上下落してはいないから、7割評価通達に基づき算定された本件登録価格は、客観的時価を上回るものではない旨主張し、その理由として、前掲の当審における控訴人の主張5の（一）及び（二）のとおり主張するので、以下検討する。

（一）控訴人は、原判決が、本件標準宅地甲と価格形成要因が同一であるとして選定した千代田区内の商業地10地点（千代田5-1、2、3、8、11、12、16、20、22及び27）につき、右10地点と本件標準宅地甲の価格形成要因が同一であると判断したその根拠が一切明らかにされておらず、かえって、本件標準宅地甲に近接する（約300メートル）地価公示地千代田5-17を除外し、1キロメートル以上も離れ、しかも、明らかに商圈の異なる神田駅前の地価公示地千代田5-12を含めており、その引用に誤りがある旨主張する。しかし、右10地点は、《証拠略》によれば、本件各土地及び本件標準宅地甲に比較的近く、価格形成要因が類似すると判断される地点であり、しかも《証拠略》によれば、控訴人が主張するように、右10地点から地価公示地千代田5-12を除外し、同5-17を選定したとしても、平成5年価格の合計は1億0150万円、平成6年価格の合計は6940万円であって、その下落率は約31.63パーセントであり、控訴人の右主張によっても、本件各土地の客観的時価が平成5年1月1日から平成6年1月1日までにおよそ32パーセント下落しているのであって、控訴人の右主張は採用できない。

（二）次に、控訴人は、右10地点は、地域的に偏っており、本件各土地を中心とした半径1キロメートルないし1.5キロメートル内に含まれる継続して調査対象とされてきた地価公示地（商業地）を基に、本件各土地の価格下落率を検討すべきである旨主張する。しかしながら、弁論の全趣旨及び公知の事実によれば、控訴人主張のような地価公示地（商業地）を選定すると、JR総武線の線路を挟んでその北側の文京区が含まれ、その南側の千代田区とはその商業地域としての類似性が高いとはいえず、控訴人の右主張が合理的とはいえない。

（三）また、控訴人は、本件各土地と価格形成要因が最も類似性がある近接の地価公示地は、本件各土地の南約600メートルに位置する「千代田5-27」である旨

主張するが、その具体的根拠は明らかではない。《証拠略》によれば、千代田 5-27 よりは同 5-16 の方が本件各土地に近接しているところであり、しかも、仮に、控訴人主張のように千代田 5-27 が本件各土地と最も類似性が高いとしても、その一か所の地価下落率のみにより本件各土地の価格下落率を算出するよりは、原判決が認定する 10 地点の平均を取るほうが妥当であり、いずれにせよ、控訴人の右主張は採用できない。

(四) 更に、控訴人は、東京都地価図を基にして検討しても、千代田区内に存する商業地における平成 5 年 3 月 1 日から平成 6 年 3 月 1 日までの価格下落率は、少なくとも、30 パーセントを超えていない旨主張するが、広い千代田区全体の平均値によるところが、原判決の 10 地点の平均値によるところよりも合理的とは考えられない。

(五) 控訴人は、価格下落率の算定の基礎に相続税路線価も含めるべきであると主張するが、固定資産税の評価では、標準宅地について不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価を得て行われているのであるから、相続税徴収の必要から定められた相続税路線価を含める必要があるとはいえない。

5 事情判決について

控訴人は、本訴において、本件標準宅地甲の平成 5 年 1 月 1 日から平成 6 年 1 月 1 日までの価格下落率を 32 パーセントとして、判断するのであれば、当審における控訴人の主張 6 で主張するような事情を考慮して、事情判決を求める旨主張する。

しかし、本判決によっても、被控訴人の登録価格が変更されるに止まり、当然に本件標準宅地甲の価格に基づき算定されたすべての土地の固定資産課税台帳登録価格を変更しなければならないこととなるものではなく、これを行うか否かは行政判断に委ねられるところであり、仮に東京都知事がこれを行ったとしても、153 筆の土地に止まるものであるから、本件処分取消しが公共の福祉に適合しないと認める余地はなく、この点の控訴人の主張も採用できない。

三 以上のとおりであって、控訴人の本件控訴を棄却することとし、行政事件訴訟法 7 条、民事訴訟法 67 条 1 項本文、61 条を適用して、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第 3 民事部

裁判長裁判官 町田顯 裁判官 末永進 裁判官 藤山雅行

別紙 平成 6 年度課税標準額の算出表《略》

別紙 1～6 《略》

判示事項：

1 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同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おける上記価格の決定の適否

2 固定資産課税台帳に登録された平成6年度に係る賦課期日における宅地の価格の決定に同期日における適正な時価を超える違法があるとされた事例

要旨：

1 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同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、上記価格の決定は違法となる。

2 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの）に定める市街地宅地評価法にのっとり、いわゆる7割評価通達に基づいて平成6年度に係る賦課期日における宅地の価格が決定された場合に、その算定の基礎として評定された標準宅地の価格が同期日におけるその客観的な交換価値を上回り、上記決定に係る宅地の価格を同期日におけるその客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができないなど判示の事情の下においては、上記決定のうち同期日における標準宅地の客観的な交換価値に基づき上記市街地宅地評価法にのっとり算定した価格を上回る部分には、同期日における適正な時価を超える違法がある。

参照・法条：

地方税法（平成11年法律第15号による改正前のもの）341条5号，地方税法349条1項，地方税法359条，地方税法（平成10年法律第27号による改正前のもの）381条1項，地方税法（平成11年法律第87号による改正前のもの）388条1項，地方税法（平成11年法律第160号による改正前のもの）403条1項，地方税法（平成14年法律第17号による改正前のもの）410条，地方税法（平成11年法律第15号による改正前のもの）411条1項，固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの）第1章第3節一，二

主 文

最高裁（平成15年6月26日判決）

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人■■■■，同■■■■，同■■■■，同■■■■の上告受理申立て理由一ないし四について

1 本件は、東京都千代田区a町b丁目c番dの土地（以下「本件土地1」という。）及び同番eの土地（以下、「本件土地2」といい、これらを併せて「本件各土地」という。）の固定資産税の納税義務者である被上告人が、東京都知事によって決定され、東京都千代田都税事務所長によって土地課税台帳に登録された本件各土地の平成6年度の価格について、上告人に対して審査の申出をしたところ、上告人から、平成7年6月2日付けで本件土地1の価格を10億9890万1690円、本件土地2の価格を1103万3010円とする決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、本件決定のうち本件土地1について1億3629万2820円を超える部分、本件土地2について91万8500円を超える部分の取消しを求めた事案である。

2 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 地方税法（平成11年法律第15号による改正前のもの。以下「法」という。）

349条1項は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）に登録されたものとする」と定め、同項にいう価格について、法341条5号は、適正な時価をいうと規定する。平成6年度は上記の基準年度であり、これに係る賦課期日は、法359条の規定により平成6年1月1日である。

(2) 法388条1項は、自治大臣が、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定め、これを告示しなければならないと規定し、同項に基づき定められた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は、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各筆の宅地について評点数を付設し、これに評点1点当たりの価額を乗じて、各筆の宅地の価額を求めるものとする。この市街地宅地評価法は、① 状況が相当に相違する地域

ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、② 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて上記主要な街路の路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、③ 路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するものである。

(3) 自治事務次官は、平成6年度の土地の価格の評価替えに当たり、各都道府県知事あてに、「「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について」（平成4年1月22日自治固第3号。以下「7割評価通達」という。）を発出し、宅地の評価に当たっては、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすることを通達した。

(4) 自治省税務局資産評価室長は、各都道府県総務部長及び東京都主税局長あてに、「平成6年度評価替え（土地）に伴う取扱いについて」（平成4年11月26日自治評第28号。以下「時点修正通知」という。）を発出し、「平成6年度の評価替えは、平成4年7月1日を価格調査基準日として標準宅地について鑑定評価価格を求め、その価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとしているが、最近の地価の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う修正を行うこととする。」と通知した。

(5) 本件決定においては、評価基準にのっとり、本件土地1と本件土地2を1画地として評点数が付設された。この画地が沿接する正面路線及び側方路線の路線価を付設する上で比準した各主要な街路の路線価の基となった標準宅地（以下、正面路線価の基準となった標準宅地を「標準宅地甲」といい、側方路線価の基準となった標準宅地を「標準宅地乙」という。）の価格の評定に際し、7割評価通達及び時点修正通知が適用された。すなわち、本件決定は、標準宅地甲については、価格調査基準日である平成4年7月1日における鑑定評価価格を基に同5年1月1日までの時点修正を行い、その7割程度である910万円をもって、標準宅地乙（地価公示法2条1項の標準地でもある。）については、同日の地価公示価格の7割である560万円をもって、それぞれの1㎡当たりの適正な時価とし、これを基礎に、本件各土地の価格を前記1のとおり決定した。

(6) 標準宅地甲については、平成5年1月1日から同6年1月1日までに32%の価格の下落があり、同日におけるその1㎡当たりの客観的な交換価値は、890万

6028円である。標準宅地乙については、平成5年1月1日から同6年1月1日までに33.75%の価格の下落があり、同日におけるその1㎡当たりの客観的な交換価値は、同日の地価公示価格の530万円である。

(7) 上記(6)の標準宅地の客観的な交換価値に基づき、評価基準に定める市街地宅地評価法にのっとり、本件土地1及び本件土地2の価格を算定すると、それぞれ10億7447万9380円及び1078万7810円となる。

3 原審は、① 評価基準は、賦課期日における標準宅地の適正な時価（客観的な交換価値）に基づいて、所定の方式に従って評価をすべきものとしていると解すべきであり、その方式には合理性があるものの、本件決定で評定された前記2(5)の各標準宅地の価格は、平成6年1月1日のその客観的な交換価値を上回る、② 同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる前記2(6)の価格に基づき、評価基準に定める市街地宅地評価法にのっとり、本件各土地の価格を算定すると、前記2(7)の価格となるから、本件決定のうちこれを上回る部分は違法であり、同部分を取り消すべきであると判断した。

論旨は、原審のこの判断には、法341条5号、349条1項、388条1項の解釈適用の誤りがある旨をいう。

4 法410条は、市町村長（法734条1項により特別区にあつては東京都知事。以下同じ。）が、固定資産の価格等を毎年2月末日までに決定しなければならないと規定するところ、大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日からさかのぼった時点を価格調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできない。しかし、法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、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応税力を認めて課する一種の財産税であつて、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、【要旨1】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れば、当該価格の決定は違法となる。

他方、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自治大臣の告示である評価基準にゆだね（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（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るが、適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。

そして、評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これにのっとって算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができるためには、標準宅地の適正な時価として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。

５ 【要旨２】前記事実関係によれば、本件決定において７割評価通達及び時点修正通知を適用して評定された標準宅地甲及び標準宅地乙の価格は、各標準宅地の平成６年１月１日における客観的な交換価値を上回るところ、同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる前記２（６）の価格に基づき、評価基準にのっとって、本件各土地の価格を算定すると、前記２（７）の各価格となるというのである。そうすると、本件決定のうち前記各価格を上回る部分には、賦課期日における適正な時価を超える違法があり、同部分を取り消すべきものであるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 甲斐中辰夫 裁判官 深澤武久 裁判官 横尾和子 裁判官 泉徳治 裁判官 島田仁郎）

府中市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

東京地裁（平成22年9月10日判決）

平成22年9月10日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成22年（行ウ）第59号 固定資産評価審査決定取消等請求事件（第1事件）

同年（行ウ）第119号 固定資産評価審査決定取消等請求事件（第2事件）

口頭弁論終結日 平成22年7月2日

判 決

東京都府中市

第1事件原告 A

同所

第2事件原告 B

東京都府中市宮西町二丁目24番地

第1事件被告兼第2事件被告 府中市
(損害賠償に係る訴えにつき)

代 表 者 市 長 野 口 忠 直

(固定資産評価審査決定取消しに係る訴えにつき)

代表者兼行政庁 府中市固定資産評価審査委員会

代 表 者 委 員 長 鎌 田 俊 夫

訴訟代理人弁護士 小 澤 俊 夫

主 文

- 1 第1事件原告の訴えのうち、府中市固定資産評価審査委員会の審査決定の取消しを求める部分を却下する。
- 2 第1事件原告のその余の訴えに係る請求及び第2事件原告の請求をいずれも棄却する。
- 3 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 第1事件原告（以下「原告A」という。）

(1) 被告は、原告Aに対し、金10万円を支払え。

(2) 府中市固定資産評価審査委員会が平成21年10月13日付けで原告Aに対してした審査決定（決定番号第1号）を取り消す。

2 第2事件原告（以下「原告B」という。）

(1) 被告は、原告Bに対し、金10万円を支払え。

(2) 府中市固定資産評価審査委員会が平成21年10月13日付けで原告Bに対してした審査決定（決定番号第1号）を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告A及び原告B（以下、両名を併せて「原告ら」という。）が、府中市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）が平成21年10月13日付けでした審査決定について、本件委員会が調査した公文書等の明記も添付もせずに審査申出を棄却したことは不法行為であるなどとして、同決定の取消しを求めるとともに、その不法行為により精神的苦痛を受けたとして国家賠償法1条1項に基づ

き慰謝料として各10万円の損害賠償金の支払を求める事案である。

1 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) 原告らは夫婦であり、肩書住所地に所在する共同住宅に居住している。原告らの居住部分に係る宅地（以下「本件宅地」という。）は、原告らが婚姻後に取得した共有財産であるが、登記簿に所有者として登記されているのは原告Bであることから、原告Bに対して固定資産税が課されている。（甲1、2、弁論の全趣旨）
- (2) 原告Aは、平成21年7月2日付けで、本件委員会に対し、「審査申出人氏名」欄に「A（所有名義B）」と記載するなどした審査申出書（以下「本件審査申出書」という。）を提出し、原告Bに対する固定資産税の計算の基になる共同住宅全体の土地（以下「本件審査対象土地」という。）に係る平成21年度の固定資産税の固定資産課税台帳に登録された価格についての審査の申出（以下「本件審査申出」という。）をした。（乙1）
- (3) 前記（2）の審査申出書は受理され、本件委員会において審査が開始され、本件委員会から原告らに対し、府中市長が平成21年7月17日付けで本件委員会に提出した弁明書（以下「本件弁明書」という。）の副本が送付された。（甲4）
- (4) 本件委員会は、平成21年10月13日付けで、本件審査申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。なお、本件決定に係る審査決定書（以下「本件決定書」という。）には「審査申出人A」と記載されており、本件委員会が本件決定に当たって調査した不動産鑑定評価書等の文書は添付されていない。（甲5）
- (5) 原告Aは、平成22年2月15日に第1事件に係る訴えを提起し、原告Bは、同年3月16日に第2事件に係る訴えを提起した。（当裁判所に顕著な事実）

2 争点

(1) 本案前の争点

本件決定の取消しを求める訴えの原告適格の有無

(2) 本案の争点

ア 本件決定の適法性

イ 本件決定に係る本件委員会の行為について、国家賠償法上の違法の有無

ウ 原告らの損害の有無及び損害額

3 当事者の主張の要旨

- (1) 争点（1）（本件決定の取消しを求める訴えの原告適格の有無）について（原告らの主張）

原告Aは共有者兼原告Bの代理人として、原告Bは所有名義人として、原告ら2人で本件審査申出を行ったのであるから、原告らはいずれも本件決定の取消しを求める訴えの原告適格がある。

（被告の主張）

原告Bは、本件委員会への審査申出を行っておらず、本件決定の対象外であるから、本件決定の取消しを求める訴えの原告適格がない。

(2) 争点(2) ア(本件決定の適法性)について

(原告らの主張)

本件決定は、本件委員会が調査した公文書等の明記も添付もせずに原告らの審査申出を棄却しており、審査の名に値せず不法行為である。また、本件委員会は、原告らに対し、本件弁明書の副本だけでなく、必要と認める資料の概要を記載した文書を送付しなければならないのにそれをしておらず、これは府中市固定資産評価審査委員会条例(以下「本件条例」という。)に違反する不法行為である。これらのことから、本件決定は違法であり、取り消すのが相当である。

(被告の主張)

本件弁明書は、それを読むことによって十分に理解できる内容のものであったから、これを理解するために「必要と認める資料の概要を記載した文書」を作成して審査申出人である原告らに送付する必要はなかった。したがって、本件委員会が本件弁明書の副本だけを原告らに送付したことは本件条例に違反するものではない。本件決定は、府中市長から弁明書、鑑定書及び都市計画図の一部の提出を受けて審査の上でしたものであり、適法である。

(3) 争点(2) イ(国家賠償法上の違法性の有無)について

(原告らの主張)

前記(2)の原告らの主張のとおり、本件委員会は不法行為をしており、国家賠償法上も違法である。

(被告の主張)

前記(2)の被告の主張のとおり、本件委員会の行為は適法であり、国家賠償法上の違法はない。

(4) 争点(2) ウ(原告らの損害の有無と損害額)について

(原告らの主張)

原告らは、弁護士でも司法書士でもないところ、本件委員会の前記不法行為により訴訟を提起せざるを得なくなり、原告Aは、民事訴訟法、府中市情報公開条例、刑法などの勉強をせざるを得ず、夜も眠れないほどの精神的苦痛を受け、原告Bは、その夫の様子を見て心を痛め、精神的苦痛を受けた。原告らのこの精神的苦痛の慰謝料は各金10万円が相当である。

(被告の主張)

否認し争う。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(本件決定の取消しを求める訴えの原告適格)について

- (1) 地方税法432条1項は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨を規定し、同法434条1項は、固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる旨と規定している。また、同法343条1項は、固定資産税は固定資産の所有者に課する旨、また、同条2項は、前項の所有者とは、土地につ

いては、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう旨それぞれ規定している。これらの規定によれば、同法432条1項に基づいて固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ、同法434条1項に基づいて同委員会の決定の取消しの訴えを提起することができる「固定資産税の納税者」とは、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録され、固定資産税を課されている納税義務者をいうと解すべきであって、実質的には所有者であっても、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されていない者は、固定資産税を課されることはないから、「固定資産税の納税者」とはならず、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることや同委員会の決定の取消しの訴えを提起することはできないと解するのが相当である。

- (2) これを本件についてみると、前記第2の1の前提事実（以下「前提事実」という。）(1)のとおり、原告Bだけが登記簿に本件宅地の所有者として登記されており、原告Aは、登記簿に本件宅地の所有者又は共有者として登記されていないのであるから、本件宅地について、地方税法432条1項及び同法434条1項の「固定資産税の納税者」ということはできず、これらの規定に基づき固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることや同委員会の決定の取消しの訴えを提起をすることはできないというべきである。そうすると、本件審査申出書による審査の申出が原告Aによる審査の申出であるとすれば、本来、その申出は却下されるべきものであったことになる。もっとも、本件審査申出書の審査申出人欄には「A（所有名義B）」と記載され、本件決定書においては「審査申出人A」と表示されているものの、却下ではなく棄却の決定がされている。これらのことを法令に則して合理的に理解するならば、本件審査申出書による審査の申出は、本件宅地の登記簿上の所有者であって固定資産税の納税者である原告Bの審査の申出を原告Aが代理人としてしたものであり、その審査の申出に対して本件決定がされたものと認めるのが相当である。したがって、原告Bは、本件決定の取消しの訴えの原告適格があるというべきである。他方で、原告Aについては、同原告を当事者とする審査の申出又は審査決定があったとはいえないから、原告Aには本件決定の取消しの訴えの原告適格はないというべきである。

- (3) なお、仮に、本件審査申出書により原告Aによる審査の申出がされ、本件決定が原告Aに対する決定であると解したとしても、原告Aは本件宅地に係る固定資産税の納税者ではなく、本来、審査申出をすることはできないのであるから、仮に、本件決定が取り消されて審査決定をやり直すことになったとしても、本件委員会には原告Aの審査の申出については却下するほかない。そうすると、原告Aには本件決定の取消しを求める訴えの利益がないというべきであって、いずれにしても原告Aの本件決定の取消しを求める訴えは不適法であり却下を免れない。

2 争点(2)ア(本件決定の適法性)について

(1) 認定事実

前提事実に加え、証拠（各事実の後に付記する。）及び弁論の全趣旨によると、以下の事実を認めることができる。

ア 本件審査申出書の「審査の申出の趣旨及び理由」として、次の記載がある。(乙1)

「甲団地の一街区は「都市計画地域図」によると、「第2種中高層地域」に指定。容積率200%、建蔽率60%としているが、その実、昭和44年以来、容積率60%、建蔽率20%に据置いて、建築制限を課している。

にもかかわらず、固定資産税課は架空の200/60で鑑定評価を実施し、積年にわたり過大な税額を徴収している。

URは、今や架空の敷地に基く超高度利用による負担を中層住宅所有者に分担させている。

甲団地周辺の同じ200/60地域の売買事例と団地内の売買事例と比較検証して、正しい鑑定評価による税額に即時是正してもらいたい。」

イ 本件弁明書には、本件審査対象土地の評価の根拠及び方法が記載されている外、「審査の申出に対する弁明」として次の記載がある。(甲4)

「固定資産税における土地の価格は、地方税法第341条第5号に規定されている適正な時価とされ、更地での正常取引価格と解されています。(最高裁判決及び東京地裁判決)

更地評価とはその土地の上に建物等がなく、地上権等の諸権利も設定されていない状態で価値を判断するということで、正常取引とは、売り急ぎや買い急ぎ等の特別な動機が働かない状態という意味です。

固定資産税の評価では、この更地の正常取引価格に影響を与える要素であれば評価の中に含め、影響を与えない要素であれば評価に含めません。

現状でどのような建ぺい率・容積率(20%・60%/一団地の住宅施設における率)の家屋が建っているかは、更地状態を評価する土地の価格には一切影響しないため、建ぺい率・容積率は都市計画上の率(60%・200%)で評価を行っています。

同様の例がある複数の近隣市においても、府中市と同様に都市計画上の率で評価をしています。

最終的には、土地課税台帳に登録された価格が、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格(地価公示価格等)を上回らない限り、当該価格の決定は違法とはなりません。」

ウ 本件決定書は、本件審査申出を棄却し、その理由を次のとおり詳細に記載している。まず、審査申出の趣旨を、本件審査対象土地に係る平成21年度の固定資産課税台帳に登録された価格(以下「本件登録価格」という。)について、本件審査対象土地を容積率60パーセント・建ぺい率20パーセントの土地として再度不動産鑑定評価を行い、本件登録価格を当該再評価により見直した額とする決定を求めているものと解されたとし、前提事実として都市計画上の規制の事実を認定し、固定資産評価基準による宅地評価の手順、標準宅地の鑑定評価の調査内容などを記載した上で、判断として、実際に「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の規制を受けているのは都市計画法上の都市施設である甲団地そのものであることが認められ、本件登録価格に係る標準宅地及び本件審査対象土地自体には「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の規制は直接関係がないことから、

本件審査対象土地が「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の建築制限のある土地であるという主張は失当であり、本件登録価格に係る標準宅地の不動産鑑定評価において容積率及び建ぺい率は、実際の規制のとおりに考慮されていると認められるから、本件審査申出には理由がない旨記載している。(甲5)

- (2) 本件条例6条2項本文は、「委員会は、弁明書の提出があった場合においては、審査申出人に対しその副本及び必要と認める資料の概要を記載した文書を送付しなければならない。」と規定している。これは、同条3項において、審査申出人は、弁明書の副本の送付を受けたときはこれに対する反論書を提出することができることとされていることから、その前提として、弁明書の副本に加えて、その弁明書の内容を理解するために委員会が必要と認める資料の概要を記載した文書を送付することとしたものと解される。そうすると、弁明書自体の記載によって審査申出人が十分その内容を理解できるものである場合には、そのような資料の概要を記載した文書を送付する必要はないというべきである。この点、地方税法433条10項は、固定資産評価審査委員会は、同条3項の規定によって提出させた資料又は審査の議事及び決定に関する記録を保存し、その定めるところによって、これを関係者の閲覧に供しなければならない旨規定し、これを受けた府中市固定資産評価審査委員会規程18条は、同委員会は、審査の議事及び決定に関する記録その他審査に関し必要な事項を記載した記録を作成し、保存しなければならない旨、同規程17条は、同委員会は、地方税法433条3項の規定により提出された資料並びに審査の議事及び決定に関する記録について、審査申出人その他関係者から閲覧を求められた場合は、第三者の利益を害するおそれがあると認めるときその他特別な理由があると、認めるときを除き、閲覧に供するものとする旨規定している。また、同法433条11項が準用する行政不服審査法33条2項は、審査請求人は、審査庁に対し、処分庁から提出された書類その他の物件の閲覧を求めることができる旨規定している。これらの規定からすれば、審査申出人は、資料の概要を記載した文書を送付する必要があるとして送付されない場合においても、自ら必要があると考えれば固定資産評価審査委員会に提出された資料の閲覧を求めることができることになっている。

これを本件についてみると、前記(1)の認定事実ア及び同イによれば、本件審査申出の趣旨は、本件審査対象土地は容積率200パーセント・建ぺい率60パーセントの規制があるとして評価されているが、容積率60パーセント・建ぺい率20パーセントの規制がされた土地として再度不動産鑑定評価を行い、本件登録価格を当該再評価により見直した額とすることを求めているものと理解されるところ、本件弁明書の内容は、その審査申出に対して明確に回答した内容となっており、それ自体で十分に内容の理解が可能なものと認められる。そうすると、本件委員会において、審査申出人に対し本件弁明書の副本以外に資料の概要を記載した文書を送付する必要は認められなかったというべきであるから、本件委員会がそのような文書を送付しなかったことは本件条例6条2項本文の規定に違反するものではなく、適法である。したがって、これを不法行為であるとする原告らの主張は採用することができな

い。

- (3) また、原告らは、本件委員会が調査した不動産の鑑定評価書等が本件決定書に明記されず添付もされていないことが、不法行為である旨主張している。

しかしながら、地方税法433条11項が準用する行政不服審査法41条1項は、「裁決は、書面で行ない、かつ、理由を附し、審査庁がこれに記名押印をしなければならない。」と規定しているのみであって、本件委員会の決定書に本件委員会が調査をした文書を明記し、又は添付しなければならない旨を定めた規定は見当たらない。そうすると、本件決定書に本件委員会が調査をした鑑定評価書等の文書が明記されず添付もされていないからといって、そのことが直ちに違法となり、不法行為となるとすることはできない。

証拠（甲5、乙2から8まで。乙2から4までについてはその体裁から、乙5から8までについては弁論の全趣旨からいずれも真正に作成されたものと推認できるところ、いずれについても原告らはこれらが偽造であることの主張立証をしていないから、真正に作成されたものと認められる。）及び弁論の全趣旨によれば、本件委員会は、府中市長から提出された標準宅地に係る鑑定評価書等の資料を調査した上で本件決定をしたものと認められる。また、前記（1）の認定事実ウのとおり、本件決定書には、詳細な理由が付され、審査申出の趣旨に対応した判断が具体的に記載されており、本件委員会が調査した文書を明記又は添付しなければ審査申出人において理解できないような内容でもない。なお、審査申出人が、必要であると考えれば、本件委員会に提出され、本件審査申出の調査に利用された資料の閲覧が可能であることは、前記（2）で述べたとおりである。そうすると、本件決定は適法であるというべきであり、本件決定書に本件委員会が調査した不動産の鑑定評価書等が明記されず添付もされていないことも何ら違法ではなく、これを不法行為であるとする原告らの主張は採用することができない。

なお、地方税法433条11項が準用する行政不服審査法41条1項において、裁決には審査庁がこれに記名押印をしなければならない旨規定されているところ、本件決定書には審査庁である「府中市固定資産評価審査委員会」の記名と押印がされているから、審査委員の氏名の記載がなくてもこれが違法となるものではない。また、本件委員会による審査手続は訴訟手続ではなく、民事訴訟法や行政事件訴訟法の規定は適用されない。

- 3 争点（2）イ（国家賠償法上の違法性の有無）及び争点（2）ウ（損害の有無及び損害額）について

前記2のとおり、本件決定及び本件決定に至る手続は適法であって、国家賠償法上の違法性は何ら認められない。したがって、その損害の有無や損害額について判断する必要はない。

第4 結論

よって、原告Aの訴えのうち、本件決定の取消しを求める部分は不適法であるから、これを却下することとし、原告Aのその余の訴えに係る請求及び原告Bの請求はいずれも理由がないから、これらを棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民訴法61条、65条1項本文を適用して、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
裁判官
裁判官

杉 原 則 彦
波 多 江 真 史
財 賀 理 行

平成23年10月20日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成22年（行コ）第336号 各固定資産評価審査決定取消等請求控訴事件（原審・東京地方裁判所平成22年（行ウ）第59号（原審第1事件）、同第119号（原審第2事件））

口頭弁論最終日 平成23年6月9日

判 決

東京都府中市

控訴人（原審第1事件原告） A

同所

控訴人（原審第2事件原告） B

上記兩名訴訟代理弁護士 吉 田 修 平

同 友 田 順

同 沼 井 英 明

東京都府中市宮西町2丁目24番地

被控訴人（原審第1事件被告兼第2事件被告）

府中市

損害賠償に係る訴えにつき被控訴人代表者市長

野 口 忠 直

固定資産評価審査決定取消に係る訴えにつき

被控訴人代表者兼裁決行政庁 府中市固定資産評価審査委員会

同代表者委員長 鎌 田 俊 夫

被控訴人訴訟代理人弁護士 小 澤 俊 夫

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 府中市固定資産評価審査委員会が平成21年10月13日付けで控訴人らに対してした審査決定（決定番号第1号）を取り消す。
- 3 被控訴人は、各控訴人に対し、それぞれ10万円を支払え。
- 4 訴訟費用は、第1、2審とも、被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

- 1 控訴人らは、控訴人B所有名義で別紙物件目録記載の専有部分を所有して居住しており、敷地権の目的である土地及び敷地権は同日録記載のとおりである。上記敷地権の目的である土地を構成する別紙課税明細目録記載の各土地（以下「本件審査対象土地」という。）は、都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められ、指定建ぺい率が60%及び指定容積率が200%の地域内にあるが、都市計画において定められた同法11条1項8号所定の一団地の住宅施設の敷地等であるため、その建ぺい率は20%に、及びその容積率

は80%に制限されている。被控訴人は、かねてから、用途地域の上記指定建ぺい率60%及び指定容積率200%を地域要因として取り扱い、本件審査対象土地の固定資産税に係る価格を決定して登録していた。こうして、被控訴人から、控訴人Bに対し、本件審査対象土地について固定資産課税台帳に登録された所在、地番、地目、地積及び平成21年度の固定資産税に係る価格を記載した課税明細書が送付された。控訴人Aは、上記の取り扱いが違法なのではないかと考えるに至り、本件審査対象土地について別紙課税明細目録記載の固定資産課税台帳に登録された基準年度である平成21年度に係る賦課期日における価格について不服があるとして、控訴人Bの代理人の立場において、地方税法432条に基づき、被控訴人代表者兼裁決行政庁である府中市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出をした。本件委員会は、平成21年10月13日付けで上記審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。

本件は、控訴人らが、被控訴人に対し、本件決定に不服があるとしてその取消しの訴えを提起するとともに、国家賠償法1条1項に基づき慰謝料各10万円の支払を求めた事案である。

控訴人Aが控訴人Bの代理人の立場においてした上記の審査の申出の理由は、本件審査対象土地は都市計画において定められた都市計画法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」である共同住宅等の敷地等であり、実際には建ぺい率20%、容積率80%を超える建築物を建てることができないにもかかわらず、府中都市計画が定める用途地域において建ぺい率が60%、容積率が200%とされていることを理由に、固定資産課税台帳に過大な価格が登録されているとして、登録された価格の是正を求めるにあった。本件決定は上記の審査の申出を棄却したので、控訴人らは、これを不服として上記のとおり本件決定の取消しの訴えを提起したが、本件決定の違法事由としては、固定資産課税台帳に登録された価格に関する上記の不服の理由（上記の審査の申出の理由）を明示的、本格的に主張する前に、訴状等では、まず、①府中市長が提出した弁明書副本以外に必要と認める資料の概要を記載した文書を送付しなかった違法、及び②審査決定に調査した公文書等が添付されていなかった違法を取り上げて主張した。原審は、固定資産課税台帳に登録された価格に関する上記の不服の理由を争点として顕在化させることがないまま、第2回口頭弁論期日において弁論を終結し、上記①の取消請求に係る訴えのうち控訴人Aに係る部分を却下し、控訴人Bの請求を棄却し、上記②の国家賠償請求については控訴人らの請求をいずれも棄却した。控訴人らは、これを不服として本件控訴をした。控訴人らは、当審において、本件決定の違法事由として、固定資産課税台帳に登録された価格に関する上記の不服の理由を明示的に主張し、これを理由に、本件審査対象土地について固定資産課税台帳に登録された基準年度である平成21年度に係る賦課期日における価格は客観的な交換価値を上回り違法である旨主張し、その趣旨を明確にした。

2 前提事実（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、当事者間に争いがない。）

（1）控訴人らは、控訴人B所有名義で別紙物件目録記載の専有部分を所有して居住しており、敷地権の目的である土地及び敷地権は同目録記載のとおりで

ある。(甲1、14)

- (2) 本件審査対象土地を含む一帯の土地は、UR都市整備機構甲団地の敷地等であり、府中都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められている。この地域の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%である。甲団地は、府中都市計画において定められた同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」である。本件審査対象土地は、上記のとおり甲団地の共同住宅等の敷地であり、敷地面積に対する建築密度は、建ぺい率が20%に、容積率が80%に制限されている。(甲6～8、13、乙6、7)
- (3) 被控訴人は、平成21年4月1日ころ、控訴人Bに対し、本件審査対象土地について固定資産課税台帳に登録された所在、地番、地目、地積及び平成21年度の固定資産税に係る価格を記載した課税明細書(「固定資産課税明細書(21年度)府中市」と題する文書)を送付した。本件審査対象土地の平成21年度の固定資産税に係る価格は、別紙課税明細目録に記載したとおりであり、16万4560円/㎡である。(甲2、弁論の全趣旨)
- (4) 控訴人Aは、平成21年7月2日ころ、「審査申出人氏名」欄に「A(所有名義B)」と記載するなどした同日付けの審査申出書(以下「本件審査申出書」という。)を提出し、本件委員会に平成21年度の固定資産税の固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出(以下「本件審査申出」という。)をした。(甲3、乙1)
- (5) その余の前提事実、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1の(3)から(5)まで(原判決3頁14行目から4頁3行目まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。
- (6) 本件決定書(甲5)には、「実際に「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の規制を受けているのは都市計画法上の都市施設である甲団地そのものであることが認められます。そうしますと、本件登録価格に係る標準宅地及び本件土地自体には、「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の規制は直接関係がないことから、申出人の本件土地が「容積率60パーセント・建ぺい率20パーセント」の建築制限のある土地であるという主張は失当というほかなく、本件登録価格に係る標準宅地の不動産鑑定評価において、容積率及び建ぺい率は、実際の規制のとおり考慮されていると認められます。」との記載がある。

3 争点及びこれについての当事者の主張

- (1) 争点1(本件決定の取消しを求める訴えの原告適格)について

この争点に関する当事者の主張は、次のとおり当審における控訴人らの主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3の(1)(原判決4頁13行目から19行目まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。

(当審における控訴人らの主張)

地方税法は、原告適格を「登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録され、固定資産税を課されている納税義務者」に限定していない。地方税法432条1項は、「固定資産税の納税者」が固定資産評価審査委員会に審査申出をなし得ると規定するが、同法433条11項、行政不服審査法37条6

項によれば、土地を譲り受けた者についても、「審査請求人の地位」を認めている。つまり、地方税法343条1項及び同条2項所定の「登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者」以外の者であっても、固定資産評価審査委員会に対する審査請求人の地位を有することがあり得ることを地方税法は認めている。その趣旨は、当該基準年度の登録価格について「法律上の利益」（行政事件訴訟法9条）を有している者に当該基準年度において評価額を争う機会を与えた点にある。そして、本件評価対象土地が控訴人らの婚姻後に取得された財産であり、控訴人Aがその持分を有していることからすれば、同控訴人が本件評価対象土地に係る被控訴人の価格決定について「法律上の利益」を有していることは明らかである。

したがって、被控訴人Aには本件訴えについて原告適格がある。

(2) 争点2（本件決定の違法性）について

ア 控訴人らの主張

(ア) 被控訴人の本件審査対象土地の価格は、地方税法403条1項所定の固定資産評価基準によって決定された価格とはいえない。

地方税法403条1項は、固定資産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ことを市町村長に義務づけている。固定資産評価基準によるとは、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準等がいずれも適正に行われることを要請すると解され、これらを適正に行うことなく決定された価格は、そもそも、同条項でいう固定資産評価基準によって決定された価格とはいえない。

本件評価対象土地の価格決定において、被控訴人は、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準を誤った。また、本件評価対象土地に係る「被控訴人の価格の根拠とする不動産鑑定士C作成の鑑定評価書（以下「C鑑定」という。）には、標準宅地の適正な時価の評定の誤り（都市計画法上の建ぺい率、容積率の規制の見落とし）、その他の多くの誤りがある。

したがって、本件評価対象土地に対する被控訴人の価格決定は地方税法403条1項でいう固定資産評価基準によって決定された価格とはいえない。

(イ) 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同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、上記価格の決定は違法となる（最高裁判所平成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）。

本件審査対象土地について平成21年度の固定資産課税台帳に登録された価格（以下「本件登録価格」という。）は、いずれも同年度に係る賦課期日における同各土地の客観的な交換価値を上回っている。その理由は、次のとおりである。

本件審査対象土地は、昭和48年11月20日以降、府中都市計画において建築物の建ぺい率を60%、容積率を200%とされているが、本件審査対象土地に建っている共同住宅等（甲団地の建物）は同都市計画において

都市計画法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」と定められ、実際には建ぺい率20%、容積率80%を超える建築物を建てることはできない。したがって、本件審査対象土地の固定資産評価は都市計画により制限された建ぺい率20%、容積率80%を前提とする鑑定によりされるべきであるが、本件審査対象土地の固定資産評価のもととなったC鑑定は、本件審査対象土地の建ぺい率を60%、容積率を200%として鑑定し、収益還元法の適用、取引事例比較法における取引事例の選択、公示価格を基準とした価格を求めるに際しての対象土地の選択をそれぞれ誤るなどし、その結果、本来1 m²当たり15万1000円とされるべき鑑定価額を30万4000円と鑑定した。

固定資産評価は、更地での正常取引価格によりされる。不動産鑑定評価基準によれば、「更地」とは当該宅地に建築物等の定着物がなく、かつ、賃借権、地上権、地役権等の使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいい、都市計画法や建築基準法等の公法上の規制は評価において当然に考慮される。甲団地の建物が「一団地の住宅施設」であることによる建築制限は、都市計画法による公法上の制約であって、甲団地の建物を建て替える場合にもなお存続する。

したがって、本件審査対象土地の固定資産評価をするにあたっては、上記制限が当然に考慮されるべきである。

(ウ) 原審における控訴人らの主張

本件決定には、府中市長が提出した弁明書副本以外に必要と認める資料の概要を記載した文書を送付しなかった違法及び審査決定に調査した公文書等が添付されていなかった違法がある。この点に関する控訴人らの主張は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3の(2)(原判決4頁21行目から5頁6行目まで)のとおりであるから、これを引用する。

イ 被控訴人の主張

固定資産税の課税標準である土地の価格は、「適正な時価」(地方税法341条5号)をいい、「適正な時価」とは「更地での正常な取引価格」である(固定資産評価基準第1章第1節三)。「更地評価」とは、その土地の上に建物等がなく、地上権等の諸権利も設定されていない状態で価値を判断するということで、「正常取引」とは、売り急ぎや買い急ぎ等の特別な動機が働かない状態を意味する。固定資産税の評価では、この更地の正常取引価格に影響を与える要素であれば評価の中に含め、影響を与えない要素であれば評価に含めない。現状でどのような建ぺい率、容積率の家が建っているかは更地状態での土地評価には一切影響しないから、建ぺい率、容積率は都市計画上の率(60%、200%)で評価を行うのが正しい。

そもそも、固定資産評価基準は、建ぺい率、容積率そのものについて、市街地宅地評価法、その他の宅地評価法とともに、評価項目として定めていない。また、これまでに国や都道府県から一団地の住宅施設の取扱いに関する通達等が発出された事実もない。特段の取扱いが示されていない以上、原則どおり固定資産評価基準に則り評価を行うことになる。

固定資産税の土地評価においては、標準宅地の適正な時価を評定する段階で建ぺい率と容積率の規制の効果を受ける。用途地域の建ぺい率及び容積率こそが近隣地域一帯に共通する規制であるから、地域要因となる。

いずれにしても、最終的には、土地課税台帳に登録された価格が正常な条件の下で成立する当該土地の取引価格を上回らない限り、当該価格の決定は違法とならない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本件決定の取消しを求める訴えの原告適格）について

(1) 前記前提事実によれば、控訴人Bが本件審査対象土地の固定資産税の納税者であるというべきところ、当裁判所も、本件審査申出書による審査の申出は控訴人Aが控訴人Bの代理人としてしたものであり、本件決定は控訴人Bの代理人控訴人Aに対してされたものであると認めることができるから、控訴人Bは本件決定の取消しの訴えの原告適格を有するが、控訴人Aはその原告適格を有さず、控訴人Aの本件決定の取消しを求める訴えは不適法であり却下を免れないと判断する。その理由は、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1（原判決6頁9行目から8頁11行目まで）記載のとおりであるから、これを引用する。

(2) 控訴人Aは、当審において、原告適格について前記第2の3の(2)のアの(ウ)のとおり主張するが、採用の限りでない。

2 争点2（本件決定の違法性）について

(1) 地方税法341条5号によれば、固定資産税の課税標準となる固定資産の価格は適正な時価をいうものとされているのであって、同法432条に基づく固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出は、固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えていないかどうかについてされるべきものであるから、同法434条に基づく固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにおいても、原則として固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があるかどうかを審理判断の対象となるべきものであり、例外的に固定資産評価審査委員会の審査決定の手續に固定資産の価格に係る不服審査制度の根幹にかかわり、結論に影響がなくても違法として取り消さなければ制度の趣旨を没却することとなるような重大な手續違反があった場合に限り、これを理由に固定資産評価審査委員会の決定を取り消すこととなると解するのが相当である。

控訴人らは、前記第2の3の(2)のアの(ア)のとおり主張するが、固定資産の価格に係る不服審査制度の根幹にかかわり、違法として取り消さなければ制度の趣旨を没却することとなるような重大な手續違反を主張するのではなく、固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があると主張するに帰するものであるから、次の(2)において固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があるかどうかを検討すれば必要かつ十分である。

(2) 証拠（甲2）に弁論の全趣旨を併せれば、固定資産課税台帳に登録された基準年度である平成21年度に係る賦課期日における本件審査対象土地の価格

は16万4560円／m²であることが認められる。そこで、この価格が同期日における本件審査対象土地の客観的な交換価値を上回るかどうかについて検討する。

建築基準法第3章の規定は、都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途に関するものであり、建築物とその敷地にも着目して個々の建築物の大きさを規制し、もって、一定の空間を確保することとしている。上記規定による建築物の大きさの規制は、都市計画法に基づき都市計画区域について都市計画において定められた地域地区ごとにその内容が異なる（容積率につき建築基準法52条、建ぺい率につき同法53条等）。これらにより定まる容積率及び建ぺい率は、土地を敷地として建築される建築物の大きさを規制することにより土地の有効利用の限度を画することになるので、土地の取引価格に影響を与える要因となる。固定資産税の課税標準となる土地（宅地）の価格を決定するに当たって、都市計画区域について都市計画法8条1項1号により都市計画に定められる地域に当該宅地が存在する場合には、固定資産評価基準に従って標準宅地が当該地域から選定され、標準宅地の適正な時価が売買実例価額から評定されることになるため、当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率が当該地域における売買実例価額に反映し、標準宅地の時価の評定、路線価の付設を通じて当該宅地の価格に投影されることになる。

都市計画区域について同法11条1項8号により都市計画に定められる都市施設である一団地の住宅施設は、上記のとおり都市計画に定められる地域に存在するものであり、一団地の住宅施設を構成する建築物の敷地につき当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率よりも制限された建ぺい率及び容積率が定められていても、当該一団地の住宅施設に限って適用されるものであるから、一団地の住宅施設の敷地である宅地の価格を決定する上で、標準宅地の選定、取引事例の調査、収集に当たって一団地の住宅施設について定められる建ぺい率及び容積率を当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率と同様に取り扱うことは相当ではなく、实际的でもない。標準宅地の選定、取引事例の調査、収集は、一団地の住宅施設が存在する都市計画に定められる地域に即して行うこととするのが相当である。しかしながら、他方、都市計画において一団地の住宅施設が定められるのは、当該一団地の住宅施設が存在する地域の健全な発展と秩序ある整備を図るためであり、当該地域において当該一団地の住宅施設を中長期的に存続させることとする構想に基づくものであって、建設される一団地の住宅施設は中長期的に存続することになり、一団地の住宅施設を構成する建築物を一部建て替える場合にも、一団地の住宅施設について定められる建ぺい率及び容積率の制限を受けることになるのであるから、上記建ぺい率及び容積率の制限は、一団地の住宅施設の敷地である土地の有効利用の限度を画する機能を果たすことになり、一定程度土地の取引価格に影響を与える要因となることを否定することはできない。このことを考えると、一団地の住宅施設の敷地である宅地の価格を決定する上で、一団地の住宅施設について定められる建ぺい率及び容積率をもって土地の更地状態での評価に影響しな

い当該土地上に建築されている建物の現況（建ぺい率及び容積率の実際の使用度合い）と同視することは相当とはいえず、標準宅地を当該一団地の住宅施設内に選定した上で、その適正な時価を評定するに当たっては、当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率と当該一団地の住宅施設について定められる建ぺい率及び容積率との関係等を考慮して、収集した取引事例の売買実例価額や公示価格を適切な比率で減価する取り扱いをすることが相当である。

これを本件についてみるに、本件審査対象土地は、都市計画において同法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められ、指定建ぺい率が60%及び指定容積率が200%の地域内にあるが、都市計画において定められた同法11条1項8号所定の一団地の住宅施設の敷地等であるため、その建ぺい率は20%に、及びその容積率は80%に制限されていること、甲団地の住宅施設を構成する建築物を一部建て替える場合にも上記の建ぺい率及び容積率の制限を受けることになること、他方、甲団地の住宅施設の建ぺい率及び容積率が上記のとおり制限されていることは、環境改善要因として機能し、甲団地の住宅施設の敷地を構成する土地の価格のプラス要因にもなることを考慮すると、本件で取り調べた証拠において収集された取引事例の取引価格及び公示価格について、それぞれ時点修正、個別的要因の標準化等の所要の補正を行った上でその3割を減ずる減価要因として位置付けて標準宅地の適正な時価を算定し、本件審査対象土地の客観的な価格を算定することとするのが相当である。

そこで、上記の方法で基準年度に係る賦課期日における本件審査対象土地の客観的な価格を算定することとする。本件で取り調べた証拠（甲9、乙9）において収集された取引事例の取引価格及び公示価格について、それぞれ時点修正、個別的要因の標準化等の所要の補正を行うと、いずれも24万円／ m^2 ～36万円／ m^2 の範囲内に収まる数値となり、さらに、各数値につきその3割を減ずるといずれも16万8000円／ m^2 ～25万2000円／ m^2 の範囲内に収まる数値となるので、これらの数値と証拠（乙9）により認められるその他の事情を総合考慮して標準宅地の適正な時価を算定し、本件審査対象土地の客観的な価格を算定すると、前記時点における本件審査対象土地の客観的な価格は、固定資産課税台帳に登録された本件審査対象土地の価格である16万4560円／ m^2 を上回るものとなることが認められる。したがって、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における本件審査対象土地の価格の決定が違法となることはないというべきである。

(3) 控訴人らは、原審において原判決の「事実及び理由」欄中の「第2 事案の概要」の3の(2)のとおり主張していた。これは、固定資産の価格に係る不服審査制度の根幹にかかわり、違法として取り消さなければ制度の趣旨を没却することとなるような重大な手続違反を主張するものではなく、本件決定を取り消すべき違法事由の主張としては失当というべきものではあるが、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の2（原判決8頁12行目から13頁21行目まで）記載の判断を引用する。

(4) 以上によれば、本件決定が違法であるということはいえない。

3 争点3（国家賠償法上の違法性の有無）及び争点4（損害の有無及び損害額）について

本件決定が違法であるということができないことは上記2のとおりであり、国家賠償法1条1項の適用上も、被控訴人の公務員が本件決定をするについて故意又は過失によって違法に控訴人らに損害を加えたことを認めるに足りる証拠はない。したがって、控訴人らが損害を受けたかどうか及びその損害額について判断するまでもなく、控訴人らの同項に基づく請求はいずれも理由がない。

4 当審における当事者の主張に対する判断

当審における当事者の主張は前記第2の3に摘示したとおりであるところ、争点に関する当裁判所の判断は上述したとおりであって、上記判断と抵触する主張はいずれも採用することができない。

第4 結論

よって、当裁判所の上記判断と結論において符合する原判決は相当であり、控訴人らの控訴はいずれも理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第8民事部

裁判長裁判官

裁判官

裁判官

高 世 三 郎

加 藤 謙 一

廣 田 泰 士

物件目録〔略〕

平成24年（行ヒ）第79号 固定資産評価審査決定取消等事件
平成25年7月12日最高裁判所第二小法廷

主 文

原判決中上告人に関する部分を破棄する。
前項の部分につき、本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人吉田修平、同友田順、同沼井英明の上告受理申立て理由第3及び第4の4について

- 1 本件は、東京都府中市内の区分建物（不動産登記法2条22号）を共有し、その敷地権（同法44条1項9号）に係る固定資産税の納税義務を負う上告人が、府中市長により決定され土地課税台帳に登録された上記敷地権の目的である各土地の平成21年度の価格を不服として、府中市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被上告人を相手に、その取消し等を求める事案である。
- 2 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。
 - （1） 上告人及びAは、上告人を登記名義人として、原判決別紙物件目録（専有部分の建物の表示）記載の区分建物及びその敷地権を共有している。この敷地権の目的である土地が同日録（敷地権の目的である土地の表示）記載1ないし9の各土地（以下「本件各土地」という。）である。
 - （2） 本件各土地を含む一帯の土地は、共同住宅である甲団地の敷地等であり、府中市の都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められている。当該地域の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%である（同条3項2号イ、ハ）。

甲団地は、府中市の都市計画において定められた同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」とあるところ、本件各土地のうち甲団地の敷地である原判決別紙課税明細目録記載1ないし3の各土地（同別紙物件目録（敷地権の目的である土地の表示）記載1、2及び5の各土地の課税対象部分。以下「本件敷地部分」という。）については、上記都市計画において、建ぺい率が20%に、容積率が80%にそれぞれ制限されている（同条2項、同法施行令6条1項7号）。
 - （3） 府中市長は、本件各土地について、地方税法361条6号の基準年度に当たる平成21年度の価格を決定し、これを土地課税台帳に登録した。このうち本件敷地部分につき登録された価格（以下「本件敷地登録価格」という。）は、原判決別紙課税明細目録記載1の土地については26億0357万6166円、同2の土地については2億5557万4844円、同3の土地については25億9418万6372円であり、これらの1m²当たりの価格は16万4560円である。
 - （4） 上告人は、平成21年7月2日頃、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成21年度の土地課税台帳に登録された価格につき、上記（2）の建ぺい率及

び容積率の制限を適切に考慮していないとして審査の申出をしたところ、本件委員会は、上告人の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

- 3 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断し、上告人の請求をいずれも棄却すべきものとした。

地方税法434条に基づく固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにおいては、原則として同法432条に基づく固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があるかどうかを審理判断の対象となるべきものであり、例外的に固定資産評価審査委員会の審査決定の手續に不服審査制度の根幹に関わり結論に影響がなくとも違法として取り消されなければ制度の趣旨を没却することとなるような重大な手續違反があった場合に限り、固定資産評価審査委員会の決定を取り消すこととなると解すべきである。上告人は、本件敷地登録価格につき、その決定には標準宅地の適正な時価の評定の誤りなど多くの誤りがあり、同法388条1項の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によって決定された価格とはいえない旨主張するが、それは、上記の重大な手續違反を主張するものではなく、適正な時価を超えた違法があると主張するに帰するものであるから、本件敷地登録価格の決定の適法性の判断に当たっては適正な時価を超えているかどうかを検討すれば必要かつ十分である。

そして、本件敷地部分に関しては、上告人と被上告人が提出した各鑑定意見書により認められる諸般の事情を総合考慮すると、平成21年度の賦課期日における本件敷地部分の適正な時価は本件敷地登録価格を上回るものと認められるから、本件敷地登録価格の決定が違法となることはない。

- 4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1)ア 地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。）とし（349条1項）、上記の価格とは「適正な時価」というと定めている（341条5号）ところ、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、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる（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）。

(2)イ また、地方税法は、固定資産税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手續を総務大臣（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。）の告示に係る評価基準に委ね（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（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ると解され（前掲最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決参照）、これを受けて全国一律に適用

される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後数次の改正が行われている。これらの地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

ウ そして、地方税法は固定資産税の課税標準に係る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係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である（最高裁平成11年（行ヒ）第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁、最高裁平成18年（行ヒ）第179号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁参照）。

エ 以上に鑑みると、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、①当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（上記イの場合）であるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（上記アの場合）であるということができる。

(2)ア 上記(1)に説示したところによれば、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定の適法性を判断するに当たっては、本件敷地登録価格につき、適正な時価との多寡についての審理判断とは別途に、上記(1)エ①の場合に当たるか否か（前記2（2）の建ぺい率及び容積率の制限に係る評価基準における考慮の要否や在り方を含む。）についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は前記3のとおりこれを不要であるとしてこの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、土地の登録価格の決定が違法となる場合に関する法令の解釈適用を誤った結果、上記の点について審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法は原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

イ また、上記（1）に説示したところによれば、上記（1）エ②の場合に当たるか否かの判断に当たっては、本件敷地部分の評価において適用され

る評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるか、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるか等についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は、前記3のとおり評価基準によらずに認定した本件敷地部分の適正な時価が本件敷地登録価格を上回ることのみを理由として当該登録価格の決定は違法ではないとしており、これらの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、上記の点についても審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法も原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

- 5 以上によれば、論旨は上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決のうち上告人に関する部分は破棄を免れない。そして、上記4（2）ア及びイの各点等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官千葉勝美の補足意見がある。

裁判官千葉勝美の補足意見は、次のとおりである。

私は、法廷意見との関連で、次のとおり所見を付加しておきたい。

- 1 地方税法341条5号は、固定資産税の課税標準となる固定資産の価格を「適正な時価」としているところ、同法434条に基づく固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにおいては、同法432条に基づく固定資産課税台帳に登録された価格が適正な時価を超えた違法があるかどうか審理判断の対象の一つとなる。そこで、土地の所有名義人が、自ら独自に提出した鑑定意見書等に基づき、その時価となるべき価格を算出して（以下、この価格を「算出価格」という。）、法廷意見の述べる「特別の事情」（又は評価基準の定める評価方法自体の一般的な合理性の欠如）の主張立証を経ずに、上記の適正な時価を直接主張立証することにより、当該算出価格が評価基準の定める評価方法に従って決定された登録価格を下回るとして、当該登録価格の決定を違法とすることができかが一応問題となろう。
- 2 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が、これは評価的な概念であり、その鑑定評価は、必ずしも一義的に算出され得るものではなく、性質上、その鑑定評価には一定の幅があり得るものである。したがって、鑑定意見書等によっていきなり登録価格より低い価格をそれが適正な時価であると摘示された場合、その鑑定意見書等による評価の方法が一般に是認できるもので、それにより算出された価格が上記の客観的な交換価値として評価し得るものと見ることができるときであったとしても、当該算出価格を上回る登録価格が当然に適正な時価を超えるものとして違法になるということにはならない。当該登録価格が、評価基準の定める評価方法に従ってされたものである限り、特別の事情がない限り（又はその評価方法自体が一般的な合理性を欠くものでない限り）、適正な時価であるとの推認が働き（法廷意見の引用する平成15年7月18日第二小法廷判決等参照）、これが客観的な交換価値であることが否定されることにならないからである。
- 3 そもそも、このような算出価格が当該登録価格を下回る場合、それだけで、上

記の適正な時価であることの推認が否定されて登録価格の決定が違法となるのであれば、課税を行う市町村の側としては、このようにして所有名義人から提出される鑑定意見書等が誤りであること、算出方法が不適當であること等を逐一反論し、その点を主張立証しなければならなくなり、評価基準に基づき画一的、統一的な評価方法を定めることにより、大量の全国規模の固定資産税の課税標準に係る評価について、各市町村全体の評価の均衡を確保し、評価人の個人差による不均衡を解消することにより公平かつ効率的に処理しようとした地方税法の趣旨に反することになる。

- 4 實際上、登録価格が算出価格を上回ることにより、登録価格が上記の客観的な交換価値を上回る場合というのは、評価基準の定める評価方法によることが適当でないような特別の事情がある場合に限られる。このような特別の事情（又はその評価方法自体の一般的な合理性の欠如）についての主張立証をしないまま独自の鑑定意見書等を提出したところで、その意見書の内容自体は是認できるものであったとしても、それだけでは当該登録価格が適正な時価であることの推認を覆すことにはならないのであって、登録価格の決定を違法とすることにはならない。

（なお、実際上は、このような特別の事情の存否が争われている場合でも、評価基準の定める評価方法自体が不適當であるというのではなく、評価方法の当てはめの適否（すなわち当てはめの過程で所要の補正をすることの要否等）の問題として処理すべきであることが多いものと思われる。また、仮にこのような特別の事情があると認められる場合には、課税を行う市町村の側としては、登録価格が適正な時価を超えていないことの主張立証をする必要が改めて生ずることになるが、その場合においても、実務上は次のような対応が求められることが多いであろう。すなわち、評価基準の定める評価方法の全部ではなくその一部につき特別の事情があるときは、地方税法の趣旨からして、適正な時価の認定において当該評価方法の他の部分を前提として行うことの可否、要否をまず検討すべきである。この点は、個々の事案ごとに適用の排除される評価方法の範囲や性質等を勘案して個別具体的に検討することになるが、実際には、当該評価方法を全て放棄するのではなく、排除された部分を除き残余の部分を前提として適正な時価を認定していくべき場合が多いものといえよう。）

- 5 したがって、土地の所有名義人が、独自の鑑定意見書等の提出により適正な時価を直接主張立証し登録価格の決定を違法とするためには、やはり、その前提として、評価基準の定める評価方法によることができない特別の事情（又はその評価方法自体の一般的な合理性の欠如）を主張立証すべきであり、前掲最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決もこの考えを前提にしているものと解される。

（裁判長裁判官 千葉勝美 裁判官 竹内行夫 裁判官 小貫芳信 裁判官 鬼丸かおる）

東京高裁（平成26年3月27日判決）

平成26年3月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成25年（行コ）第285号 各固定資産税評価審査決定取消等請求控訴事件
（原審・東京地方裁判所平成22年（行ウ）第59号、同第119号）
（差戻前控訴審・東京高等裁判所平成22年（行コ）第336号）
（上告審・最高裁判所平成24年（行ヒ）第79号）
口頭弁論終結日 平成26年1月14日

	判	決		
控訴人	B			
同訴訟代理人弁護士	吉	田	修	平
同	友	田		順
同	沼	井	英	明
被控訴人	府中市			
同代表者	府中市固定資産評価審査委員会			
同委員会代表者委員長	石	川	孝	治
同訴訟代理人弁護士	本	多	教	義
被控訴人代表者市長	高	野	律	雄
同訴訟代理人弁護士	本	多	教	義
同指定代理人	志	摩	雄	作
同	高	橋		翔
同	片	桐	幸	治

主 文

- 1 原判決中控訴人に関する部分を次のとおり変更する。
- 2 府中市固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成21年10月13日付けでした審査決定（決定番号第1号）を取り消す。
- 3 控訴人のその余の請求を棄却する。
- 4 控訴人に係る訴訟の総費用は、これを5分し、その1を控訴人の負担とし、その余は被控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- （1）原判決中控訴人に関する部分を取り消す。
- （2）主文2項と同旨
- （3）被控訴人は、控訴人に対し、10万円を支払え。
- （4）訴訟の総費用は、被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

本件控訴を棄却する。

第2 事案の概要

- 1 本件は、東京都府中市内に所在する別紙物件目録記載の区分建物（不動産登記法2条22号、以下「本件建物」という。）及び同目録記載の敷地権（同法44条1

項9号、以下「本件敷地権」という。)を共有して、本件敷地権に係る固定資産税の納税義務を負う控訴人が、府中市長により決定され土地課税台帳に登録された本件敷地権の目的である各土地(以下「本件各土地」という。)の平成21年度の価格を不服として、府中市固定資産評価審査委員会(以下「本件委員会」という。)に対して審査の申出をしたところ、これを棄却するとの決定(以下「本件決定」という。)を受けたため、被控訴人に対し、その取消しを求めるとともに、国家賠償法1条1項に基づき、慰謝料10万円の支払を求めている事案である。

なお、本件は、後記経過のとおり、平成25年7月12日の最高裁判所の判決(同平成24年(行ヒ)第79号)によって差し戻されたものであるところ、差し戻前の訴訟では、控訴人の夫であるAも、原告(差し戻前控訴審控訴人、上告人、上告受理申立人)として控訴人と共に本件決定の取消しと慰謝料10万円の支払を求める訴えを提起していたが、同人については、本件建物及びその敷地権の登記名義人ではないため、原審で取消請求に係る訴えは却下、慰謝料請求に係る部分は棄却され、差し戻前の控訴審で控訴が棄却された後、上告も棄却され、上告受理の申立ては受理しないとの決定がされたことにより、同人の敗訴が確定している。

2 前提事実

(1)控訴人及びAは、控訴人を登記名義人として、本件建物及びその敷地権を共有している。この敷地権の目的である土地が別紙物件目録(敷地権の目的である土地の表示)記載1ないし9の各土地(以下「本件各土地」という。)である。

(2)本件各土地を含む一帯の土地は、府中市の都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められており、一般的に、その第一種中高層住居専用地域内の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%と定められている(同条3項2号イ、ハ)。

甲団地は、農地を転用して良好な住宅地を計画的に開発するため、府中市の都市計画において同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」である旨の都市計画決定を受けて建設された都市施設であり(甲75)、第1街区、第2街区及び第3街区に大別されるが、それぞれの建ぺい率及び容積率は、上記の一般的な制限よりも厳しく、第1街区と第3街区では20%及び80%(ただし、一部において15%及び70%)とされ、第2街区では、一部が第二種中高層住居専用地域とされているため(甲8、55)、20%及び130%である(甲7)。

そして、本件各土地のうち甲団地の敷地である別紙課税明細目録記載1ないし3の各土地(別紙物件目録の「敷地権の目的である土地の表示」記載1、2及び5の各土地の課税対象部分。以下「本件敷地部分」という。)は、第1街区に存在しており、建ぺい率は20%、容積率は80%に制限されている(同条2項、同法施行令6条1項7号。以下、この建ぺい率及び容積率の制限を「本件制限」という。)

(3)府中市長は、本件各土地について、地方税法341条6号の基準年度に当たる平成21年度の価格を決定し、これを土地課税台帳に登録した。このうち本件敷地部分につき登録された価格(以下「本件敷地登録価格」という。)は、別紙課税明細目録記載1の土地については26億0357万6166円、同2の土地については2億5557万4844円、同3の土地については25億9418万6372円であり、これら

の1 m²当たりの価格は16万4560円である。

(4) 控訴人は、平成21年7月2日頃、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成21年度の土地課税台帳に登録された価格につき、本件制限を適切に考慮していないとして審査の申出をしたところ、本件委員会は、同年10月13日付けで控訴人の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

(5) 控訴人は、平成22年3月16日、本件訴えを提起した。

3 審理経過

(1) 原審

原審（東京地方裁判所平成22年（行ウ）第59号、同第119号）において、控訴人は、本件決定に至る本件委員会の審査の手續に違法があること、本件決定に係る決定書に違法があることなどを主張したが、原審は、同年9月10日、これらの主張を採用せず、控訴人の請求をいずれも棄却した。

(2) 差戻前の控訴審

控訴人は、原審の上記判断を不服として控訴し（東京高等裁判所平成22年（行コ）第336号）、前記2の前提事実（以下「前提事実」という。）(2)のとおり、本件各土地については都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と指定され、一般的な指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%とされているのに、甲団地は同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」とされているため、本件敷地部分については、建ぺい率は20%容積率は80%と、より厳しい本件制限があるにもかかわらず、これを地域要因として全く考慮しないで決定された本件敷地登録価格は違法であるなどと主張したが、原審は、平成23年10月20日、本件敷地登録価格の決定の適法性の判断については、適正な時価を超えているかどうかを検討すれば必要かつ十分であり、本件敷地部分の平成21年度の賦課期日における適正な時価はその登録価格を上回るものと認められ、本件敷地登録価格の決定は違法ではないと判断して、控訴人の控訴をいずれも棄却した。

(3) 上告審

控訴人は、上記の差戻前の控訴審判断を不服として、上告及び上告受理申立てをしたところ、前者の上告（最高裁判所平成24年（行ツ）第75号）は棄却されたが、後者は受理され（最高裁判所平成24年（行ヒ）第79号）、上告審は、平成25年7月12日、概ね次のように判断して、原判決中控訴人に関する部分を破棄し、同部分につき、本件を当審に差し戻した。

すなわち、地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下「登録価格」という。）とし（349条1項）、上記の価格とは「適正な時価」をいうものと定めている（341条5号）ところ、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、①当該土地に適用される同法388条1項所定の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできな

い特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときであるといえることができる。

本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定の適法性を判断するに当たっては、本件敷地登録価格につき、適正な時価との多寡についての審理判断とは別途に、上記①の場合に当たるか否か（前提事実（２）の建ぺい率及び容積率の制限に係る評価基準における考慮の要否や在り方を含む。）についての審理判断をすることが必要であるところ、原審はこれを不要であるとしてこの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、土地の登録価格の決定が違法となる場合に関する法令の解釈適用を誤った結果、上記の点について審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法は原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

また、上記②の場合に当たるか否かの判断に当たっては、本件敷地部分の評価において適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるか、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるか等についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は、評価基準によらずに認定した本件敷地部分の適正な時価が本件敷地登録価格を上回ることを理由として当該登録価格の決定は違法ではないとしており、これらの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、上記の点についても審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法も原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかであるから、原審に差し戻す、というものである。

（４）差戻審（当審）における審理

当審は、上記（３）の上告審の判断に従って整理された当事者の主張に基づき、改めて本件決定の当否について判断するものである。

４ 評価基準等

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されているところ（地方税法403条1項）、本件敷地登録価格の決定に当たり、その評価方法を定めた評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成21年総務省告示第225号による改正前のもの）等の概要は、次のとおりである（乙２）。

（１）路線価方式

主として市街地的形態を形成する地域における宅地（本件敷地部分もこれに当たる。）については、市街地宅地評価法によって各筆の宅地について評点数を付設し、これに評点1点当たりの価額を乗じて、各筆の宅地の価額を求める。

（２）市街地宅地評価法

市街地宅地評価法とは、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し（本件敷地部分は住宅地区に当たる。）、①状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、②標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて上記主要な街路の路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、③路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するものであり、この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要あるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これ

を適用する。

なお、上記①の状況が相当に相違する地域の区分とは、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を基準として、不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）がおおむね同等であると認められる地域（以下「状況類似地域」という。）を区分するものである。また、上記②の路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとされるが、この場合において、標準宅地が画地計算法を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮に当該標準宅地の位置に画地計算法を適用する必要がある宅地があるものとした場合における当該宅地（以下「標準的画地」という。）の単位面積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設する。

(3) 不動産鑑定士による鑑定評価

ア 上記（2）②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（昭和44年法律第49号）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ものとする。この場合において、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に当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

なお、総務省自治税務局資産評価室長は、平成19年5月31日付けで、平成21年度の固定資産の評価替えに当たり、「平成21年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（総税評第19号）の事務連絡を発文しているところ（甲12）、この留意事項には、鑑定評価価格について、「不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格であること」、「当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること」、「地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、情報交換等必要な調整を行うこと」などと記載されている。

イ そして、上記の不動産鑑定評価基準（乙47）とは、平成14年7月3日付けで国土交通事務次官から発出された通知（平成19年4月2日付けで一部改正され、平成21年8月28日付けで一部改正される前のもの）に基づくものであるところ、不動産鑑定評価基準は、価格形成要因について、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因というものと定めた上で、これを、次のとおり、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けている。

（ア）一般的要因

一般的要因とは、一般経済社会における不動産の在り方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別され、このうち、行政的要因として、土地利

用に関する計画及び規制の状況、土地及び建築物の構造、防災等に関する規制の状況等が例示されている。

(イ) 地域要因

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいい、住宅地域については、土地利用に関する計画及び規制の状態等が例示されている。

(ウ) 個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいい、宅地については、公法上及び私法上の規制、制約等が例示されている。

また、不動産鑑定評価基準では、不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法などが挙げられている。

- (4) なお、平成21年度の宅地の評価において、市町村長は、平成20年1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、評価額について修正を加えることができる。

5 当事者の主張

- (1) 本件敷地登録価格が評価基準の定める評価方法による価格を上回るか

(控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、次のとおりの誤りがあるため、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法に従って決定される価格を上回ることになる。

ア 状況が相当に相違する地域の区分

甲団地は、上記のとおり、第1街区、第2街区及び第3街区に大別されるが、各街区では具体的な状況が異なるから、状況類似地域の区分については、甲団地のうち第1街区に限るべきであるにもかかわらず、府中市長は、甲団地全体を状況類似地域としており、不合理である。

イ 主要な街路の選定

甲団地における主要な街路は、甲団地を東西に横断する「W通り」とすべきであるにもかかわらず、府中市長は、甲団地を南北に縦断する「X通り」としており、不合理である。

ウ 標準宅地の選定

府中市長は、標準宅地を第1街区としており、このこと自体は正当であるが、不動産の鑑定評価に当たったC不動産鑑定士（以下「C鑑定士」という。）は、標準宅地を第1街区の一部分（Y5丁目とZ1丁目の境より北側部分）だけで鑑定しているから（以下「C鑑定」という。）、不合理であり、誤りである。そして、府中市長は、このC鑑定の評価を受け入れて本件敷地登録価格を決定しており、結果として標準宅地の選定を誤ったことになる。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

- (ア) 不動産鑑定士による鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に従って適切になされることが必要であるところ、C鑑定士は、上記のとおり、標準宅地の

選定を誤っており、標準的画地の選定も誤っている。

- (イ)また、C鑑定士は、取引事例比較法において本件制限があることによる格差率を考慮しておらず、また、収益還元法における想定建物も本件制限を考慮しない違法な建築物を前提として収益価格を求めており、そのような前提で求められた標準価格は不当である。

オ 画地計算法の適用等

仮に、不動産鑑定評価において本件制限があることを考慮しないとしても、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設する際には所要の補正がされてしかるべきであるのに、そのような補正がなされていないから、不当である。

(被控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法に従って決定される価格を上回るものではない。

ア 状況が相当に相違する地域の区分

状況類似地域の区分は、「その状況が相当に相違する地域」ごとに標準宅地を選定するために区分するものであるから、余りに細分化された地域ごとに状況類似地域、ひいては標準宅地を選定することは、市町村内全域の不動産を評価しなければならない固定資産評価の実際から見て、不適切かつ不適當であり、府中市長が甲団地全体を状況類似地域としたことには、誤りはない。

イ 主要な街路の選定

主要な街路について、府中市長は「W通り」としており、C鑑定もこれに従っているから、この点に誤りはない。

ウ 標準宅地の選定

標準宅地の選定について、府中市長は第1街区としており、C鑑定もこれに従っているから、控訴人が主張する誤りは存在しない。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

- (ア)控訴人は、C鑑定の誤りとして、まず、主要な街路や標準宅地の選定に誤りがあることを前提として、標準的画地の選定に誤りがあると主張しているが、上記のとおり、主要な街路や標準宅地の選定に誤りはなく、標準的画地の選定にも誤りはない。

- (イ)次に、一団地の住宅施設の都市計画（都市計画法11条1項8号）は、具体的な住宅施設を想定し、それを都市計画として定めるために指定されるものであり、一団地の住宅施設の都市計画が定める建ぺい率及び容積率は、都市施設の内容を形成する要素であるが、地域の特性を形成する地域要因には当たらない。

また、一団地の住宅施設の都市計画は、良好な居住環境を確保することを目的として、オープンスペースの確保等を前提に、具体的な住宅施設を想定し、これを都市計画として定めるものであるところ、建ぺい率や容積率は、一団地の住宅施設の内容を想定し、これを確保するためのものであるから、実質的に考えれば、個別的要因（公法上及び私法上の規制や制約等が存在すること）として考慮する必要はない。仮に、これを個別的に減

価要因として考えるとすると、他方において、一団地の住宅施設には、良好な居住環境の確保に加えて、居住者の生活の利便の増進のために必要な道路や公園、学校などの公共施設、公益施設が配置され、一団地の住宅施設の都市計画により宅地としての価値が高められるから、この点を増価要因として考慮する必要がある、そのような減価要因が増価要因を上回ることとはあり得ない。したがって、C鑑定において本件制限が個別的要因として挙げられていないことは、適切である。

オ 画地計算法の適用等

一団地の住宅施設の都市計画は、上記エの趣旨、目的をもって定められているから、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するに当たり、所要の補正をする必要はない。

(2) 評価基準の定める評価方法の一般的合理性の有無や特別事情の存否

本件敷地登録価格が本件敷地部分に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものではないが、上記評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるか否か、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、本件敷地部分の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るかの問題である。

(控訴人の主張)

仮に、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法において本件制限が全く考慮されないとしても、本件制限は市街地宅地評価法によっては適正な時価を算定することのできない特別な事情に当たる。

(被控訴人の主張)

市街地宅地評価法は、適正な時価を算定する方法として合理的であり、本件では、これによっては適正な時価を適切に算定することができないような特別の事情も存在しない。

(3) 国家賠償請求について

(控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、本件制限を全く考慮しないで決定された価格であり、府中市長がこれを過大に決定した違法は明白であって、当該違法を争うために審査の申出や、訴えの提起、控訴、上告及び上告受理の申立て、そして差戻後の当審における訴訟活動をしなければならなかった控訴人の精神的苦痛を慰謝するには、10万円が相当である。

なお、本件制限を考慮して標準価格を求め、標準宅地の適正な時価を算定した上で画地計算法を適用すると、別紙「登録価格の控訴人算定根拠1」のとおりになるはずであり、仮に画地計算法において所要の補正をするとして本件制限を考慮すると、別紙「登録価格の控訴人算定根拠2」のとおりになるはずである。

(被控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、評価基準に基づき適切に算定されているから、違法ではなく、これを是認した本件決定も違法ではないから、控訴人の国家賠償請求には理由がない。

第3 当裁判所の判断

1 証拠（該当箇所に掲記したもの）及び弁論の全趣旨によれば、本件敷地登録価格の決定に至る経緯やその後の経過等は、次に認めるとおりである。

(1)府中市長は、本件敷地登録価格を決定するに当たり、評価基準における市街地宅地評価法に基づき、甲団地全体を状況類似地域として区分し、甲団地を東西に横断する「W通り」を主要な街路と選定した上、これに沿接する標準宅地として、本件敷地部分（標準宅地番号50430）を選定し、これに基づき、C鑑定士に対し、鑑定評価を依頼した（甲20の2、44の4ないし6、乙3の1、乙43）。

(2)C鑑定士は、取引事例比較法による比準価格1㎡当たり32万9000円及び収益還元法による収益価格1㎡当たり22万9000円を基礎として標準的画地の価格（標準価格）を1㎡当たり30万4000円と評価し、これに個別的要因として、「接面関係 四方道路 5.0」、「規模等 -7.0」の補正をし、標準宅地の価格を1㎡当たり29万7000円と評価した（C鑑定、甲10、乙3の1、50）。

(3)府中市長は、C鑑定に基づいて、別紙「甲団地第1街区 土地評価額計算表」のとおり、本件敷地登録価格を決定した（本件敷地部分は、同別紙記載の「画地番号」①と「筆番号」1、6及び7に当たる。）。

(4)府中市議会のE議員は、本件制限が存在するにもかかわらず、本件敷地登録価格にこれが反映されていないのは不当ではないかと考え、「調査を重ね、東京23区や他市で「一団地の住宅施設」のような地域的な規制が、鑑定評価上、考慮されていることをつきとめた」として、府中市議会において質問したところ、平成22年12月1日に開催された府中市議会において、被控訴人の税務管財部長は、次のとおりの答弁をした（甲17、32）。

ア 23区の固定資産評価業務を行う東京都では、土地に対する評価について、平成18年度の評価がえから、一団地の住宅施設も含め、地区計画など都市計画上の地域的な規制を特例的条件として評価の過程に取り入れております。具体的には、容積率や建ぺい率などの規制強化の条件であれば地域要因、規制緩和の条件であれば個別的要因としておりますが、地区計画については対象地域が狭いことから、規制強化であっても個別的要因としております。

そして、地域要因とした場合は、鑑定評価の段階で固定資産評価上考慮され、さらに、鑑定評価書の記載におきましても、容積率の規制については行政的条件欄に用途地域の率とともに併記される形となります。

また、一般的には都市計画上の地域的な規制を個別要因ととらえた場合は固定資産評価における鑑定評価の時点では考慮いたしません。が、東京都では個別的要因の中でも容積率の規制については地域ごとに価格への影響率を積算して路線価を算出する際に加味しているとのことでございます。

イ これまで、本市では、都市計画上の地域的な規制を個別的要因として鑑定評価において不動産鑑定士が裁量判断の中でとらえていると認識をいたしておりますが、東京都を初め多摩地域の6市においては地域要因として鑑定評価の中で考慮されております。

本市におきましても、現在、不動産鑑定士と相談をしながら、次回、平成

24年度の評価がえに向けまして、都市計画上の地域的な規制を地域要因とみなして鑑定評価の過程で考慮することや、地域的な規制を市民の皆様にわかりやすい形で鑑定評価書に記載する方法などを検討していただいているところでございます。

この結果、不動産鑑定士が地域要因としてとらえた場合には、よい面も、あるいは悪い面も含めまして固定資産評価に反映することになります。これらのことにより、さらに固定資産評価の公正性を確保いたしますとともに、説明責任を果たしてまいりたいと考えております。

- (5)府中市長は、本件敷地部分について、平成24年度の土地課税台帳に登録される価格を決定するに当たり、不動産鑑定士であるD（以下「D鑑定士」という。）に鑑定評価を依頼したところ、D鑑定士は、取引事例比較法による比準価格1㎡当たり27万3000円及び収益還元法による収益価格1㎡当たり18万9000円を基礎として標準価格を1㎡当たり26万6000円と評価し、これに個別的要因として、「方位（南） +5.0」、「四方路 +5.0」、「規模 ▲7.0」、「住環境 +10.0」、「建ぺい率・容積率 ▲10.0」の補正をして、標準宅地の価格を1㎡当たり27万1000円と評価した（甲67、以下「D鑑定」という。）。

なお、上記のD鑑定とは別に、本件訴訟において被控訴人がC鑑定の妥当性を立証するためD鑑定士に依頼して作成された平成23年3月28日付け不動産鑑定評価書（乙9）では、本件制限についてマイナス10%の補正が相当であると記載されていることなどに照らし、D鑑定における上記「建ぺい率・容積率 ▲10.0」の補正とは、本件制限につき、個別的要因としてマイナス10%の補正をしたものと認めることができる。

- (6)ただし、被控訴人が平成23年4月19日付けで被控訴人を除く東京都内25市を対象に実施した調査では、そのうち一団地の住宅施設の中に標準宅地を選定している15市において、鑑定評価書中の行政的條件欄には、用途地域の建ぺい率及び容積率が記載され、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率は記載されていないとのことであった（乙17ないし41）。

2 本件敷地登録価格の違法性について

- (1)ところで、固定資産税の課税において、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されている（地方税法403条1項）ところ、この価格とは「適正な時価」をいい（同法341条5号）、正常な条件の下において成立する取引価格、すなわち客観的な交換価値を指すものであって、この「適正な時価」を求めるために市街地宅地評価法が適用されるときは、地域の区分、状況が相当に相違する地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準、画地計算法の適用等が、いずれも適正に行われることが必要であり、これらを適正に行うことなく決定された価格は、そもそも評価基準によって決定された価格ということとはできないというべきである。そして、このような固定資産税の課税において、全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、それ自体が地方税法において保護されているものといえることができるから、仮に、地域の区分、状況が相当に相違する地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路とその他

の街路の各路線価の比準、画地計算法の適用等が適正でなければ、そのような手続で決定された価格は、そもそも評価基準によって決定された価格とはいえないから、違法なものというべきである。

そこで、以下、上記の認定事実を前提として、府中市長によって決定された本件登録価格が全国一律の統一的な評価基準に従った公平な評価によって決定されたものと認められるか否かについて判断する。

- (2)被控訴人は、まず、標準宅地の適正な時価の評定について、一団地の住宅施設に係る本件制限を地域要因や個別的要因等として考慮する必要はないと主張している。しかし、平成24年度の土地課税台帳に登録される価格を決定するに当たって採用されたD鑑定では、建ぺい率及び容積率に関する本件制限が個別的に減価要因として考慮されており、府中市長もそのようなD鑑定を容認しているものとうかがわれる。また、被控訴人の税務管財部長の答弁によっても、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の制限を何らかの方法で考慮して固定資産の評価を決定すべきことは、遅くとも平成18年度の評価替えの時から東京都（23区）において実施されているものと推認することができる。
- (3)本件の甲団地は、都市計画法11条1項8号により都市計画に定められる都市施設である「一団地の住宅施設」であり、一団地の住宅施設を構成する建築物の敷地について、当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率（60％及び200％）よりも制限された建ぺい率及び容積率（20％及び80％）が定められていても、それは、当該一団地の住宅施設に限って適用されるものであるが、一団地の住宅施設を構成する建築物を増築したり、その一部を建て替えたりする場合には、一団地の住宅施設について定められている建ぺい率及び容積率の制限を受けることになり、上記の建ぺい率は3分の1、容積率は2.5分の1という制限は、一団地の住宅施設の敷地として利用されている土地の有効利用の限度を制限していることは明らかであって、土地の取引価格にも一定程度の影響を与える要因になることは否定できないところである（現に、甲13によれば、本件敷地部分上の建物の売買に当たっては、本件制限が存在について重要事項説明の対象とされていることが認められる。）。)
- (4)これらのことを考えると、一団地の住宅施設の敷地である宅地の価格を決定する上で、一団地の住宅施設について定められている建ぺい率及び容積率をもって土地の更地状態での評価に影響しない当該土地上に建築されている建物の現況（建ぺい率及び容積率の実際の使用度合い）と同視することは相当とはいいい難く、本件敷地部分について、その適正な時価を評定するに当たっては、本件制限を考慮して、適切な比率で減価する取扱いをすることが相当である。ただし、これが市街地宅地評価法の適用に当たってどの箇所で考慮されるべきかは更に問題となり得るが、上記のとおり、府中市長は、平成24年度の土地課税台帳に登録される価格を決定するに当たって、これを標準宅地の適正な時価の評定（D鑑定）の中で個別的要因として減価することを容認しているから、本件敷地登録価格の決定についても、同様に個別的要因として減価されるべきものと解するのが相当である。

これに関連して、被控訴人は、一団地の住宅施設として建ぺい率及び容積率がより制限されていることは、より広いオープンスペース等が確保されている

ことでもあり、環境改善要因として機能するから、この増価要因が減価要因を下回ることではないと主張し、D鑑定においても、「建ぺい率・容積率 ▲10.0」と補正される一方で、「住環境 +10.0」と補正されていることが認められる。しかし、上記のとおり、都市計画において一団地の住宅施設が定められるのは、当該一団地の住宅施設が存在する地域全体の健全な発展と秩序ある整備を図るためであり、その良好な居住環境を享受するという利益は、当該一団地の住宅施設の居住者だけではなく、広くその周辺住民においても享受することができる公共的な利益でもあって、被控訴人が主張している道路、公園及び学校等の公共的な施設等を利用したり、開放的な雰囲気です精神的な安らぎを得られたりする利益は、当該一団地の住宅施設の居住者のみが享受するものではなく、周辺住民もほぼ同様に享受することができるのに対し、その敷地等について建ぺい率及び容積率が制限されていることによる不利益は、当該一団地の住宅施設の敷地を所有し、共有する住民だけが負担することになるから、一般論としては、そのような増価要因が減価要因を上回ることではないと考えられるところである。もとより、具体的な状況等によっては、例外的に減価要因を上回る増価要因が見込まれる場合もないわけではないであろうが、本件においては、そのような例外的な事情が認められることを具体的に示す証拠も見当たらない。したがって、本件では、被控訴人の上記主張を採用することはできないというべきである。

- (5) 以上のとおり、本件敷地の登録価格の決定は、本件制限が減価要因として考慮されておらず、仮に本件制限を減価要因として適切に考慮した場合の本件敷地の登録価格は、実際に府中市長によって決定された本件敷地登録価格よりも下回るものとなるはずであり、府中市長によって決定された本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものであると認められる。したがって、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定は、この点を看過した違法なものであるから、本件決定の取消しを求める控訴人の請求には理由があるというべきである。

3 国家賠償請求について

上記のとおり、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定は違法なものであり、取り消されるべきものであるが、そのことによって、国家賠償法1条の請求につき、当然に違法性が認められることになるものではない。

本件では、上記認定のとおり、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の制限を固定資産の価格の決定に際して考慮するようになったのは、東京都においても平成18年度の評価替えの時からであり、その他の自治体において、これよりも早く同様の取扱いをしていたことを認めるに足る証拠はなく、また、その他の自治体において、平成21年度の評価替えの時には広く上記のような取扱いをするようになったことをうかがわせる証拠もない。しかも、府中市長がした本件敷地登録価格の決定は、不動産鑑定士による鑑定に基づいてなされたものであり、その限りでは地方税法等が予定していた手続を踏まえてなされたものであることが認められる。これらの事情に加えて、上記認定の諸事情を総合勘案すると、平

成21年度分の本件敷地登録価格の決定に際して、府中市長において一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の本件制限を固定資産の価格の決定に際して考慮しなければならないものと認識していたわけではなく、かつ、そのような認識に至ることを期待することも困難であったと認められるから、府中市長には、その公権力の行使に際して、国家賠償法1条所定の違法性の認識はなかったものというべきである。したがって、国家賠償請求を求める控訴人の請求は理由がないから、棄却されるべきものである。

4 結論

よって、原判決中控訴人に関する部分のうち、本件決定の取消請求を棄却した部分は失当であり、国家賠償請求を棄却した部分は相当であるから、原判決を変更することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第14民事部

裁判長裁判官	須 藤 典 明
裁判官	小 川 浩
裁判官	島 村 典 男

(別紙) 物件目録〔略〕

(別紙) 課税明細目録〔略〕

(別紙) 登録価格の控訴人算定根拠1〔略〕

(別紙) 登録価格の控訴人算定根拠2〔略〕

(別紙) 甲団地第1街区 土地評価額計算表〔略〕

調 書（決定）

事 件 の 表 示 平成26年（行ツ）第276号
平成26年（行ヒ）第293号

決 定 日 平成26年9月30日

裁 判 所 最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官 大 谷 剛 彦

裁 判 官 岡 部 喜 代 子

裁 判 官 大 橋 正 春

裁 判 官 木 内 美 智 祥

裁 判 官 山 崎 敏 充

当 事 者 等 別紙当事者目録記載のとおり

原 判 決 の 表 示 東京高等裁判所平成25年（行コ）第285号（平成26年3月
27日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは、民訴法312条1項又は2項所定の場所にかぎられるところ、本件上告理由は、理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規程する事由に該当しない。

2 上告受理申立について

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

長岡市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

平成28年10月31日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成28年(行ウ)第2号審査決定取消請求事件

(口頭弁論終結日 平成28年9月5日)

判

決

原告
新潟県長岡市大手通1丁目4番地10

被告
上記代表者兼裁決行政庁
上記委員会代表者委員長
同訴訟代理人弁護士

長岡市
長岡市固定資産評価審査委員会

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

- 1 長岡市固定資産評価審査委員会が平成27年12月16日付けで原告に対してした別紙物件目録記載の土地の固定資産課税台帳に登録された平成27年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、11万3895円を超える部分を取り消す。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を所有する原告が、長岡市固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対し、長岡市長（以下「被告市長」という。）により決定され、固定資産課税台帳に登録された平成27年度価格を不服として、審査の申出を行ったところ、審査委員会から棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、その取消しを求める事案である。

1 関係法令の定め

(1) 地方税法及び固定資産評価基準の定め

ア 地方税法の定め

(ア) 固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課せられる税であり(地方税法342条)、固定資産である土地の課税標準は、基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳に登録されたもの（以下「登録価格」という。）であり（同法349条1項）、その価格は、「適正な時価」をいうものとされている（同法341条5号）。

市町村長は、総務大臣が定めた固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によって固定資産の価格を決定し（同法403条1項）、直ちに当

該固定資産の価格等を固定資産課税台帳（土地課税台帳及び土地補充課税台帳等を総称して固定資産課税台帳という（同法341条）。）に登録する（同法411条1項）。

- (イ) 地方税法は、都市計画法7条に規定する市街化区域内の農地（以下「市街化区域農地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、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。）の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められるべきものとするとして（地方税法附則19条の2第1項）、市街化区域農地について特則を設けている。

イ 評価基準の定め

評価基準は、市街化区域農地の評価について、次のとおり定めている（乙1）。

- (ア) 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（第1章第2節の2）。

- (イ) 上記の方法では、まず類似宅地の価額を求める必要がある。宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて求めるところ、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る（第1章第3節一、二）。

そして、市街地宅地評価法では、①地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、②標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地に沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設し、③路線価を基礎として、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設する（第1章第3節二）。

- (ウ) 各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、①奥行価格補正割合法、②側方路線影響加算法、③二方路線影響加算法、④不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法を適用して求めた評点数によって付設する。

- (エ) 市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等について、所要の補正をして、適用する（第1章第3節二（一）4）。

(2) 都市計画法及び農地法の定め

都市計画法は、都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を、市街化区域と定めている（同法7条2項）。

農地法は、市街化区域内に所在する農地については、同法4条1項又は5条1項の許可を受けることを要せず、あらかじめ農業委員会に届け出ることによって、農地以外のものに転用し又はそのために同法3条1項本文所定の権利を設定し若しくは移転することができると定めている（同法4条1項7号、5

条1項6号)。

(3) 建築基準法及び同法道路関係規定運用指針の定め

ア 建築基準法43条1項は、建築物の敷地は道路に2メートル以上接していなければならないと定めている。ただし、同法43条1項但書は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでないとしている。

そして、同法43条の委任を受けて定められた同法施行規則10条の2の2第3号によれば、「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」と認められれば、特例許可を得ることができることになっている。

イ 上記特例許可に関して、国土交通省が定める建築基準法道路関係規定運用指針によれば、前記施行規則10条の2の2第3号に関し、当該基準の適用対象には「法上の道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。」とされ、審査にあたっては「当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること」とされている(乙3)。

(4) 長岡市法定外公共物の管理に関する条例の定め

長岡市法定外公共物の管理に関する条例(以下「本件条例」という。乙8)2条1項は、市の管理に属する道路、河川、用悪水路、ため池、井溝その他これらに類するものであって、道路法、河川法又は下水道法の規定の適用又は準用のないものを「法定外公共物」とし、本件条例5条1項は法定外公共物に工作物等を設置する場合には、市長の許可を受けなければならないと定めている。また、本件条例8条は、使用許可を受けた者は、条例で定める額の使用料を長岡市に対して支払うと定めているところ、水路に橋梁を設置する場合の使用料は、1平方メートルあたり年額80円である(本件条例別表)。

本件条例5条1項には特段、許可の要件は定められていない。許可の申請の手続は、長岡市法定外公共物の管理に関する条例施行規則(乙9)2条に定められており、使用目的を記載した許可申請書(施行規則別紙第1号様式)のほか、使用許可を申請する法定外公共物が設置されている地域の公図や工作物の工事計画説明書などの資料の提出を求めている。

(5) 水路が介在する土地の評価に関する定め

ア 道路と敷地の間に水路が介在している場合の固定資産評価の取扱いについて、評価基準には明確な記載はなく、他に規則や通達は存しない。

また、長岡市は、固定資産評価の要領を定めているが、その要領にも水路が介在する場合の固定資産評価の取扱いについては定めがない。

イ 水路が介在している土地の評価に際し、補正をしている自治体は、平成27年5月時点で624団体存在しており、うち440団体が水路の幅員に応じて補正を行い、128団体が一律に補正を行っている(乙4)。

例えば朝霞市の土地評価事務取扱要領では、評価基準における所要の補正として、用排水路等を介在している道路に接する宅地について、道路との一体的利便性が減少するとして減価補正を行うとしているが、減価補正の対象は水路の幅員が2メートル以上の場合に限定されている（乙7）。また、佐倉市の固定資産（土地）評価要領においても、評価基準における所要の補正として、画地と街路との間に水路が介在する土地について、水路介在補正を行うこととしているが、その対象は街路との間に介在している水路の幅がおおむね2メートル以上である宅地とされ、市街化区域農地の場合には、水路の幅が2メートルを超えても水路介在補正は行わない旨定めている（乙6）。

2 前提事実（争いのない事実並びに掲記した証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定できる事実）

(1) 当事者

ア 原告は、本件土地に係る固定資産税の納税義務者である。

イ 被告は、本件決定を行った審査委員会を設置する地方公共団体である。

(2) 本件土地の所在状況等

ア 本件土地の登記地目及び課税地目

本件土地は、土地計画法7条に基づく市街化区域内に所在しており、登記地目は田、課税地目は市街化区域農地とされている（甲4の1）。

イ 本件土地の現況

(ア) 本件土地は、東側と北側で道路に面しており、登記地積及び課税地積は925平方メートルであり、東側の間口距離は49.90メートル、奥行距離は16.30メートルである（乙2）。

(イ) 本件土地東側の道路（以下「本件東側道路」という。）は、路線価の付設された街路■■■■■■■■■■である（甲4の2, 6, 乙2）。本件土地と本件東側道路との間には、長岡市が管理する水路（以下「本件水路」という。）が存在している。本件水路は、公図上の幅は約164センチメートルであるが、現在は開渠となっているU字溝が設置されており、その幅は73センチメートル、高さ60センチメートルであり、本件水路と本件東側道路との間には、車止めのガードパイプが設置されている（甲4の1）。

(ウ) 本件土地北側の道路（以下「本件北側道路」という。）は、幅4.7メートルから4.5メートルで、路線価の付設されていない農道である（甲4の1及び2, 甲6, 乙2）。本件土地と本件北側道路との間には、水路などの障害物は在しない。

ウ 本件土地の周囲の状況

本件土地の周囲の土地は駐車場として利用されている。また、本件土地の東側にはパチンコ店やホームセンターなどが営業し、南側には住宅地が広がっている（甲4の2）。

(3) 被告市長による本件土地の評価額の算出

被告市長は、本件土地が市街化区域農地であることから、市街地宅地評価法に準じて求めた価額から造成費相当額を控除する方法により、本件土地の評価額を評価した。

被告市長は、■■■■■■■■■■外の土地を標準宅地とした路線価

が付設されている本件東側道路を正面路線として、本件土地の評価額を計算した。

ア 基本価格の算出

正面路線価（本件東側道路の路線価）の評点数3万6800点に下落修正率（地価下落に対応した評価額の修正率）0.994及び奥行価格補正率1.00を乗じ、正面路線の評点数を3万6579点と算出した。

算出した正面路線の評点数3万6579点に、不整形地補正率1.00、間口狭小補正率1.00及び本奥行長大補正率1.00、評点1点あたり価格1円を乗じることで、本件土地の1平方メートルあたりの価格を3万6579円と算出した。

イ 造成費相当額の控除

上記アで算出された1平方メートル当たりの価格から、造成費相当額6300円を控除すると、控除後の価格は3万0279円となる。

ウ 本件土地の評価額

最後に、上記イで算出された価格に地積925平方メートルを乗じて本件土地の評価額を2800万8075円と算出した。

(4) 本件決定

原告は、平成27年4月3日付けで、審査委員会に対し、本件土地の登録価格を不服として審査の申出をしたところ、審査委員会は、同年12月16日、被告市長が決定した価格は評価基準に基づき適正に決定されたものであるとして、原告の審査の申出を棄却（本件決定）した（甲1）。

(5) 本件訴訟の提起

原告は、本件決定の一部の取消しを求めて、平成28年1月13日、本件訴訟を提起した。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件決定の適法性、具体的には、本件土地を市街化区域農地として宅地並みの価額で評価したことの適法性である。

（原告の主張）

本件土地は市街化区域内に位置しているが、農地である以上、農地として課税すべきである。よって、農地としての評価額11万3895円を超える評価は違法である。

（被告の主張）

- (1) 本件土地は、都市計画法7条1項の市街化区域内にある農地であるから、その課税標準となるべき価格は地方税法附則19条の2第1項に基づき類似宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められる。

本件土地の周辺は、パチンコ店、ホームセンターなどが建てられており、既に市街地が形成されている。本件土地を購入する目的は、商業施設や住宅の建設が考えられ、引き続き農地として用いることは経済的にも現実的にも想定できない。したがって、本件土地は宅地としての潜在価値を有しており、宅地並みの価額で評価をすることは実質的にも正当である。

- (2) 本件土地の評価に際しては、被告は評価基準に従って正当な評価を行っている。

なお、本件土地の評価に際して、被告は、水路が介在している東側道路を正面道路として評点数を付設している。本件土地に介在する本件水路の占有許可は、本件条例に基づいて容易に得られるから、本件土地は何ら建築基準法43条1項本文の制限を受けない。環境補正及び調整率は、定量化困難な要因による補正であるから、水路幅のように定量化が可能な条件については補正の対象とならない。被告は水路幅による減価補正を行う基準を設けていないが、仮に補正基準を設けていたとしても、他の自治体の補正基準に照らして、本件水路は減価補正を必要とする幅を有していない。よって、本件水路の介在が、被告の評価の正当性を覆すものとはいえない。

第3 当裁判所の判断

1 本件土地の価格決定の適法性

- (1) 前記関係法令の定めのとおり、地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を登録価格としているところ、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、①当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときであるといえることができる（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。
- (2) 原告は、前記のとおり、市街化区域内の農地について、農地である以上は、宅地並みの価額で評価することはすべきでないと主張するほか、本件土地に適用された評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではないと主張するようである。

前記関係法令の定めにあるとおり、市街化区域内の農地は、通常の農地と異なり、宅地化の需要が生じやすい区域に在り、かつ、宅地への転用が容易な農地であり、取引される場合には宅地に転用される可能性が高く、その意味で、宅地としての潜在的価値を有する農地といえることができる。そして、このことは、正常な条件の下に成立する市街化区域農地の取引において前提とされることが通常であるから、その客観的な交換価値を算定する上で必ず考慮されなければならない要素というべきである。地方税法附則19条の2第1項が宅地並み評価を定めた趣旨は、上記のことなどから、その適正な時価は、一般に、状況が類似する宅地の適正な時価に準じた水準にあるとの理解に基づいて、課税の公平及び市街化区域における宅地の供給の促進の見地から、市街化区域農地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき価格については、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められるべき旨を規定していると解される。評価基準所定の市街化区域農地の評価方法は、上記規定に従うものであり、市街化区域農地の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえることができる。そして、上記の事情は、本件土地にも妥当し、本件土地周辺の市街化の程度は、本件土地の価格にも反映されると考えられる。

そうすると、被告市長が決定した本件土地の登録価格が、評価基準に従って決定されたものと認められる場合には、それらの定める評価方法によっては本件土地の価格を適切に算定することのできない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って（最高裁平成21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁参照）、これに反する原告の主張を採用することはできない。

- (3) 被告市長は、本件土地の価格の登録に際し、前記前提事実のとおり、本件東側道路を正面路線として、本件東側道路の路線価を基準に画地計算法に従って基本価格を算定し、土地の造成費用相当額を控除して本件土地の価格を算出している。

本件土地と本件東側道路との間には本件水路が介在しているが、前記関係法令の定めによれば、本件条例に従って申請することによって土地の所有者は本件水路に架橋することが容易に可能であり、本件土地について建築基準法上の特例許可を得ることもまた容易であること、本件土地を宅地として利用する場合においては、本件東側道路を本件土地の出入口として利用することが想定されることからすると、本件土地については東側道路と接道していると評価することができ、当該道路を正面道路として画地計算法を適用したことに違法性はない。また、水路が介在することにより土地の価格が減価することは一般的に考えられ得るが、前記のとおり、市街化区域農地の評価に際して水路の存在を考慮した補正を行なわないことも認められており、また、本件水路の幅が1メートルにも満たないことなどに照らせば、水路が介在していることによる減価を考慮した補正を行なわなければ適正な時価を算定できないものではない。

また、本件土地の評価額を算出するにあたっては、被告は、環境補正及び調整率による補正を行っていないが、本件水路の介在が補正の対象とならないことは上記説示のとおりであり、ほかに環境補正及び調整率を用いた補正をしなければならぬ要因が、本件土地にあるとは認められない。

以上によれば、被告市長は評価基準に従った適正な評価を行ったというべきであり、被告市長が決定した登録価格は適正な時価であると推認される。

- (4) そして、本件土地の周囲は既に市街地が形成されていること、本件土地を宅地に転用するにあたって、本件水路の存在が具体的な支障となるものでないこと、その他本件土地を一般的な市街化区域農地と区別して評価すべき個別性の高い土地であるというべき事情も見当たらないことからすると、本件土地について、市街化区域農地の評価方法によっては価格を適切に算定することのできない特別の事情があるということもできず、上記推認は覆されない。
- (5) 以上より、被告市長が決定した本件土地の登録価格は、適正な時価であると推認され、他に被告市長が決定した本件土地の登録価格が適正な時価を超えるなど、当該価格決定が違法であると認めるに足る証拠はないことからすると、被告市長による本件土地の登録価格の決定は適法である。

- 2 よって、本件土地の登録価格について被告市長の決定を是認した本件決定は適法であり、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

新潟地方裁判所第二民事部

裁判長裁判官 西 森 政 一

裁判官 齋 藤 巖

裁判官 松 本 啓 裕

(別紙)

物 件 目 録

1 所 在

2 地 番

3 地 目 田

4 地 積 9 2 5平方メートル

以上

平成29年3月9日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成28年（行コ）第402号 審査決定取消請求控訴事件（原審・新潟地方裁判所
平成28年（行ウ）第2号）

口頭弁論終結の日 平成29年2月14日

判

決

控 訴 人

新潟県長岡市大手通1丁目4番地10

被 控 訴 人

同代表者兼裁決行政庁

同委員会代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

長 岡 市

長岡市固定資産評価審査委員会

主

文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 長岡市固定資産評価審査委員会が平成27年12月16日付けで控訴人に対してした別紙物件目録記載の土地の固定資産課税台帳に登録された平成27年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、11万3895円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を所有して本件土地に係る固定資産税の納税義務を負う控訴人が、長岡市長（以下「被控訴人市長」という。）により宅地並みに決定され固定資産課税台帳に登録された本件土地の平成27年度の価格を不服として、長岡市固定資産評価審査委員会（採決行政庁。以下「審査委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被控訴人を相手に、農地としての評価額11万3895円を超える部分の取消しを求める事案である。
- 2 原判決は、被控訴人市長による本件土地の登録価格の決定は適法であり、この決定を是認した審査委員会の本件決定は適法であると判示して、控訴人の請求を棄却したため、これを不服とする控訴人が控訴をした。
- 3 関係法令の定め、前提事実並びに争点及び当事者の主張は、次の4のとおり当審における控訴人の主張を追加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1から3まで（原判決2頁3行目から9頁12行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。
- 4 当審における控訴人の主張

- (1) 本件土地の評価は、現況（田）を基準に行われるべきであり、将来の宅地等の転用を見越して行われるべきではない。
- (2) 本件土地を評価する際に用いる正面路線価は、水路が介在していて接道していない本件東側道路ではなく、16.3メートルの間口で接道している本件北側道路のそれによるべきである。その際、必ず環境補正、調整率を考慮して、近傍類似の田に比準して評価額を考慮しなければならない。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、被控訴人市長による本件土地の登録価格の決定は適法であり、この決定を是認した審査委員会の本件決定は適法であるから、控訴人の請求は理由がなく、棄却すべきものと判断する。その理由は、次の2つのおり原判決を補正し、3のおり当審における控訴人の主張について判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1（原判決9頁14行目から12頁8行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 原判決の補正

- (1) 原判決11頁11行目の「正面道路」を「正面路線」と改める。
- (2) 原判決11頁15行目の「本件水路の幅が」を「本件水路は、現在は開渠となっているU字溝が設置されており、その幅が」と改める。

3 当審における控訴人の主張について

- (1) 控訴人は、本件土地の評価は、現況（田）に基づいて行われるべきであり、将来の宅地等への転用を見越して行われるべきではないと主張する。

しかし、市街化区域内の農地は、宅地等への転用前であっても、宅地としての潜在的価値を有し、正常な条件の下に成立する市街化区域農地の取引においても、このことが前提とされることが通常であること、地方税法附則19条の2第1項は、上記のことなどを踏まえ、市街化区域農地を状況が類似する宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格によって定められるべき旨を定めたものであって、この規定に従って定められた市街化区域農地の評価方法に関する評価基準が合理性を有するものであることは、上記のとおり引用する原判決が説示するとおりである。

したがって、本件土地の現況が田であったとしても、これを評価基準に従って宅地の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価額で評価することは不合理ではないから、控訴人の上記主張は採用することはできない。

- (2) また、控訴人は、本件土地を評価する際に用いる正面路線価は、水路が介在していて接道していない本件東側道路ではなく、16.3メートルの間口で接道している本件北側道路のそれによるべきであると主張する。

しかし東側と北側に路線がある本件土地の価額を定める際、その基本価格の算出の基礎とすべき正面路線は、路線価の高い方の路線によるべきであるところ（乙1の23頁）、証拠（甲1、甲2、甲5）によれば、本件東側道路の方が本件北側道路よりも路線価が高いと認められる。そして、本件土地と本件東側道路との間に本件水路が介在しているものの、その幅は73センチメートルにすぎず、本件水路に架橋すること、本件土地について建築基準法上の特例許可を得ることも容易であること等に照らせば、本件土地は本件東側道路と接道していると評価することができるのであって、本件東側道路を正面路線とし

そして、ほかに環境補正や調整率を用いた補正をしなければならない要因も認められないから、被控訴人市長は評価基準に従った適正な評価を行ったというべきである。

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

裁判官 石 垣 陽 介

以上

調 書（決定）

事件の表示 平成29年（行ヒ）第180号
決定日 平成29年6月20日
裁判所 最高裁判所第三小法廷
裁判長裁判官 戸 倉 三 郎
裁判官 岡 部 喜 代 子
裁判官 木 内 道 祥
裁判官 山 崎 敏 充
裁判官 林 景 一
当事者等 別紙当事者目録記載のとおり
原判決の表示 東京高等裁判所平成28年（行コ）第402号（平成29年3月9日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件を上告審として受理しない。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

第2 理由

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

志摩市固定資産評価
審査決定取消請求事件

平成29年9月11日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官
平成28年（行ウ）第6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29年5月11日

判

決

[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		[Redacted]	
原	告	萱	垣 建
同訴訟代理人弁護士		萱	垣 佑 樹
同			
三重県志摩市阿児町鵜方3098番地22			
被	告	志	摩 市
同代表者兼処分行政庁		志摩市固定資産評価審査委員会	
同委員会代表者委員長		濱	口 卓
被告訴訟代理人		楠	井 嘉 行
同		西	澤 博 外

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

処分行政庁が原告に対して平成27年10月22日付けでした別紙物件目録記載1及び2の各土地にかかる平成27年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、別紙物件目録記載1及び2の土地（以下、それぞれ「本件土地1」、「本件土地2」といい、これらを併せて「本件各土地」という。）を所有する原告が、固定資産課税台帳に登録された本件各土地の平成27年度の価格が過大であるとして、平成27年6月29日、処分行政庁に対し、地方税法432条1項に基づきした審査の申出（以下「本件審査申出」という。）について、処分行政庁が、同年10月22日付けで、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をしたことから、本件決定には取り消されるべき違法がある旨主張して、本件決定の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め

(1) 地方税法の定め

ア 土地に対して課される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で、土地課税台帳等に登録されたもの（以下「登録価格」という。）であり、同価格とは、適正な時価をいう（地方税法349条1項、341条5号）。

イ 市町村長は、地方税法388条1項に基づき総務大臣が定める評価の基準

並びに評価の実施の方法及び手続（固定資産評価基準，甲5，以下「評価基準」という。）によって，固定資産の価格を決定しなければならない（同403条1項）。

(2) 評価基準の定め

本件に係る評価基準の定め概要は，以下のとおりである。

ア 土地の評価の基本

土地の評価は，地目（田，畑，宅地，鉱泉地，池沼，山林，牧場，原野，雑種地）の別に，それぞれ定める評価方法によって行う。地目の認定に当たっては，当該土地の現況及び利用目的に重点を置き，部分的に僅少の差異の存するときであっても，土地全体としての状況を観察して認定する。

（以上につき，評価基準第1章第1節一）

イ 地積の認定

地積は，原則として，登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし，登記されていない土地については現況の地積による。

ただし，国土調査法による地籍調査を行っている市町村において当該市長村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合，当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適当と認められるものについては，地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積による。

（以上につき，評価基準第1章第1節二）

ウ 宅地の評価

(ア) 宅地の評価は，各筆の宅地について評点数を付設し，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) 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は，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，次のとおり，市街地宅地評価法により，付設する。

a 宅地の利用状況を基準として商業地区，住宅地区，工業地区等に区分された地区について，その状況が相当に相違する地域ごとに，その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。

b 標準宅地について，適正な時価を求め，これに基づいて沿接する主要な街路について路線価を付設し，これに比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設する。

c 路線価を基礎とし，後記（ウ）の画地計算法を適用して，各筆の宅地の評点数を付設する。この際，市町村長は，宅地の状況に応じ，必要があるときは，画地計算法の附表等につき，所要の補正をして適用する。

(ウ) 画地計算法

a 各筆の宅地の評点数は，各筆の宅地の立地条件に基づき，路線価を基礎とし，1画地の宅地ごとに，画地計算法（①奥行価格補正割合法，②側方路線影響加算法，③二方路線影響加算法及び④不整形地，無道路地，間口が狭小な宅地等評点算出法）を適用して求めた評点数によって付設する。

b 宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、又、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるから、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ、所定の「奥行価格補正率表」（評価基準附表1）によって求めた奥行価格補正率を乗じて当該画地の単位地積当たり評点数を求める。

c 不整形地（三角地及び逆三角地を含む。）の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に所定の「不整形地補正率表」（評価基準附表4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。

（以上につき、評価基準第1章第3節一、二及び別表第3）

(3) 取扱要領の定め

被告志摩市においては、評価基準及びこれに基づいて作成された土地評価事務取扱要領（甲6、以下「取扱要領」といい、評価基準と併せて「評価基準等」という。）により固定資産の評価が行われている。

本件に係る取扱要領の定めの内、評価基準と重複しないものは、概要、以下のとおりである。

ア 地目の認定

土地評価上の地目は、現況の地目による。

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う。この場合、地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置いてこれを認定しなければならないが、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定する。

（以上につき、取扱要領第2節I 4(2)）

イ 地目の意義

地目の宅地とは、不動産登記事務取扱手続準則に準じて、建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地を意味する（取扱要領第2節I 2(3)及び同5(1)⑤ア）。

地目の池沼とは、不動産登記事務取扱手続準則に準じて、かんがい用水でない水の貯溜池を意味し、養魚池の用に供されている土地、ため池、ダム建設における水没地もこれに該当する（取扱要領第2節I 2(6)及び同5(1)⑦）。

ウ 宅地の評価における評点1点当たりの価格

評点1点当たりの価格は、知事が算定する宅地の提示平均価格に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定する（取扱要領第4節Ⅲ）。

なお、本件各土地の資産評価にかかる評点1点当たりの価格は、1円である（甲3、弁論の全趣旨）。

3 前提事実（争いのない事実、後掲各証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者

ア 原告は、平成27年1月1日時点における本件各土地の所有者である（甲1、2）。

イ 被告は、本件各土地が所在する市である。

(2) 本件各土地の概要

ア 本件各土地の西方には、XXXXXXXXXXと称されるショッピングセンター（以下「本件商業施設」という。）が所在し、その地目は宅地である（甲12, 13, 弁論の全趣旨）。

イ 本件土地1は、その面積の80%以上に常時、水が溜まっている。

本件土地2は、少なくともその面積の大半は調整池としての機能を持つ平地であり、平時は、本件商業施設の従業員の駐車場として使用されている。（以上につき、甲9, 13, 弁論の全趣旨）

ウ 本件土地1の登記簿上の地積は、昭和62年10月8日、国土調査の結果、従前の225㎡から431.48㎡に変更され、本件土地2の登記簿上の地積は、同日、国土調査の結果、従前の300㎡から441㎡に変更された（甲1, 2）。

(3) 本件各登録価格の決定

被告は、地方税法403条1項により、本件各土地にかかる平成27年度の賦課期日（平成27年1月1日）における固定資産の価格として、本件各土地の地目をいずれも宅地とした上で、以下のとおり、市街地宅地評価法により、本件土地1の価格を108万450円、本件土地2の価格を480万2400円と算定し、同年度の固定資産税課税台帳に登録した（甲3, 以下、これらの価格を併せて「本件各登録価格」という。）。

ア 本件土地1

2万3000点（標準宅地の路線価）×0.8（奥行価格補正）×0.87（不整形補正）×0.3（雑種地補正）÷4802点（合計評点数）
4802点×225㎡（固定資産評価上の地積）＝108万450円

イ 本件土地2

2万3000点（標準宅地の路線価）×0.8（奥行価格補正）×0.87（不整形補正）÷1万6008点（合計評点数）
1万6008点×300㎡（固定資産評価上の地積）＝480万2400円

(4) 本件訴訟に至る経緯

ア 原告は、平成27年6月29日、地方税法432条1項に基づき、処分行政庁に対し、本件審査申出をしたところ、処分行政庁は、同年10月22日付けで同申出を棄却する旨の本件決定をした（甲3）。

イ 原告は、平成28年4月21日、本訴を当庁に提起した（顕著な事実）。

4 争点

本件決定の違法性

5 争点に関する当事者の主張

（原告の主張）

本件決定には、以下のとおり、取り消されるべき違法がある。

(1) 地目の認定について

ア 本件決定は、本件各土地の地目が宅地であることを前提とした本件各登録価格を是認した点に違法がある。

評価基準等によれば、土地評価上の地目は、原則として一筆ごとに、土地

の現況及び利用目的に重点を置いて認定するとされる。

イ 本件土地１の現況は、その８０％以上の面積が、常時、水が溜まっている「池」であり、その他はブロック擁壁の法面であり、建物を建築することはできず、宅地としての機能はない。

そして、本件土地１は、本件商業施設の敷地自体のために利用されているのではなく、下流域への洪水被害を防ぐ公共目的のためのものであるから、本件商業施設の敷地とその利用目的が異なる。

ウ 本件土地２の現況は、一部は、常時、水が溜まっている「池」であり、一部はブロック擁壁の法面であり、その他の部分は、水を貯めるために数m低くなった平地であり、大雨の際などに調整池としての機能を果たす役割を持っている。

そして、本件土地２は、本件商業施設の敷地自体のため利用されているのではなく、下流域への洪水被害を防ぐ公共目的のためのものであるから、本件商業施設の敷地とその利用目的が異なる。

エ よって、現況及び利用目的に照らせば、本件各土地の地目は、本件商業施設敷地とは別に「池沼」と認定されるべきであり、これを同施設と一体として宅地とすることは違法である。

(2) 本件各登録価格について

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れば、当該価格の決定は違法となる。

本件各土地は防災施設としての利用目的を有し、客観的な交換価値はない(甲7, 8参照)から、これを上回る本件各登録価格は違法であり、同価格を是認する本件決定も違法である。

また、本件各土地上の調整池は、都市計画法により設置が義務付けられており、下流域への洪水被害防止という公共的価値を有するが、本件商業施設の存立・維持・効用にとって不可欠なものではない。また、本件各土地は、本件商業施設の敷地と比べ、相当程度海拔が低い。

これらの事情に照らせば、本件各土地を本件商業施設の敷地と同等に評価して高額な固定資産税を課することは不当である。

そして、本件土地１の固定資産税評価額は、平成１８年度と平成２７年度で７００万円以上の差があり、平成２６年度と平成２７年度でも３５万円以上の差がある。本件土地２の固定資産税評価額は、平成１８年度と平成２７年度で６８０万円以上の差があり、平成２６年度と平成２７年度でも７２万円以上の差がある。これらの事情は被告の固定資産評価が相当ではないことの証左である。

(被告の主張)

本件決定は、以下のとおり、適法である。

(1) 地目の認定について

本件各土地は、本件商業施設敷地の一画の調整池としての役割を有する土地であり、同施設の開発に必要不可欠なものとして設置され、近隣に迷惑をかけずに維持存立するという維持効用を果たすためにも必要不可欠なものである。

よって、本件各土地は、宅地である同施設の維持効用を果たすものであるか

ら、評価基準等に基づき、本件商業施設の敷地と一体として、地目を宅地と評価すべきである。

(2) 本件各登録価格について

本件各登録価格は、評価基準等に基づき、市街化宅地評価法により適切に評価している。また、本件土地1については、常時水が溜まっていることや利用形態が制限されること等を考慮し、雑種地補正に準じて0.3を乗じて評価額を算出している。

なお、本件各土地の評価額が年度によって変わったのは、評価法や路線価の変更のためである。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前記第2の3の前提事実、後掲各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。

(1) 本件商業施設の開発の経緯

平成8年5月24日、株式会社[]は、本件商業施設を開発するため、三重県知事に対し、都市計画法に基づく開発行為許可申請をした。三重県においては、開発面積1haかつ洪水調整容量500㎡以上の開発行為については、洪水調整として、河川等の改修、洪水調整池の設置、配水ポンプの設置のいずれかないし複数の措置を講じることが義務付けられる。

そして、本件商業施設の開発行為は、山林を中心に1ha以上の面積を開発することを内容とし、洪水調整容量についても上記条件に該当したことから、株式会社[]は、当時の所有者であった[]（原告の親族）から本件各土地を借りて、洪水調整として同土地上に調整池を設けることとした。なお、原告は、平成18年4月16日、[]から本件各土地の所有権を相続し、貸主としての地位を承継した。

平成8年11月5日、三重県知事は、開発行為に伴って設けた調整池（本件各土地）については、河川整備等排水調整の必要性がなくなるまで、調整機能を保持すること等を許可条件として、上記申請を許可した。

その後、本件商業施設が開業し、以降、本件各土地は同施設の調整池として供されている。

（以上につき、甲1、2、乙8、12、弁論の全趣旨）

(2) 本件各登録価格の算定過程

ア 本件各登録価格は、本件各土地の地目を宅地として、市街地宅地評価法により算定されている。

本件各土地は併用住宅地区に区分され、その所在する地域の標準宅地は、志摩市阿児町[]所在の土地であり、その路線価は、2万3000点である。

イ 本件各土地が所在する三重県志摩市阿児町において、平成28年4月1日時点において、未だ国土調査が終了していない地域が存在することから、本件各土地の固定資産評価上の地積については、国土調査終了前の登記簿上の地積である、本件土地1につき225㎡、本件土地2につき300㎡とされた（甲1、2、乙9）。

ウ 本件各土地の画地計算法における補正率は、いずれも、奥行価格補正につき0.8、不整形補正につき0.87である。

さらに、本件土地1については、常時、水が溜まっており、利用形態が制限されること等を考慮し、雑種地における減額補正に準じて、0.3を乗じることとされた。

エ 以上の事情に評価基準等を適用し、以下のとおり本件各登録価格が算定された。

(ア) 本件土地1

2万3000点（標準宅地の路線価）×0.8（奥行価格補正）×0.87（不整形補正）×0.3（雑種地補正）÷4802点（合計評点数）
4802点×225㎡（固定資産評価上の地積）＝108万450円

(イ) 本件土地2

2万3000点（標準宅地の路線価）×0.8（奥行価格補正）×0.87（不整形補正）÷1万6008点（合計評点数）
1万6008点×300㎡（固定資産評価上の地積）＝480万2400円

2 原告の主張の検討

(1) 地目の認定について

ア 評価基準は、地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するとする（前記第2の2(2)ア）が、各地目の意義は明示的に定められていない。もっとも、評価基準に基づき定められ、不動産登記事務取扱手続準則に準じて地目の意義を定義する取扱要領の内容は相当といえ、これを十分に斟酌すべきである。

そこで、以下において、本件各土地が、現況及び利用目的等に照らし、宅地、すなわち、建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地（前記第2の2(3)イ参照）と認められるかについて検討する。

イ 原告は、本件各土地の現況及び利用目的に照らせば、本件各土地の地目は本件商業施設とは別に池沼と認定されるべきである旨主張する。

確かに、取り分け、本件土地1の現況は、その面積の80%以上に常時、水が溜まっているという状況にある（前記第2の3(2)イ）。しかし、地目の認定に当たっては、現況のみならず利用目的も考慮すべきであるから、上記現況のみをもって本件土地1の地目を「池沼」とすることは相当でない。また、本件土地2の現況は、少なくともその面積の大半は平地であり、平時は従業員の駐車場として利用されている（前記第2の3(2)イ）から、なおさらのことである。

そこで、本件各土地の利用目的について見ると、原告は、本件各土地は本件商業施設の敷地自体のためではなく、下流域への洪水被害を防ぐ公共目的のため利用されているから、本件商業施設の敷地とはその利用目的が異なる旨主張する。

しかしながら、前記1(1)のとおり、本件商業施設の開発には調整池の設置等の洪水調整が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池として供さ

れることとなっている。しかも、開発許可を受けるに際しては、洪水調整のために設置された調整池（本件各土地）の調整機能を保持することを許可条件とされている。これらの本件商業施設の開発及び本件各土地が調整池として供されるに至った経緯に照らせば、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であるというべきである。そうすると、現況及び利用目的を考慮し本件各土地全体としての状況に鑑みれば、本件各土地は、本件商業施設の維持を果たすために必要な土地と認められる。

したがって、本件各土地の地目は本件商業施設とは別に池沼と認定されるべきとする原告の主張は採用できず、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はない。

(2) 本件各登録価格について

ア 地方税法341条5号の「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、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同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、上記価格の決定は違法となる（最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照）。

そして、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、①当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、②これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回るときであると解される（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

イ まず、前期1(2)のとおり、本件各登録価格は、評価基準等に基づき算定されているから、本件各土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとはいえないことは明らかである。

ウ(ア) 次に、評価基準等は、前記第2の2(2)及び(3)のとおり、宅地の評価について、市街地宅地評価法により、標準宅地の路線価を基礎として、画地計算法を適用して当該土地の実態に即した評点数を付設して算定することを定めており、このような評価基準等は土地の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有すると認められる。

そうすると、本件各土地について、評価基準等によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるといえない限り、本件各登録価格は、客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認される。

そこで、以下において上記特別の事情の有無について検討する。

(イ) 原告は、本件各土地の価格を査定不能とする不動産業者による査定書(甲7)、不動産査定意見書(甲8)を提出して、本件各土地の客観的な交換価値がない旨主張する。しかしながら、上記各書面は、いずれも、不動産

市場における媒介価格に関する意見の根拠として作成されたにすぎないから、これらをもって直ちに本件各土地の客観的な交換価値が皆無であるとか、前記特別の事情があると認めることはできない。

- (ウ) また、原告は、本件各土地の調整池は、都市計画法により設置が義務付けられており、下流域への洪水被害防止という公共的価値を有すること、本件商業施設の存立・維持・効用にとって不可欠なものではないこと、本件各土地は、本件商業施設の敷地と比べ、相当程度海拔が低いこと等からすれば、本件各土地を本件商業施設の敷地と同等に評価することは不当である旨主張する。

しかしながら、原告の上記主張は、実質的には、本件各土地の地目を本件商業施設と一体として宅地と認定することの不当性をいうにすぎず、前記(1)のとおり、本件各土地が、本件商業施設の維持を果たすために必要な土地であると認められることからすれば、原告指摘の事情をもって前記特別の事情があるとはいえない。

また、本件土地1の現況については、確かに、土地の大半に水が溜まっており、利用形態が相当に制限されるといえる。しかし、前記第2の2(2)ウ(イ)cのとおり、市街地宅地評価法による宅地評価に際しては、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等につき、所要の補正をして適用することとされている。実際に、本件土地1については、土地の現況等を考慮し、雑種地における減額補正に準じて、0.3を乗じて登録価格を算定している（前記1(2)ウ）。そうすると、本件基準等によっても、現況に応じた登録価格の調整がされているから、本件土地1の現況をもって、前記特別の事情があるとはいえない。

さらに、原告は、本件各土地の登録価格が大きく変動していることが被告の固定資産評価が相当ではないことの証左であると主張するが、登録価格に関し、評価方法、路線価、補正率等をより実態に即して見直すことは一般的に想定されうるところであり、不合理なものではない。

したがって、原告の主張はいずれも採用できず、そのほか、本件全証拠によっても、本件各土地について前記特段の事情があると認めるに足りる的確な証拠はない。

よって、本件各土地について、評価基準等によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるとは認められないから、本件各登録価格は、平成27年度の賦課期日（平成27年1月1日）における本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認される。

- エ したがって、本件各登録価格を違法とする原告の主張は採用できず、本件各登録価格を是認した本件決定は適法であるというべきである。

第4 結論

以上によれば、本件決定は適法であり、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

津地方裁判所民事部

裁判長裁判官 岡 田 治

裁判官 松 井 洋

裁判官 山 川 勇 人

(別紙)

物 件 目 録

1	所 在	志摩市阿児町	
	地 番		
	地 目	宅地	
	地 積	4 3 1 . 4 8	平方メートル
2	所 在	志摩市阿児町	
	地 番		
	地 目	宅地	
	地 積	4 4 1 . 0 0	平方メートル

平成30年3月23日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成29年（行コ）第90号 固定資産評価審査決定取消請求控訴事件
（原審 津地方裁判所平成28年（行ウ）第6号）
口頭弁論終結日 平成30年1月24日

判 決

控 訴 人

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

同

三重県志摩市阿児町鵜方3098番地22

被 控 訴 人

同 代 表 者 兼 処 分 行 政 庁

同 委 員 会 代 表 者 委 員 長

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

萱 垣 建

萱 垣 佑 樹

志 摩 市

志摩市固定資産評価審査委員会

濱 口 茂

西 澤 博

ほか11名

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 処分行政庁が控訴人に対して平成27年10月22日付けでした原判決別紙物件目録記載1及び2の各土地にかかる平成27年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 被控訴人は、控訴人所有の原判決別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）及び同2の土地（以下「本件土地2」といい、本件土地1と併せて以下「本件各土地」という。）にかかる平成27年度の賦課期日（同年1月1日）における固定資産の価格として、本件各土地の地目をいずれも宅地とした上で、市街地宅地評価法により本件各土地の価格をそれぞれ算定し、同年度の固定資産税課税台帳に登録した。

控訴人は、平成27年6月29日、志摩市固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づき審査の申出（以下「本件審査申出」という。）をしたところ、同委員会は、同年10月22日付けで、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。

本件は、控訴人が、本件各土地の地目は宅地ではないなどとして、被控訴人に対し、本件決定の取消しを求める事案である。

原審は、本件各土地は、ショッピングセンターが適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営継続するために必要な土地であるから、現況及び利用目的を考慮し本件各土地全体としての状況に鑑みれば、本

件各土地は、同施設の維持を果たすために必要な土地と認められるから、宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないなどとして、控訴人の請求を棄却した。そこで、控訴人が控訴した。

- 2 関係法令等の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、3のとおり控訴人の当審における補充主張を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の2ないし5に記載するとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決4頁18行目の「被告志摩市」を「被控訴人」と改める。

3 控訴人の当審における補充主張

- (1) 評価基準は、「地目の認定にあたっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。」としているが、それ以上具体的な内容は定めておらず、具体的な認定方法については、取扱要領が規定している。そして、取扱要領では、地目の認定は、①現況主義、②土地全体で認定と規定されているから、第一に現況によって認定し、それが不明の場合に土地全体（利用目的）を考慮すべきであると解される。

そうすると、本件土地1の現況は、その面積の80%以上に常時水が溜まっているという状況にあるから、明らかに現況は池沼であり、地目は池沼と認定すべきである。また、本件土地2は、一部は、常時、水が溜まっている池であり、一部はブロック擁壁の法面、その他の部分は、大雨が降った時に下流域に流れ出ないように水を貯めるため、建物が建っている敷地より数メートル低い調整池としての機能を持つ平地であるから、少なくとも現況からは宅地としては認定できないはずである。

- (2) 取扱要領では、「道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供される土地は雑種地として認定する。」と規定されている。

本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているから、宅地と認定することはできない。

- (3) 控訴人が、津地方法務局伊勢支局に地目変更の申請をしたところ、平成29年8月29日、本件各土地の地目はいずれも「ため池」に変更された。

したがって、本件土地の地目は「ため池」と評価すべきである。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することが違法とはいえず、本件各土地について、評価基準等によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるとは認められないから、本件各登録価格は、平成27年度の賦課期日における本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を下回るものではないと推認され、本件各登録価格を是認した本件決定は適法であると認めるのが相当であると判断する。その理由は、以下のとおり原判決を補正し、2のとおり控訴人の当審における補充主張に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第3 当裁判所の判断」の1及び2に記載するとおりであるから、これを引用する。

(原判決の補正)

- (1) 原判決14頁3行目の「しかしながら」から6行目末尾までを、以下のとお

り改める。

「しかし、前記特別の事情とは、評価基準を正しく適用したとしても当該土地の適正な時価を適切に算定することができないことを基礎付ける具体的な事情というものと解されるのであって、不動産業者の査定額を上回るというだけでは特別の事情があると認めることはできない。」

- (2) 原判決15頁1行目末尾の次に、以下のとおり加える。

「また、本件土地1と同様、調整池である本件土地2についても、土地の状況等によっては、所要の補正をすることができるから、調整池であることをもって、直ちに前記特別の事情があるということとはできない。そして、本件土地2は、本件土地1とは異なり、その面積の大半は平地であり、平時は従業員の駐車場として利用されていることからすると、所要の補正をしなかったことが違法であるということとはできない。」

- (3) 原判決15頁3行目の「主張するが、」の次に、以下のとおり加える。

「この点について、被控訴人は、本件各土地の固定資産評価額が平成21年度に相当下がったのは、それまでの「その他宅地評価法」から「市街地宅地評価法」に変更し、標準宅地の路線価を基準に評価し、奥行価格補正、不整形地補正を行うなどしたことによるものであり、平成27年度が平成26年度より下がったのは、平成27年度評価替えの際に画地の再認定を行ったことによるものであると説明しているのであって、」

2 控訴人の当審における補充主張に対する判断

- (1) 控訴人は、取扱要領では、地目の認定は、①現況主義、②土地全体で認定と規定されているから、第一に現況によって認定し、それが不明の場合に土地全体（利用目的）を考慮すべきである旨主張する。

しかし、評価基準では、地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置くものとされており、取扱要領によれば、評価の対象となる土地が、「建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地」であれば、当該土地の地目を「宅地」と認定することができる（原判決第3の2(1)ア）。

そして、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であるから、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないことは、原判決の第3の2(1)イで認定説示するとおりである。

控訴人の主張は、採用することができない。

- (2) 控訴人は、取扱要領では、「道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供される土地は雑種地として認定する。」と規定されているところ、本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているから、宅地と認定することはできない旨主張する。

しかし、本件各土地は、本件商業施設の調整池としての機能があり、単独で利用されている土地ということとはできない。控訴人の主張は、採用することができない。

- (3) 控訴人は、津地方法務局伊勢支局に地目変更の申請をしたところ、本件各土

地の地目はいずれも「ため池」に変更されたから、本件土地の地目は「ため池」と評価すべきである旨主張する。

取扱要領における地目の定義は、不動産登記事務取扱手続準則に準ずるものとされている（原判決第3の2(1)ア）から、不動産の表示登記における地目と取扱要領に基づく地目の認定は、通常、一致しているはずである。もっとも、不動産の表示登記は、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とするものである（不動産登記法第1条）のに対し、評価基準及びそれに基づく取扱要領は、土地の客観的な交換価値を算定し、その価値を基準に課税するという地方税法341条5号の趣旨・目的に従って策定されたものであるから、両者の間で地目の認定判断に相違が生じる場面があることは否定できず、不動産の表示登記の地目と異なる認定をしたことをもって、直ちに同認定が誤りであるということとはできない。そして、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はないことは、上記(1)のとおりである。控訴人の主張は、採用することができない。

- (4) 控訴人は、その他縷々主張するが、前記結論を左右するものではなく、採用することができない。

第4 結論

よって、控訴人の本訴請求を棄却した原判決は相当であり、控訴人の本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

名古屋高等裁判所民事第1部

裁判長裁判官	永	野	圧	彦
裁判官	田	邊	浩	典
裁判官	鈴	木	幸	男

平成30年（行ヒ）第262号

判 決

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

上記当事者間の名古屋高等裁判所平成29年（行コ）第90号固定資産評価審査決定取消請求控訴事件について、同裁判所が平成30年3月23日に言い渡した判決に対し、上告人から上告があった。よって、当裁判所は、次のとおり判決する。

主 文

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人萱垣建，同萱垣佑樹の上告受理申立て理由（ただし，排除されたものを除く。）について

- 1 本件は，三重県志摩市所在の2筆の土地に係る固定資産税の納税義務者である上告人が，上記の各土地につき，志摩市長により決定され土地課税台帳に登録された平成27年度の価格を不服として志摩市固定資産評価審査委員会に対し審査の申出をしたところ，これを棄却する旨の決定（以下「本件各決定」という。）を受けたため，被上告人を相手に，その取消しを求める事案である。

- 2 原審の確定した事実関係等の概要は，次のとおりである。

- (1)ア 地方税法349条1項は，土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を，当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下，これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。）とする旨規定し，同法403条1項は，市町村長は，同法388条1項の固定資産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旨規定する。平成27年度は上記の基準年度であり，これに係る賦課期日は平成27年1月1日である。

- イ 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）は，土地の評価は，次に掲げる土地の地目の別に，それぞれ，評価基準に定める評価の方法によって行うものとし，土地の地目として，田，畑，宅地，鉱泉地，池沼，山林，牧場，原野及び雑種地を掲げた上，この場合における土地の地目の認定に当たっては，当該土地の現況及び利用目的に重点を置き，部分的に僅少の差異の存するときであっても，土地全体としての状況を観察して認定するものとしている（第1章第1節一）。

そして，評価基準は，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各筆の宅地の評点数を付設し，これを評点1点当たりの価額に乗じて，各筆の宅地の価額を求めるものとしている。市街地宅地評価法は，①状況が相当に相違する地域ごとに，その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し，②標準宅地について，売買実例価額から評定する適正な時価を求め，これに基づいて上記主要な街路の路線価を付設するなどし，③この路線価を基礎とし，画地計算法（評価基準別表第3）を適用して各筆の宅地の評点数を付設するというものである（第1章第3節）。

また、評価基準は、池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとし、ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとしている（第1章第6節）。

- (2)ア 株式会社■■■■は、志摩市内の山林等を開発した土地上にショッピングセンター（以下「本件商業施設」という。）を開設することとし、平成8年5月24日、三重県知事に対し、都市計画法に基づく開発行為の許可申請をした。三重県においては、開発面積1ha以上かつ洪水調整容量500㎡以上の開発行為については、洪水調整の方法として、河川等の改修、調整池の設置又は排水ポンプの設置のいずれか又は複数の措置を講ずることが義務付けられているところ、本件商業施設に係る開発行為はこれに該当したことから、同社は、本件商業施設の敷地の東側に位置する第1審判決別紙物件目録記載1及び2の各土地（以下、順に「本件土地1」、「本件土地2」といい、併せて「本件各土地」という。）を当時の所有者から借り受け、本件各土地に洪水調整のための調整池を設けることとした。

三重県知事は、平成8年11月5日、「開発行為に伴って設けた調整池については、河川整備等排水調整の必要性が無くなるまで、調整機能を保持すること」を条件として、上記申請を許可した。

- イ 本件各土地は、本件商業施設の開業以降、調整池の用に供されており、本件土地1は、その面積の80%以上に常時水がたまっている。また、本件土地2は、少なくともその面積の大半は調整池としての機能を有する平地であるが、平時は本件商業施設の従業員の駐車場として使用されている。

- ウ 上告人は、平成18年4月16日、前記所有者から本件各土地を相続して、その貸主の地位を承継した。

- (3)ア 志摩市長は、本件各土地の平成27年1月1日における価格を次のとおり決定し、土地課税台帳に登録した（以下、これらの価格を併せて「本件各登録価格」という。）

本件土地1 108万0450円

本件土地2 480万2400円

志摩市長は、本件各登録価格を決定するに際し、本件各土地の地目をいずれも宅地と認定した上、市街地宅地評価法により、本件各土地に沿接する街路の路線価を基礎とし、画地計算法を適用して、奥行価格補正率0.8及び不整形補正率0.87を乗じ、また、本件土地1については、これに加えて、常時水がたまっており利用形態が制限されること等を考慮し、雑種地における減額補正に準じた補正率0.3を乗じて、評点数を付設した。

- イ 上告人は、平成27年1月1日当時、本件各土地の所有者であり、これらに係る固定資産税の納税義務者であったところ、本件各土地の現況及び利用目的に照らせば、その地目はいずれも池沼と認定されるべきであると主張して、同年6月29日、志摩市固定資産評価審査委員会に対し、本件各登録価格につき審査の申出をしたが、同委員会は、同年10月22日付けで、同申出を棄却する旨の本件各決定をした。

- 3 原審は、上記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断して、上告人の請求を棄却すべきものとした。

本件商業施設に係る開発行為については調整池の設置等が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池の用に供されることとなっており、開発許可を受けるに際しては、その調整機能を保持することが許可条件とされていることから、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整機能を維持して安全に運営を継続するために必要なものである。したがって、本件各土地は、宅地である本件商業施設の敷地を維持するために必要な土地と認められるから、本件各土地の地目をいずれも宅地と認定した上で決定された本件各登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものではなく適法である。

- 4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

- (1) 本件各決定は、本件各登録価格の決定に違法はないとして、これに係る上告人の審査の申出を棄却したものであるところ、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである（最高裁判平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）。
- (2) 評価基準は、土地の地目の別に評価の方法を定め、これに従って土地の評価をすべきこととし、上記地目は、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、土地全体としての状況を観察して認定することとしている。そして、上記地目のうち宅地とは、建物の敷地のほか、これを維持し、又はその効用を果たすために必要な土地をも含むものと解される。
- (3) 本件各土地は、本件商業施設に係る開発行為に伴い調整池の用に供することとされ、排水調整の必要がなくなるまでその機能を保持することが上記開発行為の許可条件となっているというのであるが、開発許可に上記条件が付されていることは、本件各土地の用途が制退を受けることを意味するにとどまり、また、開発行為に伴う洪水調整の方法として設けられた調整池の機能は、一般的には、開発の対象となる地区への降水を一時的に貯留して下流域の洪水を防止することにあると考えられる。そうすると、上記条件に従って調整池の用に供されていることから直ちに、本件各土地が本件商業施設の敷地を維持し、又はその効用を果たすために必要な土地であると評価することはできないというべきである。

したがって、本件商業施設に係る開発行為に伴い本件各土地が調整池の用に供されており、その調整機能を保持することが上記開発行為の許可条件になっていることを理由に、本件土地1の面積の80%以上に常時水がたまっていることなど、本件各土地の現況等について十分に考慮することなく、本件各土地は宅地である本件商業施設の敷地を維持するために必要な土地であるとして、前記2(3)アのとおり算出された本件各登録価格が評価基準によって決定される本件各土地の価格を上回るものではないとした原審の判断には、固定資産の評

価に関する法令の解釈適用を誤った違法がある。

- 5 以上によれば、原審の上記判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件各土地のそれぞれの現況、利用目的等に照らし、本件各登録価格が評価基準によって決定される本件各土地の価格を上回らないか否かについて更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	戸	倉	三	郎
裁判官	山	崎	敏	充
裁判官	林		景	一
裁判官	宮	崎	裕	子

裁判官岡部喜代子は、退官につき署名押印することができない。

裁判長裁判官	戸	倉	三	郎

Gender	Percentage of Respondents Vaccinated
Female	90%
Male	85%

上 告 人	萱 垣 佑 建
同訴訟代理人弁護士	萱 垣 佑 樹
三重県志摩市阿児町鵜方3098番地22	
被 上 告 人	志 摩 市
同代表者兼裁決行政庁	志摩市固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	濱 口 茂
同訴訟代理人弁護士	西 澤 博
	楠 井 嘉 行
	赤 木 邦 男
	小 林 明 子
	田 中 友 康
	山 田 瞳 夫
	辻 井 拓 浩
	岡 村 浩 那
	木 崎 津 子
	岩 野 か 登
	河 谷 口 朗
	谷 石 田 子
	石 飯 田 也
	飯 太 田 美

平成30年（行ヒ）第262号

事件番号 平成30年（行ノ）第13号固定資産税評価審査決定取消請求上告事件

申立人

被申立人 志摩市

上告受理申立理由書

平成30年5月29日

最高裁判所 御中

申立人代理人 萱垣 建
同 萱垣 佑 樹

第1、事案の概要

1、本件は、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）及び同2の土地（以下「本件土地2」といい、本件土地1と併せて、以下「本件各土地」という。）にかかる平成27年度の賦課期日（同年1月1日）における固定資産の価格として、本件各土地の地目をいずれも宅地とした上で、市街地宅地評価法により本件各土地の価格を算定し、同年度の固定資産税台帳に登録した。上告人は、平成27年6月29日、志摩市固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づき審査の申し出（以下「本件審査申出」という。）をしたところ、同委員会は、同年10月22日付けで、これを却下する旨の決定（以下「本件決定」という。）をした。本件は、上告人が、本件各土地の地目は宅地ではないなどとして、被上告人に対し、本件決定の取消しを求める事案である。

第2、原審の判断

1、地目の認定について

（1）原審は、以下のように判示する。

「評価基準は、地目の認定に当たっては、当該土地の現及び利用目的ら重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するとするが、各地目の意義は明示的に定められていない。もっとも、評価基準に基づき定められ、不動産登記事務取扱手続準則に準じて地目の意義を定義する取扱要領の内容は相当といえ、これを十分に斟酌すべきである。そこで、本件各土地が、現況及び利用目的等に照らし、宅地、すなわち、建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地と認められるかについて検討する。

原告は、本件各土地の現況及び利用目的に照らせば、本件各土地の地目は本件商業施設とは別に池沼と認定されるべきである旨主張する。

確かに、取り分け、本件土地1の現況は、その面積の80%以上に常時、水が溜まっているという状況にある。しかし、地目の認定に当たっては、現況のみならず利用目的も考慮すべきであるから、上記現況のみをもって本件土地1の地目を『池沼』とすることは相当でない。また、本件土地2の現況は、少なくともその面積の大半は平地であり、平時は従業員の駐車場として利用されているから、なおさらのことである。

そこで、本件各土地の利用目的について見ると、原告は、本件各土地は本件商業施設の敷地自体のためでなく、下流域への洪水被害を防ぐ公共目的のため

利用されているから、本件商業施設の敷地とはその利用目的が異なる旨主張する。

しかしながら、前記1（1）のとおり、本件商業施設の開発には調整池の設置等の洪水調整が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池として供されることとなっている。しかも、開発許可を受けるに際しては、洪水調整のために設置された調整池（本件各土地）の調整機能を保持することが許可条件とされている。これらの本件商業施設の開発及び本件各土地が調整池として供されるに至った経緯に照らせば、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であるというべきである。そうすると、現況及び利用目的を考慮し本件各土地全体としての状況に鑑みれば、本件各土地は、本件商業施設の維持を果たすために必要な土地と認められる。

したがって、本件各土地の地目は本件商業施設とは別に池沼と認定されるべきであるとする原告の主張は採用できず、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はない。

（2）原審の違法性（1）

確かに、固定資産評価基準（甲5）「第1章 第1節 一」には、「土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。」との記載がなされている。

しかし、固定資産評価基準には、それ以上具体的な内容は定めておらず、具体的な認定方法については、これを受けて制定された志摩市の土地評価事務取扱要領（甲6）が規定している。

そして、土地評価事務取扱要領（甲6：P4）「第2節 通則 I 地目の認定 4 地目の認定（2）現況主義等」においては、「『① 現況主義 ② 土地全体で認定』というように、まず、第一に、現況によって、第二に、土地全体で認定すべきものと規定する。この趣旨は、固定資産評価基準の「当該土地の現況及び利用目的に重点を置き」の意味をより具体的にしたものであり、「現況及び利用目的」を同時に考慮するのではなく、第一に現況、それが不明の場合に土地全体（利用目的）を考慮すべきであると規定した趣旨である。

にもかかわらず、原審は、現況主義を無視して、当初から、現況及び利用目的等に照らし、宅地、すなわち、建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地と認められるかについて検討しており、これは、法の解釈に関して重要な事項を含む誤りである。

法の解釈を適切に行えば、本件土地1の現況は、その面積の80%以上に常時、水が溜まっているという状況にあり、明らかに現況は池沼であり池沼と認定すべきである。また、本件土地2は、一部は、常時、水が溜まっている「池」であり、一部はブロック擁壁の法面、その他の部分は、大雨が降った時に下流域に流れ出ないように水を貯めるため、建物が建っている敷地より数メートル低い調整池としての機能を持つ平地であるから、少なくとも、現況からは宅地

としては認定できないはずである。

さらに、土地評価事務取扱要領（甲6：P6）「第2節 通則 I 地目の認定 5 地目の認定基準（1）地目の認定基準 ⑤宅地 オ」では、「下記の用に供されている土地で、建物の敷地に隣接し、一体利用していると認められる土地（は宅地として認定する。）ただし、道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供されている土地は雑種地として認定する。」と規定されているところ、本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているのであり（甲9）、宅地と認定することは要領の解釈を誤っているものであり、法の解釈に関して重要な事項を含む誤りである。

（3）原審の違法性（2）

また、確かに、本件各土地は、本件商業施設の開発には調整池の設置等の洪水調整が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池として供されることとなっているし、開発許可を受けるに際しては、洪水調整のために設置された調整池（本件各土地）の調整機能を保持することが許可条件とされている。

しかし、このような義務・開発許可条件が本件各土地の地目の認定に考慮されることは相当ではない。このような義務・開発許可条件は、あくまで本件各土地が形成された経緯であり、本件各土地の地目の認定は、あくまで、それ自体として評価すべきである。

しかるとき、本件各土地の調整池の設置が義務であるとしても、調整池（本件各土地）の調整機能を保持することが許可条件であったとしても、本件各土地の利用目的は、本件商業施設の維持ではなく、本件商業施設の開発を行ったことにより下流域への洪水防止であり、本件商業施設の維持を果たすために不可欠な土地ではないのであるから、本件各土地を宅地として認定することは違法である。

このことは、本件各土地について、津地方法務局伊勢支局に地目変更の申請をしたところ、本件各土地は、いずれも「宅地」から「ため池」に変更されたことから明らかである（甲16、甲17）。

従って、原審は、志摩市の土地評価事務取扱要領の解釈を誤っており、法の解釈に関して重要な事項を含む誤りである。

2、本件各登録価格について

（1）原審は、以下のように判示する。

「土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格は、当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回るときであると解される（中略）。そうすると、本件各土地について、評価基準等によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情があるといえない限り、本件各登録価格は、客観的な交換価値として適正な時価を上回るものでないと推認される。

そこで、以下において上記特別の事情の有無について検討する。

ア 原告は、本件各土地の価格を査定不能とする不動産業者による査定書（甲 7）、不動産査定意見書（甲 8）を提出して、本件各土地の客観的に交換価値がない旨主張する。

しかし、前記特別の事情とは、評価基準を正しく適用したとしても当該土地の適正な時価を適切に算定することができないことを基礎付ける具体的な事情をいうものと解されるのであって、不動産業者の算定額を上回るというだけでは特別の事情があると認めることはできない。

イ また、原告は本件各土地の調整池は、都市計画法により設置が義務付けられており、下流域への洪水被害防止という公共的価値を有すること、本件商業施設の存立・維持・効用にとって不可欠なものではないこと、本件各土地は、本件商業施設の敷地と比べ、相当程度海拔が低いこと等からすれば、本件各土地を本件商業施設の敷地と同等に評価することは不当である旨主張する。

しかしながら、原告の上記主張は、実質的には、本件各土地の地目を本件商業施設と一体として認定することの不当性をいうにすぎず、前記（1）のとおり、本件各土地が、本件商業施設の維持を果たすために必要な土地であると認められることからすれば、原告指摘の事情をもって前記特別の事情があるとはいえない。

また、本件土地 1 の現況については、確かに、土地の大半に水が溜まっており、利用形態が相当に制限されるといえる。しかし、前記第 2 の 2（2）ウ（イ）c のとおり、市街地宅地評価法による宅地評価に際しては、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等につき、所要の補正をして適用することとされている。実際に、本件土地 1 については、土地の現況等を考慮し、雑種地における減額補正に準じて、0.3 を乗じて登録価格を算定している。そうすると、本件基準等によっても、現況に応じた登録価格の調整がされているから、本件土地 1 の現況をもって、前記特別の事情があるとはいえない。

また、本件土地 1 と同様、調整である本件土地 2 についても、土地の状況等によっては、所要の補正をすることができるから、調整池であることををもって、直ちに前記特別の事情があるということとはできない。そして、本件土地 2 は、本県土地 1 と異なり、その面積の大半平地であり、平時は従業員の駐車場として利用されていることからすると、所要の補正をしなかったことが違法であるということとはできない。

さらに、原告は、本件各土地の登録価格が大きく変動していることが、被告の固定資産税評価が相当でないことの証左であると主張するが、この点について、被上告人は、本件各土地の固定資産税評価額が平成 21 年度に相当下がったのは、それまでの「その他宅地評価法」から「市街地宅地評価法」に変更し、標準宅地の路線価を基準に評価し、奥行価格補正、不整形地補正を行うなどしたことによるものであり、平成 27 年度が平成 26 年度より下がったのは、平成 27 年度評価替えの際に面地の再認定を行ったことによるものであると説明しているのであって、登録価格に関し、評価方法、路線価、

補正率等をより実態に即して見直すことは一般的に想定されうるところであり、不合理なものではない。

したがって、原告の主張はいずれも採用できず、そのほか、本件全証拠によっても、本件各土地について前記特段の事情があると認めるに足りる的確に証拠はない。

よって、本件各土地について、評価標準等によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるとは認められないから、本件各登録価格は、平成27年度の賦課期日における本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認される。

(2) 原審の違法性

しかし、「特別の事情とは、評価基準を正しく適用したとしても当該土地の適正な時価を適切に算定することができないことを基礎付ける具体的な事情をいうものと解される。」としても、土地売買等の取引を行う不動産業者が0円という査定をしているのであれば、評価基準を正しく適用したとしても当該土地の適正な時価を適切に算定することができないことを基礎付ける具体的な事情と評価できるのであり、原審は、「特別の事情」の解釈を誤っており、法の解釈に関して重要な事項を含む誤りである。

そもそも、本件各土地は、建物の建築確認申請すら認められず建物が建築できない土地であるから、取引が成立するはずもなく、このような事情も「特別の事情」と考えるべきである。

また、本件各土地に本件商業施設の維持効用を果たすために必要な土地ではない。原審は、商業開発する上で法的な条件であるから本件商業施設の維持効用を果たすために必要であると判示するが、条件は法的なものにすぎず、本件各土地の実態は下流域への洪水防止のための機能を果たすものであり、本件商業施設の維持効用を果たすものではない。

このように、開発行為において法的に必要とされる施設は公共的機能を有するとして、国税では課税対象扱いしないで、「開発許可を必要とする開発行為により宅地造成事業を施行した後、当該開発行為により設置された公共施設(都市計画法第4条第14項に定めるものをいい、道路、公園等がこれに該当します。)の用に供される用地が、造成事業者名義で残置される場合があります。しかし、上記のような土地の名義は形式的なものであり、実際はこのような公共施設の用に供されている土地は、その公共施設の管理者(市町村)に帰属することとなりますので、造成業者はこのような土地を評価の対象とする必要はありません。なお、開発許可を要しない一団の宅地造成事業が施行された場合についても同様に取り扱うことができます。」とされているのであり(甲14)、この趣旨は固定資産税の評価でも同様と解されるのであり、原審は、法の解釈を誤っている。

3、上告人の補充主張について

(1) 現況主義について

原審は、上告人の「第一に現況によって認定し、それが不明の場合に土地全体(利用目的)を考慮すべきである」という主張に対して、「評価基準では、地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置くものとさ

れており、取扱要領によれば、評価の対象となる土地が『建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地』であれば、当該土地の地目を『宅地』と認定することができる。そして、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であるから、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はない。従って、上告人の主張は、採用することができない。」と判示する。

しかし、これは論理が逆である。本件において、本件各土地は、建物の敷地及びその維持若しくはその効用を果たすために必要な土地、同施設が有事のための洪水調整を維持して安全に運営を継続するために必要な土地であると言えるが、それは副次的なものであり、本件各土地は、そもそも下流域への洪水防止のために設置されたものである。このような副次的な機能を重視して地目を認定することは、法の解釈を誤っている。

(2) 現状について

原審は、上告人の「取扱要領では、『道路、フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され、単独でそれぞれの用に供される土地は雑種地として認定する』と規定されているところ、本件各土地は、フェンス及びブロック塀により宅地と明確に区分されているから、宅地と認定することはできない」という主張に対して、「しかし、本件各土地は、本件商業施設の調整池としての機能があり、単独で利用されている土地ということとはできない。従って、上告人の主張は、採用することができない。」と判示する。

しかし、本件土地は、「ため池」として、単独で用に供されているのである。繰り返すが、本件各土地は、本件商業施設の調整池としての機能を目的として設置されたのではなく、下流域への洪水防止のための法的義務として設置されたのであり、本件商業施設の調整池としての機能があるとしても、それは副次的なものでしかなく、あくまで、本件土地は、「ため池」として、単独で用に供されているのであり、原審は法令の解釈を誤っている。

(3) 雑種地への地目変更について

原審は、上告人の「津地方法務局伊勢支局に地目変更を申請したところ、本家区各土地の地目はいずれも『ため池』に変更されたから、本件土地の地目は『ため池』と評価すべきであるとの主張に対して、「取扱要領における地目の定義は、不動産登記事務取扱手続準則に準ずるものとされているから、不動産の表示登記における地目と取扱要領に基づく地目の認定は、通常、一致しているはずである。もっとも、不動産の表示の登記は、国民の権利の保全を図り、もっと取引の安全と円滑に資することを目的とするものであるのに対し、評価基準及びそれに基づく取扱要領は、土地の客観的な交換価値を算定し、その価値を基準に課税するという地方税法341条5号の趣旨・目的に従って策定されたものであるから、両者の間で地目の認定判断に相違が生じる場面があることは否定できず、不動産の表示登記の地目と異なる認定をしたことをもって、直ちに同認定が誤りであるということとはできない。そして、本件各土地を宅地として市街地宅地評価法により算定することに違法はない。従って、上告人の主張は、採用することができない。」と判示する。

しかし、「両者の間で地目の認定判断に相違が生じる場面があることは否定できず、不動産の表示登記の地目と異なる認定をしたことをもって、直ちに同認定が誤りであるということとはできない。」というのは一般論であり、本件においてそれが妥当するかどうかは判断されていない。法令をきちんと解釈し、本件において検討していないことは、法令の解釈を誤っていると言わざるを得ない。

- 3、以上のように、原審の判決には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の解釈違反がある。

以上

(別紙)

物 件 目 録

1	所 在	志摩市阿児町	
	地 番		
	地 目	宅地	
	地 積	4 3 1 . 4 8	平方メートル
2	所 在	志摩市阿児町	
	地 番		
	地 目	宅地	
	地 積	4 4 1 . 0 0	平方メートル

令和2年3月12日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
 平成31年（行コ）第36号 固定資産評価審査決定取消請求控訴事件
 （原審 津地方裁判所平成28年（行ウ）第6号）
 口頭弁論終結日 令和2年2月12日

判 決

控訴人				
同訴訟代理人弁護士	萱	垣		
同	萱	垣	佑	建樹
三重県志摩市阿児町鵜方3098番地22				
被控訴人	志	摩		市
同代表者兼裁決行政庁	志摩市固定資産評価審査委員会			
同委員会代表者委員長	谷	口	一	馬
同訴訟代理人弁護士	西	澤		
同	楠	井	嘉	博行
	ほか			
同指定代理人	加	藤	行	典
同	濱	崎	慎	吾
同	坂	井	陽	

主 文

- 1 原判決を次のとおり変更する。
 - (1) 志摩市固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成27年10月22日付けでした原判決別紙物件目録記載2の土地に係る平成27年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。
 - (2) 控訴人のその余の請求を棄却する。
- 2 訴訟の総費用（上告審で訴訟費用の負担を命ぜられた部分を除く。）は、これを2分し、その1を被控訴人の負担とし、その余を控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 志摩市固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成27年10月22日付けでした原判決別紙物件目録記載1の土地に係る平成27年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- 3 主文第1項(1)同旨

第2 事案の概要（略語は、新たに定義するもののほかは、原判決の例による。以下同じ。）

- 1(1) 控訴人は、三重県志摩市内に所在する原判決別紙物件目録記載1の土地（本件土地1）及び同目録記載2の土地（本件土地2）を所有する固定資産税の納

税義務者である。志摩市長は、本件土地1及び本件土地2（本件各土地）の地目をいずれも宅地と認定した上で、平成27年度の価格を、本件土地1について108万0450円、本件土地2について480万2400円と決定し、土地課税台帳に登録した（本件各登録価格。以下、本件土地1に係る登録価格を「本件登録価格1」と、本件土地2に係る登録価格を「本件登録価格2」という。）。控訴人は、本件各登録価格を不服として、志摩市固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づく審査の申出（本件審査申出）をしたところ、同委員会は、平成27年10月22日付けで、これを棄却する旨の決定（以下「本件各決定」といい、本件土地1に係る審査申出を棄却した部分を「本件決定1」と、本件土地2に係る審査申出を棄却した部分を「本件決定2」という。）をした。

本件は、控訴人が、本件各土地の現況及び利用目的等に照らせば、その地目はいずれも池沼と認定されるべきであり、本件各土地をいずれも宅地として決定された本件各登録価格の決定は違法であるなどと主張して、本件各決定の取消しを求めた事案である。

- (2) 原審（津地方裁判所平成28年（行ウ）第6号）は、本件商業施設に係る開発行為については調整池の設置等が義務付けられ、これによって本件各土地が調整池の用に供せられることとなっており、開発許可を受けるに際しては、その調整機能を保持することが許可条件とされているから、本件各土地は、本件商業施設が適法に開発許可を受け、同施設が有事のための洪水調整機能を維持して安全に運営を継続するために必要なものであり、本件各土地は、宅地である本件商業施設の敷地を維持するために必要な土地と認められるから、本件各土地の地目をいずれも宅地と認定した上で決定された本件各登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものではなく適法であるとして、控訴人の請求を棄却したところ、控訴人が控訴した。
- (3) 差戻前控訴審（名古屋高等裁判所平成29年（行コ）第90号）は、原審の認定判断をほぼ引用して、控訴を棄却したところ、控訴人が上告及び上告受理申立てをした。
- (4) 上告審（平成30年（行ヒ）第262号）は、本件各土地は、本件商業施設に係る開発行為に伴い調整池の用に供することとされ、排水調整の必要がなくなるまでその機能を保持することが上記開発行為の許可条件となっているが、開発許可に上記条件が付されていることは、本件各土地の用途が制限を受けることを意味するにとどまり、また、開発行為に伴う洪水調整の方法として設けられた調整池の機能は、一般的には、開発の対象となる地区への降水を一時的に貯留して下流域の洪水を防止することにあると考えられるから、上記条件に従って調整池の用に供されていることから直ちに、本件各土地が本件商業施設の敷地を維持し、又はその効用を果たすために必要な土地であると評価することはできないとして、差戻前控訴審の判決を破棄し、本件各土地のそれぞれの現況、利用目的等に照らし、本件各登録価格が評価基準によって決定される本件各土地の価格を上回らないか否かについて更に審理を尽くさせるため、本件を当裁判所に差し戻した。

- 2 関係法令等の定め及び前提事実は、次のとおり補正するほかは、原判決「事実

及び理由」欄第2の2，3記載のとおりであるから，これを引用する。

- (1) 原判決4頁4行目末尾の後に行を改めて，次のとおり加える。

「b 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求めるものとする。この場合において，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。ただし，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，これを一体をな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，その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。」

- (2) 原判決4頁5行目の「b」を「c」に，同頁11行目の「c」を「d」に，それぞれ改め，同頁16行目末尾の後に行を改めて，次のとおり加える。

「エ 池沼の評価

池沼の評価は，池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法による。ただし，市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては，池沼の位置，形状，利用状況等を考慮し，附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による（評価基準第1章第6節）。

オ 雑種地の評価

雑種地の評価は，ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地を除き，雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法による。ただし，市町村内に売買実例価額がない場合においては，土地の位置，利用状況等を考慮し，附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による（評価基準第1章第10節一）。

- (3) 原判決4頁18行目の「被告志摩市」を「被控訴人」に改める。

- (4) 原判決5頁10行目末尾の後に行を改めて，次のとおり加える。

「地目の雑種地とは，田，畑，宅地，鉱泉地，池沼，山林，牧場及び原野のいずれにも該当しない土地であり，宅地に接続（付随）しない土地，又は道路，フェンス及びブロック塀等により宅地と明確に区分され，単独で利用されている土地で，駐車場，資材置場，テニスコート及びプール等の敷地もこれに該当する（取扱要領第2節I 2(10)及び同5⑫ウ）。」

- (5) 原判決5頁16行目末尾の後に行を改めて，次のとおり加える。

「エ 池沼の評価

売買実例額から求める方法（売買実例地比準方式）

池沼の評価額＝（池沼の売買実例価額－不正常要因による価額）×池沼補正率

付近の土地の価額に比準して求める方法（近傍地比準方式）

池沼の評価額＝付近の農地（又は山林，宅地等）価額相当額×池沼補正率
（取扱要領第6節）

オ 雑種地の評価

雑種地の評価は，鉄軌道用地を除き，その位置，形状，利用状況等を現地調査して的確に把握し，付近の土地の価格に〔雑種地の評価基準（整地状態目安）〕及び〔雑種地の評価基準（補正率）〕に定める比準割合を乗じて価額を求める（取扱要領第10節I）。

- (6) 原判決5頁25行目の「その地目」を「その敷地の地目」に改める。

- (7) 原判決7頁1行目から同頁2行目にかけて及び同行の各「処分行政庁」をいずれも「志摩市固定資産評価審査委員会」に、同頁3行目の「本件決定」を「本件各決定」に、それぞれ改め、同行の「甲3」の後に「4」を加える。

3 争点及び争点に関する当事者の主張

- (1) 本件各登録価格が評価基準によって決定される本件各土地の価格を上回るか。

(控訴人の主張)

ア 本件各土地の地目について

- (ア) 本件土地1の現況は、その面積の80%以上が、常時、水のたまっている「池」であり、その他はブロック擁壁の法面であり、建物は建築できず宅地としての機能はない。
- (イ) 本件土地2の現況は、一部は、常時水がたまっている池であり、一部はブロック擁壁の法面、その他の部分は、大雨が降った時に下流域に流れ出ないように水をためるため、建物が建っている敷地より数m低い平地であり、便宜的に従業員の駐車場として使用されているが、大雨が降った時には調整池としての機能を果たす役割を担っており、建物は建築できず、宅地としての機能はない。
- (ウ) よって、現況及び利用目的に照らせば、本件各土地の地目は池沼と認定されるべきであり、これを本件商業施設の敷地と一体として宅地と認定することは違法である。

イ 本件各土地の評価について

- (ア) 被控訴人によれば、志摩市内では池沼の売買事例はないとのことであるため、評価基準によれば「附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法」によることになるが、その方法は、附近の土地と同程度の土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額を基準とし、当該附近の土地との位置、利用状況等を勘案して評価するのが相当である（固定資産評価基準解説（土地篇）（甲20。以下「評価基準解説」という。）308頁）。

この点、被控訴人の取扱要領（甲6・24頁）では、「売買実例地比準方式」と「近傍地比準方式」によると定められているが、これらは補正率という不明確な係数を使用するため正確性に劣ると考えられ、その内容が不合理で、評価基準を具体化したものといえないから、従う必要はないと解される。

- (イ) 名古屋国税局による1㎡当たりの造成費の相場は、a 整地費500円、b 伐採・抜根費600円、c 地盤改良費1300円、d 土盛費4100円、e 土止費4万4400円であり（甲22。以下「国税基準」という。）、これによると本件土地1の造成費は、伐採・抜根及び地盤改良の費用を除いた4万9000円になる。また、本件土地1の80%は常時水がたまっている調整池であり、本件土地2の一部は調整池、他は従業員の駐車場として利用されているところ、附近の宅地の高さと同程度に造成するためには、少なくとも1㎡当たり、3.45mの土盛りが必要であり、本件各土地の最も高い位置と同じ程度まで造成するには5m以上の土盛り

が必要である。また、常時水がたまっている部分があることから、水を汲み上げたり、地盤を固める作業も必要になると思われ、平成30基準年度名古屋市土地評価事務取扱要領（甲23。以下「名古屋市取扱要領」という。）によると最低でも1㎡当たり2万9000円が必要とされる。

したがって、たとえ標準宅地の路線価が1㎡当たり2万3000円であるとしても、造成費はその価格を上回るのであるから、他の要素を考慮するまでもなく、本件各土地の価格は0円である。仮に名古屋市取扱要領で「やや困難」と評価されるとしても造成費は1㎡当たり2万2100円かかり、適正な価格は、本件土地1について20万2500円（（2万3000円－2万2100円）×225㎡）、本件土地2について27万円（（2万3000円－2万2100円）×300㎡）であるから、本件各登録価格はこれらを上回る。

- (ウ) 本件各土地を池沼とした場合、被控訴人の取扱要領によれば、「市内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。」とされ、「池沼の評価額＝付近の農地（又は山林、宅地等）価額相当額×池沼補正率」との計算式が挙げられているから、これに当てはめると、本件各土地の価格は下記の計算式となる。

本件各土地＝（（標準宅地の路線価）－造成費）×池沼補正率

もっとも、取扱要領には池沼補正率の具体的な数値は記載されていないが、平成30基準年度以降用の取扱要領（甲26）によれば、雑種地の評価基準（補正率）として、商業地開発に係る洪水調整池について30％と記載されており、これを参考にすべきである。したがって、取扱要領によれば、造成費を被控訴人が主張する9900円/㎡又は7000円/㎡のいずれとしても、本件各登録価格はこれを上回る。

仮に造成費を控除しないのであれば、本件土地1は常時水がたまっている土地であるから、池沼補正率は最高でも10％と考えるべきであり、本件登録価格1はこれを上回る。

- (エ) 少なくとも本件土地1は、現況からして雑種地ではないが、仮に雑種地とした場合、取扱要領によれば、「その位置、形状、利用状況等を現地調査して的確に把握し、付近の土地の価格に「雑種地の評価基準（整地状態目安）」及び「雑種地の評価基準（補正率）」に定める比準割合を乗じて価額を求める」とされており、本件土地1を付近の価格と同じにするためには造成が必要であり、補正率は30％とすべきであるから、造成費を9900円/㎡又は7000円/㎡のいずれとしても、本件登録価格1はこれを上回る。

本件土地2を雑種地とした場合、取扱要領によれば、上記のとおり、本件土地2を付近の土地の価格と同じにするためには造成が必要であり、補正率は「家屋の建築ができない宅地」の「50％」を参考にすべきであるから、造成費を9900円/㎡又は7000円/㎡のいずれとしても、本件登録価格2はこれを上回る。

仮に造成費を控除しないとしても、雑種地補正率を50％とすれば、本

件登録価格2はこれを上回る。

(被控訴人の主張)

ア 本件土地1について

- (ア) 本件土地1は、確かに面積の80%以上に常時水がたまっているが、調整池の機能が降水を一時的に貯留して下流域の洪水を防止することにあるとすれば、常時水をためておく必要はないし、常時水がたまっている調整池であっても、その上に駐車場や建物を設置して利用できる状態である現況及び機能に鑑みれば、宅地又は雑種地として評価すべきである。

本件土地1の評価上の地目を「宅地」とし、4筆([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED])を一体性のある宅地として一画地とみれば、評価基準によって決定される本件土地1の価格は、下記のとおり、本件登録価格1と同一である。

$2万3000点(標準宅地の路線価) \times 0.8(奥行補正) \times 0.87(不整形補正) \times 0.3(雑種地補正) = 4802点$

$4802点 \times 225m^2(固定資産評価上の地積) = 108万0450円$

仮に本件土地1の評価上の地目を「雑種地」とし、残りの宅地3筆([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED])を一画地とし、本件土地1は単体の土地とみても、本件登録価格1は、評価基準によって決定される本件土地1の下記価格を上回らない。

$2万3000点(標準宅地の路線価) \times 0.8(奥行補正) \times 0.92(不整形補正) \times 0.3(雑種地補正) = 5078点$

$5078点 \times 225m^2(固定資産評価上の地積) = 114万2550円$

- (イ) 仮に本件土地1の評価上の地目を「池沼」とした場合でも、「工場の敷地内にある貯水池等で池沼と評価すべきものは、通常の場合宅地の維持効用を果たすものと考えられるので、当該工場敷地の価額と同等の額によってその価額を求める方法による」(評価基準解説307頁)とされていることからすれば、上記4筆を一体性のある一画地とみるべきであり、評価基準によって決定される本件土地1の価格は本件登録価格1と同一である。

仮に上記評価方法によらずに、「付近の土地と同程度の土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額を基準とし、当該付近の土地との位置、利用状況等を勘案して評価する」(評価基準解説308頁)という方法を採用することとしても、造成費相当額は、①東京23区内単価9900円/ m^2 $\times$ 調整池底面積225 m^2 = 222万7500円、又は②松阪市要領単価7000円/ m^2 $\times$ 調整池底面積225 m^2 = 157万5000円であり、本件登録価格1は、評価基準によって決定される本件土地1の下記価格を上回らない。

①の場合

$(2万3000点(標準宅地の路線価) - 9900円(造成費)) \times 0.8(奥行補正) \times 0.92(不整形補正) = 9641点$

$9641点 \times 225m^2(固定資産評価上の地積) = 216万9225円$

$$\begin{aligned} & (2万3000点(標準宅地の路線価) - 7000円(造成費)) \times 0.8 \\ & (奥行補正) \times 0.92 (不整形補正) = 1万1776点 \\ & 1万1776点 \times 225m^2 (固定資産評価上の地積) = 264万9600円 \end{aligned}$$

イ 本件土地2について

本件土地2の評価上の地目を「宅地」とし、宅地3筆（ ， ， ）を一画地としてみるならば、本件登録価格2は、評価基準によって決定される本件土地2の下記価格を上回らない。

1万6928点×300㎡（固定資産評価上の地積）＝507万8400円

(ウ) 仮に本件土地 2 の評価上の地目を「雑種地」とし、2 筆（XXXXXXXXXX，XXXXXXXXXX）を一画地とし、本件土地 2 を単体の土地とみるならば、本件登録価格 2 は、評価基準によって決定される本件土地 2 の下記価格を上回らない。

1万6928点×300m²（固定資産評価上の地積）＝507万840

0円

(2) 評価基準の一般的合理性の有無及び特別事情の存否
(控訴人の主張)

ア 地方税法348条2項6号は、「公共の用に供する用悪水路、ため池、堤とう及び井溝」を非課税としており、本件各土地は、下流域の洪水防止のために作られた調整池であるから、同号の趣旨を類推して非課税と考えるべきである。

イ 評価基準は、池沼の評価方法として、「売買実例価額がない場合は、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による」としているが、この規定は対象物件が売買の対象になることを前提とした規定であると考えられ、本件各土地は、その現状からして売買の対象にはならないから、財産税としての固定資産税を課すのは相当でない。

ウ 被控訴人は、本件土地1を雑種地とした場合の評価について、標準宅地の路線価に奥行補正、不整形補正、雑種地補正を乗ずることにより得られる価格を本件登録価格1が上回らないとするが、本件土地1は現況からして雑種地ではなく、また、調整池の価格を奥行補正、不整形補正などによって算出するという考え方は全く非論理的で、この評価方法は適正な時価を算定する方法として合理性を有するものではない。

エ 本件各土地は、建物を建てられず他に利用できない池沼であり、そもそも財産的価値がないといわなければならない、財産的価値があるとしても、宅地に比べれば相当低い価格でなければならない。

平成29年度の東京都の固定資産税課税評価における宅地価格に対する池沼価格の割合は9.3%である。各市町村によって、宅地や池沼の価格は異なると思われるが、各市町村は評価基準に基づき評価しているのであるから、宅地の価格に対する池沼の価格の割合がそれほど大きく異なることは考えられないところ、東京都の数値を本件に当てはめると、標準宅地価格を2万3000円とした場合でも、1㎡当たりの池沼価格は2139円になり、本件土地1の価格は48万1275円、本件土地2の価格は64万1700円になるものであり、本件各登録価格はこれらの価格を大きく上回る。本件土地1については、宅地価格に対して池沼価格の割合が20.88%の場合に、本件土地2については、宅地価格に対して池沼価格の割合が69.6%の場合にようやく本件各登録価格を上回ることとなるが、上記各割合は東京都の例をみてもあり得ないことである。

オ 総務省発行の平成30年度固定資産税の価格等の概要調書によれば、全国の池沼の固定資産税の対象面積は2億5637万1241㎡、課税基本価格の総額は280億9922万7000円であり、全国の池沼の1㎡当たりの課税基本価格は109.6円となり、三重県の池沼の固定資産税の対象面積は434万8532㎡、課税基本価格の総額は6億0071万円であり、三重県の池沼の1㎡当たりの課税基本価格は138.1円となる。これを本件各土地に当てはめると、本件土地1は3万1072円、本件土地2は4万1430円となり、本件各登録価格は異常に高いといわざるを得ず、客観的な交換価値を上回っている可能性は非常に高い。

同じく、全国の雑種地（ゴルフ場用地、遊園地等の用地・鉄軌道用地を除く。）の固定資産税の対象面積は40億7003万1016㎡、課税基本価格の総額は29兆5763億6366万1000円であり、全国の雑種地の1㎡当たりの課税基本価格は7266.9円であり、三重県の雑種地の固定資産税の対象面積は9132万8752㎡、課税基本価格の総額は4402億3102万1000円であり、三重県の雑種地の1㎡当たりの課税基本価格は4820.3円である。これを本件土地2に当てはめると、144万6090円となり、本件登録価格2は異常に高いといわざるを得ず、客観的な交換価値を上回っている可能性は非常に高く、全国の課税基本価格7266.9円を当てはめても、同様である。

（被控訴人の主張）

ア 地方税法348条2項は、税の公平性を確保するため非課税の範囲を限定列挙しており、義務的な非課税の範囲は、法が厳格に定めており、類推して非課税とすることは、税の公平性に反し、租税法律主義に反する。

イ 池沼のまま現状での売買実例がなくても、付近には宅地や雑種地の売買実例はあるし、造成費相当額控除、所要の補正等による適正な時価の算定は可能である。

ウ 控訴人は、本件土地1について、調整池を奥行補正、不整形補正、雑種地補正するのは非論理的と主張するが、雑種地として評価するのであるから、最有効利用、将来の転用も見据えて宅地同様、奥行補正、不整形補正をするのは合理性があるし、現況のままでは用途に制限があるから雑種地補正するのも合理性はある。

エ 控訴人は、東京都の固定資産税課税評価における宅地の価格と池沼の価格を比較した場合、宅地価格に対する池沼価格の割合は9.3%である旨主張するが、あくまで東京都全体の統計データにすぎない上、本件のような商業施設内の調整池は池沼ではなく宅地に評価分類されている可能性が高い。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、本件登録価格1は評価基準によって決定される本件土地1の価格を上回るものではないから、適正な時価を上回るものではないと推認され、その決定は違法とはいえないが、本件登録価格2は評価基準によって決定される本件土地2の価格を上回るものであるからその決定は違法であり、これを是認した本件決定2は取り消されるべきものと判断する。その理由は、以下のとおりである。

1 認定事実は、次のとおり補正するほかは、原判決「事実及び理由」欄第3の1記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決9頁22行目の「配水」を「排水」に改める。

(2) 原判決10頁7行目から同頁8行目にかけての「として供されている」を「としての機能を保持している」に改め、同頁9行目の「乙」の後に「7,」を加え、同行末尾の後に行を改めて、次のとおり加える。

「(2) 本件各土地の現況

ア 本件土地1は、その面積の80%以上が、常時水がたまった状態にある調整池として利用されており、その他はブロック擁壁の法面である。

イ 本件土地2は、その一部が常時水がたまった状態の調整池又はブロッ

ク擁壁の法面であるが、その大半の部分は大雨が降った際に本件商業施設から下流域に流れ出ないように水をためるための調整池の機能を有するコンクリート舗装された平地であり、平時は本件商業施設の従業員の駐車場として利用されている。

ウ 本件商業施設の調整池は、常時水がたまっている部分とその南西を囲むように設けられたコンクリート舗装された平地の部分からなり、常時水のたまっている部分が最も低く、コンクリート舗装された平地部分とフェンスによって区分されている。また、コンクリート舗装された平地部分は、平時は本件商業施設の従業員の駐車場として利用されているが、本件商業施設の敷地とは2m以上の高低差が存在し、自動車が乗り入れるためのスロープ状の進入路が設けられているが、その他の部分はコンクリート擁壁及びその上のフェンスによって本件商業施設の敷地と区分されている。

(以上につき、甲9～13、乙8、18)」

(3) 原判決10頁10行目の「(2)」を「(3)」に、同頁14行目の「その」を「同土地の鑑定価格に基づいて算定された本件各土地の」に、同頁16行目から同頁17行目にかけての「平成28年4月1日時点」を「本件各土地の平成27年度賦課期日(平成27年1月1日)」に、それぞれ改める。

(4) 原判決11頁11行目末尾の後に行を改めて、次のとおり加える。

「(以上につき、甲3、乙4～6)」

(4) 本件各決定の概要

志摩市固定資産評価審査委員会は、控訴人からの本件審査申出を受けて、平成8年に商業地開発に係る開発申請がされている本件各土地は、本件商業施設の敷地と一体利用されており、本件各土地である調整池は本件商業施設の敷地から下流域への洪水を防止する目的のために存在し、本件各土地は本件商業施設の敷地が営利目的の商業地開発としての効用を果たすために必要な土地となるため、開発に係る土地を一画地として画地認定を行い、土地全体が宅地として課税地目を認定すべきものであり、また、本件土地1については、常時、水位が有り用途が限られていることを考慮し、宅地であるが雑種地補正0.3の減額補正をして十分に配慮されており、本件各土地の評価は評価基準に定められた手続きに基づき適正に行われているものと認められるなどとして、平成27年10月22日付けで本件審査申出を棄却する旨の本件各決定をした(甲3)。」

2 争点(1)について

(1) 地方税法341条5号の「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、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同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、上記価格の決定は違法となる(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)。

そして、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定され

た価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である（最高裁平成11年（行ヒ）第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁，最高裁平成18年（行ヒ）第179号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁参照）。

したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、① 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、② これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回るときであると解される（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

そこで、まず、志摩市長によって決定された本件各登録価格が、本件各土地に適用される評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回るか否か（上記①）について、検討する。

(2) 本件各土地の地目について

ア 評価基準は、土地の地目の別に評価方法を定め、これに従って土地の評価をすべきこととし、上記地目は、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定することとしている。そして、上記地目のうち宅地とは、建物の敷地のほか、これを維持し、又はその効用を果たすために必要な土地を含むものと解される。

上記認定事実（補正して引用した原判決「事実及び理由」欄第3の1。以下、同じ。）(4)のとおり、本件各決定は、本件各土地が調整池として、本件商業施設の敷地から下流域への洪水を防止する目的のために存在し、本件商業施設の敷地が営利目的の商業地開発としての効用を果たすために必要な土地であることなどを理由として、本件各土地を本件商業施設の敷地と一体として宅地と認定することが相当であると判断したが、上記第2の1(4)記載の上告審の判断に従えば、本件各土地が、本件商業施設に係る開発行為に伴い調整池の用に供することとされ、排水調整の必要がなくなるまでその機能を保持することが上記開発行為の許可条件となっていることから直ちに、本件各土地が本件商業施設の敷地を維持し、又はその効用を果たすために必要な土地であると評価することはできないから、本件各決定が述べる理由から直ちに本件各土地の地目を宅地と認定することはできず、本件各土地の現況及び利用目的等に照らして、その地目を認定する必要がある。

イ 本件土地1について

上記認定事実(1)、(2)のとおり、本件土地1は、本件商業施設が開発許可を受けるための条件として設置された調整池の一部として利用されており、そ

の面積の８０％以上の部分は、常時水がたまっている状態にあり、その他の部分はブロック擁壁の法面である。このような本件土地１の現況及び利用目的等に重点を置いて、土地全体としての状況を観察して評価すれば、その地目を池沼と認定することが相当である。

これに対し、被控訴人は、調整池の機能が降水を一時的に貯留して下流域の洪水を防止することになれば、常時水をためておく必要はないし、水がたまっている状態であっても、その上に駐車場や建物を設置して利用できる状態であることに照らせば、本件土地１は宅地又は雑種地と認定されるべきであると主張するが、その面積の８０％以上の部分が常時水がたまった状態にある本件土地１の現況を軽視するものであり、実際に本件土地１が建物の敷地や駐車場として利用されているわけでもないから、採用することはできない。

ウ 本件土地２について

上記認定事実(1)、(2)のとおり、本件土地２は、本件商業施設が開発許可を受けるための条件として設置された調整池の一部として利用されており、その一部は、常時水がたまった状態の調整池又はブロック擁壁の法面であるが、その大半は大雨が降った際に調整池としての機能を果たすために設けられたコンクリート舗装された平地である。本件土地２のうち、常時水がたまっている部分はわずかであり、その大半を占めるコンクリート舗装された平地部分は、平時は本件商業施設の従業員の駐車場として利用されており、本件商業施設の敷地部分とスロープ状の進入路で接続されているものの、両者の間には２ｍ以上の高低差が存在し、コンクリート擁壁及びその上のフェンスによって区分されているから、このような本件土地２の現況及び利用目的等に重点を置いて、土地全体としての状況を観察して評価すれば、その地目を雑種地と認定することが相当である。

これに対し、被控訴人は、面積の大部分が本件商業施設の従業員用駐車場として利用されていることや、わずかな調整池部分についても、常時水をためておく必要はなく、その上に駐車場や建物を設置して利用できる状態にある現況及び機能に鑑みれば、全体として宅地と認定すべきであると主張するが、本件土地２は、現に建物の敷地として利用されておらず、調整池としての機能を持つ平地部分と本件商業施設の敷地との間に相当の高低差が存在し、スロープ状の進入路以外はコンクリート擁壁及びその上のフェンスによって区分されていることなどに照らすと、本件商業施設の従業員用駐車場として利用されていることから、直ちに本件商業施設の敷地と一体として宅地と認定することは相当でない。

他方、控訴人は、本件土地２の現況は、一部は、常時水がたまっている池又はブロック擁壁の法面であり、その他の部分は、大雨が降った時には調整池としての機能を果たす役割を担っているから、池沼と認定されるべきであると主張するが、常時水がたまっている部分は一部にすぎず、その大半はコンクリート舗装された平地であり、平時は駐車場として利用されていることに照らすと、本件土地２を池沼と認定することもできない。

(3) 本件各土地の評価について

ア 本件土地1について

(ア) 上記(2)イで説示したとおり、本件土地1の地目は池沼と認定されるところ、評価基準によれば、池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によるものとし、市町村内に売買実例価額がない場合には、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとされる。被控訴人は、志摩市内において池沼の売買実例はない旨主張し、これを覆すに足りる証拠はないから、本件土地1の評価は、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法（近傍地比準方式）によることになる。

(イ) 被控訴人においては、評価基準及びこれに基づいて作成された取扱要領によって固定資産の評価が行われているところ、取扱要領の定めが評価基準を具体化したものとして合理性を有する場合には、取扱要領に従った評価を評価基準による評価とみることができるというべきである。

そして、取扱要領によれば、池沼の評価を近傍地比準方式によって求める場合、付近の農地（又は山林、宅地等）価額相当額に池沼補正率を乗じて算出することとされているところ、取扱要領には具体的な池沼補正率の数値は定められていない。しかしながら、被控訴人においては、平成27年10月に改訂された取扱要領（乙14・39頁）において、雑種地の評価基準（補正率）として「商業地開発に係る洪水調整池」（商業地開発に係る洪水調整池で常に水を満たしており、駐車場等として利用できない、土地利用の制限される土地）の補正率を宅地比準の30%と定めているところ、証拠（甲23、乙20～27）によれば、名古屋市及び三重県内の他の市町においても、固定資産評価事務取扱要領を定め、調整池の評価に当たり、宅地比準として、近傍宅地の評価額に一定の補正率を乗じて算定する取扱いをしており、その補正率が10～35%程度であると認められ、被控訴人が取扱要領で定める上記調整池に係る補正率が、評価基準に反し不合理なものであるとはいえないから、上記改訂された取扱要領を参考として、本件土地1の池沼補正率を宅地比準の30%とすることが相当である。

そして、本件土地1の位置、形状、利用状況等を考慮すれば、比準すべき宅地は、本件商業施設の敷地である2筆（ 、 ）とするのが相当であり、証拠（乙28、29）によれば、この2筆を一画地として評価した場合の路線価は2万3000点、奥行補正は0.80、不整形補正は0.92と認められるから、本件土地1の価格は、下記の計算式のとおり114万2550円と算定され、本件登録価格1（108万0450円）はこれを上回らない。

2万3000点（路線価）×0.8（奥行補正）×0.92（不整形補正）×0.3（池沼補正率）＝5078点

5078点×225㎡（固定資産評価上の地積）＝114万2550円

(ウ) これに対し、控訴人は、取扱要領は、補正率という不明確な係数を使用するため正確性に劣ると考えられ、その内容が不合理で、評価基準を具体化したものとはいえないから、従う必要はないと主張する。しかしながら、

評価基準は、池沼の評価について「売買実例地比準方式」又は「近傍地比準方式」によることを定めるのみで、近傍地比準方式による場合の具体的な比準方法を定めていないところ、上記のとおり、多くの自治体であらかじめ定めた補正率を用いて土地の評価を行っており、固定資産評価においては短期間に大量の不動産を公平に評価する必要があることなどに照らすと、附近の土地と比準する方法として補正率を用いることが、評価基準に反し、不合理であるとはいえない。

また、控訴人は、取扱要領に従うとしても、比準地の価格から造成費相当額を控除した上で、上記補正率を乗ずる必要があると主張するが、造成すれば宅地として利用可能となるのであるから、更に補正率を乗ずるべき理由はなく、上記補正率は調整池を宅地に転用する場合の費用等も考慮した上で定められていると解されるから、控訴人の主張を採用することはできない。控訴人は、仮に造成費を控除しないのであれば、本件土地の池沼補正率は最高でも10%と考えるべきであると主張するが、上記のとおり、他の自治体における調整池の補正率は10～35%程度であることに照らすと、池沼補正率を30%とすることが不合理であるとはいえない。

さらに、控訴人は、国税基準による造成費の相場や、名古屋市取扱要領に基づく造成費相当額を挙げて、本件土地1の造成費は少なくとも1㎡当たり2万9000円かかり、比準地の路線価（2万3000円）を上回るから、本件土地1の価格は0円である、仮に造成費を1㎡当たり2万2100円としても、本件登録価格1は適正な価格を上回るなどと主張する。しかしながら、国税基準による造成費の相場を固定資産評価においてそのまま適用することは相当でなく、名古屋市取扱要領によれば、池沼の評価の方法を、付近の宅地を基準として求めた価額（基本価額）から、当該池沼を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額を控除して求めるとした上で、求めた造成費相当額が当該池沼の基本価額の2分の1を超える場合は、基本価額の2分の1を当該池沼の造成費相当額とする旨が定められ（甲23・141頁）、同じく造成費を控除する方法を採る松坂市の取扱要領（乙25・21403）においても、池沼の評価において控除される造成費の額を、造成費を控除する前の土地の評価単価の2分の1の額にとどめているから、仮にこれらの取扱要領に従ったとしても、本件登録価格1がこれらを上回るものとはいえず、控訴人の主張を採用することはできない。

イ 本件土地2について

- (ア) 上記(2)ウで説示したとおり、本件土地2の地目は雑種地と認定されるところ、評価基準によれば、ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地以外の雑種地の評価は、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によるものとし、市町村内に売買実例価額がない場合には、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとされる。被控訴人は、志摩市内において調整池の売買実例はない旨主張しており、これを覆すに足る証拠はないから、本件土地2の評価は、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法（近傍地比準方式）によること

になる。

- (イ) 評価基準には、雑種地の評価について、近傍地比準方式による場合の比準方法について具体的な定めはされていないところ、取扱要領によれば、雑種地の評価は、鉄軌道用地を除き、その位置、形状、利用状況等を現地で調査して的確に把握し、付近の土地の価格に「雑種地の評価基準（整地状態目安）」及び「雑種地の評価基準（補正率）」に定める比準割合を乗じて価額を求めるとしている。

そして、上記認定事実(1)、(2)のとおり、本件土地2は、その一部が、常時水のたまった調整池として利用されている上、その大半はコンクリート舗装された平地であり、大雨が降った際に調整池として機能するため、本件商業施設の敷地よりも2m以上低くなっており、現状で建物を建築することはできず、宅地に転用するためには相当の盛土が必要になることが見込まれるのであるから、近傍地比準方式によって本件土地2の価格を算出する場合、比準地となる宅地の価額から造成費相当額を控除するか、又は上記事情を考慮した補正率を乗ずる必要があるところ、上記認定事実(3)のとおり、本件登録価格2は、本件土地2を本件商業施設の敷地と一体として宅地と認定し、上記事情を考慮した補正等を一切行わないで算出された価格であるから、不整形補正の割合の修正を考慮しても、補正率が94～95%以上とならない限り、これが評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回ることとなることは明らかであり、本件土地2について補正率が上記割合以上となるものと認めるべき証拠も見当たらない。

被控訴人は、評価基準解説（甲20・307頁）に記載された工場の敷地内の貯水池等の例を挙げて、本件土地2についても、本件商業施設の敷地と同等の額によって定められるべきであると主張するが、商業地開発に伴って下流域の洪水防止のために設けられる調整池は、工場で使用される水をためるための貯水池とは異なり、直ちに本件商業施設の敷地の維持効用を果たすものとは認められないから、被控訴人の主張は採用できない。また、被控訴人は、仮に本件土地2の地目を雑種地と認定し、比準地を本件商業施設の敷地である2筆（ 、 ）とし、本件土地2を単体で評価すると、本件土地2の価格は507万8400円となり、本件登録価格2（480万2400円）を上回らないと主張するが、雑種地補正を一切行わないで算定するものであり、評価基準等による評価方法に従ったものとはいえず、採用できない。

- (4) 以上によれば、本件登録価格1は、結果的に評価基準によって決定される価格を上回るものとはいえないが、本件登録価格2は、評価基準によって決定される価格を上回るものと認められるから、その決定は違法であり、これを是認した本件決定2も違法である。

3 争点(2)について

- (1) 上記2で説示したとおり、本件登録価格1は、評価基準によって決定される価格を上回るものとはいえないから、その評価方法が一般的合理性を有するものでないか、又はその評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情が存在しない限り（上記2(1)②）、本件土地1の客観的な交換価

値としての適正な時価を上回るものではないと推認され、その決定は違法でないことになる。

(2)ア 控訴人は、本件各土地は、下流域の洪水防止のために作られた調整池であるから、地方税法348条2項6号の趣旨を類推して非課税と考えるべきであると主張するが、本件各土地は、本件商業施設の開発の条件として設置されたものであり、広く不特定多数の者の利用に供される「公共の用に供する用悪水路、ため池、堤とう及び井溝」とは明らかに異なるから、控訴人の主張を採用することはできない。

イ 控訴人は、評価基準の定める池沼の評価方法は、対象物件が売買の対象になることを前提とした規定であると考えられるところ、本件各土地はその現状からして売買の対象にはならないから、財産税としての固定資産税を課するのは相当でないと主張する。しかしながら、上記認定事実(1)のとおり、株式会社[]が、控訴人から本件各土地を借りて、調整池（平時は駐車場）として利用していることに照らすと、経済的取引の対象となり得る土地であると認められるから、控訴人の主張は採用できない。

ウ 控訴人は、本件土地1は調整池であり、調整池の価格を奥行補正、不整形補正などによって算出するという考え方は全く非論理的で、このような評価方法は適正な時価を算出する方法として合理性を有するものではないと主張する。しかしながら、上記のとおり、評価基準は、調整池の価格を附近の土地の価額に比準して求めるとしているところ、比準する土地（宅地）の価額を求める際に、画地計算法による奥行補正や不整形補正を行うことが不合理であるとはいえず、上記2(3)ア(イ)で説示したとおり、池沼補正率を30%とすることが評価基準の定める評価方法に反し不合理であるともいえないから、控訴人の主張は採用できない。

エ 控訴人は、平成29年度の東京都の固定資産税課税評価に係る統計数値や、総務省発行の平成30年度固定資産税の価格等の概要調書に基づいて、本件各登録価格が池沼の登録価格として異常に高く、客観的な交換価値を上回っている可能性は非常に高いなどと主張するが、池沼の多くは山林や市街化調整区域内に存在するものと推測されるから、控訴人の指摘する各種数値から、本件土地1について、評価基準等の定める評価方法に一般的合理性がないとも、その評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情があるとも認められない。

(3) 以上によれば、本件登録価格1は、本件土地1の評価基準によって決定される価格を上回るものではなく、客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認されるから、本件決定1はその結論において相当であり、適法と認められる。

第4 結論

よって、本件決定2の取消請求は理由があり認容し、本件決定1の取消請求は理由がなく棄却すべきであるから、これと一部異なる原判決を変更することとし、主文のとおり判決する。

名古屋高等裁判所民事第2部

裁判官 鳥 居 俊 一

裁判官 劔 持 亮

裁判長裁判官松並重雄は、退官のため署名押印できない。

裁判官 鳥 居 俊 一

書 (決定)

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

1 上告について

2 上告受理申立てについて

– 148 –

	調	書（決定）
事 件 の 表 示	令和2年（行ツ）第184号 令和2年（行ヒ）第202号	
決 定 日	令和2年11月26日	
裁 判 所	最高裁判所第一小法廷	
裁 判 長 裁 判 官	山 口 厚	
裁 判 官	池 上 政 幸	
裁 判 官	小 池 裕	
裁 判 官	木 澤 克 之	
裁 判 官	深 山 卓 也	
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり	
原 判 決 の 表 示	名古屋高等裁判所平成31年（行コ）第36号（令和2年3月12日判決）	

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは民訴法312条1項又は2項所定の場合に限られるところ、本件上告の理由は、違憲をいうが、その実質は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。

2 上告受理申立てについて

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

当 事 者 目 録

上 告 人 兼 申 立 人	[REDACTED]		
同訴訟代理人弁護士	萱 垣	建 ほか	
被 上 告 人 兼 相 手 方	志 摩	市	
同代表者兼裁決行政庁	志摩市固定資産評価審査委員会		
同委員会代表者委員長	谷 口 一	馬	
同訴訟代理人弁護士	西 澤	博 ほか	

広島市固定資産評価
審査委員会みなし却下取消請求事件

令和3年4月28日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
令和2年（行ウ）第4号 固定資産評価審査委員会みなし却下取消請求事件
口頭弁論終結の日 令和3年1月27日

判 決

原 告	[黒塗り]
広島市中区国泰寺町一丁目6番34号	
被 告	広 島 市
同代表者兼裁決行政庁	広島市固定資産評価審査委員会
上記委員会代表者委員長	白 日 雄 歩
同訴訟代理人弁護士	上 田 泰 直
	羽 崎 靖 宏

主 文

- 1 本件訴えのうち、地方税法433条12項後段の規定により広島市固定資産評価審査委員会がしたものとみなされる、原告の平成30年6月30日付け審査の申出を却下する旨の決定の取消しを求める部分及び審査決定の義務付けを求める部分をいずれも却下する。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 広島市固定資産評価審査委員会が、原告の平成30年6月30日付け別紙物件目録記載1ないし3の各土地の平成30年度固定資産課税台帳登録価格に係る審査申出を、令和2年1月31日現在審査決定せず、地方税法433条12項から審査の申出を却下する旨の決定をしたものとみなされるが、この決定を取り消し、審査を広島市固定資産評価審査委員会に差し戻す。
- 2 広島市固定資産評価審査委員会は、前項記載の審査申出につき令和2年2月28日付け決定書を原告に送達して棄却と決定したが、この決定を取り消し、審査を広島市固定資産評価審査委員会に差し戻す。
- 3 被告は、評価庁に最高裁判示に基づき登録価格の適法に係る了知措置を求めて争点を明らかにした上で、原告の不服につき最高裁判示に基づき審査決定し、本判決の日から30日以内に1項記載の各土地の適法な価格を審査決定すること。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、原告が、自らが所有する別紙物件目録記載1ないし3の各土地（以下、それぞれ「本件土地1」、「本件土地2」及び「本件土地3」といい、各土地を併せて「本件各土地」という。）について、平成30年度における固定資産課税台帳に登録される価格（以下「平成30年度登録価格」という。）の決定に際しての固定資産の評価が、固定資産評価基準に従っておらず違法であるなどと主張して、裁決行政庁である広島市固定資産評価審査委員会（以下「委員会」という。）

に審査の申出をしたところ、①当該申出の日から30日を経過したため、地方税法（以下「法」という。）433条12項後段により、当該申出を却下する旨の決定があったものとみなして、その決定（以下「本件みなし却下決定」という。）の取消しを求めるとともに、②本件訴訟の提起後にされた当該申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）の取消しを求め、さらに③適正な平成30年度登録価格の審査決定等の義務付けを求める事案である。

2 関係法令等の定め

別紙「関係法令等の定め」記載のとおり

3 前提事実（当事者間に争いがないか、後掲の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 当事者等

原告は、本件各土地の所有者であり、本件各土地の固定資産税の納税義務者である。

(2) 本件各土地の形状等

ア 本件各土地は、別紙図面1記載の「本件1の土地」、「本件2の土地」及び「本件3の土地」として示された場所に位置しており、それぞれの土地の形状及び正面路線の形状は、別紙図面2のとおりである。

イ 本件土地1については、正面路線の中心線からの水平距離2mまでが道路とみなされるため（建築基準法42条2項）、本件土地1上に建築物を建築する際は、セットバックをする必要がある。

ウ 本件土地2及び3については、それぞれの正面路線がいずれも建築基準法42条1項の道路に当たらないため、同法43条1項の接道義務を満たしておらず、それぞれの土地単独では建物の建築が許可されないが、本件土地2については、本件土地1の一部を通じて本件土地1の正面路線に接続することで、同項ただし書の許可基準（以下「同意基準」という。）を満たすものとして建築物の建築が許可されている。

エ 平成30年度（基準年度）の賦課期日である同年1月1日現在、本件土地1及び2は、いずれもアパートの敷地として利用され、本件土地3は、アスファルト舗装の駐車場として利用されている。

(3) 取扱要領等

市町村長が固定資産の価格を決定するに当たっては、法388条1項の固定資産評価基準（評価基準）によって行うべきところ（法403条1項）、広島市長は、評価基準の定める固定資産評価の実施に当たって、その方法をより具体的に示すものとして、固定資産（土地）評価事務取扱要領（取扱要領）を定めている。

また、取扱要領は、主要な街路とその他の街路との相違の程度については、別途定める広島市土地価格比準表を活用すること等により求めることとし、これによって求めた格差率を主要な街路の路線価に乗じてその他の街路の路線価を付設すると定めているところ、広島市長は、具体的な路線価の付設に当たって用いる格差率を算定するため、平成30基準年度広島市土地価格比準表（以下「比準表」という。）を定めている。

（乙4、5）

(4) 本件各土地の評価

広島市長は、平成30年3月30日、別紙「平成30年度における本件各土地の評価」のとおり、本件各土地の平成30年度の価格を決定し、固定資産課税台帳に登録した（平成30年度登録価格。甲4、乙1）。

(5) 本件訴訟の提起等

ア 原告は、前記(4)の価格決定を不服として、平成30年6月30日付けで、委員会に対し、審査の申出をしたが、当該申出の日から30日以内に決定がされなかったことから、法433条12項後段により、当該申出を却下する旨の決定があったものとみなし（本件みなし却下決定）、令和2年1月31日、本件みなし却下決定の取消し及び適正な平成30年度登録価格の審査決定等の義務付けを求める本件訴訟を提起した（前記第1の1及び3）。

その後、原告は、同年2月28日付けで、上記申出を棄却する旨の決定（本件決定）を受けたことから、同年6月19日受付の訴え変更申立書をもって、本件決定の取消請求（前記第1の2）を追加する旨の訴えの変更をした。

（甲5、乙1、当裁判所に顕著な事実）

イ なお、原告は、本件訴訟の提起に先立ち、本件各土地について、原告が平成18年度の登録価格についてした審査の申出に対する委員会の棄却決定に対し、その取消しを求める訴訟を提起した。同訴訟においては、第1審において一部認容判決がされたが、控訴審において原告の請求を棄却する旨の判決がされ、同判決は、最高裁判所の上告棄却決定及び上告不受理決定により確定した。

また、原告は、前同様に、本件各土地について、平成21年度、平成24年度及び平成27年度の各登録価格についてした審査の申出に対する委員会の各棄却決定に対し、その取消しを求める訴訟を提起した。これらの訴訟においては、第1審において原告の請求を棄却する旨の判決がされ、同判決は、控訴審の控訴棄却判決、最高裁判所の上告棄却決定及び上告不受理決定（ただし、上告棄却決定は平成27年度の登録価格に関する訴訟のみである。）により確定した。

（乙14～17）

第3 争点及びこれに関する当事者の主張

本件においては、広島市長がした平成30年度登録価格の決定の適法性が主たる争点となるところ、原告が主張する違法事由等に照らせば、具体的な争点は次のとおりである。

1 本件土地2の現況地目の認定（争点1）について

（原告の主張）

本件土地2は、法律上建築を許されない画地であるから、その現況地目は雑種地と認定すべきであり、現に建物が建築されていることのみをもって、その現況地目を宅地と認定することは違法である。

（被告の主張）

評価基準は、現況地目の認定について、当該土地の現況及び利用目的に重点を置くことなどを定めているところ、広島市長は、賦課期日現在において、本件土地2がアパートの敷地として利用されていたことから、現況地目を宅地として認

定したものであり、このような認定は評価基準の規定に沿ったものである。

2 状況類似地域の区分（争点2）について

（原告の主張）

本件状況類似地域とその北側の状況類似地域（別紙図面3記載のとおり。以下「北隣状況類似地域」という。）は、同一丘陵上にあり、価格形成要因に照らし相当に相違する状況にあるとは認められない。それにもかかわらず、本件各土地及びその周辺を、幅員6mの街路に沿接する本件標準宅地と同一の状況類似地域（本件状況類似地域）に区分し、本件各土地とほぼ同一の価格形成要因を有する当該丘陵上の残余の土地を、幅員3.4mの街路に沿接する標準宅地と同一の状況類似地域（北隣状況類似地域）に区分しなければならない特別の事情は見当たらない。

本件状況類似地域の区分が不合理であることは、当該区分に従う場合、例えば、本件状況類似地域にある幅員2mの街路の路線価が、北隣状況類似地域にある幅員6m又は3.4mの街路の路線価を上回る逆転現象が生じていることからしても明らかである。

したがって、本件においては、本件各土地を北隣状況類似地域に含むようにして状況類似地域の区分が行われるべきであり、本件各土地を本件状況類似地域に含むようにして状況類似地域の区分が行われたことは、評価基準に反し、違法である。

（被告の主張）

広島市長は、本件状況類似地域とその周辺の地域には、①街路の状況において、幹線道路を中心とする地域及び生活道路で構成される地域があること、②公共施設等の接近の状況において、バス停が複数存在する中で最寄りのバス停への接近の状況が異なる地域があること、③宅地の利用上の便等（自然環境の良否）において、地形的に傾斜がある地域及びおおむね平坦な地域があることから、これらの状況の相違を考慮して、本件状況類似地域を適正に区分したものであり、このような状況類似地域の区分は、評価基準の規定に沿ったものである。

3 近傍の主要な街路及び標準宅地の選定（争点3）について

（原告の主張）

(1) 評価基準では、路線価の付設は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とすべきものとされており、取扱要領も同様であるところ、近傍であるか否かは状況類似地域の区分とは無関係というべきであって、本件各土地の正面路線の路線価を定めるに当たっては、同一用途地区（普通住宅地区）内に存在する全ての街路の中から近傍の主要な街路を選定すべきである。

本件においては、路線1-Aに最も近い北隣状況類似地域の路線価を近傍の主要な街路の路線価とすべきであって、本件主要な街路は、近傍の主要な街路とはいえない。

(2) 本件各土地に適用される建築制限を反映した適切な時価を評価するためには、同種の宅地の鑑定評価に比準する方法によるべきである。本件各土地の正面路線は、接道義務の特例許可申請の手引Ⅱ3-1項3号が定める幅員0.9m以上1.8m未満の道に沿接する場合と同様の制限が課されているから、本件各土地の近傍の主要な街路は上記3-1項3号が上記のとおり定める幅員の

最狭値（0.9m）の道を選定すべきであり、標準宅地はこれに沿接する宅地を選定すべきである。

（被告の主張）

広島市長は、本件状況類似地域内において、幅員など街路の状況、交通施設など公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度等からみて、別紙図面1のとおり、街路の状況及び価格事情が標準的で宅地評価の指標となる街路（本件主要な街路）を主要な街路として選定し、これに沿接する宅地のうちから、奥行や間口、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宅地（本件標準宅地）を標準宅地として選定したのであって、本件主要な街路及び本件標準宅地は、評価基準及び取扱要領に定められた評価方法によって適切に選定されたものである。

4 本件土地1におけるセットバック制限（争点4）について

（原告の主張）

本件土地1において建築物を建築するためには、これを道路状に整備してセットバックをする必要があるから、賦課期日における本件土地1の正常売買価格を評定するためには、セットバックによる地積減少分の他に、当該セットバック部分を道路状に整備するための費用相当分を減価すべきである。

被告は、広島市長が路線価を付設する際にセットバック制限による減価分を考慮した旨を主張するが、路線価付設の際に用いられる比準表には、通行可能幅員による幅員格差率の規定しかないところ、セットバック制限による減価率は、対象となる画地の地形や現にセットバック済みであるか否かなどの要素にも影響されるから、比準表の上記規定のみでは、以上の価格事情を適切に反映させることができない。

したがって、広島市長が、比準表のみでは適切に反映できない上記価格事情を反映することなく平成30年度登録価格の登録を行ったことは、評価基準に反し、違法である。

（被告の主張）

評価基準及び取扱要領には、セットバック制限による減価に関する規定がないところ、広島市長は、比準表に規定された格差率に従って、本件土地1の正面路線（路線1）の路線価を付設するに際し、幅員の減少に伴う一定の減価を行っているから、本件土地1に係るセットバック制限による減価は適切に考慮されている。

5 本件各土地の正面路線を平坦地かつ道路勾配なしと判定したこと（争点5）について

（原告の主張）

本件各土地は、丘陵上にあり、これを利用するに当たっては「歩道の一般的構造に関する基準」を超える勾配を通過する必要があるのだから、その正面路線（路線1及び2）の路線価の付設における道路勾配の判定に際し、これらを丘陵地に区分し、かつ、道路勾配は「急」又は「緩」と判定すべきである。

（被告の主張）

広島市長は、本件各土地に沿接する街路（路線1及び路線2）周辺の地域が地形的に概ね平坦であることから、丘陵地・平坦地の別を「平坦地」として路線価を付設した。また、路線2のうち路線1との接続部分に一部傾斜があるものの、

本件各土地に沿接する街路が全体的に平坦であることから、これらの道路勾配を「無」として路線価を付設した。

6 本件土地1における正面路線価の付設（争点6）について

（原告の主張）

評価基準は、画地に沿接する一つの街路を区分して路線価を付設すべきものとしていないこと、比準表は、「1街路で幅員が異なる場合は、原則として最小幅員を測定することとする。」と定めていることに照らせば、本件土地1に沿接する正面路線を幅員2m部分（路線1）と幅員0.9m部分（路線1-A）に区分して路線価を付設したことは、評価基準に反し、違法である。

また、取扱要領においても、複数の路線価のうち、より高額な路線価を採用すべきとはされていないのであるから、上記のとおり区分された路線価のうち、より高額な路線価で評価することは、評価基準に反し、違法である。

（被告の主張）

評価基準上、路線価は街路に付設すると規定されているのみで、路線価の区分の方法については特段の規定がなく、市町村長の合理的な裁量に委ねられた事項というべきである。

本件土地1の正面路線である幅員2m部分（路線1）は、全体が幅員0.9m部分（路線1-A）と比較すると、自動車の出入りが可能であること等の理由により、沿接する宅地の利用上の便が優れていることが明らかであり、両者を同一の路線価とすることは、評価上の公平性を損なうものと解されることから、広島市長は、取扱要領に明記された路線価の区分の方法に従って、本件土地1の正面路線の幅員2m部分である路線1と幅員0.9m部分である路線1-Aに区分して、それぞれ路線価を付設した。

その上で、広島市長は、本件土地1に与える影響が大きいと認められる路線1の路線価を採用し、本件土地1が路線1にのみ沿接するものとして間口距離を認定して、本件土地1を評価した。

このような路線価の付設及び土地の評価の方法は、評価基準に反するとはいえない。

7 本件土地2及び3における建築制限（争点7）について

（原告の主張）

本件土地2及び3は、里道に沿接するのみであり、新たに建築基準法所定の幅員を有する道に沿接するよう道路を開設するなどしなければ、建築物の建築は許されない。したがって、本件土地2及び3に沿接する街路について、市街地宅地評価法を適用し、路線価を付設することは許されない。

広島市長が、このような建築制限を無視して本件土地2及び3を無道路地と評価をせず、路線2の路線価を付設したこと、その上で本件土地3については建築不可能補正を適用したことは、評価基準に反し、違法である。

（被告の主張）

(1) 本件土地2及び3は、現に路線2に接しているのであり、本件土地2及び3が無道路地でないことは明らかであって、広島市長が路線2に路線価を付設したことは適法である。

(2) 取扱要領は、建築基準法上の道路に接していない土地のうち建物の敷地とし

て利用されていない土地について、建築不可能補正を適用する旨を規定している。この規定は、建築基準法43条1項ただし書に該当しないために、現に建築物を建築することができない土地について、路線価の付設段階において行った建築制限を考慮した減価に加え、建築不可能補正を適用することにより、手厚く減価をするために設けられたものであり、同項ただし書の規定に該当し現に建築物が建築されている土地は当該補正の対象にならないというべきである。

これを本件についてみると、本件土地3は、現に建築物が建築されていないために建築不可能補正の対象となるが、本件土地2は、現に建築物が建築されているから建築不可能補正の対象外であって、以上の取扱いは、取扱要領に従ったものであり、評価基準に適合する。

8 判例違反、審理不尽、理由不備（争点8）について （原告の主張）

裁決行政庁は、判例に照らして原告の主張を判断することなく、審査申出人に対して評価の手順、方法、根拠等を知らせる措置を講ずることもないまま、広島市長の弁明書のとおり判断しており、審理不尽で違法である。

裁決行政庁の決定書には、原告の不服事由について具体的に審査・判断をして登録価格が適法であるとの結論に至った過程が記述されておらず、理由不備の違法がある。

（被告の主張）

裁決行政庁は、登録価格が法の規定に従って、評価基準により適正に算定されたものである旨を審理・判断し、決定書に理由を付記している。また、原告の審査の申出における各主張については、決定書の決定の理由に記載したとおり、当該各主張に理由はないと判断し、決定書にその理由を付記している。

第4 当裁判所の判断

1 争点1（本件土地2の現況地目の認定）について

- (1) 評価基準は、土地の評価は、田、畑、宅地、山林等の土地の地目別に定められた評価の方法により行うものとし、この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとしている（評価基準第1章第1節一）。
- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、本件土地2につき、現況地目を宅地と認定した。
- (3) 本件土地2は、賦課期日現在において、アパートの敷地として利用されていたのであるから（前記第2の3(2)エ）、その現況及び利用目的に照らし、広島市長が本件土地2の現況地目を宅地（建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地）と認定したことは、評価基準に沿うものであって、合理的というべきである。

原告は、本件土地2が、法律上建築を許されない画地であることをもって、その現況地目を宅地と認定した本件決定は違法であると主張する。この主張の趣旨は判然としないものの、評価基準が、土地の現況及び利用目的に重点を置いて土地評価上の地目を認定することとし（現況主義）、もって利用形態に即

した価格構成要件を反映し、各筆の土地について均衡のとれた適正な評価を行うものとしたことは、十分に合理性を有するというべきであるから、前記(1)の評価方法が、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有しない評価方法であるとはいえない。また、前記第2の3(4)認定のとおり、本件土地2に対する建築制限に関する減価要因は、沿接するその他の街路（路線2）の路線価を付設する段階で考慮されているのであるから、上記評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特段の事情が存するとも認められない。したがって、原告の上記主張は採用できない。

- (4) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長がした本件土地2の現況地目の認定について違法があるということはできない。

2 争点2（状況類似地域の区分）について

- (1) 評価基準は、宅地の利用状況を基準として区分された地区について、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（状況類似地域）ごとに区分するものとしている（評価基準第1章第3節二(一)2(2)）。
- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、別紙図面3のとおり、本件各土地を含めた本件状況類似地域を同一の状況類似地域として、これに隣接する状況類似地域と区分した。
- (3)ア 証拠（乙7、19ないし21）及び弁論の全趣旨によれば、本件状況類似地域は、全体的に平坦な地形である上、県道■■■■号線や県道■■■■号線といった幹線道路に多く沿う地域である一方で、北隣状況類似地域は、山に近く全体的に傾斜が多い上、周囲のほとんどを生活道路又は山林が占め、幹線道路に沿う部分は僅かな地域であること、本件状況類似地域は、その北西側にある山林によって、北隣状況類似地域と一部分断されていることが認められる。

イ 前記認定に照らせば、本件状況類似地域は、山に近く全体的に傾斜が多い北隣状況類似地域と異なって、全体的に平坦な地形であり、加えて、北西側の山林によって一部分断された北隣状況類似地域と比較して、幹線道路又はこれに関連して設けられる公共施設等へのアクセス等が容易であり、街路の状況、公共施設等の接近の状況、宅地としての利用上の便において、北隣状況類似地域と状況を相当に異にするということが出来る。以上によれば、本件状況類似地域は、北隣状況類似地域とは、その状況を相当に異にする地域であるというべきであるから、本件各土地を含むようにして行われた本件状況類似地域の区分（前記(2)）は、合理的であるといえる。

原告は、本件状況類似地域に属する路線の路線価が、その幅員の長短に反して、北隣状況類似地域に属する路線の路線価を上回ることを指摘して、同一丘陵上の宅地を線引きして本件各土地と北隣丘陵地を別々の地域に区分することは評価基準に違反する旨を主張する。しかし、評価基準が採用する市街地宅地評価法における状況類似地域の区分は前記(1)の定めのとおりであり、同じような価格形成要因（街路幅員を含む。）を有する土地を同一の地域に区分することを求めるものではないから、採用できない。

- (4) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長が

した本件状況類似地域の認定について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということはできない。

3 争点3（近傍の主要な街路及び標準宅地の選定）について

- (1) 評価基準は、市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設の順序について、①市町村の宅地をその利用状況を基準として区分する、②このようにして区分した各地区を、状況類似地域ごとにさらに区分し、当該状況類似地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、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を標準宅地として選定する、③主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて、主要な街路の路線価を付設した上、近傍の主要な街路の路線価を基礎として、その他の街路の路線価を付設する、④評価対象の画地に沿接するその他の街路の路線価を基礎とし、画地計算法を適用して評価対象の画地の評点数を付設するものとしている（評価基準第1章第3節二(一)）。
- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、街路の状況及び価格事情が標準的で宅地評価の指標となる街路として、本件主要な街路を本件状況類似地域における主要な街路として選定し、これに沿接する宅地のうちから標準宅地として本件標準宅地を選定の上、本件標準宅地の不動産鑑定評価に基づき本件主要な街路の路線価を定め、これを基礎として路線1及び2の各路線価を定めた。
- (3) 前記(1)のとおり、評価基準上、市街地宅地評価法における主要な街路の選定は、当該状況類似地域の中で行われるものとされており、そのようにして選定された主要な街路の路線価を基礎として、評価対象の画地に沿接するその他の街路の路線価が付設されるのであり、広島市長がした前記(2)の選定は、以上のような評価基準に適った取扱いであって、合理的であるといえる。
- (4) これに対し、原告は、評価基準上、その他の街路の路線価は近傍の主要な街路の路線価を基礎として付設されるところ、近傍であるか否かの判断は状況類似地域の区分とは無関係であると主張するが、そのように解すべき合理的な根拠は見当たらないから、採用できない。
- (5) また、原告は、本件各土地の近傍の主要な街路は、接道義務の特例許可申請の手引Ⅱ3-1項3号が定める幅員の最狭値である0.9m程度の道とすべきであり、標準宅地はこの道に沿う宅地とすべきであるとも主張する。

しかしながら、主要な街路は、状況類似地域内の各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであるから、その他の街路に路線価を付設する際に両者の比較が容易であるよう、できる限り減価要因が少ない街路等が選定されるべきである。取扱要領が、主要な街路の選定について、状況類似地域内において、街路の状況及び価格事情が標準的で宅地評価の指標となる一つの主要な街路を選定するものと定めていることも（取扱要領第3編第1章第3節6）、同様の理解に立つものといえることができる。

そうであるところ、前記(2)認定のとおり、広島市長が、街路の状況及び価格事情が標準的であることに鑑み、幅員6mの本件主要な街路を選定したことは合理的であるといえる。原告の上記主張は、合理的な根拠を欠くものであって、採用できない。

- (6) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長が

した近傍の主要な街路及び標準宅地の選定について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということとはできない。

4 争点4（本件土地1におけるセットバック制限）について

- (1) 評価基準上、セットバック制限による補正に関し特段の規定はなく、取扱要領及び比準表上も、セットバック制限を直接の理由とした補正に関する規定は設けられていない。
- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、本件土地1の評点数を定めるに際し、セットバック制限による補正を直接行うことなく、本件土地1の正面路線価を付設した。
- (3) 原告は、本件土地1においてセットバック制限があることが適切に評価されていないと主張する。

しかしながら、前記第2の3(2)イ認定のとおり、本件土地1におけるセットバック制限は、今後土地上に建築物を建築する場合にはセットバックをする必要があるというものであって、セットバック部分が現に本件土地1上の建物の敷地として利用されている限り、顕在化する負担ではない。将来的に本件土地1を売買する場合には、上記のとおりセットバック制限が存することが取引価格の減価要因となる可能性は否定できないが、現時点において、そのような減価要因の有無や発生時期、具体的な減価内容等は不明というほかなく、原告主張のように、セットバックによる地積の減少分やセットバック部分を道路として整備するための工事費等を減額しなければ、直ちに固定資産税の賦課に際しての価格算定として不合理であるとはいえない。

原告は、固定資産評価額は正常な売買価格とされているから、セットバック制限により正常な売買価格がいくらかと評価されるかが問題であり、現時点で同制限の負担が顕在化しているか否かはその評価に影響しない旨を主張する。しかし、固定資産の評価については、基準年度に係る賦課期日におけるその価格が問題とされるべきであるところ、上記説示のとおり、現時点で具体的な減価内容等が不明であり、将来顕在化する可能性があるにすぎない負担であるセットバック制限につき、このことを直接の理由として減価しないことが直ちに不合理であるということとはできない。

また、セットバックは、いわゆる2項道路に面した敷地に建築を行う場合、既存道路の中心線より両側にそれぞれ2mの位置が道路境界線とみなされるというものであり、正面路線の広狭に関係するものであるところ、比準表は評価対象の画地の正面路線の幅員の広狭により価格を補正するように規定しており（比準表「普通住宅A」「*街路条件」の幅員の表）、本件土地1の正面路線価の付設に際しては、その適用によって、路線1が幅員2mの道であることから格差率-11の補正がされ（乙9）、本件土地1につき正面路線の中心線からの水平距離2mまでが道路とみなされることがある程度考慮された結果となっている。このような事情を踏まえると、広島市長がした前記(2)の算定が不合理であるとはいえない。

- (4) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長がした本件土地1の正面路線価の算定について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということとはできない。

5 争点5（本件各土地の正面路線を平坦地かつ道路勾配なしと判定したこと）について

- (1) 比準表は、道路の勾配はその街路の長さで傾斜の程度により、住宅地の利便性を阻害する要因となるなどとして、丘陵地と平坦地の判定は、当該路線周辺の地形により行い、道路勾配の緩急の判定は、同一状況類似地域内において主要な街路とその他の街路との相互の比較において行うものとしている（比準表2 I 1 0）。
- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、本件主要な街路の道路勾配を平坦地で勾配なしと判定し、本件各土地の正面路線の道路勾配を、路線1及び2ともに、平坦地で勾配なしと判定した。
- (3) 原告は、本件各土地は丘陵上にあり、その利用に当たっては歩道の設置基準を超える勾配を通過する必要があるから、その正面路線の路線価の付設に際しては、丘陵地・平坦地の別を丘陵地と判定し、道路勾配は「急」又は「緩」と判定すべきであると主張する。

しかしながら、前記(1)のとおり、丘陵地と平坦地の判定は、当該路線周辺の地形により行うとされているところ、証拠（乙19、20、22、23）及び弁論の全趣旨によれば、路線1及び2の周辺の地形が全体的に平坦であることが認められるから、広島市長がした前記(2)の判定は、合理的であるといえ、本件において、これを左右すべき証拠はない。

また、前記(1)のとおり、道路勾配の緩急の判定は、同一状況類似地域内において主要な街路とその他の街路との相互の比較において行うとされているところ、証拠（乙19、22、23）及び弁論の全趣旨によれば、本件主要な街路の傾斜は、ごくわずかな勾配がうかがえる程度であること、路線1の傾斜は、全体的にわずかな勾配がうかがえる程度であること、路線2の傾斜は、路線1との接続部分（長さ約4mであって、路線2全体の約1割程度）に高低差約1mのやや急な勾配が認められるものの、その余はごくわずかな勾配がうかがえる程度であり、路線全体として見た場合の勾配の程度はわずかであることが認められる。以上によれば、広島市長がした前記(2)の判定が不合理であるとはいえず、本件において、これを左右すべき証拠はない。

- (4) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長がした本件各土地の正面路線の道路勾配の判定について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということはできない。

6 争点6（本件土地1における正面路線価の付設）について

- (1) 評価基準は、その他の街路について付設する路線価について、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、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して付設するものとしている（評価基準第1章第3節二(一)3(2)）。

取扱要領は、一つの街路において、それに沿接する宅地の価格に相当の格差があるため、一つの街路を区分する必要がある場合は、これを区分して二つ以上の路線価を付設するものとしており（取扱要領第3編第1章第3節10(2)留意点②）、比準表は、街路の区分については、系統性の差による用途の多様性、

管理者又は道路構造の違いによる安全性、住環境及び商況等について考慮することとし（比準表2 I 1(1)）、一街路の幅員が極端に異なる場合は、適宜街路を区切ることとしている（同2(2)①）。

- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、本件土地1の正面路線である幅員2m部分（路線1）は、全体が幅員0.9mの部分（路線1-A）と比較すると、自動車の出入りが可能であること等によりこれに沿接する宅地の利用上の便が優れているものとして、①本件土地1の正面路線の幅員2m部分である路線1と幅員0.9m部分である路線1-Aに区分して、それぞれ路線価を付設し、②本件土地1に与える影響が大きいと認められる路線1の路線価を採用して、本件土地1が路線1にのみ沿接するものとして間口距離を認定し、本件土地1を評価した。

- (3) 原告は、本件土地1につき、その沿接部分の街路を路線1と路線1-Aに区分して路線価を付設すること、上記区分して付設された路線価のうち、より高額な路線1の路線価を正面路線価とすることがいずれも違法である旨を主張する。

しかし、異なる用途地区が一つの街路を挟んで隣接する場合など、一つの街路であっても沿接する宅地間で価格事情が異なる場合は存するのであるから、評価基準は一つの街路において複数の路線価を付設することを予定しているといえ、前記(1)のとおり、取扱要領及び比準表もこうした取扱いを前提とした定めを置いているといえる。そして、街路を区分して二つの路線価を付した場合、いずれの路線価を採用して評価対象の画地の正面路線価を判定するかは、市町村長の合理的裁量に委ねられるべき事柄というべきである。

そうすると、前記(2)認定のとおり、広島市長が、幅員2mの路線1が、幅員0.9mの路線1-Aと異なり、自動車の出入りが可能であること等の影響を考慮して、これらを区分してそれぞれ路線価を付設し、本件土地1の正面路線を路線1と判定して正面路線価を定めたことは、十分合理的であるといえる。

したがって、原告の上記主張は採用できない。

- (4) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長がした本件土地1における正面路線価の付設について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということはできない。

7 争点7（本件土地2及び3における建築制限）について

- (1) 評価基準は、無道路地とは路線に接しない画地をいうものとしている（評価基準第1章別表第3の7）。

また、建築基準法上の建築制限による減価について、評価基準上は特段の規定が存しないところ、取扱要領は、建築基準法上の道路に接していない土地のうち、建物の敷地として利用されていない土地について、建築不可能補正（市街化区域にあっては補正率0.85）を適用して補正するとしている（取扱要領第3編第1章第3節13(14)、附表16）。

- (2) 前記第2の3(4)認定のとおり、広島市長は、本件土地2及び3を無道路地とせず、各正面路線がいずれも路線2であると判定の上、本件土地2について建築不可能補正を適用せず、本件土地3につき建築不可能補正（補正率0.85）を適用して、本件土地2及び3の評点数を算定した。

- (3) 原告は、本件土地2及び3を無道路地として評価すべき旨を主張する。

しかしながら、評価基準は、前記3(1)のとおり、評価対象の画地の正面路線価を定めた上で、画地計算法により、これに沿接する評価対象の画地の評点数を算定するという手法を採用しているものであり、通路の実体があるものについては、これを街路と認定した上で路線価を定めて宅地を評価していくべきものといえ、宅地に沿接する通路が里道であることが、そのような手法を採用する際の妨げとなると解すべき合理的な根拠はない。前記第2の3(2)ア認定のとおり、本件土地2及び3は路線2に沿接しているものであり、これらを無道路地として取り扱うのは、評価基準に反し不相当であることが明らかというべきである。

また、同ウ認定のとおり、本件土地2及び3が、いずれも建築基準法43条1項の接道義務を満たしておらず、それぞれの土地単独では建築物の建築が許可されない点について見ても、前記1(3)のとおり、「宅地」とは、建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいうと解され、建物の敷地に限られないから、上記の点は、本件土地2及び3を宅地とし、市街地宅地評価法により評定することの妨げとなるものではない。

さらに、そのような建築制限は、沿接する街路の幅員が狭小であることから生ずるものであるところ、比準表は、「道路の幅員は、一般に土地価格に大きな影響を与える。」とした上で、その他の街路の幅員が主要な街路の幅員より狭くなるごとに格差率を増大させており（比準表2 I 2(1), 同「普通住宅A」「*街路条件」の幅員の表）、本件土地2及び3の正面路線価の付設に際しては、その適用によって、路線2が幅員0.9mの道であることから格差率-26の補正がされ、さらには路線2が里道であることから格差率-20の補正がされており（乙9）、建築制限の要因がある程度考慮された結果となっていることを踏まえると、上記の点は先の説示を左右するものではない。

- (4) また、原告は、本件土地3については建築不可能補正を適用したことが違法であるとも主張するようであるが、そうした取扱いは、前記第2の3(2)ウ及びエ認定のとおり、本件土地3については、同意基準を満たすものとして建築物の建築が許可され、アパートが建築されている本件土地2と異なり、建築物の建築が許可されず、アスファルト舗装の駐車場として利用されているという実態を考慮し、同じ街路に接していても、建築基準法43条1項ただし書により現に建築物が建築されている土地と、そのような例外的取扱いがされず建築物の建築ができない土地との間で宅地としての価値の差が生じることに着目し、これを評価に反映させたものであって、合理的であるといえる。
- (5) その他本件において、原告が主張するところを考慮しても、広島市長がした本件土地2及び3の評点数の算定について、評価基準上市町村長に委ねられた合理的裁量を逸脱した違法があるということはできない。

8 争点8（判例違反、審理不尽、理由不備）について

原告は、本件決定について、判例に違反し、審理不尽、理由付記の不備に係る違法があると主張する。

しかしながら、本件において、原告が主張するところを十分考慮しても、本件決定に判例違反があると認めることができないことは、これまで認定説示し

たところから明らかというべきである。

また、証拠（甲6，8，乙1）及び弁論の全趣旨によれば、委員会は、広島市長の弁明書を通じて、本件各土地の評価の手順、方法、路線価付設の根拠、登録価格決定の根拠、審査申出人の主張に対する応答等、審査申出人である原告が不服事由を特定して主張するために必要とされる事実を明らかにした上で、原告が求めた口頭での意見陳述を実施し、本件各土地の平成30年度における登録価格を判断するのに必要と考える限度で審理したこと（なお、平成30年6月30日付けで上記申出がされ、上記弁明書が同年11月7日付けで作成されていることをもって、直ちに本件決定が違法であると解すべき理由はない。）、審理の結果、広島市長による本件各土地の平成30年度における登録価格の算定が評価基準に従ったものであり、かつ、評価基準によっては適正な時価を適切に算定することができない事情や当該価格が適切でないことを示す事実はないと決定したことが認められ、本件決定について、審理不尽や理由付記の不備の違法があるとも認められない。

9 小括

以上のとおり、本件において原告が主張するところは、いずれも採用することができない。そして、本件各土地に適用される評価基準の定める評価方法は、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有しており、本件各土地の平成30年度登録価格は、いずれも上記評価方法に従って決定された価格を上回るものではないと認められるのであって、上記評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があると認めることもできないから、平成30年度登録価格は、いずれも本件各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回らないと推認されるのであって、これと同趣旨をいう本件決定は、適法というべきである。

10 前記第1の1及び3の請求に係る各訴えについて

- (1) 法433条12項後段が、固定資産評価審査委員会が審査の申出を受けた日から30日以内に決定がない場合には、これを却下する旨の決定があったものとみなすことができる旨の規定を置いた趣旨は、審査申出人が、決定の遅延によって申出事項についての出訴の機会を遷延される不利益を解消し、みなし却下決定の取消訴訟において申出事項を争うことができるようにすることによって、権利関係の早期安定を図ることにある。

そうすると、原告は、前記第2の3(5)ア認定のとおり、本件みなし却下決定の取消しを求めて本件訴訟を提起した後、審査の申出を棄却する旨の本件決定を受け、その取消請求を本件訴訟に追加したのであるから、本件決定の取消請求において申出事項を争えば足り、本件みなし却下決定を独立に取消しの対象とする必要は失われたといえることができる。

したがって、本件訴えのうち、本件みなし却下決定の取消しを求める部分（前記第1の1）は、これを求めるべき法律上の利益（行政事件訴訟法9条1項）を欠き、不適法であるというべきである。

- (2) 本件訴えのうち、適正な平成30年度登録価格の審査決定等の義務付けを求める部分（前記第1の3）は、本件決定が違法であることを前提として、行政庁である委員会に対し、法令に基づく原告の審査の申出に対して一定の裁決を

義務付けるよう求める訴え（行政事件訴訟法3条6項2号。いわゆる申請型義務付けの訴え）であると解されるところ，前記9のとおり，本件決定は適法であるから，当該訴えは，同法37条の3第1項2号所定の，当該裁決が取り消されるべきものであるとの要件を欠き，不適法であるというべきである。

第5 結論

よって，原告の訴えのうち，本件みなし却下決定の取消しを求める部分（前記第1の1）及び適正な平成30年度登録価格の審査決定等の義務付けを求める部分（同3）は，いずれも不適法であるから却下し，その余の請求（同2）は理由がないから棄却することとして，主文のとおり判決する。

広島地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官	大	森	直	哉

裁判官	大	嶺		崇

裁判官	塚	本	友	樹

別紙「物件目録」 省略

別紙「関係法令等の定め」 省略

別紙「図面1～3」 省略

別紙

平成30年度における本件各土地の評価

1 現況地目

広島市長は、本件各土地の平成30年度の賦課期日現在の利用状況に基づき、本件土地1及び本件土地2については、アパートの敷地として利用されていたことから、現況地目を宅地と認定した。

また、本件土地3については、アスファルト舗装を施した駐車場として利用されており、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野に該当しないことから、現況地目を雑種地と認定した。

2 課税面積

平成30年度の賦課期日現在の登記地積に基づき、次のとおり課税地積を認定した。

- ① 本件土地1 353.71㎡（登記地積353.71㎡）
- ② 本件土地2 439.00㎡（登記地積439.00㎡）
- ③ 本件土地3 39.00㎡（登記地積39.00㎡）

3 評価方法

本件土地1及び本件土地2については、宅地の評価方法によって平成30年度登録価格を求めた。

本件土地3については、現況地目が雑種地であるところ、評価に用いることができる適切な売買実例がなく、宅地に状況が類似する雑種地であることから、宅地の評価方法に準ずる方法によって平成30年度登録価格を求めた。

(1) 評点数の付設

広島市長は、本件各土地については、主として市街地的形態を形成している地域に所在する宅地又は雑種地であることから、市街地宅地評価法を適用して評点数を求めた。

ア 用途地域の区分

広島市長は、本件各土地が所在する地域について、都市計画法で定める第1種住居地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区であることから、用途地区を普通住宅地区に区分した。

イ 状況類似地域の区分

本件各土地の所在する状況類似地域（以下「本件状況類似地域」という。）は、別紙図面3のとおり、東側や南側に位置する幅員の広い街路（県道■■■■号線及び県道■■■■号線）や北西側にある山林の存在によって分断されていることや、全体として見たときに平坦地か丘陵地かなどの事情を考慮した上で区分した。

ウ 主要な街路の選定

主要な街路とは、状況類似地域内において街路の状況及び価格事情が標準的で宅地評価の指標となる街路をいうところ、その選定に当たっては、原則として、地価公示地及び地価調査地がそれぞれ沿接する街路については、その全てを選定するものとされている。

広島市長は、本件状況類似地域において地価公示地や地価調整地に沿接する街路が存在しないことから、幅員など街路の状況、交通施設など公共施設等の

広島市長は、後記(イ)及び(ウ)の判断に基づき、以下の計算式によって、本件土地1の評点数を算出した。

(計算式)

5万1800点(路線1の路線価)×奥行価格補正率1.00×不整形地補正率0.96

(イ) 本件土地1の正面路線価 5万1800点

本件土地1は、南側に存在する街路(路線1を含む。)及び東側に存在する路線2に沿接している。本件土地1の南側に存在する上記街路のうち、幅員2mの部分(路線1)と幅員0.9mの部分(以下「路線1-A」という。)があるところ、取扱要領の規定(第3編第1章第3節10(2)留意点②)に基づき、幅員2mの部分(路線1)と幅員0.9mの部分(路線1-A)に区分してそれぞれ路線価を付設した上、自動車の出入りが可能であることなど、路線1の方が路線1-Aよりも本件土地1に与える影響が大きいと認められることから、本件土地1の南側に沿接する街路の路線価として、路線1の路線価を採用した。

そして、本件土地1の南側に沿接する路線1の方が、本件土地1の東側に沿接する路線2よりも路線価が高いことから、正面路線は路線1となり、正面路線価は5万1800点となる(取扱要領第3編第1章第3節12(5)留意点①)。なお、路線1の正面路線価の付設に際しては、本件主要な街路の幅員が6mであるのに対し、路線1の幅員が2mであることから、比準表「普通住宅A」「*街路条件」の幅員の表を適用し、格差率-11の補正がされている(乙9)。

(ウ) 画地計算法上の補正率等

a 奥行価格補正率 1.00

本件土地1は奥行距離が16.8mであり、普通住宅地区に所在していることから、取扱要領に定める「奥行価格補正率表」(第3編第1章第3節附表1)の「奥行距離：16m以上20m未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の奥行価格補正率「1.00」を適用する。

b 側方路線影響加算法

本件土地1は普通住宅地区に所在しており、側方路線である路線2の幅員が2m未満であることから、側方路線影響加算法は適用しない(取扱要領第3編第1章第3節12(5)留意点②イ)。

c 不整形地補正率 0.96

本件土地1は不整形地であるところ、本件土地1の蔭地割合は17.4%であり、本件土地1は普通住宅地区に所在することから、取扱要領に定める「不整形地補正率表」(第3編第1章第3節附表4)において「蔭地割合：10%以上20%未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の不整形地補正率「0.96」を適用する。

d その他

本件土地1には、画地計算法上、他に適用すべき補正率等はない。

② 本件土地2

(ア) 評点数 2万6303点

広島市長は、後記(イ)及び(ウ)の判断に基づき、以下の計算式によって、本件土地2の評点数を算出した。

(計算式)

3万0500点(路線2の路線価)×奥行価格補正率0.98×不整形地補正率0.88

(イ) 本件土地2の正面路線 3万0500点

本件土地2は路線2以外の路線に沿接していないため、本件土地2の正面路線は路線2となり、正面路線価は3万0500点となる。

(ウ) 画地計算法上の補正率等

a 奥行価格補正率 0.98

本件土地2は奥行距離が28.2mであり、普通住宅地区に所在していることから、取扱要領に定める「奥行価格補正率表」(第3編第1章第3節附表1)の「奥行距離：28m以上32m未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の奥行価格補正率「0.98」を適用する。

b 不整形地補正率 0.88

本件土地2は不整形地であるところ、本件土地2の蔭地割合は39.7%であり、本件土地2は普通住宅地区に所在することから、取扱要領に定める「不整形地補正率表」(第3編第1章第3節附表4)において「蔭地割合：30%以上40%未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の不整形地補正率「0.88」を適用する。

c その他

本件土地2には、画地計算法上、他に適用すべき補正率等はない。

③ 本件土地3

(ア) 評点数 2万3851点

広島市長は、後記(イ)及び(ウ)の判断に基づき、以下の計算式によって、本件土地3の評点数を算出した。

(計算式)

3万0500点(路線2の路線価)×奥行価格補正率1.00×不整形地補正率0.92×建築不可能補正率0.85

(イ) 本件土地3の正面路線価 3万0500点

本件土地3は路線2以外の路線に沿接していないため、本件土地3の正面路線は路線2となり、正面路線価は3万0500点となる。

(ウ) 画地計算法上の補正率等

a 奥行価格補正率 1.00

本件土地3は奥行距離が12.6mであり、普通住宅地区に所在していることから、取扱要領に定める「奥行価格補正率表」(第3編第1章第3節附表1)の「奥行距離：12m以上14m未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の奥行価格補正率「1.00」を適用する。

b 不整形地補正率 0.92

本件土地3は不整形地であるところ、本件土地3の蔭地割合は28.7%であり、本件土地3は普通住宅地区に所在することから、取扱要領に定める「不整形地補正率表」(第3編第1章第3節附表4)において「蔭

地割合：20%以上30%未満」で「地区区分：普通住宅地区」の場合の不整形地補正率「0.92」を適用する。

c 建築不可能補正率 0.85

建物の建築が不可能な土地に対する補正（以下「建築不可能補正」という。）は、路線価の付設段階における建築制限による減価に加えて、現に建物の建築ができない土地に対し手厚く減価するためのものである。本件土地3は、沿接道路が建築基準法上の道路ではないことを理由に建築制限が課されている土地で、かつ、現に建物が建築されていないことから、建築不可能補正の適用を受けるところ、本件土地3は市街地区域内に所在していることから、取扱要領に定める「建築の不可能な土地に対する補正率表」（第3編第1章第3節附表16）において「区域区分：市街化区域」の場合の建築不可能補正率「0.85」を適用する。

d その他

本件土地3には、画地計算法上、他に適用すべき補正率等はない。

(2) 価格の算出

ア 評点1点当たりの価額

広島市長は、広島市の宅地の提示平均価額等に基づき、平成30年度における評点1点当たりの価額を1.0円と定めた。

イ 本件各土地の価格の算定

広島市長は、以下のとおり、本件各土地について、各評点数（前記(1)キ）に各地積（前記2）及び評点1点当たりの価額（前記ア）を乗じて、平成30年度本則価格を求めた。

① 本件土地1 1758万9290円

4万9728点（1㎡当たりの評点数）×353.71㎡（地積）×1.0円（評点1点当たりの価額）

② 本件土地2 1154万7017円

2万6303点（1㎡当たりの評点数）×439.00㎡（地積）×1.0円（評点1点当たりの価額）

③ 本件土地3 93万0189円

2万3851点（1㎡当たりの評点数）×39.00㎡（地積）×1.0円（評点1点当たりの価額）

(3) 登録価格の決定

広島市長は、市街地宅地評価法が適用される地域に所在する宅地を、用途地区を基本に、更に状況類似地域の区分を考慮して一定の地域に区分し、都道府県地価調査及び不動産鑑定評価を活用して把握した当該各地域内の代表的な標準宅地の価格の平成29年1月1日から同年7月1日までの下落状況により、当該各地域に所在する宅地の価格の下落状況を把握した。

広島市長は、本件各土地の所在する地域について、平成29年1月1日から同年7月1日までの間に地価の下落が認められないことから、本件各土地の平成30年度本則価格（前記(2)イ）をもって、平成30年度登録価格と決定した。

以上

令和3年10月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和3年（行コ）第12号 固定資産評価審査委員会みなし却下取消請求控訴事件（原審・広島地方裁判所令和2年（行ウ）第4号）

口頭弁論終結日 令和3年8月18日

判 決

控 訴 人

広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

被 控 訴 人

広島市

同代表者兼裁決行政庁

広島市固定資産評価審査委員会

上記委員会代表者委員長

白 日 雄 歩

同訴訟代理人弁護士

上 田 泰 直

同

羽 崎 靖 宏

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴人が当審で追加した訴えをいずれも却下する。
- 3 当審における訴訟費用は全て控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴の趣旨

- (1) 原判決を取り消す。
- (2) 広島市固定資産評価審査委員会が、控訴人が原判決別紙物件目録記載1ないし3の各土地（以下「本件各土地」という。）の平成30年度固定資産課税台帳登録価格に関してした平成30年6月30日付け審査申出を、令和2年1月31日現在審査決定せず、地方税法433条12項から審査の申出を却下する旨の決定をしたものとみなされるが、この決定を取り消し、審査を広島市固定資産評価審査委員会に差し戻す。
- (3) 広島市固定資産評価審査委員会が、控訴人に対して、控訴人がした前項の審査申出を、令和2年2月28日付けで棄却した決定を取り消す。（なお、控訴人は、控訴状記載の控訴の趣旨第3項で「広島市固定資産評価審査委員会が行った上記決定のうち、原判決別紙物件目録1記載の土地（以下「本件土地1」という。）につき914万9487円、同目録2記載の土地（以下「本件土地2」という。）につき654万6228円、同目録記載3の土地（以下「本件土地3」という。）につき58万7490円を超える部分を取り消し、さらに、建築基準法上の幅員0.9m相当の街路沿接宅地を本件評価の基礎とする標準宅地として最高裁判決に基づく適法な本件各土地の登録価格を審査決定すること」を掲げているが、控訴状記載の控訴の趣旨第2項では上記決定全部の取消しを求める趣旨とも解される上、当審第1回口頭弁論において原判決全部の取消しを求めていることから、控訴の趣旨の内容としては前記決定全部の取消しを求める趣旨のものと解する。次項の義務付けの部分について同じ。）

(4) 被控訴人は、前項の取消しに係る部分につき、最高裁判示に基づく適法な登録価格を審査決定せよ。

(5) (中間確認の訴え)

ア 本件各土地の固定資産台帳登録価格に対する最高裁判決（最高裁判所平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁。以下「平成25年最高裁判決」ということがある。）の適用につき次のとおり確認する。

(ア) 本件各土地の固定資産台帳登録価格の適法違法の判断は、平成25年最高裁判決に基づき行われるべきこと

(イ) 平成25年最高裁判決は、①対象不動産に適用される評価基準の定める評価方法で②正常な売買価格を上回らない価額を算定する方法として一般的な合理性を有するもので③その評価方法によっては正常な売買価格を上回らない価額を算定することのできない特別の事情の損しない評価方法（以下①から③の要件を満たす評価方法を「法定評価」という。）を定め、その方法に従って決定された価格（以下「法定価額」という。）と登録価格を多寡比較して、法定価額を上回る登録価格を違法とし、法定価額以下の登録価格を適法とするものであること、並びに、法定評価・法定価額との多寡比較を伴わない適法違法の主張・判断は上記最高裁判決に反し違法で無効であること

(ウ) 平成25年最高裁判決は、全国一律の統一的な評価基準の適用を前提としているから、全国一律の統一的な評価基準の定めていない評価方法は、(イ)項の法定評価には含まれないこと

イ 評価基準の定める法定評価として次のとおり確認する。

(ア) その他の街路に付設する路線価は、「近傍の主要な街路の路線価を基礎として付設」するものであって、登録評価の如く「同一状況類似地域内の主要な街路路線価を基礎として付設」するものではないこと

(イ) 広島市の比準表を適用して路線価を付設する場合、本件各土地関連路線価付設において基礎とすべき主要な街路の路線価は、同意基準幅員区分0.9m相当の建築制限を受ける標準宅地沿接主要な街路の路線価相当であること

(ウ) 広島市が依頼した鑑定評価には、同意基準に基づく建築制限並びにセトバック減価は全く含まれていないこと

(エ) 本件各土地は、標高11m以上の丘陵に所在し、その土地利用上通過すべき街路には国交省「歩道の一般的構造に関する基準」を上回る縦勾配が存在するので、違法な過大評価とならないよう丘陵地・勾配緩とした評価をすべきこと

ウ 本件土地1の法定評価として次のとおり確認する。

(ア) 本件土地1正面街路沿接部分には通行可能幅員0.9m相当の部分と2m相当の部分があるが、広島市建築課によるとそのいずれの部分の建築基準法上の幅員は0.9m相当とされていること

(イ) 評価基準・取扱要領・比準表のいずれも評価土地の沿接部分で街路を区分した複数路線価の付設、付設した複数路線価の中の高額路線価での画地計算法適用を規定しておらず、比準表は「1 街路の通行幅員が異なる場

合原則最小幅員を計測」としているから、本件土地1正面街路路線価を通行幅員0.9mとして付設する以外を許す規定上の理由がないこと

- (ウ) セットバック減価は正常売買価格に影響し、通行可能幅員の関数ではなく建築基準法上の幅員その他多くの要因によって決まるから、通行可能幅員で決まる路線価に含めて評価することは違法な過大評価となる恐れがあり不合理であるから、セットバック減価を要しない場合の評価額から別途求められたセットバック減価相当額(減積相当額と工事費相当額の合計額)を差し引く方法とすべきこと

エ 本件土地2及び本件土地3の法定評価として次のとおり確認する。

- (ア) 本件土地2, 3ともに、広島市建築課によれば評価地単独では建築許可されず、建築許可には別途開設通路を加えこれと一体とした敷地にする必要がある土地であり、本件土地2, 3の間に建築制限等に係る差異はないこと
- (イ) したがって、本件土地2, 3ともに、単独では建築できる土地すなわち宅地として売買することは許されず、宅地評価は許されないから地目を宅地とすることは許されず雑種地とせざるを得ないこと、更に宅地とするには無道路地と同様通路開設を要するが通路開設を要する建築制限を反映した評価方法は評価基準には無道路地評価以外にはないから無道路地評価以外の評価は許されず、無道路地評価すべきことになること
- (ウ) 広島市独自の評価方法である「地目を宅地として沿接街路に建築可能な路線価を付設して建築不可能補正を乗じたり乗じなかったりする方法」は、建築を許さない土地を建築可能として評価し、建築制限に差がないにもかかわらず建築不可能補正適用を差別しており、通路開設を要する建築制限を反映した評価方法でもないから、正常売買価格を上回らない価額算定の一般的な合理性がなく評価基準の定める方法でもないのであるから、これを法定評価とすることは許されないこと

2 控訴の趣旨等に対する答弁

- (1) 控訴の趣旨につき、主文1項と同旨
- (2) 本件中間確認の訴えにつき、主文2項と同旨

第2 事案の概要等

本件は、控訴人が、その所有に係る本件各土地について、平成30年度における固定資産課税台帳に登録される価格(以下「平成30年度登録価格」という。)の決定に際しての固定資産の評価において、最高裁判決によると違法な点があるなどと主張して、裁決行政庁である広島市固定資産評価審査委員会(以下「委員会」という。)に審査の申出をしたところ、①同申出の日から30日を経過したため、地方税法(以下、単に「法」というときは同法をいう。)433条12項後段により、上記申出を却下する旨の決定があったものとみなして、その決定(以下「本件みなし却下決定」という。)の取消しを求めるとともに、②本件訴訟の提起後、上記申出を棄却する旨の決定(以下「本件決定」という。)がされたことから、その取消しを求め、さらに、③適正な平成30年度登録価格の審査決定等の義務付けを求めた事案である。

原審は、上記のうち、本件みなし却下決定の取消しを求める部分及び審査決定

の義務付けを求める部分に係る訴えをいずれも却下し、その余の請求を棄却したところ、控訴人が控訴した。

なお、控訴人は、当審において、中間確認の訴えとして、前記第1の1(5)の各事項の確認を求める訴えを提起した。

- 1 関係法令等の定め、前提事実並びに争点及びこれに関する当事者の主張は、原判決3頁15行目から同17行目末尾までを削り、下記2のとおり当審における当事者の追加・補充主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」の第2の2及び3並びに同第3のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における追加・補充主張

(1) 中間確認の訴えの適法性について

ア 控訴人

本件中間確認の訴えは、裁判所が判決で考慮している適法要件、すなわち具体的な法律関係（どのような評価が適法となるか等）・権利関係（どのような建築制限等があるか等）の存否の確認を求めたものであり、被控訴人が主張するような単なる事実の確認ではない。

また、被控訴人主張のように、現在の法律関係を巡る紛争の抜本的解決に適切であるときには、現在の権利・法律関係の存否以外の事項の確認を求めることが例外的に許される場合もあるところ、本件中間確認の訴えで確認を求める事項は、最高裁判決による適正時価算定の先決的關係にある法律関係・権利関係に係るものであるから、その例外的場合に当たるといふべきである。

したがって、本件中間確認の訴えは適法である。

イ 被控訴人

控訴人の主張は、争う。

本件中間確認の訴えは、平成25年最高裁判決や評価基準の規定に関して、控訴人の独自の解釈・主張が正しいことについて事実の確認を求めるものと解される。

民訴法145条1項所定の中間確認の訴えとは、既に係属中の訴えにおける訴訟物の前提となる権利関係の確認を求める申立てであり、中間確認の訴えの対象は、現在の権利・法律関係の存否でなければならず、単なる事実の確認は中間確認の訴えの対象として許されない。

なお、現在の法律関係を巡る紛争の抜本的解決に適切であるときには、現在の権利・法律関係の存否以外の事項の確認を求めることが例外的に許される場合もあるが、本件はこれに当たらない。

したがって、本件中間確認の訴えは不適法である。

(2) 控訴人の主要な追加・補充主張

ア 争点1について

本件土地2にアパートは建っているが、付加された開設通路部分と一体として建築が許可されたのであり、それだけではアパートの敷地になり得ないから、地目は宅地とすべきではない。

イ 争点2、3について

(ア) 広島市長は、状況類似地域の区分について、評価基準による地域区分は現実的でないとして任意判断で区分した旨を弁明していたから、評価基準

の定める評価方法が採られておらず違法というべきである。

(イ) 付設された路線価によれば、適正な時価見合いの路線価を超え、違法となるから、近傍比準は違法な路線価比とならないように行われることが必要である。

(ウ) 比準を、控訴人の指摘どおりに近傍主要な街路の路線価を北隣主要な街路路線価として計算すれば、路線1の登録路線価51.8kは45.7kとなるというべきである。

ウ 争点4について

広島市長は、過去に、幅員格差率の中にはセットバック減価以外の要因も包含しているため、セットバックによる減価要因のみを抽出し、それにかかる格差率を提示することは困難などと弁明していた。したがって、セットバック減価が全く含まれていない可能性も否定できない。減価率も、セットバック減積率(15.3%)に対して不足している。

エ 争点5について

本件各土地は、標高11m以上に所在し、勾配5.5%ないし25%あるのであるから、丘陵地・平坦地の判定と道路勾配緩急の判定がされるべきである。

オ 争点6について

評価基準上、宅地間区分(一つの街路に沿接する宅地と宅地との間で街路を区分する場合)は許されていても、宅地区分(街路に沿接する一つの宅地の沿接部分で区分する場合)は許されていない。

また、広島市建築課によれば、幅員2mのところ(路線1)も建築基準法上の幅員は0.9mとされているというのであるから、その点においても0.9mとしての評価がされるべきである。

カ 争点7について

(ア) 取扱要領・比準表には建築制限は反映せず、登録評価は建築制限がない場合の広島市独自のみなし評価であるから違法となるというべきである。

(イ) 本件土地2,3は、いずれも法的な建築制限に差異がなく、単独で建物敷地とすることはできないのであるから、その間で建築不可能補正を相違させるべきものではなく、地目を宅地とすべきでない。

キ 争点8について

裁決行政庁は、なぜ最高裁判決に基づけば登録価格の決定が適法となるのかを審理し、理由として示しておらず、審理不尽、理由不備の違法がある。

第3 当裁判所の判断

1 本件中間確認の訴えの適法性について

中間確認の訴えは、本来の請求の当否が、争いとなっている法律関係の成立又は不成立に係るときに、当該法律関係(先決的法律関係)の成立又は不成立につき訴訟手続内で確認を求める確認の訴えである(民訴法145条1項)ところ、控訴人が本件中間確認の訴えで確認を求める内容は第1の1(5)のとおりであり、要するに、最高裁判決の一般法理につき確認を求めたり(同ア)、固定資産の評価に関する要素となり得べき事実についての確認や控訴人の考えどおりの評価となるべきことの確認を求めるもの(同イないしエ)といわざるを得ず、いずれも

中間確認の訴えにより確認を求めることのできる事項に当たらない。

したがって、本件中間確認の訴えは不適法であって、却下を免れない。

2 本件控訴について

- (1) 当裁判所も、本件（上記中間確認の訴えに係る部分を除く。）のうち、本件みなし却下決定の取消しを求める部分及び審査決定の義務付けを求める部分に係る訴えは不適法であっていずれも却下すべきであり、その余の請求は理由がなく棄却すべきものと判断する。その理由は、下記(2)のとおり原判決を補正するほか、原判決「事実及び理由」の第4のとおりであるから、これを引用する。

(2) 原判決の補正

ア 11頁25行目の「のであるから（前記第2の3(2)エ),」を「と認めることができる（乙7, 20, 22, 23）。そして,」に改める。

イ 13頁14行目の「合理的であるといえる。」を「評価基準の前記定めに沿う合理的なものであるといえる。この点、控訴人は、広島市長が、状況類似地域の区分について、評価基準による地域区分は現実的でないとして任意判断で区分した旨を弁明していたなどと主張するが、上記説示のとおり、本件状況類似地区の区分は、結局のところ評価基準に沿っているといえるのであり、これに反する控訴人の主張は採用できない。」に改める。

ウ 16頁24行目の「なっている。」の後に「この点、控訴人は、セットバックによる減価要因以外の要因も含まれている可能性があるとか、減価率が不足しているという主張もするけれども、そもそも将来顕在化する可能性があるにすぎない負担であるセットバック制限を直接の理由として減価しないことが直ちに不合理ということができないことは前判示のとおりであるし、この点を措いても、前記第2の3(4)に照らせば、セットバック制限が相当な減価要因として考慮されていることは明らかというべきであり、賦課期日において未だ現在化していないセットバック制限による負担を踏まえて上記補正をしたとしても、その判断には相当の合理性を認めることができる。」を加える。

エ 18頁15行目の「取扱要領は,」の後に、「評価基準と同旨の規定を置き、主要な街路とその他の街路との相違の程度については、別途定める比準表を活用すること等により求めることとし、これによって求められた格差率を主要な街路の路線価に乗じてその他の街路の路線価を付設する旨規定するほか,」を加える。

オ 19頁19行目末尾に改行の上、次を加える。

「これに対し、控訴人は、評価基準上許される宅地間区分（一つの街路に沿接する宅地と宅地との間で街路を区分する場合）と、そうでない宅地区分（街路に沿接する一つの宅地の沿接部分で区分する場合）とを混同しているなどと主張する。しかしながら、そもそも評価基準や取扱要領は、上記のとおり、その他の街路について付設する路線価について、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、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して付設するものとし、控訴人の指摘するところの宅地間区分を禁じておらず、むしろ、これを的確に行う

ことは、街路の状況その他の宅地の利用上の便等の相違を的確に顕すものとしてこれらの趣旨により適合するものとすらいえるというべきところ、これらを受けて策定されている比準表の規定の下、上記説示の本件土地1を巡る宅地の利用上の便等の相違等に関する考慮の下、正面路線が路線1と判定されたものであるから、その判定経過は合理的で、評価基準等に反するところもないというべきである。これに反する控訴人の主張は採用できない。なお、控訴人は、上記判定について、比準表の最小幅員を計測する旨の規定に反している旨の主張もしているが、比準表は、控訴人指摘の規定部分に続けて幅員が極端に異なる場合は適宜街路を区切る旨規定しており、本件はこれに妥当するというべきであるから、その主張は失当である。

その他、控訴人は、幅員2mのところ（路線1）も建築基準法上の幅員は0.9mとされているというのであるから、その点からしても0.9mとして評価がされるべきである旨主張するが、評価基準等は現況主義を採用しているところ、現況が幅員2mであることに照らせば、そのように評価することは合理的で、これに反する控訴人の主張は採用できない。」

カ 20頁16行目の「これらを」から同18行目末尾までを「これらに適正な路線価を付して評価することは評価基準に沿うものということができる。」に、同22行目の「建物の」から同23行目の「宅地とし、」までを「本件土地2がこれに当たることは前判示のとおり明らかであるし、本件土地3も、評価に用いることができる適切な売買事例があったとは認められず、宅地に状況が類似する雑種地であったのであるから、いずれも」にそれぞれ改める。

キ 21頁7行目の「上記の点は先の説示を左右するものではない。」を「宅地の利用上の便等の相違を踏まえた適正な路線価を付設するものとして、この点も合理的なものであるといえる。」に改め、同21行目の「本件決定について、」の後に「控訴人が、広島市固定資産評価審査委員会での審査において、広島市長に対し、平成30年度の登録価格の決定が、最高裁判決に基づけば適法となるべき理由を示す弁明書を提出するよう求めたのにこれが提出されないなどの審査経過があり、」を加える。

ク 22頁12行目末尾に「控訴人指摘の固定資産評価審査委員会での審査経過があったとしても、上記説示の点に照らせば、必要な審理が尽くされ、本件決定に必要かつ十分な理由が示されているということができるのであって、上記認定判断は左右されない。」を加え、同18行目の「のであって」を「。そして、控訴人が指摘するところを踏まえても、以上説示した点に鑑みれば、」に改める。

- (3) その他、事案に鑑み、原審及び当審における控訴人の主張を仔細に検討しても、前記認定判断を左右するに足りるものはない。

第4 結論

以上の次第で、控訴人の本件請求（中間確認の訴えに係る部分を除く。）のうち、本件みなし却下決定の取消しを求める部分及び審査決定の義務付けを求める部分に係る訴えはいずれも不適法であるから却下し、その余の請求は理由がないから棄却すべきところ、これと同旨の原判決は相当であって本件控訴は理由がなく、また、当審における中間確認の訴えは、いずれも不適法であるから却下すべきで

ある。

よって、主文のとおり判決する。

広島高等裁判所第3部

裁判長裁判官	西	井	和	徒
裁判官	澤	井	真	一
裁判官	芝	本	昌	征

調 書 (決定)

事 件 の 表 示	令和4年（行ツ）第28号 令和4年（行ヒ）第28号
決 定 日	令和4年3月25日
裁 判 所	最高裁判所第二小法廷
裁判長裁判官	岡 村 和 美
裁判官	菅 野 博 之
裁判官	三 浦 守
裁判官	草 野 耕 一
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり
原 判 決 の 表 示	広島高等裁判所令和3年（行コ）第12号（令和3年10月27日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

- 1 上告について
民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは民訴法312条1項又は2項所定の場合に限られるところ、本件上告の理由は、違憲をいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。
- 2 上告受理申立てについて
本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

当 事 者 目 録

上告人兼申立人
被上告人兼相手方
同代表者
同委員会代表者委員長

広島市
広島市固定資産評価審査委員会
白 日 雄 歩

伊達市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

原告 ■■■■■ 訴訟承継人 ■■■■■
被告 伊達市固定資産評価審査委員会

札幌地裁（平成10年11月17日判決）

主 文

- 一 原告の請求を棄却する。
- 二 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実

一 原告の請求

被告が、別紙物件目録の建物の平成9年度固定資産課税台帳登録価格について、平成9年7月3日付けでした原告の審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。

二 原告の請求原因

1 原告は、平成2年9月ころ、別紙物件目録の建物（以下「本件建物」という）の所有権を、札幌地方裁判所室蘭支部昭和62年（ケ）第390号事件の競売で取得した。

2 伊達市長は、本件建物の平成9年度固定資産税の課税標準となる価格を3008万3044円と決定し、右価格を固定資産課税台帳に登録した。

3 原告は、平成9年4月28日、被告に対し、審査を申し出た。被告は、平成9年7月3日付けで、原告の審査申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という）をした。原告は、平成9年7月5日ころ、本件決定を受領した。

4 しかし、本件建物の価格は、1237万2000円を超えることはないから、本件決定は、違法である。

本件建物は、昭和51年12月に建築されたものである。本件建物の競売手続における鑑定評価額は、昭和63年3月時点で、1237万2000円であった。それから10年が経過しているのに、本件建物の価格が3000万円を超えることは納得できない。

被告主張の再建築価格主義は、徴税を容易ならしめる便法である。評価基準表の数値に適合させて再建築費評点数を算出し、固定資産評価額を係数上はじきだして

いるだけである。課税対象物件の使用資材等を現実に確認して評価していない。同じ鉄骨造家屋でも、使用資材の等級や経年老化の程度に違いがあるはずである。それが面倒だからといって、安易な便法を採用することは納税者を納得させない。

5 固定資産評価審査委員会は、審査申出人の申請（地方税法432条1項）があった場合においては、口頭審理の手続を経なければならない（同法433条1項）。しかし、法律的知識を十分有していない一般人は、右条項に基づき口頭審理を申請できることを知り得ない。他方、被告が、右手続を審査申出人に知らせることは容易なことである。この説明は、審査手続に付随する事務であり、被告はその教示を怠ったから、本件決定の審査手続には瑕疵がある。

6 固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって公正な評価をするように努めなければならない（地方税法403条2項）。また、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に該当市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回、実地に調査させなければならない（同法408条）。

本件建物を実地調査しなければ、適正な時価の評価ができないのに、実地調査しなかった。少なくとも、本件建物の評価額について納税者との間に争いが生じ、原告が口頭又は書面をもって実地調査を要求していたにもかかわらず、被告は、実地調査をせず、固定資産評価基準に基づく評価を適法とした。

このように、被告は、地方税法に規定する審査手続を誤り、実地調査をしなかったものであるから、本件決定は違法である。

7 よって、原告は、本件決定の取消しを求める。

〔中略〕

理 由

一 請求原因1ないし3の事実については当事者間に争いがない。

二 本件建物の価格決定の適否について

1 固定資産の価格決定

市町村長は、地方税法388条1項に基づき自治大臣が告示によって定める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（固定資産評価基準）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）。固定資産税の課税標準の基礎となる価格の決定権者である市町村長は、固定資産評価基準に従って価格の決定をすべき法的義務を負っている。

そして、固定資産評価基準は、課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定しているものであるから、これに従って決定された価格は、課税標準の基礎となるべき適正な時価であると事実上推定できる。

したがって、固定資産評価基準に従って決定された固定資産の価格は、当該固定資産の評価に当たり固定資産評価基準を適用することが不合理であるとか、固定資産評価基準に基づいて算出した価格が当該固定資産の適正な時価を上回るとかいった特段の反証のない限り、地方税法349条1項所定の当該固定資産の価格である適正な時価（同法341条5号）によるものと認められる。

2 固定資産評価基準によれば、家屋の固定資産の評価方法は、次のように定められている。

（一）家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法による。各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設する。

非木造家屋の評点数は、次の算式によって求める。

評点数＝再建築費評点数×非木造家屋経年減点補正率

（二）非木造家屋の再建築費評点数の算出方法は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求める（の）が原則である（固定資産評価基準第2章第3節二）。

しかし、市町村長は、以下のように、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、各個の非木造家屋の再建築費評点数を付設することができる（固定資産評価基準第2章第3節二の2「比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例」、以下「本件特例」という）。

（1）当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋（以下「標準非木造家屋」という）を選定する。

（2）標準非木造家屋について、再建築費評点数を付設する。

(3) 標準非木造家屋以外の非木造家屋で、当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準非木造家屋」という）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋との各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準非木造家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

(三) 非木造家屋の損耗の状況による減点補正率の算出方法は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（固定資産評価基準別表13）によって求める。

(四) 経過措置として、固定資産税に係る平成9年度から平成11年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点1点当たりの価額は、自治大臣が別に指示する金額を基礎として、市町村長が定めるものとしている（固定資産評価基準第2章第4節）。「自治大臣が別に指示する事項について」との通達によれば、自治大臣が別に指示する金額は、1円に「物価水準による補正率」と「設計管理等による補正率」を相乗じて得た金額とされ、非木造家屋に係る「物価水準による補正」は、全市町村を通じ1.00であり、非木造家屋に係る「設計管理等による補正率」は、全市町村を通じ1.10とされている。

3 本件建物の価格

(一)〔証拠略〕によれば、(1) 本件建物は、鉄骨造陸屋根3階建の店舗として昭和51年12月に建築された、(2) 昭和52年度固定資産課税台帳登録価格は、地方税法409条2項、4項、410条の規定により、北海道知事（胆振支庁長）が固定資産評価基準によって決定した本件建物の不動産取得税の課税標準となるべき価格に基づいてした評価である（右登録価格は、再建築費評点数3256万5094点に経年減点補正率0.984及び1点単価1.1円を乗じた3524万8457円である）、(3) 昭和52年以後の評価替においては、本件特例に基づく比率評価方法である総合比率評価（家屋を構造、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を選定し、当該標準家屋についての再建築費評価点数の上昇率を求め、当該標準家屋と同一の区分に属する家屋については、当該家屋の再建築費評点数に当該上昇率を乗じて新たな再建築費評点数を求める方法）により基準年度価格を求めたが、上昇割合が経年減点補正率を上回る事態が生じていたため、経過年数の短縮等に伴う経過措置による特別補正率の適用を受けるまで据置かれていた、(4) 平成6年度の本件建物の再建築費評点数は5239万1231点であったと認められる。

(二) 右認定した事実に本件〔証拠略〕によれば、本件建物の平成9年度における固定資産評価額は、次のとおり、3008万3044円と決定されたと認められる。

（１）平成８年概要調査による非木造家屋の標準家屋合計４９４８棟のうち、鉄骨造り建物の合計は６７９棟であった。本件建物と用途区分を同一にする鉄骨の事務所・店舗・百貨店は、２４６棟あり、鉄骨造り建物全体に占める構成比は３６パーセントであった。

（２）平成６年度の固定資産評価基準により再建築費評点数を算出した平成５年１月２日から平成８年１月１日までの間に新築された非木造家屋３５４棟のうち鉄骨造り建物１３１棟から、右（１）により算出した用途別構成比を勘案して、鉄骨造りの非木造家屋２０棟を標準家屋として無作為に抽出して選定した。

鉄骨造りの標準家屋２０棟の用途別構成比は、次のとおりである。

〔１〕事務所・店舗・百貨店　５１パーセント

〔２〕住宅・アパート　１６パーセント

〔３〕工場・倉庫　２５パーセント

〔４〕その他　８パーセント

（３）標準家屋として抽出した鉄骨造り家屋２０棟について、個別に部分別評価の方法により再建築費評点数を付設し、この評点数の平成６年度固定資産評価基準による再建築費評点数に対する上昇率を求めた。鉄骨造りの標準家屋２０棟の用途別の上昇率は、次のとおりであった。

〔１〕事務所・店舗・百貨店　０．９１５７

〔２〕住宅・アパート　０．８９１９

〔３〕工場・倉庫　０．９１３０

〔４〕その他　０．６２９４

（４）（３）で求めた用途別の上昇率をそれぞれの（２）の用途別構成比に乗じて算出したものの和を求めたところ、鉄骨造りの上昇率は、０．９０９１となった。この上昇率と、他市の状況や伊達市の現況を総合的に勘案した結果、鉄骨造り非木造家屋の上昇率を０．９０と算定した。

（５）このように算出した鉄骨造り非木造家屋の上昇率０．９０を、本件建物の平成６年度の再建築費評点数５２３９万１２３１点に乗じた４７１５万２１０７点をもって、本件建物の平成９年度の再建築費評点数とした。これに、固定資産評価基準の別表第１３「非木造家屋経年減点補正率基準表」中の３「店舗及び病院用建物」の「鉄骨造り（骨格材の肉厚が４ミリを超えるもの）」経過年数２１年の場合の経年減点補正率である０．５８と、評点１点当たりの価格１．１円を乗じた金額３００８万３０４４円をもって、本件建物の平成９年度の固定資産評価額と決定した。

4 本件建物の価格の適正

(一) 本件建物の平成9年度の固定資産評価額は、右のとおり固定資産評価基準に従って算出されたものであるから、特段の事情がない限り、本件建物の価格は適正であると推認される。

(二) 原告は、本件建物の競売手続における鑑定評価額は、昭和63年3月時点で、1237万2000円であり、それから10年が経過しているのに、本件建物の価格が3000万円を超えることは納得できない、被告主張の再建築価格主義は、固定資産評価基準の数値に適合させて再建築費評点数を算出し、固定資産評価額を係数上はじきだしているだけであり、このような安易な便法を採用することは納税者を納得させない旨の主張をする。

しかしながら、(1) 競売手続における不動産の評価は、最低競売価額の適正な決定の基礎となるものであるが、その評価は、一般市場の取引価格ではなく、不動産競売の社会的・手続的特殊性を十分考慮した正常価格を求めなければならないとされているのであり、競売手続における不動産の評価額をもって、固定資産評価基準に基づいて算出された本件建物の価格が本件建物の適正な時価を上回ると推認することはできない。(2) また、伊達市長は、固定資産評価基準に基づき家屋の価格を算出することを法的に義務付けられているから、固定資産評価基準に基づき本件建物の価格を算出することは当然のことであり、それをもって適正価格でないとすることはできない。(3) 他に、本件建物の評価に当たり固定資産評価基準を適用することが不合理であるとの特段の事情は何らうかがえない。

(三) したがって、本件建物の固定資産評価額を固定資産評価基準に基づき算出した価格によることは適法と認められる。

三 審査手続の適法性

1 原告は、固定資産評価審査委員会は、審査申出人の申請があった場合においては、口頭審理の手続を経なければならないのに、被告は、法律的知識を十分有しているわけではない一般人である原告に対し、口頭審理を申請し得ることを説明するという審査手続に付随する事務を怠った旨主張する。

しかしながら、地方税法433条1項によれば、固定資産評価委員会は、審査の申出を受けた場合においては、必要と認める調査、口頭審理その他事実審査を行うと規定して、いかなる事実審査を行うかについては、原則として、固定資産評価委員会の裁量に委ねられているものと解される。また、同条2項は、審査を申し出た者の申請があったとき、特別の事情がある場合を除き、口頭審理の手続によらなけ

ればならないと規定し、この申請がある場合には、固定資産評価委員会が口頭審理を行うことが義務付けられているものと解される。本件においては、本件〔証拠略〕によっても、審査を申し出た■■■■の代理人原告が、被告に対し、口頭審理の申請をしたとの事実は認められないし、固定資産評価委員会が審査申出人に対して口頭審理の手続の申請ができる旨を説示すべき義務を定めた規定は存在しないから、固定資産評価委員会が審査申出人に対し口頭審理を申請し得ることを説明する義務も認められない。

2 また、原告は、被告は何ら実地調査をしなかったものであるから、本件決定は違法であると主張する。

しかし、伊達市長は、固定資産の価格の決定に当たり、固定資産評価基準によらなければならないことはすでに説示したとおりであり、個々の固定資産の価格を決定するに際し実地調査が必要と解することはできない。また、固定資産評価委員会がいかなる事実審査を行うかについては裁量に委ねられていることもすでに説示したとおりであり、実地調査を必要と認めるべき特段の事情がない本件においては、実地調査を行うべき義務は生じないものというべきである。

3 被告の審査手続について、原告主張のような違法事由を認めることはできない。

四 結論

以上のとおり、被告の本件決定は適法であり、原告の本訴請求は、理由がないから、これを棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用し、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 小林正明 裁判官 小濱浩庸 鵜飼万貴子)

控訴人 ■■■■■ 訴訟承継人 ■■■■■

札幌高裁（平成11年6月16日判決）

右訴訟代理人弁護士 ■■■■■

被控訴人 伊達市固定資産評価審査委員会

右代表者委員長 ■■■■■

右訴訟代理人弁護士 ■■■■■

同 ■■■■■

主 文

- 一 原判決を取り消す。
- 二 被控訴人が原判決添付の別紙物件目録記載の建物の平成9年度固定資産課税台帳登録価格について平成9年7月3日付けでした控訴人の審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- 三 訴訟費用は第1，2審とも被控訴人の負担とする。

事実及び理由

一 当事者の求めた裁判

- 1 控訴人
主文と同旨。
- 2 被控訴人
 - (一) 本件控訴を棄却する。
 - (二) 控訴費用は控訴人の負担とする。

二 当事者の主張

当事者双方の主張は次のとおり訂正するほか原判決2頁10行目から同12頁6行目までのとおりであるからこれを引用する。

- 1 原判決3頁8行目から同4頁8行目までを次のとおり改める。
「4 本件決定には次のとおり違法事由がある。
 - (一) 本件建物は昭和51年12月に建築されたものであり、前記競売事件における評価額は昭和63年3月時点で1237万2000円であった。平成9年1月1日時点の鑑定評価額は1895万円である（甲第6号証の1，2）。したがって、平成9年度固定資産税の課税標準と

なる価格が３００８万３０４４円というのは明らかに適正な時価をはるかに超えている。

- (二) 本件建物の価格の算定に利用されている固定資産評価基準（自治事務次官通達一昭３８・１２・２５付）には次のとおり問題点がある。すなわち、固定資産評価基準は建物の評価について再建築価格法を採用しているが、その再建築費評点基準表にある標準評点数、経年減点補正率基準表にある補正率の数値がいかなる根拠により算出された数字なのか納税者に開示されていない。再建築価格法では原則として部分別評価をすることになっており、例外として総合比率評価を定めているが、標準家屋の所在、比準建物との類似性の根拠、上昇率算定の根拠などの基礎データも納税者に開示されていない。地方税法は固定資産税の課税対象家屋を「住家、店舗、工場、倉庫、その他の建物」と定めているが（３４１条３号）、固定資産評価基準では課税対象となる家屋の中に畳、建具のほか電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備、空気調整設備、消火設備、避雷設備、運搬設備、塵芥設備等、家屋と構造上一体となっている建築設備を含めている。しかし、畳、建具は家屋の構造部分ではないし、建築設備の家屋と構造上一体となっているものとの定義も極めてあいまいであり、標準家屋の中にこれらの建築設備がどの程度含まれているのかも明らかではない。地方税法上課税対象は家屋と定められているにもかかわらずこれらの建築設備を課税対象に含めるのは（昭和３８年６月８日付け自治丁固発第６０号各都道府県総務部長あて自治省税務局固定資産税課長通達）租税法律主義に反し違法である。したがって、固定資産評価基準により価格を算定することは合理性に欠けるものである。
- (三) 本件建物は昭和５１年１２月に建築されたもので、骨組は鉄骨であるが他は木造である。被控訴人は本件建物を鉄骨造り非木造家屋、事務所・店舗・百貨店用建物に区分して固定資産評価基準を適用しているが、この適用については次のとおり問題点がある。すなわち、標準家屋については主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、その他の評点項目が細分化され、項目別に再建築費評点数が付設されている。しかし、標準家屋がどのような評点項目を含んでいるか、本件建物とどの程度類似性があるか等については控訴人に知らされていない。特に昭和５２年度に本件建物の再建築費評点数３２５６万５０９４点と算定され

た計算根拠が不明である。また本件建物の損耗状況による減点補正率を適用していない。さらに本件建物は海岸から約1キロメートルのところに所在しているため潮風による被害を受けているが、固定資産評価基準によれば沿岸から5キロメートル程度までの地域にある家屋について潮風の被害による損耗を考慮すべきこととされているのに本件建物についてはこれを考慮していない。」

2 原判決5頁10行目から同6頁1行目の「原告が」までを次のとおり改める。

「地方税法403条2項、408条の趣旨からすれば、固定資産評価額について争いが生じている場合は固定資産評価審査委員会が実地調査をすべき義務があるものと解すべきである。控訴人は被控訴人に対して審査の申出をするに際して」

3 原判決6頁10行目を次のとおり改める。

「4 同4（一）のうち、本件建物が昭和51年12月に建築されたこと、前記競売事件における評価額が昭和63年3月時点で1237万2000円であったことは認めるが、その余は争う。同（二）、（三）は争う。控訴人は本件建物の損耗による補正率を適用していない旨主張するが、非木造家屋の損耗による減点補正率は非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めるものとする、ただし天災等により経年減点補正率によることが適当でない場合に非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によるものとする」とされており、本件建物は右ただし書の場合には該当しない。また控訴人は本件建物の潮風による損耗を考慮すべきである旨主張するが、控訴人がその根拠とする乙第8号証150頁の記載は台風又は潮風の被害により家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でない」と認められる場合に限定しているものであり、家屋が沿岸から5キロメートル程度の地点にあることから当然に損耗減点補正率が適用されるものではない。

5 同5、6は争う。」

三 証拠関係

証拠関係は、原審及び当審記録中の証拠目録のとおりであるからこれを引用する。

四 当裁判所の判断

1 当事者間に争いのない事実、固定資産の価格決定、固定資産評価基準による家屋の評価方法、本件建物の価格についての説示は、原判決12頁10行目から22頁4行目までのとおりであるからこれを引用する（ただし、原判決13頁10行目

の末尾に続けて「控訴人は固定資産評価基準はその主張のような問題点があるからこれを適用して価格を算定することは不合理である旨主張するが採用することはできない。」を加え、同21頁3行目の「0.6294」を「0.8910」に改める。).

2 ところで、地方税法は「固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する。」（343条1項）、「固定資産」とは「土地、家屋及び償却資産を総称する。」（341条1号）、「基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする。」（349条1項）、「価格」とは「適正な時価をいう。」（341条5号）とそれぞれ定めている。また、固定資産の価格の決定権者、同手続等については先に述べたとおりである（原判決13頁以下）。したがって、本件においては、伊達市長が決定した本件建物の平成9年度固定資産税の課税標準となる価格（3008万3044円）が平成9年1月1日時点における「適正な時価」を超える場合には、同価格決定を違法と評価するほかない。

そこで、検討すると、控訴人は当審において不動産鑑定士■■■■作成の平成11年2月13日付け不動産鑑定評価書（〔証拠略〕）を提出した。同鑑定評価書は、本件建物の概況（位置、交通機関、敷地の形状、地積等）、建物の建築時期、構造等を調査確定したうえ、その再調達原価を1平方メートル当たり12万8000円とし、定額法による減価を39分の20（築後19年、経済的残存耐用年数20年、残価率0）、観察減価を25パーセントとして1955万円を算出し（延面積は4階部分2.28平方メートルを加え397.09平方メートル）、これから補修費60万円を控除して本件建物の平成9年1月1日時点の鑑定評価額を1895万円としたことが認められる。同鑑定評価書に添付された地図及び写真に照らしても、評価の前提となる事実の確定に問題があるとも認められないし、計算過程等にも過誤があるとは窺えない。うえ格別の反証もないことから、同鑑定評価書に則って本件建物の「適正な時価」を認定するのが相当である。

そうすると、同鑑定評価書の「観察減価」、「補修費の控除」の双方又はその一方が「定額法による減価」と重複評価されたものと見る余地があるとしても、本件建物の平成9年1月1日時点の「適正な時価」は2606万円程度を超えるものではなく、したがって伊達市長の定めた3008万3044円は「適正な時価」を超え

るものであるから、本件決定はその余の点について判断するまでもなく違法のそしりを免れないものである。

3 以上の次第で、本件決定の取消しを求めた控訴人の請求を棄却した原判決は相当ではないからこれを取消し、控訴人の請求を認容することとし主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 大出晃之 裁判官 中西茂 竹江禎子)

主 文

最高裁（平成15年 7 月18日判決）

原判決を破棄する。

本件を札幌高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人■■■■■，同■■■■■の上告受理申立て理由について

1 本件は、鉄骨造陸屋根3階建店舗（昭和51年12月建築。以下「本件建物」という。）を所有していたAが、伊達市長によって決定され固定資産課税台帳に登録された本件建物の平成9年度の価格を不服として上告人に対して審査の申出をしたところ、上告人からこれを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、その相続人である被上告人が本件決定の取消しを求める事案である。

2 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成10年自治省告示第87号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は、家屋の評価について、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとし（評価基準第2章第1節一）、各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設し（具体的には、再建築費評点数に後記(3)の減点補正率を乗じて求める。同章第3節一）、家屋の状況に応じ必要があるものについては、更に家屋の需給事情による減点を行うものとする旨を定める（同章第1節二）。

(2) 評価基準は、非木造家屋をその実態に応じて構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を選定し、標準家屋の再建築費評点数に比準してこれと同一の区分に属する家屋の再建築費評点数を付設する方法（いわゆる総合比準評価の方法）を定める（評価基準第2章第3節二の二）。伊達市長は、総合比準評価の方法に従い、具体的には、標準家屋の基準年度における再建築費評点数の前基準年度における再建築費評点数に対する上昇率を求め、当該標準家屋と同一の区分に属する家屋については、当該家屋の前基準年度における再建築費評点数に当該上昇率を乗じて再建築費評点数を求める方法によって、本件建物の再建築費評点数を4715万2107点と付設した。

(3) 評価基準は、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を非木造家屋経年減点補正率基準表（評価基準別表第13）によって求めるものとしている（評価基準第2章第3節三）。同表は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎とし、非木造家屋の構造区分に従って、経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）を定めたものである（同節三1(1)）。そして、同表の3は、鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について、毎年2%ずつ減価して40年経過後の残価率が20%であるという定額法に基づき、経過年数21年の経年減点補正率を0.58と定めている。

(4) 評価基準は、平成9年度の家屋の評価における評点1点当たりの価額を、自治大臣が別に指示する金額を基礎として市町村長が定めるものとしている（評価基準第2章第4節一）。そして、自治大臣が別に指示する金額は、通達により、1円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額とされ、非木造家屋については、全市町村を通じ、「物価水準による補正率」が1.00、「設計管理費等による補正率」が1.10とされている。

(5) 伊達市長は、評価基準に従い、本件建物の再建築費評点数4715万2107点に経年減点補正率0.58及び評点1点当たりの価額1.1円を乗じ、平成9年度の本件建物の価額を3008万3044円と決定した。

(6) 被上告人は、原審において、本件建物の平成9年1月1日時点の鑑定評価額を1895万円とする不動産鑑定士B作成の鑑定評価書（以下「B鑑定書」という。）を提出した。その内容は、本件建物の概況、建築時期、構造等の調査に基づき、① 再調達原価を5082万8000円（1㎡当たり12万8000円）とし、② 本件建物の築後年数を19年、経済的残存耐用年数を20年、同耐用年数経過時の残価率を0とする定額法による減価として、前記再調達原価に残価率39分の20を乗じて2606万6000円を算出し、③ これに0.75（観察減価25%）を乗じて1955万円を算出し、④ 補修費60万円を控除するというものである。

3 原審は、次のとおり判断して、本件決定を取り消すべきものとした。

(1) 評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、地方税法349条1項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。

(2) 本件においては、B鑑定書に添付された地図及び写真に照らしても、その評

価の前提となる事実の確定、計算過程等に問題があるとは認められないから、B鑑定書に基づいて本件建物の適正な時価を認定するのが相当である。B鑑定書の観察減価又は補修費の控除が、定額法による減価と重複しているものとみる余地があるとしても、本件建物の平成9年1月1日時点の適正な時価は2606万円程度を超えるものではない。したがって、伊達市長の決定した価格である3008万3044円は適正な時価を超えるから、本件決定は、審査手続の適法性について判断するまでもなく、違法である。

4 しかしながら、原審の上記3(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 伊達市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。また、評点1点当たりの価額1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

そうすると、伊達市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費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) B鑑定書が採用した評価方法は、評価基準が定める家屋の評価方法と同様、再建築費に相当する再調達原価を基準として減価を行うものであるが、原審は、B鑑定書の算定した本件建物の1㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を具体的に明らかにしていないため、原審の前記説示から直ちに上記特別の事情があるということとはできない。そして、原審は、上記特別の事情について他に首肯するに足る認定説示をすることなく、本件建物の適正な時価が2606万円程度を超えるものではないと判断したものであり、その判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件決定の適否について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 北川弘治 裁判官 福田 博 裁判官 亀山継夫 裁判官 梶谷
玄 裁判官 滝井繁男)

判 決

《住所略》

人 訴 控

同訴訟代理人弁護士

《住所略》

被 控 訴 人

同代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

伊達市固定資産評価審査委員会

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 差戻前及び差戻後の控訴審並びに上告審の訴訟費用は全部控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- (1) 原判決を取り消す。
- (2) 被控訴人が原判決別紙物件目録記載の建物の平成9年度固定資産課税台帳登録価格について平成9年7月3日付けでした控訴人の審査申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- (3) 訴訟費用は第1, 2審とも被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

主文同旨

第2 当事者の主張

次のとおり補正するほかは、原判決「事実」欄の「二 原告の請求原因」から「五 審査手続に関する被告の主張」まで（原判決２頁１０行目から同１２頁６行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- 1 原判決3頁8行目から同4頁8行目までを次のとおり改める。

「4 本件決定には次のとおり違法事由がある。

- (1) 本件建物は昭和51年12月に建築されたものであり、前記競売事件にお

ける評価額は昭和63年3月時点で1237万2000円であった。平成9年1月1日時点の鑑定評価額は1895万円である(甲第6号証の1)。なお、最高裁判所平成11年(行ヒ)第182号事件判決(以下「本件上告審判決」という。)によって破棄された当庁平成10年(行ニ)第21号事件判決(以下「本件差戻前判決」という。)は、本件建物の平成9年1月1日時点の「適正な時価」は2606万円を超えるものではないと認定しており、本件建物の時価がいくらであるかということは既に確定した事実である。したがって、平成9年度固定資産税の課税標準となる価格が3008万3044円というのは明らかに適正な時価をはるかに超えている。

- (2) 本件建物の価格の算定に利用されている固定資産評価基準(自治事務次官通達一昭38・12・25付)には次のとおり問題点がある。すなわち、固定資産評価基準は建物の評価について再建築価格法を採用しているが、この評価手法は通常の鑑定評価基準に基づく鑑定評価では採用されていない特殊なものであり、特に中古住宅については合理的な評価方法ではないと受け取られている。固定資産評価基準の再建築費評点基準表にある標準評点数、経年減点補正率基準表にある補正率の数値がいかなる根拠により算出された数字なのか納税者に開示されていない。再建築価格法では原則として部分別評価をすることになっており、例外として総合比準評価を定めているが、標準家屋の所在、比準建物との類似性の根拠、上昇率算定の根拠などの基礎データも納税者に開示されていない。平成9年度から適用されている評点基準表に示されている評点数は、平成7年1月(本件基準年度の2年前)現在の東京都特別区における物価水準により算定した工事原価に相当する建築費(資材費、労務費)から算出しているものであるところ、平成7年1月から平成9年1月までの間において建築費は下落を続けており、このことは景気の低迷の著しい北海道地区では顕著な、公知の事実であるから、この間の物価水準の下落を反映していない評点数は到底一般的な合理性を首肯することはできない。地方税法は固定資産税の課税対象家屋を「住家、店舗、工場、倉庫、その他の建物」と定めているが(341条3号)、固定資産評価基準では課税対象となる家屋の中に畳、建具のほか電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備、空気調整設備、消火設備、避雷設備、運搬設備、塵芥設備等、家屋と構造上一体となっている建築設備を含めている。しかし、畳、建具は家屋の構造部分ではないし、家屋と構造上一体となっているものとの定義も極めて曖昧であり、標準家屋の中にこれらの建築設備がどの程度含まれているのかも明らかではない。地方税法上課税対象は家屋と定められているにもかかわらずこれらの建築設備を課税対象に含めるのは(昭和38年6月8日付自治丁固発第60号各都道府県総務部長あて自治省税務局固定資産税課

長通達) 租税法律主義に反し違法である。したがって、固定資産評価基準により価格を算定することは合理性に欠けるものである。なお、本件上告審判決は、本件差戻前判決には明らかな法令違反があるとするが、その法令が何か明らかではないから、固定資産評価基準の定めている評価の方法に一般的合理性を認めた本件上告審判決の法律上の判断に拘束力が生じるものではない。

- (3) 次のとおり本件家屋には固定資産評価基準では評価額を適切に算定できない特別の事情が存在する。

ア 伊達市長は、例外とされている総合比準評価の方法によりバブル時代の再建築費評点数に上昇率を乗じる方法を採用しているが、バブル崩壊後に上昇率の是正を適正に行わずに平成9年度の評価額を算定したため、本件建物は築後19年も経過しているのにその再建築価格が建築当時の1.5倍にも高騰している。このように、伊達市長は到底再建築価格を適正に算定しているとはいえず、再建築価格を適切に算定していない特別の事情が存在する。

イ 伊達市長は、本件建物の耐用年数経過後の残価率を20パーセントとして経年減点補正率を適用しているが、建物が耐用年数を経過すると取壊費用は建物所有者の負担となるのが取引の実情であるから、高くみても残価率はゼロ以上のものではない。残価率20パーセントとしている根拠は、建物の耐用年数を経過しても20パーセントの使用価値があることを根拠としているといわれるが、この考え方は、固定資産税の課税標準は賦課期日における「適正な時価」、すなわち取引価格でなければならないのに、使用価値という矛盾する価値を混同させているものである。中古建物である本件建物については、残価率をゼロとし、定額法による経年減点補正を行うべきであるから、固定資産評価基準が定めている残価率及び経年減点補正率を本件建物に適用するのが相当でない特別の事情がある。

ウ 本件建物は、海岸にある伊達市に所在しているため強い潮風を受けて建物の外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪かったのであるから、固定資産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が存在している。

- (4) 本件建物は昭和51年12月に建築されたもので、骨組は鉄骨であるが他は木造である。伊達市長は本件建物を鉄骨造り非木造家屋、事務所・店舗・百貨店用建物に区分して固定資産評価基準を適用しているが、この適用については次のとおり問題点がある。すなわち、標準家屋については主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、その他の評点項目が細分化され、項目別に再建築費評点数が付設されている。しかし、標準家屋がどのような評点

項目を含んでいるか、本件建物とどの程度類似性があるか等については控訴人に知らされていない。特に昭和52年度に本件建物の再建築費評点数3256万5094点と算定された計算根拠が不明であるし、昭和52年度以降の評価替における上昇率も根拠不明である。また、本件建物は、海岸にある伊達市に所在しているため強い潮風を受けて建物の外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪く、そのため損傷等の物理的減価が通常の耐用年数による減価だけでは足りず、「需給事情による減点補正」として最低でも25パーセントの減点補正をし、かつ、上記補正でもカバーできない補修費60万円を控除すべきである。さらに、本件建物の損耗状況による減点補正率を適用していない。さらにまた、本件建物は海岸から約1キロメートルのところに所在しているため潮風による被害を受けているが、固定資産評価基準によれば沿岸から5キロメートル程度までの地域にある家屋について潮風の被害による損耗を考慮すべきこととされているのに本件建物についてはこれを考慮していない。」

2 同5頁10行目から同6頁1行目の「原告が」までを次のとおり改める。

「地方税法403条2項、408条の趣旨からすれば、固定資産評価額について争いが生じている場合は固定資産評価審査委員会が実地調査をすべき義務があるものと解すべきである。控訴人は被控訴人に対して審査の申出をするに際して」

3 同6頁10行目を次のとおり改める。

「4 同4(1)のうち、本件建物が昭和51年12月に建築されたこと、前記競売事件における評価額が昭和63年3月時点で1237万2000円であったことは認めるが、その余は争う。控訴人は、本件差戻前判決が「適正な時価」は2606万円を超えるものではないと認定しており、本件建物の時価がいくらであるかは既に確定した事実であると主張するが、「適正な時価」は法令を当てはめた結果として得られるものであるから、控訴人の主張は理由がない。

同(2)は争う。

同(3)は争う。なお、同(3)ア及びイは固定資産評価基準そのものに対する一般的非難にすぎず、本件上告審判決にいう「特別の事情」には当たらないし、同(3)ウの事実については、被控訴人に対する審査申出の段階においては何ら主張されておらず、そのような事実があるとは認められない。

同(4)は争う。控訴人は、「需給事情による減点補正」をすべき旨主張するが、「需給事情による減点補正」の適用が許容されるのは、①草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適用しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの、②不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在す

る家屋，③交通の便否，人口密度，宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において，当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋であり，客観的な事情により確実に減価すると認められる場合に限るものであり，本件建物がこれに該当するかは疑問である。また，控訴人は補修費60万円を控除すべき旨主張するが，仮に本件建物について経年減点補正率を用いることが適当でないと認められる物理的損耗がある場合には，その減価には損耗減点補正が適用されるべきであり，控訴人の主張は理由がない。さらに，控訴人は本件建物の損耗状況による減点補正率を適用していない旨主張するが，非木造家屋の損耗による減点補正率は非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めるものとする，ただし天災等により経年減点補正率によることが適当でない場合に非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によるものとされており，本件建物はこのただし書の場合には該当しない。さらにまた，控訴人は，本件建物の潮風による損耗を考慮すべきである旨主張するが，控訴人がその根拠とする乙第8号証150頁の記載は台風又は潮風の被害により家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でないと認められる場合に限定しているものであり，家屋が沿岸から5キロメートル程度の地点にあることから当然に損耗減点補正率が適用されるものではない。

5 同5は争う。

6 同6は争う。本件建物については，控訴人の審査申出を受け，実地調査が行われた。」

第3 当裁判所の判断

- 1 請求原因1ないし3の事実については当事者間に争いがない。
- 2 固定資産評価基準による家屋の評価方法，非木造家屋である本件建物の価格についての説示は原判決14頁5行目から同22頁4行目までのとおりであるから，これを引用する（ただし，原判決21頁3行目の「0.6294」を「0.8910」と改める。）。
- 3 上記認定のとおり，伊達市長は，本件建物について固定資産評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評定数を算出したところ，この評価の方法は，再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。また，評点1点当たりの価額1.1円は，家屋の資材費，労務費等の工事原価に含まれない設計管理費，一般管理費等負担額を反映するものとして，一般的な合理性に欠けるところがない。そして，鉄骨造り（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の店舗及び病院用建物について固定資産評価基準が定める経年減点補正率は，この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

そうすると，伊達市長が本件建物について固定資産評価基準に従って決定した

前記価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によって再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産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。

なお、控訴人は、本件上告審判決の上記説示には拘束力はない旨主張するが、上記説示は本件上告審判決の法律上の判断であることは明らかであるから、当裁判所を拘束するものである。

4 そこで、上記特別の事情の有無につき検討する。

まず、控訴人は、伊達市長はバブル崩壊後に再建築費評点数の上昇率の是正を適正に行わなかったから、本件建物の再建築価格を適切に算定していない特別の事情が存在する旨主張するが、この主張は、伊達市長が固定資産評価基準に従って算定した再建築価格自体を非難するものにすぎず、本件建物の評価が固定資産評価基準によることができない上記特別の事情には当たらないというべきであるから、控訴人の主張は理由がない。

また、控訴人は、中古建物である本件建物については残価率をゼロとし、定額法による経年減点補正を行うべきであるから、固定資産評価基準が定めている残価率及び経年減点補正率を本件建物に適用するのが相当でない特別の事情がある旨主張するが、この主張も、固定資産評価基準の定める経年減点補正率そのものを非難するものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。控訴人の主張は理由がない。

さらに、控訴人は、本件建物は老朽化が激しく、また、競売物件であったため管理が悪かったのであるから、固定資産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が存在すると主張する。しかし、固定資産評価基準第2章第3節三は、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）によって求めるものとするが、天災、人災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて同基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合には、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によって求めるものとしている。そうすると、控訴人が主張するように本件建物の老朽化が激しく、管理が悪かったという事情は、「非木造家屋部分別損耗減点補正率表」の適用の有無を論ずるにすぎないもので、これをもって固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する上記特別の事情には該当しないものというべきである。

5 前記認定のとおり、伊達市長は、固定資産評価基準に従って本件建物の平成9年度の固定資産評価額を決定したところ、控訴人は、①標準家屋がどのような評点項目を含んでいるか、本件建物とどの程度類似性があるか等につい

ては控訴人に知らされていないし、昭和52年度に本件建物の再建築費評点数3256万5094点と算定された計算根拠が不明で、かつ、昭和52年度以降の評価替における上昇率も根拠不明である、②本件建物は潮風を受けて外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったために管理が悪く、そのため損傷等の物理的減価が通常の耐用年数による減価だけでは足りず「需給事情による減点補正」をし、かつ、補修費60万円を控除すべきである、③本件建物について損耗減点補正率を適用していない、④本件建物について潮風の被害による損耗を考慮していない旨主張するので順次検討する。

(1) ①の主張について

前記認定のとおり、伊達市長は固定資産評価基準に従って平成9年度の固定資産評価額を決定したのであって、その算定の過程に恣意等が介在していたことを窺わせる事情はないから、控訴人に不明な部分があるからといって直ちに本件決定が違法となるものではない。したがって、①の主張はそれ自体理由がない。

(2) ②の主張について

固定資産評価基準における「需給事情による減点補正率」は、建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされている（固定資産評価基準第2章第3節四）。そうすると被控訴人の主張は、本件におけるこの「需給事情による減点補正」の適用の有無を論ずるものにすぎず、本件建物の評価が固定資産評価基準によることができない上記特別の事情には当たらないというべきである。また、控訴人主張するように補修費60万円を控除すべき根拠は存在しないから、これもまた上記特別の事情には当たらない。

(3) ③の主張について

固定資産評価基準によれば、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経年減点補正率によって求めるものとするが、天災、人災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて経年減点補正率によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合には、損耗減点補正率によるものとされ、また、経年減点補正率は通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものとされている（固定資産評価基準第2章第3節三）。したがって、控訴人のこの主張もまた本件建物の評価に当たってのこの損耗減点補正率の適用の有無を論ずるものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。

(4) ④の主張について

潮風の被害については、固定資産評価基準上、家屋の損耗の状況による減点

補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でない場合には、損耗減点補正率によって当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるものである（乙第8号証）。そうすると、控訴人のこの主張もまた本件建物の評価に当たってのこの損耗減点補正率の適用の有無を論ずるものにすぎず、上記特別の事情には当たらないというべきである。

6 審査手続の適法性についての説示は、次のとおり補正するほかは、原判決24頁6行目から同27頁1行目までのとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決26頁2行目の「また,」の次に次のとおり加える。

「控訴人は、地方税法403条2項、408条の趣旨からすれば、固定資産評価額について争いが生じている場合は固定資産評価審査委員会は実地調査をすべき義務があると主張するが、そのように解すべき根拠はなく、控訴人独自の見解というべきである。

さらに,」

(2) 同26頁8行目の「あり,」から同頁10行目までを「あるところ、前記のとおり、本件建物については審査の申出を受けて実地調査を行われている。したがって、控訴人の主張は理由がない。」と改める。

7 以上の次第であるので、控訴人の本訴請求は理由がない。

第4 結論

よって、原判決の結論は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

札幌高等裁判所第3民事部

裁判長裁判官 坂本慶一 裁判官 北澤晶 裁判官 石橋俊一

決 定

《住所略》

上告人兼申立人

同訴訟代理人弁護士

《住所略》

被上告人兼相手方

伊達市固定資産評価審査委員会

同代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

上記当事者間の札幌高等裁判所平成１５年（行コ）第１３号審査決定取消請求事件について、同裁判所が平成１６年４月２７日に言い渡した判決に対し、上告人兼申立人から上告及び上告受理の申立てがあった。よって、当裁判所は、次のとおり決定する。

主 文

本件上告を棄却する。

本件を上告審として受理しない。

上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

理 由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告することが許されるのは、民訴法 3 1 2 条 1 項又は 2 項所定の場合に限られるところ、本件上告理由は、違憲及び理由の食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。

2 上告受理申立てについて

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものと認められない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり決定する。

平成16年11月2日

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官

藤

田

宙

靖

裁判官

金

谷

利

廣

裁判官

濱

邦

夫

裁判官

上

曲豆

東京都固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

平成20年（行ウ）第438号

平成23年12月20日

原告 A株式会社

代表者代表取締役 B

訴訟代理人弁護士 C

D

E

被告 東京都

同代表者兼裁決庁 東京都固定資産評価審査委員会

同代表者委員長 安間謙臣

訴訟代理人弁護士 川上俊宏

訴訟復代理人弁護士 平松修二

西川こふみ

指定代理人 新井裕二 <ほか一名>

主文

- 一 原告の請求を棄却する。
- 二 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第一 請求

東京都固定資産評価審査委員会が原告に対して平成20年1月23日付けでした、固定資産課税台帳に登録された別紙物件目録記載の家屋に係る平成18年度の価格に対する審査申出を棄却した決定のうち、価格178億9770万9700円を超える部分を取り消す。

第二 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である原告が、本件家屋についての平成18年度固定資産税の課税標準として東京都知事が決定して固定資産課税台帳に登録した価格を不服として、東京都固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたところ、同委員会がこれを棄却する旨の決定をしたため、被告に対し、同決定のうち、原告が相当と考える価格を超える部分の取消しを求める事案である。

原告は、上記不服の理由として、本件家屋の建築当初の評価に誤りがあったこと、具体的には、平成5年度において本件家屋の価格を評価するに当たり、単位当たり再建築費評点数を算出する際の部分別評価において適用された補正係数に誤りがあったことを主張しているのに対し、被告は、建築当初の評価の誤りを平成18年度の価格に対する不服として主張することはできない旨主張するとともに、そもそも建築当初の評価に誤りはない旨主張している。

一 法令の定め等

（1） 地方税法

ア 固定資産税の課税標準について

地方税法349条1項は、家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたものとする旨定め、同法341条5号は、「価格」とは適正な時価をいう旨、また、同条6号は「基準年度」とは、昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度をいう旨それぞれ定めている。

地方税法388条1項は、総理大臣は、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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない旨定め、同法403条1項は、市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない旨定めている。なお、平成18年法律第4号による改正前の地方税法734条1項は、東京都の特別区の存する地域においては、固定資産税を東京都が課する旨を定めているから、上記の固定資産の価格の決定は、東京都知事が行うことになる。

イ 固定審査の価格に関する不服審査等について

地方税法432条1項は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた後60日）までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内に、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨定めている。

同法434条1項は、固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる旨定め、同条2項は、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができる事項について不服がある納税者は、審査の申出又は上記取消しの訴えによることによるのみ争うことができる旨定めている。

(2) 平成18年度評価基準

平成18年度において適用される固定資産評価基準（平成17年総務省告示第1345号による改正後の昭和38年12月25日自治省告示158号。以下「平成18年度評価基準」という。）第2章は、家屋の評価について、次のように定めている。

ア 家屋の評価（第一節一）

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

イ 評点数の付設（第一節二）

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による

減点を行うものとする。

ウ 非木造家屋の評点数の算出方法（第三節一）

（ア） 非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設するものとし、次の算式によって求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によって求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

〔算式〕

評点数＝再建築費評点数×経過年数に応ずる減点補正率

（括弧書き略）

（イ） 市町村長は、（中略）在来分の非木造家屋（当該年度において新たに課税の対象となる非木造家屋以外の非木造家屋をいう（第一節三２（４）参照）。）に係る再建築費評点数は「四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。

エ 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法（第三節四）

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によって求めるものとする。（ただし書略）

（算式）

再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率

オ 損耗の状況による減点補正率の算出方法（第三節五）

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとし（ただし書略）、経過年数に応ずる減点補正率は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであって、非木造家屋の構造区分に従い、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第１３）に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする。

なお、別表第１３においては、主たる用途が事務所、経過年数が13年で、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造の部分の経年減点補正率は0.84、構造が鉄骨造（骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるもの）の部分の経年減点補正率は0.7689とそれぞれ定められている。

カ 再建築費評点補正率（第四節一）

固定資産税に係る平成18年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、非木造家屋については、0.95とする。

キ 評点一点当たりの価格（第四節二）

平成18年度における家屋の評価における評点一点当たりの価格は、物価水準による補正率（非木造家屋については1.00）に設計管理費等による補正率（非木造家屋については1.10）とを相乗して得た額を基礎として市町村長が定めるものとする。

（３）平成３年度評価基準

平成３年度において適用される固定資産評価基準（昭和62年自治省告示第191

号による改正後の昭和38年12月25日自治省告示158号。以下「平成3年度評価基準」という。)第二章は、家屋の評価について、次のように定めている。

ア 家屋の評価(第一節一)、評点数の付設(第一節二)及び非木造家屋の評点数の算出方法(第三節一)については、前記(2)アからウまでと同じ。

イ 非木造家屋の再建築費評点数の算出方法(第三節二)

非木造家屋の再建築費評点数は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

非木造家屋の再建築費評点数は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によって算出するものとする。

〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

(ア) 非木造家屋評点基準表の適用

各個の非木造家屋の構造の相違に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。

(イ) 床面積の算定(略)

(ウ) 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

a 主体構造部

(鉄骨鉄筋コンクリート造)

骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打込んで硬化して構築した基礎、柱、梁はり、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

(鉄筋コンクリート造)

骨組を鉄筋で組み、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

(鉄骨造)

形鋼と鋼板とを組合せ、鉚接又は溶接によって構築した基礎、柱、梁、壁体、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

b 基礎工事

建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切り工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業、潜函地業及び割栗地業等をいう。

c 外周壁骨組

建物の外周壁の骨組で主体構造部を構成しないものをいう。

d 間仕切骨組

内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。

e 外部仕上げ

建物の外周壁の仕上げ部分とその下地部分をいう。

f 内部仕上げ

建物の内周壁の仕上げ部分とその下地部分をいう。

g 床仕上げ

床の仕上げ部分とその下地部分をいう。

h 天井仕上げ

天井の仕上げ部分とその下地部分をいう。

i 屋根仕上げ

建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上げ部分、防水層等をいう。

j 建具

窓、出入口等の建具及びその建付枠並びにスチールシャッター等をいう。

k 特殊設備

劇場及び映画館のステージ、銀行カウンター、金庫室等の特殊な設備及び階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。

l 建築設備

電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に付属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。

m 仮設工事

敷地の仮囲、水盛り、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。

n その他の工事

a から m までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

(エ) 評点項目及び標準評点数

a 「評点項目」は、非木造家屋の構造に応じ、非木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」（標準的な非木造家屋の各部分別の単位当たり施工量をいう。）に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設に当たっては、非木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。

b 各部分別の再建築費評点数を求める場合において、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、該当標準評点数及び当該数量を基礎として当該部分の再建築費評点数を求めるものとする。この場合において、下記（オ）に基づく補正係数による補正は、施工の程度に応ずる必要な補正を行うものとする。

(オ) 補正項目及び補正係数

非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準評点数を補正するものとする。

この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。

(カ) 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

二 争いのない事実等（証拠等により容易に認められる事実は、末尾に証拠等を掲記した。）

(1) 本件家屋及び原告

本件家屋は、平成5年7月2日に新築された非木造家屋であり、原告は、新築以来本件家屋を所有している。

(2) 本件家屋についての平成18年度の固定資産税の課税標準価格の家屋課税台帳への登録

東京都知事は、平成18年3月31日、本件家屋についての平成18年度の固定資産税の課税標準価格を251億48万2500円と決定し（以下、この価格を「平成18年度価格」という。）、これを固定資産課税台帳に登録した。平成18年度価格は、以下のようにして算出されたものである。

ア 本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数は、平成3年度評価基準によって算出され、その後の基準年度である平成6年度、平成9年度、平成12年度及び平成15年度の単位当たり再建築費評点数は、それぞれの各前基準年度の評点数に非木造家屋に係る各再建築費評点補正率を順次乗じて算出された。

イ 在来分の非木造家屋の平成18年度の評価替えに当たっては、平成18年度評価基準により平成17年度の単位当たり再建築費評点数に再建築費評点補正率0.95を乗じて単位当たり再建築費評点数を求めるものとされているから（前記一（2）カ）、本件家屋については、地下一階及び地下二階部分を鉄骨鉄筋コンクリート造、地上階部分を鉄骨造（骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるもの）に区分し、それぞれの構造別に、平成17年度の単位当たり再建築費評点数に再建築費評点補正率0.95を乗じて再建築費評点数（鉄骨鉄筋コンクリート造については292,000、鉄骨造については300,400）を算出し、さらに、これらにそれぞれ損耗の状況による減点補正率（鉄骨鉄筋コンクリート造については0.84、鉄骨造については0.7689）を乗じて単位当たり評点数を算出した上、これらにそれぞれ現況床面積を乗じて算出した総評点数に、評点一点当たりの価額（いずれも1.10）を乗じて構造ごとの価格を算出し、

これらを合算して、平成18年度価格を求めた。

(3) 審査の申出等

ア 原告は、平成18年度価格を不服として、平成18年7月28日、東京都固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づき、審査の申出をした。原告は、この審査の申出の理由として、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が、補正係数が不当に高いこと等により不適切である旨を主張した。

イ 原告は、前記アの審査の申出に基づく審査手続が係属中であった平成19年2月8日、東京都港都税事務所長に対し、本件家屋の価格の再調査を申請した。

ウ 東京都港都税事務所長は、平成19年4月26日に本件家屋の再調査（以下「本件再調査」という。）をした上で、本件家屋の家屋評価計算書の一部を修正したが、平成18年度の固定資産課税台帳の登録価格については、増減が生じなかったとして修正はしなかった。なお、本件再調査においては、平成3年度評価基準に基づき、部分別明確計算（各部分の使用資材等が明確な場合の計算）により単位当たり再建築費評点数を求めた上で、評価額を算出したものであるが、その際に適用された補正係数については、当初の評価において適用された補正係数といずれも変わりがなかった。

エ 東京都固定資産評価審査委員会は、平成20年1月23日、原告による前記アの審査の申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）をしたが、原告がした建築当初の再建築費評点数の補正係数が不当に高い旨の主張（前記ア）については、平成18年度の審査申出により審査されるべき事項ではないとして、これを判断しなかった。

(4) 本件訴えの提起

原告は、平成20年7月22日、本件訴えを提起した。（当裁判所に顕著な事実）

三 争点

(1) 本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出が誤っていることを理由として平成18年度価格の妥当性を争うことが許されるか否か。

(2) 本件家屋の平成18年度価格は適切であるか否か。具体的には、本件再調査において本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数を算出するに当たり、各評点項目の補正項目に対して適用された補正係数は適正であったか否か。

四 争点に関する当事者の主張の概要

(1) 争点(1)（本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出が誤っていることを理由として平成18年度価格の妥当性を争うことが許されるか否か。）について

(原告の主張)

ア 本件において、原告は、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の違法を主張しているが、これは、平成18年度価格が違法であることの理由として主張しているのであり、原告が主張するのは、平成18年度価格の違法である。

なお、本件家屋については、東京都港都税事務所が平成19年4月26日に本件再調査を行い、本件家屋の家屋評価計算書を一部修正した建築当初の

再建築費評点数の見直しがされ、東京都固定資産評価審査委員会による本件決定も本件再調査後の評価内容についての原告の主張について判断したものであるから、本件訴訟における取消請求の対象も、本件再調査後の評価内容に対する本件決定である。したがって、本件訴訟において原告が主張しているのは、建築当初の時点で算出された建築当初の単位当たり再建築費評点数の違法ではなく、平成19年の再調査評価により算出された建築当初の単位当たり再建築費評点数の違法である。

イ そして、以下のとおり、平成18年度価格に対する審査においても、建築当初の再建築費評点数を争うことができるというべきである。

(ア) 法文上の制限はないこと

地方税法432条1項は、価格の据え置かれた第2年度及び第3年度の登録価格については、審査を申し出ることができる場合を家屋の改築その他特別の事情がある場合に限定しているのに対し、基準年度の登録価格については、審査を申し出ることができる場合を何ら制限していないから、審査において争うことができる事項について法律上の制限はない。したがって、固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにおいて争うことができる事由についても、法律上何らの制限もないというべきである。

そして、一般に在来家屋について前年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて当該基準年度の再建築費評点数を求める方式をとることが不合理でないとしても、当該基準年度の再建築費評点数を求める基礎となっている建築当初の再建築費評点数に違法があってもこれを争うことができないのであれば、結果として納税者としては建築当初の価格を対象にその登録の公示・納税通知書の交付から60日以内に審査の申出をしなければそれ以降は一切争えないこととなるから、納税義務者の不服申立ての機会を失わせるものであり、明らかに不当である。

(イ) 固定資産の価格が適正な時価を上回ることは許されないこと

地方税法は、家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたものとするとして規定し（同法349条1項）、固定資産の価格は総務大臣が定める評価基準によって決定しなければならないとしている（同法403条1項）が、同法349条1項という価格については、適正な時価をいうものとしている（同法341条5号）から、固定資産評価基準に従って固定資産の価格が決定されるときも、客観的な交換価値を上回る価格を決定することはできず、したがって、固定資産評価基準に従って決定された不動産の価格が適正な時価を上回る限度で、当該価格の決定は違法となる。そうすると、建築当初の再建築費評点数の評価を誤ったことにより適正な時価を上回る価格が建築当初の建物の価格として決定された場合には、当該価格決定は違法となるが、その審査申出期間を経過したことや、次基準年度以降において建築当初の価格を基礎に当該基準年度の価格が決定されたことをもって、その違法が治癒されるというものではない。

ウ これに対し、被告は、建築当初の評価を無制限に争うことができると、建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができ、

早期確定や法的安定性といった地方税法の趣旨に反する結果となり、当初の評価から時間が経過するほど評価対象建物に経年変化や補修等による変更が生じることが予想され、当初評価の誤りの有無を的確に判断することが困難になると主張する。

しかし、地方税法は3年ごとに登録価格を見直すこととしているのであるから、見直しの際に誤りを補正することができないとすることは、3年ごとに価格の見直しを行うものとした同法の趣旨を没却することとなる。また、法的安定性確保を理由に適正な時価を上回る価格が決定されたことの違法性が治癒されるものでもない。

また、行政庁が価格を決定してこれを課税台帳に登録し公示をした後であっても、行政庁は、再調査を行い、登録価格の基礎となった事項のうち評価における認定誤りや適用誤りがあった場合には、登録価格を修正することができることとされているのであるから、法的安定性確保を理由に審査において建築当初の再建築費評点数を争うことができないとするのは不当である。

さらに、本件家屋の建築当初の固定資産課税台帳登録価格は、固定資産税課税台帳に登録された平成6年度の登録価格であり、当該価格については、平成14年改正前の地方税法が適用されるところ、納税者は自己の資産に係る台帳部分のみを縦覧することができ、納税通知書交付後30日以内に限り登録価格について審査申出をすることができたにすぎなかった上、納税通知書や課税台帳の記載からは、納税者が価格決定における違法又は不当事由の存在をうかがい知ることはできなかったのであるから、納税者が建築当初の登録価格について審査申出をすることなく短期間の審査申出期間を経過したことを強く非難できるような実態はない。それにもかかわらず納税者がその後の建物価格についての不服を申し立てるに当たって、建築当初の登録価格の違法を主張できないとすることは、課税庁側の一方的な利益に偏した解釈といわざるを得ない。

そして、建築当初の登録価格の違法を理由として特定の基準年度の建物価格が争われ、確定した審査決定又は判決により、建築当初の登録価格の違法を理由としてその後の特定基準年度の建物価格が改められた場合には、審査決定又は判決により当該基準年度の登録価格が将来に向かって変更されることは当然であるが、建築当初の登録価格及び当該基準年度より前の基準年度の登録価格は何ら変更を受けるものではなく、それらの価格を基礎として既に形成された法律関係に何らの効力を及ぼすものでもないから、法的安定性を害することにはならないし、上記のような決定又は判決の後に、納税者が再度建築当初の登録価格の別の違法事由を主張して更に次回以後の基準年度の価格を争うことは既判力により許されず、建築当初の登録価格の違法を否定する決定又は判決の後に、納税者が再度建築当初の登録価格の違法を主張して次回以後の基準年度の価格を争うことも許されないであろうから、建築当初の価格を巡る争いを何度も蒸し返すことにはならない。したがって、後年の建物価格の違法の理由として建築当初の登録価格の違法を主張することが法的安定性を害することはない。

被告は、早期確定の立法趣旨が害される旨の主張をするが、建築当初の登録価格に関わる一切の紛争を封じるという意味での建築当初の登録価格の早期確定が生じないのは、建築当初の登録価格を基礎としてその後の基準年度の建物価格を決定するという価格決定方式を採用している制度の構造上、やむを得ないというべきであり、また、建物の経年変化等により当初の評価の誤りがあったかどうかを的確に判断することが困難になるとの点については、課税庁が自ら行った評価の適正を裏付ける資料を的確に保管することにより容易に解決可能な問題である。

(被告の主張)

ア 原告の主張は、結局のところ本件家屋の新築当初の再建築費評点数に対する不服であって、平成18年度価格に対する不服ではないところ、以下のとおり、新築当初の再建築費評点数を争うことは許されないというべきである。

(ア) 地方税法423条1項本文や同法434条の規定の趣旨は、審査申出期間及び取消訴訟の出訴期間に制限を設けることにより、固定資産税の賦課決定処分的前提問題である固定資産税評価額を早期に確定されることによって、法的安定性を招来しようとしたものである。

ところが、新築当初の評価自体を平成18年度価格に対する審査の申出及び固定資産評価審査委員会の決定の取消訴訟においても争うことができるとすると、〈1〉建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができることになり、早期確定及び法的安定性といった地方税法の趣旨に反する結果となる上、〈2〉当初の評価から時間が経過するほど、評価の対象となった建物には経年変化が生じ、また、補修や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、そうなれば、当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になっていくことが当然に予想されることから、この点においても早期確定により法的安定性を図るという地方税法の趣旨が損なわれることになる。

したがって、少なくとも、当初の評価が行われてから一定期間が経過した後になって建築当初の評価を無制限に争うことは許されず、在来分の家屋として評価が行われている家屋については、原則として前の基準年度との乗率の妥当性を争うことができるにすぎないというべきである。

(イ) そして、建築当初の評価を争うことができるのは、建築当初において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られるというべきであるところ、具体的には、隠れた瑕疵等が存在した場合や経過規定の適用の誤りがあった場合等がこれに該当すると考えられる。

ところが、原告は、本件において部分別評価の誤りを主張しているところ、原告は建築当初からの本件建物の所有者であって、新築時に当初評価の妥当性を争うことができたのであるから、原告は上記のような特別の事情がない限り建築当初の評価を争うことはできないというべきで

ある。

イ これに対し、原告は、再調査の制度があることから、建築当初の評価を争うことができる旨の主張をする。しかし、再調査は、土地及び家屋の評価の適正を確保するとともに、納税者からの土地及び家屋の評価に対する疑義に速やかに対応することによってその信頼を得ることを目的に、固定資産課税台帳に登録された土地及び家屋の価格の算定基礎である評価の内容について、納税者から疑義の申出があった場合に行う東京都独自の行政制度であって、法的に認められた納税者の権利ではなく、重大な錯誤のあることが発見されない限り改めて価格決定をするものではない。したがって、再調査制度があるからといって、そのことから直ちに原告が建築当初の評価の妥当性を争えることにはならないというべきである。

また、原告は、地方税法432条1項が審査を申し出ることができる場合を何ら制限していないから、固定資産評価審査委員会の決定の取消しの訴えにより争うことができる事由についても、法律上何らの制限もない旨主張するが、このように解すると建築当初の再建築費評点数に不服があれば、基準年度ごとにいつまでも繰り返し争うことができることになり、極めて不当であり、このことからしても、同法は当然に争うことができる違法事由に一定の制約を課しているとみることができる。原告は、固定資産評価審査委員会又は裁判において一定の結論が出た場合にはもはや争うことができないから問題がない旨の反論をするようであるが、基準年度ごとの価格が適法か否かが訴訟物である以上、理由中の判断については何回でも主張できることになるので、原告の反論は失当である。

さらに、原告は、固定資産評価基準において建築当初の再建築費評点数を基礎に在来分の家屋の再建築費評点数を算定する旨定められているとしても、固定資産評価基準により適正な時価を上回る価格を定めることはできないと主張するが、固定資産評価基準に従って決定された家屋の価格は、固定資産評価基準の定める方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情が存しない限り、適正な時価であると推認されるのであり、建築当初において適切に評価できなかった事情がその後判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような特別の事情がある場合を除き、建築当初の評価を争うことはできないと解すべきであるから、原告の上記主張は誤りである。

(2) 争点(2)(本件家屋の平成18年度価格は適切であるか否か。)について

原告は、本件再調査における補正係数の適用には誤りがある旨主張し、被告はその適用には誤りがない旨主張するところ、被告による本件再調査による本件家屋の建築当初の評価は、別紙1のとおりであり、原告が適正であると主張する本件家屋の建築当初の評価は、別紙2のとおりである。また、補正係数に争いのある評点項目及び補正項目を抜き出し、これらについて〈1〉被告が本件再調査により適用した補正係数及び〈2〉原告が適正であると主張する補正係数並びに〈3〉平成3年度評価基準別表第12非木造家屋再建築費評点基準表(以下「評点基準表」という。)に記載されている非木造家屋である事務所、店

舗、百貨店用建物に係る増点補正率の上限は、別紙3のとおりである。そして、原告及び被告が主張する補正係数の根拠は、次のとおりである。

ア 主体構造部（補正項目「工事形態」）

（被告の主張）

家屋の工事形態は、その規模、高さに応じて相違するので、一般的な規模の家屋（平成3年度評価基準において、使用資材の量が明確でない場合の計算（以下「不明確計算」という。）の際に補充の上限が適用される規模として採用されている数値（階層数地上9階、床面積1万平方メートルなど）が目安とされる。）であるか、これを超える家屋であるかで判断手法を分けているところ、一般的規模を超える家屋の割合は、〈1〉規模、高さ（階層数が20階を超える場合には、特に大きな増点要因となる。）、〈2〉躯体の形状の複雑性、〈3〉地下階の規模（面積）や深さ（階層数）が大きいこと、〈4〉用途が複数であること、吹き抜けなど家屋内部の構造に複雑性があること、構造が複数あること、その他工事を複雑にする家屋の性状、が増点要因となり、個々の家屋に対する補正係数の付設は、これらの要因の該当の有無、要因が建築費に与える影響の大きさを判断して行うこととなる。これらの要素が不明確計算の場合の補正項目として別個に設けられているからといって、考慮してはならないことはない。

そして、本件家屋は、当時では数少ない超高層ビルディングの一棟であること、地下階部分が鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造、地上階部分が鉄骨造という複合構造であり、地下階部分のきさがかなりあること、大きく4つの用途に分けて施工されている複合的な用途の大規模建造物であること、各階平面は、単純な長方形ではなく、短い直線や屈折のある多角形となっていること、重厚な建物であって、建築当時としては、事務所部分は最新のインテリジェントビル、住居部分は超高級賃貸マンションであったといえること等から、本件家屋の主体構造部の工事形態は通常の工事形態に比較して相当に複雑ということが出来る。さらに、高層の建物も工事に伴う労務費等が高額になるということが出来る。

したがって、本件建物の主体構造部の補正にあたり、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

（原告の主張）

本件家屋は、建物の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑であることはなく、外壁面も直線で構成され、外観から見て建物の外壁の凹凸は極めて少なく、形態としては非常に単純なものである。また、本件家屋においては主体構造部の使用資材の数量が明確であり、工事形態から生じる労務費を考慮すれば、延べ床面積が大きい建物は単位面積当たりの労務費は低くなるのであり、この点からも本件家屋について工事形態による増点補正、しかも評点基準表が定める補正係数を超える補正係数による増点補正を行うべき理由はない。

被告は、本件家屋は、標準的な家屋とは階層数や規模等が著しく異なるとしているが、工事形態による補正は、階層数や規模により行われるべきものではないし、主体構造部の施工は、製作済みの鉄骨をタワークレーンで組み

立てるだけであるから、階層数が多いことをもって労務費が著しくかさむものではない。また、平成3年度評価基準には建物の規模によって判断手法を分ける手法を用いることを許容する旨の記載は存在せず、むしろ、規模や高さを考慮して「工事形態」を増点補正することは、「工事形態」だけが補正項目となっている使用資材の使用料が明確な場合における明確計算に、使用資材の数量が不明確な場合の不明確計算に限って補正項目となっている「階層数」や「階高」、「地階」による補正を持ち込むもので、平成3年度評価基準が予定していない評価方法であるし、被告が増点要因とする地下階の規模や深さも、基礎の根切り工事の補正項目である「地階」で考慮されるべき要素である。さらに、本件家屋は、低層階に店舗、中層階に事務所、高層階に住宅を単純に配置しているにすぎず、用途が複数であることが主体構造部の複雑性をもたらすものではないし、本件家屋のように地下部分を有する鉄骨造りでは、ほぼ全ての家屋の地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造であるから、構造が複雑であることをもって増点補正する理由にはならず、外壁や空堀については、別の評点項目において評価することとされているから、これらを理由に主体構造部について増点補正することは許されない。

イ 根切り工事

(ア) 補正項目「地盤」

(被告の主張)

本件家屋の現実の基礎工事においては、基礎だけでは建物の加重を支持できない場合に支持力を増大するために行う杭打地業工事、すなわち地盤が悪い場合に施工が多く必要になる杭打地業工事において、杭の長さが補正值の上限を超える長さ20メートル以上、杭の口径が120センチメートルから210メートルという長く太い杭を394本も打ち込んでいることから、本件家屋のような自重量の重い建物で、かつ、大規模な超高層ビルであっても、地盤が良くないという推測が成り立つのであって、評点基準表の上限である1.50の補正係数を適用したものであり適正である。

(原告の主張)

本件家屋の敷地は、地表面から地下5メートルないし12メートル程度まではローム層が堆積し、その下は粘土層である上、地盤の堅さを示すN値も概ね5ないし10のレベルにあり、更に、地下水は地下6メートルないし11メートルであって、基礎工事においては良好な地盤であり、地下水の湧水量が多いということもできないから、増点補正係数を適用することはできない。

被告は、杭打地業工事を理由に増点補正をしたのは適正であると主張するが、杭打地業工事については、別途評点項目が設けられているから、これを理由に根切り工事について増点補正することは不適正であるし、被告が主張する事由は、地盤が軟弱であると評価する事由になり得ない。

(イ) 補正項目「敷地」

(被告の主張)

「敷地」による補正は、建物の密集した地域においては根切り工事が困難で能率が悪くなること、保存すべき土量を敷地外の他の場所に移動しなければならない場合に運搬費が増加することといった事情を反映させることを目

的に設けられたものである。

そして、本件家屋が所在する〇〇五丁目は、〇〇三丁目及び〇〇四丁目と併せて三方を街路に囲まれており、都市計画上も三街路に沿った「コ」の字形状の商業地域が設定されていること、本件家屋もこの商業地域内にあって、周囲の土地利用は事務所店舗ビル、マンション等が主となっていること、本件家屋の地下部分は、敷地面積一杯に利用しており、建物の外回りである外構部分に大規模な空掘などが施工されていて運搬土量も多いことに加え、敷地に高低差があり土の搬出に一層の手間を要すること等の事情があること、工事車両は、いずれも数百メートル先の主要道路を利用して出入りし、都心を通して土の搬出先との間を往復せざるを得ないのだから、こうした事情は当然運搬費の増加につながる事等から、隣接宅地に根切り工事の影響を及ぼさないという観点からみて、建物密集地域における困難な工事に該当することは明らかであり、そのような観点から1.30の補正係数を適用したものであり適正である。

(原告の主張)

本件建物の敷地は、大規模なものであり、空地が敷地面積の約35パーセントに及び、掘り出された土を敷地内に保存することは十分に可能であり、根切り工事の施工スペースも十分に確保できる。また、本件建物の周辺はビルが密集しているとはいえないし、交通量もとりたてて多くない上、大型車による効率的な運搬ができる。したがって、根切り工事が困難とは到底評価することができず、増点補正係数を適用することは誤りである。

なお、本件家屋のように大型の建物の根切り工事においては掘り出した土を敷地内に保存しておくことは一般的ではないから、これを保存しておくことが困難であることをもってすべからず補正係数の上限まで増点補正するのは不適切である。

ウ 外周壁骨組（補正項目「施工の程度」）

(被告の主張)

本件家屋の外周壁骨組みは、単にプレキャストコンクリート板が使用されているのではなく、重量のある花崗岩を隙間なく敷き詰めた型にコンクリートを流し込んで成形したものを超高層ビルにおいてタワークレーン等を使用して施工しているのであるから、プレキャストコンクリート板の制作費やタワークレーンの使用料等を考慮して施工の程度を「良」として1.30の補正係数を適用したものであり適正である。

(原告の主張)

本件家屋の外周壁骨組には、一般的に用いられる資材であるプレキャストコンクリート板（100ミリメートル厚）が使用されており、特に高級であるとはいえないから、「施工の程度」による増点補正をすることは許されない。

被告は、プレキャストコンクリート板に花崗岩を打ち込んでいることをもって施工の程度が良いと主張するが、花崗岩は「外周壁骨組」を構成するものでないから、これをもって増点補正することは許されない。また、プレキャストコンクリート板の製作費は、標準評点数の積算基礎である資材費評点数に含まれているものであり、タワークレーンの使用料は、仮設工事で評

価されるものであるから、これらを「施工の程度」の増点要素とすることはできない。

エ 外部仕上げ（補正項目「施工の程度」）

（被告の主張）

外部仕上げにおける「施工の程度」の補正の趣旨は、個々の家屋の工事費の実態に適合させるように標準評点数の補正を行うことにあるから、工事費の上昇をもたらすと一般的に想定される要素について、評価対象家屋の該当の有無、当該要素が評点数に与える影響の大小を判断の上、補正係数を定めることになり、具体的な補正係数の決定に際しては、建築図面や仕様書、見積書等の設計図書、実地での確認等から上記の事項の判断、工事費との関係、他の家屋との均衡を併せて考慮していくことになる。そして、外部仕上げにおいて増点補正の対象となる要因としては、〈1〉凹凸、曲面等の形状の複雑性や、高層であること等の躯体構造上の特性により、仕上げ工事の特殊性があること、〈2〉使用資材が多様であること、使用資材に標準的でない施工が施されていること等、工事形態が複雑なものとなる要因があること、〈3〉その他外観上から判断できる施工の程度の良否等がある。

そして、本件家屋の外部仕上げは、単に花崗岩、小口・二丁掛タイル等が使用されているだけでなく、花崗岩の仕上げにおいて外面に凹凸があり装飾も施されるなど、明らかに標準的工事とは異なる意匠性を重視した程度の良い施工であることが見て取れ、また、本件家屋は超高層ビルディングのため、当然その施工においても標準的な家屋とは異なり多額の工事費を必要とする（建築現場での施工の手間と工場での施工の手間のいずれも家屋評価には反映すべきである。）ものであるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。なお、「施工の程度」の補正は、外部仕上げに使用されている評点項目ごとに行うものではなく、外部仕上げ全体の施工状況を標準的な施工状況と比較して判断するものであり、資材としては同一の評点項目に該当するものであっても、外壁としての意匠性や色合いの均一、磨き上げの良さなど、特に高級な仕上げと認められるものについては仕上げの程度がよいものとして補正を行うものであり、良い資材であることを二重に評価しているわけではない。

（原告の主張）

本件家屋の外部仕上げ資材は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材であるから、外部仕上げが一般的な施工でなく特に高級な施工であると評価する理由はない。

なお、本件家屋に使用された花崗岩の総額はわずか11.48パーセントを占めるにすぎない。また、磨き仕上げの花崗岩を使用したことによって増点補正することは、花崗岩を仕上げ材とすることのコスト高を二重に評価していることになるし、本件家屋の外部仕上げに使用されている花崗岩は装飾性のない平面であり、あらかじめ工場でコンクリート盤に打ち込まれたものであるから、通常の家屋の外部仕上げに比べて工事費が特にかさむということはない。

また、外部仕上げの「施工の程度」は、普請の程度の良否に応じて、特に

高級な建物であるとか、普請の程度の悪い建物の工事費を補正するための補正項目であり、家屋が高層であることと普請の程度の良否は関係ないし、使用資材が多様であることも、それぞれ評点項目ごとに評価すれば足り、一般的な範囲で多数の資材を使用する限り、これによって通常の家屋に比して工事費がかさむことはないから、これらの要素が増点補正の要素となるものではない。

オ 内部仕上げ（補正項目「施工の程度」）
（被告の主張）

この補正の趣旨は、個々の家屋で標準量と異なった施工量によっているものについて、標準的なものとの相違に見合うように標準評点数の補正を行うことにあるから、内部仕上げに係る工事費の上昇をもたらすと一般的に想定される要素について、評価対象家屋の該当の有無、当該要素が評点数に与える影響の大小を判断の上、補正係数を定めることになる。また、評価上の部分別区分は、建築実務上の工事区分と異なり、評点付設の便宜上、家屋の構造を外見的な面から目視することができる部分に区分したものであるから、内部仕上げから床仕上げまでの各部分は、いずれも工事見積書では内装工事の分類に該当していて、一体的に仕上げが施工されているので、それぞれの施工の程度に差がつくことはなく、これらの区分における「施工の程度」の補正係数は、形状等で特段の事情が認められない限り、同一の補正係数を用いることになる。そして、内部仕上げにおいて、増点補正の対象となる要因は、〈1〉凹凸、曲面などの形状の複雑性や、高層であることや吹き抜けの存在などの躯体構造上の特性により、仕上げ工事の特殊性があること、〈2〉使用資材が多岐にわたること、〈3〉仕上げ面積の大きな箇所があり、模様や柄合わせなどで施工の困難性が認められること、〈4〉その他外観上から判断できる施工の程度の良否がある。

本件家屋は、特に高層の家屋であり、低層階部分に規模の大きな吹き抜け部分があり、施工状況の特殊性が認められること、使用資材がいずれも20種類近くあり、仕上げ工事の多様性が認められること、家屋規模に応じて仕上げ面積の大きな箇所があり、高度な技能が必要とされること、事務所部分のエスカレーターホール、2階ロビー及び住宅部分の専用ロビー等、施工の難しい大きな仕上げ部分を、大理石や花崗岩を用いて平面的に美しく仕上げているのに加え、事務所部分では大きな仕上げ面積を占める石膏ボードにエマルジョンペイントを吹き付けて、24階以上の高層部にある住宅部分では同様に大きな仕上げ面積を占める合成樹脂壁紙でそれぞれ仕上げをするなど、明らかに一般の事務所や共同住宅の標準的工事と比較して程度の良い施工であるということができることから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。なお、「施工の程度」の補正は、内部に使用されている評点項目ごとに行うのではなく、内部仕上げ全体の施工状況を標準的な施工状況と比較して判断するものである。

（原告の主張）

本件家屋の内部仕上げ資材は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材であるから、内部仕上げが一般的な施工でなく特に

高級な施工であると評価する理由はない。

なお、高層であることや使用資材が多様であることは内部仕上げの「施工の程度」に関係がなく、吹き抜けであることによって建物内部の壁のクロス貼り等が対象である内部仕上げにかかる工事費がかさむことは考えられないのであるから、これらが考慮すべき要素にはならない。被告が主張する仕上げ面積が大きいことについても、それが仕上げ面積の大小そのものに着目する趣旨であれば、それは使用材料の数量が明らかな明確計算では補正項目になっていない不明確計算の補正項目を考慮していることにほかならず、それが仕上げ面積の大きな箇所があると模様・柄合わせがあつて施工が困難になるという趣旨であれば、模様・柄のあるクロスを貼るときに柄合わせをすることは一般的なことであつて、仕上げ面積が大きいことと柄合わせの要否には関連性がなく、むしろ、既製品を貼る場合には、仕上げ面積が大きい方が作業は容易になる。また、大理石や花崗岩は平面的にカットされたものを納入して貼り付けるにとどまるから、平面的に美しく仕上がるのは当然であり、エマルジョンペイントの吹き付けは内部仕上げの加算評点項目に挙げられているからこれを理由に増点補正をすることは許されないし、そもそも手間のかかるような工法ではない。住宅部分の合成樹脂壁紙も労務費がかさむものではない。さらに、内部仕上げについては、使用資材に応じて評点項目が設けられているにもかかわらず、一律に施工の程度を補正項目として増点補正することで、大理石、花崗岩や石膏ボードの仕上げを理由として他の使用資材の評点項目について増点補正することは許されない。資材及び人をクレーンや工事用エレベーターを用いて高層階に運ぶことによるコストの増加は微々たるものであり、このような事情は増点補正の根拠にならない。

カ 床仕上げ（補正項目「施工の程度」）

（被告の主張）

この補正の趣旨は、特に手間の多くかけられた施工がされている場合等において、これに適合させるように標準評点数の補正を行うことにあるから、床仕上げに係る工事費の上昇をもたらすと一般的に想定される要素について、評価対象家屋の該当の有無、当該要素が評点数に与える影響の大小を判断の上、補正係数を定めることになり、具体的な補正係数の決定に際しては、建築図面や仕様書、見積書等の設計図書、実地での確認等から上記の事項の判断、工事費との関係、他の家屋との均衡を併せて考慮していくこととなる。そして、床仕上げにおいて増点補正の対象となる要因としては、〈1〉内部仕上げと同様の事情により仕上げ工事の特殊性があること、〈2〉床仕上げ面積の大きな箇所があり、模様や柄合わせ、その他施工が困難と認められること、〈3〉使用資材が多様である等、工事の施工に特殊性がみられること、〈4〉その他外観上から判断できる施工の程度の良否等がある。

本件家屋は、特に高層の家屋であること、家屋規模に応じて仕上げ面積の大きな箇所があり、高度な技能が必要と推測され、大規模オフィス階を有するビルで床精度が高いこと、使用資材が多く、内部にプールを備えた階があるから、防水のため通常の内部床とは異なる施工を要する箇所があること、事務所部分のエスカレーターホール、2階ロビー及び住宅部分の専用ロビー

等において、大理石や花崗岩を用いて模様貼りを施し、プールの床タイル等に手間のかかった施工をしていることなど、明らかに一般の事務所や共同住宅の標準的工事と比較して多額の費用を要する程度の良い施工であるということができ、また、各部屋の床精度も高く程度の良い床仕上げであるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。なお、「施工の程度」の補正は、その部分別に使用されている評点項目ごとに行うものではないし、施工の程度はあくまでできあがった状態により判断するものであり、個々の施工方法のみにより定まるものではない。

そして、本件家屋の事務所階で用いられているフリーアクセス床は、1990年代以降に急速に普及したものとされ、近代的な設備を備えたインテリジェントビルに対応できるようになっているものであり、特に設備が多く設置される床面などに使用されるフリーアクセス床には、その重量を支えるだけの強度が求められ、一般規模のビルと比べ地震の際の揺れ幅が大きくなり、パネルの割れや欠け、床のゆがみなどが生じないように、通常以上の施工が求められることから増点補正の要因となる。また、ホール等の床仕上げでは、吹き抜けになっている部分のみが模様貼りとなっているのではないし、高層階の住宅部分においても、一般住宅の内装よりも品質が高級なものであり、それには資材面だけでなく、仕上げの精度、美しさという要素も含まれるから、これを施工の程度の増点補正要因と捉えることは適正である。

(原告の主張)

本件家屋の床仕上げ資材は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材であり、また、本件建物の床仕上げにおいて、各仕上げ資材に応じた標準施工と異なって特に手間の多くかけられた施工がされているところはなく、施工の程度による補正をする理由はないし、上限を上回る増点補正をする必要のある場合に該当する事由はない。

なお、エスカレーターやロビー部分における高級石材による模様貼りは、複雑なものではないし、高級石材が使用されているのは、全体の床面積の0.79パーセントにすぎないから、この点をもって上限を超える1.30とすることはできず、さらに、使用資材に応じて評点項目が設けられているにもかかわらず、一律に補正係数を乗ずることで、他の使用資材に係る評点項目について増点補正をすることは許されない。また、床仕上げは、建物内部の床の仕上げ部分と下地部分を対象とする工事であるが、家屋が高層であるとか、吹き抜けがあるといった事情によって、工事の手間が増すことなどおよそ考えられず、これらは増点補正の要因とならないし、仕上げ面積が大きいことや使用資材が多様であることが増点補正の要因とならないことは、前記オの内部仕上げと同様である。

キ 天井仕上げ（補正項目「施工の程度」）

(被告の主張)

この補正の趣旨は、個々の家屋で標準的な施工と異なった施工が施されている場合に、その施工に見合った評点数となるよう標準評点数の補正を行うことにあるから、天井仕上げに係る工事費の上昇をもたらすと一般的に想定される要素について、評価対象家屋の該当の有無、当該要素が評点数に与え

る影響の大小を判断の上、補正係数を定めることになり、具体的な補正係数の決定に際しては、建築図面や仕様書、見積書等の設計図書、実地での確認等から上記の事項の判断、工事費との関係、他の家屋との均衡を併せて考慮していくこととなる。そして、天井仕上げにおいて増点補正の対象となる要因としては、〈1〉内部仕上げと同様の事情により仕上げ工事の特殊性があること、〈2〉天井仕上げ面積の大きな箇所があり、模様や柄合わせ、その他施工が困難と認められること、〈3〉使用資材が多様である等、工事の施工に特殊性がみられること、〈4〉その他外観上から判断できる施工の程度の良否等がある。

本件家屋は、特に高層の家屋であり、低層部分に規模の大きな吹き抜け部分があり、施工状況の特殊性が認められること、各階面積が特に大きく、高度な技能が必要と推測されること、エスカレーターホール、二階ロビー及び住宅部分の専用ロビー等において、手の込んだ二重、三重の打ち上げ天井が施工され、事務所部分には施工状態の良いシステム天井が施工されていること等、明らかに一般の事務所や共同住宅の標準的工事と比較して多額の費用を要する程度の良い施工であるということが出来るから、補正係数1.30と定めたことは適正である。なお、平成3年度評価基準における「天井」の評点項目「岩綿板（塗装吸音板 12mm）」の標準評点数は、軽鉄天井下地、石膏ボード等の下地その他の評点数に資材費評点数、労務費評点数を加えて設定されているので、システム天井を前提に標準評点数が設定されているものではない。

なお、天井仕上げにおける「施工の程度」の補正は、標準的施工と異なった施工がされて手間の多くかけられた施工がされている場合等においてこれに適合するように評点数を補正するものであるから、仕上げ部分の形状、躯体の特殊性等は、当然吹き抜け上階の天井仕上げ等の施工の手間を増す要因として考慮される。また、設備が多く設置されるシステム天井には、それらの重量を支えるだけの強度が求められ、また、ゆがみ等が生じないように、通常以上の施工を行う必要があること等の事情から増点補正の要因として考慮しているのであって、吹出口等を評点数として足し込むようなことをしているわけではないから、二重評価には当たらない。

(原告の主張)

本件家屋の天井仕上げ資材は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材であり、各仕上げ資材に応じた標準的な施工方法と異なった施工が施されているところはなく、施工の程度による補正をする理由はないし、まして、上限を上回る補正をする必要のある場合に該当する事由はない。

二重、三重の打ち上げ天井は、天井仕上げの総面積のうちわずか約0.85パーセントを占めるにすぎず、システム天井は、本件家屋の建築当時においては、大型の事務所ビルの施工としては極めて一般的な施工方法であったから、これらは増点補正の理由とならない。また、システム天井は誰にでもきれいな仕上げを手間をかけずに行うことができるという性質を有する製品であるから、被告のいうできあがりきれいなというのは、製品自体の特性によるもの

である。さらに、平成3年度評価基準における「天井」の評点項目「岩綿板（塗装吸音板・12mm）」の標準評点数とシステム天井の施工にかかる費用の内容は、両者の違いが、現場で施工の大半を行うか、工場から半完成品を持ち込んで仕上げを現場で行うかという点のみであることから、実質的に同等であり、これに加えてさらに増点補正する理由はない。そして、各階面積が大きいからといって、面積当たりの天井仕上げの手間が増えるということはなく、むしろ、同じ面積であればワンフロアの面積が大きい方が、作業は容易になる。被告が「設備が多い」と主張する本件家屋のシステム天井に組み込まれたエアコンの吹出口、吸気口及び蛍光灯などは全て「建築設備」の項目で別途評価されているから、被告の主張はこれを二重に評価しようとするものである。

被告が主張する内部仕上げと同様の事情や仕上げ面積の大きな箇所があること及び使用資材が多様であることが増点補正の対象とならないことは、前記カの床仕上げと同様である。

ク 屋根仕上げ（補正項目「施工の程度」）

（被告の主張）

この補正の趣旨は、個々の家屋で標準的な施工と異なった施工が施されている場合に、その施工に見合った評点数となるよう標準評点数の補正を行うことにあるから、屋根仕上げに係る工事費の上昇をもたらすと一般的に想定される要素について、評価対象家屋の該当の有無、当該要素が評点数に与える影響の大小を判断の上、補正係数を定めることになり、具体的な補正係数の決定に際しては、建築図面や仕様書、見積書等の設計図書、実地での確認等から上記の事項の判断、工事費との関係、他の家屋との均衡を併せて考慮していくこととなる。そして、屋根仕上げにおいて増点補正の対象となる要因としては、〈1〉構造が大規模で施工の高度性が認められること、〈2〉単一の形状でなく複数の形状であること、装飾部分の存在、その他施工の複雑性をもたらす要因があること、〈3〉その他外見上判断できる施工の程度の良否等がある。

本件家屋は、屋根部分面積が特に大きいことから、施工に高度な技能が必要と推測されること、陸屋根と勾配屋根を組み合わせで施工されており、勾配屋根部分が四方に装飾的に配された手の込んだ施工を施しているものである上、23階の屋根に相当する部分に手の込んだ中庭を設け、最上階の30階から24階まで中空にして中庭から空が臨めるような手間のかかる施工をするなど、明らかに一般の事務所や共同住宅の標準的工事と比較して多額の費用を要する程度の良い施工であるということができることから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。なお、部分別「屋根仕上げ」は屋根仕上げ及びその下地部分からなっており、当然主体構造部に含まれる部分は含まれておらず、「施工の程度」は屋根仕上げの施工の良し悪しにより判断するものである。

（原告の主張）

本件家屋の屋根仕上げ資材は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材であり、各仕上げ資材に応じた標準的な施工方法と

異なった施工が施されているところはなく、単純な陸屋根と比較すると形状が複雑なところがあるが、屋根全体の面積が大きく、部分部分も施工が複雑にならない程度の十分な面積があるため、屋根の形状が仕上げの難易度を増加させることにはならないのであって、補正なしには適正な評点数が求められない極めて高級な家屋などの場合にのみ適用される補正係数を適用する理由はなく、まして、上限を上回る増点補正をする事由はない。

被告が主張する陸屋根と勾配屋根の組合せ構造となっていること、中庭を設けていること及び中空になっていることはいずれも主体構造部において評価すべき事項であるし、勾配屋根の施工は鉄骨の組合せ方のみで表現されたデザインであって、手間のかかる施工ではない。23階の中庭も、手の込んだといえるような施工は施されていない。また、アスファルト防水及びアルミニウム板瓦棒の使用は、それぞれ「アスファルト防水（モルタル目地切・12層）」及び「アルミニウム板（普通板・瓦棒・0.8m）」の評点項目で計上されており、単にあまり使用されることのない仕上げであるからという理由だけで増点補正することは許されない。

また、構造が大規模であっても、屋根面積が大きければ作業が行いやすく、屋根仕上げの難易度が高くなって労務費がかさむということはないし、屋根の形状についても、仕上げの手に与える影響は軽微であるから、構造が大規模で施工の高度性が認められることや、複数の形状であることは、増点補正の対象とはならない。

ケ 建具（補正項目「施工の程度」）
（被告の主張）

この補正は、他の仕上げと同様に、個々の家屋で標準的な施工と異なった施工が施されている場合に付設されることに加えて、建具に対する装飾や他の仕上げにおいては加算項目扱いとなっている断熱材、塗装・吹き付けについても、「施工の程度」として判断する要因とされており、各施工状況により、その程度に見合った補正係数を付設することとなるが、非木造家屋の建具は、ほとんどが注文品であり、広さ、桢見込みとも多岐にわたるため、加算項目のガラスを含め、客観的に判断できる広さ、桢見込みとともにその価格を参考にして適正な補正係数を求めることになる。そして、建具において増点補正の対象となる要因としては、〈1〉施工箇所や建具の形状、大きさなどによる施工の困難性が認められること、〈2〉装飾の有無、フラッシュ戸等に吸音材や特殊な塗装が施工されていて程度が良い建具と認められること、〈3〉外部ガラスにおいて鏡面調整が行われているなど、外観上施工のよいことが認められること等がある。

本件家屋の建具は、内部仕上げ等と同様の事情により仕上げ工事の特殊性があること、事務所部分のエスカレーターホール、2階ロビー等に大型で固定のステンレスサッシ等を使用し、普通の家屋の建具の施工と比べて明らかに高級感のある仕上げとなっていること、車寄せ部分の屋根には固定サッシを用いて一般の使用状況と異なる建具の利用方法をしていること、住宅部分についても、カーテンウォールと建具（障子）の二重施工、中庭部分の建具など手の込んだ上等な仕上げが施工されていること、ステンドグラスに

についてはコンペ方式を用いてデザイン性の高いステンドグラスを設置していること、カーテンウォールのガラスで鏡面調整がされていることなど、明らかに一般の事務所や共同住宅の標準的工事と比較して多額の費用を要する程度の良い施工であるといえることができるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

なお、非木造家屋の建具は、ほとんどがその家屋に合わせた注文品で、評点項目に示されていないサイズ等の資材が多種使用されることから、全てのタイプの異なる建具の標準評点数を設定することは困難であるため、評点項目に示されている品と相違するものについて、資材の量、重さなど施工の困難性を増すと認められるものを補正の程度として処理している。本件家屋の扉、窓では、竣工図の建具一覧表に記載されていた鋼製、アルミ製、ステンレス製建具の面積6537.76平方メートル中、評点項目に示されている枠見込みの厚さが10ミリメートルを上回っているものが約48パーセントに当たる3169.83平方メートルで使用されており、こうした要素も増点補正の要因となる。鏡面調整についても、一般的な家屋のガラスの標準評点数の積算に含まれている工事の手間とは認められず、増点補正の要因となる。

(原告の主張)

本件家屋に使用されている建具は、いずれも標準評点数積算基礎一覧表に挙げられている一般的な資材である。そして、本件家屋に使用されている建具において、各資材に見合った標準的な施工と異なる一般的でない程度の施工がされているものではなく、特に手の込んだ上等のものや特殊防錆加工を施しているものも存在しない。ステンドグラスを手の込んだ上等のものと評価できるとしても、その工費は建具全体のわずか0.39パーセントであり、建具全体について補正係数として1.30を適用する理由はない。

被告は、注文品の実際の価格を参考にしていると主張するが、実際の取得価格を考慮することは固定資産評価基準は予定していない。また、建具の大きさについては、それぞれの建具に評点項目ごとに標準評点数が付されており、その標準評点数に大きさ（面積）を乗じて評点数を算出しているのであるし、大型の建具は、複数からなる同じ面積の建具と比較して割高になることがあるが、大型と思われる建具は全体の一割もなく、建具全体に上限を超える増点補正を行うことの根拠とはならないし、サッシュが「固定」であることをもって「施工の程度」により増点補正をすることは許されない。

なお、車寄せ部分のトップライトサッシュは、わずか0.39パーセントにすぎないし、カーテンウォールや金属系サッシュ等と障子の二重施工を行うことは当然のことであり、これらも増点補正の理由にはならない。

コ 特殊設備

(ア) ルーバー（アルミニウム系）（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋のルーバー（アルミニウム系）は、本件家屋の外周部分に施工されており、外部の仕上げ、建具と一体となって家屋の外観をなし、その程度は外部仕上げの花崗岩、カーテンウォール、外部建具と何ら遜色はなく、同様に程度の良い設備であるため増点補正の対象となる。

(原告の主張)

本件家屋の特殊設備・ルーバー（アルミニウム系）の「程度」による増点補正につき、評点基準表における上限である1.20を超える数値によるべき理由は存在しないから、多く見てもその上限値を採用すべきである。

(イ) 既製間仕切（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋の既製間仕切は、単に支柱が天井に達している程度のものではなく、一般的な既製間仕切より施工の程度を含めて「程度」が良く、増点補正の対象になるものである。

(原告の主張)

本件家屋は、既製品の一般的な間仕切を使用しており、既製間仕切の「程度」を上程度とすべき理由は認められないから、「程度」による増点補正をすべきではない。

サ 建築設備（電気設備）

(ア) 動力配線設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋の動力配線設備は、金属管やケーブルラック以外にバスダクトも使用され、施工の状態も良いことから増点補正をしたものである。

(原告の主張)

本件家屋に用いられている動力配線設備には、金属管内配線でモーターブレーカー、開閉用マグネットスイッチを使用した動力盤が用いられているから、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る増点補正をする理由は何ら存在しない。

(イ) 電灯コンセント配線設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋の電灯コンセント配線設備は、リモコンスイッチや埋込タンブラー等の各部材の埋込工事や塗仕上げの施工が特に丁寧に行われているから、補正係数をそれぞれ1.30と定めたことは適正である。

なお、補正項目「スイッチ」は、そもそもスイッチによる配線設備の工事費の相違を、補正項目「フロアコンセント」は、床下配線の工事費の相違を補正するものであり、これらと、各部材の埋込工事や塗工事等が特に丁寧に行われていると認定して行った補正項目「程度」の増点補正とは二重評価にはならない。

(原告の主張)

電灯コンセント設備について「程度」による増点補正をするためには、標準的な施工と比して工事や仕上がりの程度が著しく異なるものに限られるはずであるが、本件家屋の電灯コンセント配線設備については、塗仕上げはそもそも行われておらず、各部材の埋め込みも作業が別途行われているものではないから、他の建物と比較して手間が多くかかっているというものではない。したがって、「程度」による増点補正、ましてや所定の補正係数の上限を上回る増点補正をする理由はない。

なお、スイッチリモコンについては、補正項目「スイッチ」で「特殊なも

の（リモコンの使用）」を理由に増点補正係数1.03が、フロアコンセントは、補正項目「フロアコンセント」で「全館にあるもの」として増点補正係数1.15がそれぞれ適用されているから、さらにこれらの使用を根拠に「施工の程度」で増点補正を行うことは、納税者の不利益に二重評価することにほかならない。

（ウ） 電話配線設備（補正項目「程度」）

（被告の主張）

この補正は、配線の内容について考慮することを趣旨とするものであり、使用されている資材の程度と仕上がりの良否等を目安として判定するものであって、「上等なもの」とは、金属管内配線で特に施工のよいものとされている。そして、通常、一般住戸に設置される電話設備は、外線一回線について一個の電話機が接続されるが、本件家屋の住宅部分に施工されているものは、電話回線を通じテレコントロール（宅内機器のON/OFFコントロール）を行うため、「ホームオートメーション設備」の一部として接続管理されており、ホームテレホン機能として、外線2回線に対応でき、電話機8台、ドアホン2台まで接続可能なものであり、さらにプルボックスなどの仕上げ、納まり方など施工の良い仕上げになっていることから、補正係数をそれぞれ1.30と定めたことは適正である。

（原告の主張）

本件家屋における電話配線設備は、非木造家屋に設置される標準的な普通の設備であり、増点補正すべき理由は存在しない。

被告は、本件家屋の電話配線設備のプルボックスなどの仕上げ、納まり方など施工の良い仕上げになっていることを増点補正の対象としているが、本件家屋で使用しているプルボックスは一般的なものである上、いかなる点を捉えて施工の程度が良いとしたのか、一切主張立証がされていない。

（エ） 照明器具設備（蛍光灯用器具、白熱灯用器具）（補正項目「程度」）

（被告の主張）

本件家屋の蛍光灯用器具及び白熱灯用器具には注文品が設置されており、既製品においても他の設備同様に建物の程度に見合った程度の良いものが使用されているから、補正係数をそれぞれ1.30と定めたことは適正である。

（原告の主張）

本件家屋に使用されている照明器具は、一般的な既製品の蛍光灯器具及び白熱灯器具がほとんどであり、注文製品を主体とした器具により構成されている場合には到底該当せず、既製品でないものがあるとしても、既製品の蛍光管や電球を装着できるものであり、高級品とはいえないから、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る増点補正をする理由はない。

（オ） 呼出信号設備（補正項目「程度」）

（被告の主張）

本件家屋の呼出信号設備は、共同住宅と身障者用トイレに設置されていて、住宅部分については他の設備を含めて一か所で集中管理しているなど、標準的な呼出信号設備ではなく、また、配管配線の施工状況も他の設備同様に建

物の程度に見合った程度の良いものが使用されているから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

(原告の主張)

本件家屋に設けられている呼出信号設備は、一般的なメーカー既製品であり、押しボタン盤及び信号盤は特別注文品ではないから、増点補正をする理由はない。

なお、呼出信号設備を一か所で集中管理することは標準的であるし、集中管理をすれば必然的に配線の長さが長くなるから「配置」による増点補正の対象となるのであり、「程度」により増点補正すれば、同じ事由を理由に二重に増点補正をすることとなり許されない。

(カ) 盗難非常通報装置（補正項目「程度」）

(被告の主張)

「程度」の補正は、一般的には機器や配管配線等の施工状態が良いものを増点補正するものであるが、主に配管の使用資材やその施工の程度により「施工の程度」の補正を行うものであるところ、本件家屋の配管には金属管も使用されており、程度の良いものであるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

(原告の主張)

本件家屋に設けられている盗難非常通報装置は、金属管内配線で普通のものであり、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る補正をする理由はない。

(キ) インターホン配線設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

「程度」の補正は、一般的には機器や配管配線等の施工状態が良いものを増点補正するものであるが、主に配管の使用資材やその施工の程度により「施工の程度」の補正を行うものであるところ、本件家屋の配管には金属管も使用されており、インターホン配線設備は、住宅部分においては、他の呼出信号設備等と併せてホームオートメーション設備として一か所で管理できるようになっており操作盤等も程度の良いものであるから、補正係数をそれぞれ1.30と定めたことは適正である。

なお、平成5年当時、他の設備と併せていくつかの設備を一か所で集中管理するのは本件家屋のような非常に程度の良い家屋に限られるものであり、また、一か所で集中管理することをもって「配置」による増点補正など行っていない。

(原告の主張)

本件家屋に設けられているインターホン配線設備は、金属管内配線で普通のものであるから、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る補正をする理由はない。インターホン配線設備を一か所で集中管理することは標準的であるし、それは「配置」による増点補正の対象となるから、それをもって「程度」による増点補正をすれば、同じ事由を理由に二重に増点補正をすることになり許されない。

(ク) 拡声器配線設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋においては、一般的ではない住居の居室部分にまで拡声器配線設備が設置され、配管配線の施工状況が他の設備と同様に良いことから、増点補正の対象にしたものである。

(原告の主張)

本件家屋に設けられている拡声器配線設備は、金属管内配線でその仕上げは普通であって、とりたてて「良いもの」とであると評価し得るような事情は何ら存在しない。なお、住居の居室部分に拡声器配線設備が配置されていることが配線の仕上がりとは無関係であることは明らかであるし、器具数は「器具数」の補正項目により補正されるべき事項であるから、住居の居室部分に拡声器配線設備が配置されていることを理由に「程度」による増点補正をすることは許されない。したがって、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る補正をする理由はない。

なお、補正項目である「程度」は、「配線の内容の相違を考慮しようとするもので、配線に用いられている資材の程度と仕上りの良否によって行うもの」であり、拡声器配線設備がどこに設置されたものかといったことは考慮要素にされていない。

(ケ) 工業用テレビ配線設備（補正項目「配置」、「程度」）

a 補正項目「配置」

(被告の主張)

本件家屋は大規模高層家屋で複数のモニター管理室があり事務所部分、住宅部分、駐車場部分等に広く分散的に配線されているため、増点補正の対象としたものである。

(原告の主張)

本件家屋の工業用テレビ配線の一組一配線の長さは159メートルであるから、自治省固定資産課編の「平成3年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」（以下「平成3年度評価基準解説」という。）（増点補正「分散的に配置されているもの」とは250メートル程度のもの、標準「普通のもの」とは180メートル程度のもの、減点補正「集中的に配置されているもの」とは100メートル程度のものとする。）によると、増点補正の対象とはならず、むしろ減点補正の対象となるものであり、「配置」について増点補正をする理由はない。

b 補正項目「程度」

(被告の主張)

「程度」の補正は、一般的には機器や配管配線等の施工状態が良いものを増点補正するものであるが、主に配管の使用資材やその施工の程度により「施工の程度」の補正を行うものであるところ、本件家屋の工業用テレビ配線設備の配管には金属管も使用されており、屋外にも設置されていて配線の仕上がり程度はよいことから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

(原告の主張)

本件家屋に設けられている工業用テレビ配線設備は、金属管内配線で、普通のものであり、しかも、「施工の程度」による増点補正をするためには、標準的な施工と比して工事や仕上りの程度が著しく異なるものに限られる

はずであるところ、本件家屋の工事用テレビ配線設備は、その配線工事や塗仕上げ等のごく普通であり、とりたてて「良いもの」であると評価し得るような事情は何ら存在しないから、「程度」による増点補正、ましてや評点基準表における補正係数の上限を上回る増点補正をする理由はない。

なお、平成3年度評価基準で対象としている工業用テレビには、屋内に設置されるものだけでなく、屋外に設置される排煙状況調のために設置されるものも含まれているから、屋外に設置されることをもって増点補正することは平成3年度評価基準が予定していない。

サ 建築設備（衛生設備）

（ア） 給水設備（補正項目「設備の多少」）

（被告の主張）

被告の調査によれば、原告が主張するものの他に食器洗機用水洗、ハンドシャワーがあり、延べ床面積100平方メートル当たり約1.84個程度になるから、増点補正の最高限度を超えている。

（原告の主張）

「設備の多少」による補正は、給水設備数の多少により、給水栓、横引吸水管等の工事費に相違が生ずるため、これを補正しようとするものであり、増点補正「給水箇所の多いもの」とは、水栓数（カランのほか大小便器用も含む。以下同じ。）が延べ床面積100平方メートル当たり1.8個程度のもの、標準「普通のもの」とは、1.4個程度のものとされているところ、本件家屋の給水設備の水栓数は、延べ床面積100平方メートル当たり約1.65個となるから、評点基準表における補正係数の上限まで増点補正する理由はない。

（イ） 排水設備（補正項目「設備の多少」）

（被告の主張）

排水設備と給水設備の「設備の多少」の補正の考え方は同様であり、一般には給水箇所と排水箇所は一对になっているから、補正係数も同様になる。

（原告の主張）

「設備の多少」の補正は、排水を必要とする衛生器具の具体的な個数の多少による工事費の相違を考慮しようとするものであり、増点補正「排水箇所の多いもの」とは、延べ床面積100平方メートル当たり手洗器、水洗便器等が1.8個程度のもの、標準「普通のもの」とは、1.4個程度のもの、減点補正「排水箇所の少ないもの」とは、1個程度のものであるとされているところ、本件家屋の排水設備は、延べ床面積100平方メートル当たり約1.58個となるから、補正係数としては1.13程度に相当する値である。なお、被告は給水箇所と排水設備は一对になっているとするが、それぞれの個数が一致するとは限らない。

（ウ） 中央式給湯設備（補正項目「程度」）

（被告の主張）

「程度」により1.30の補正をしたことは適切である。

（原告の主張）

「程度」の補正は、「湯をつくるストレージタンクの程度によって判定するもの」と定められており、具体的には、ストレージタンクがステンレス製で

あるものを増点補正、ストレージタンクが鉄製でステンレスを内張りに使用したものを標準、ストレージタンクが鉄製で樹脂被覆程度のものには減点補正を行うとされているところ、本件家屋のストレージタンクは鉄製で、内部はプレクリートライニング加工であるから、増点補正の対象となるステンレスは用いられていないにもかかわらず、増点補正の上限を超える1.30の補正係数を適用したことに理由はない。

(エ) 衛生器具設備（補正項目「程度」）

（被告の主張）

衛生器具設備の程度は、国産品と輸入品とにより程度差をつけるものではなく、あくまでその器具が程度の良いものか否かにより判断するものであり、住宅部分等の衛生器具は、一般の器具より大きく程度の良いものが施工されていることから、増点補正の対象としたものである。

（原告の主張）

本件家屋の衛生器具設備は、いずれも国内メーカーの製品であってごく普通のものであり、本件家屋の住宅部分で用いられる大型の衛生器具が本件家屋全体で多く使用されるその他の既製品・量産品に占める割合は小さいから、その一部の大型の衛生器具の存在をもって、増点補正の上限を超える補正係数を全体に適用することに合理性が認められないことは明らかである。

サ 建築設備（空調設備）

(ア) 吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー 2 設備（補正項目「規模」、「程度」）

（被告の主張）

本件家屋の空調は部分空調であるところ、部分空調の場合、計算単位が「使用床面積」となることから、補正項目のうち「規模」の補正を除く他の補正項目のみ補正を行うとされているのであり、「規模」による補正を行わなかったことは適正である。また、「程度」による補正であるが、空調のゾーニング、すなわち空調の調整ができるブロック区分の規模については、本件家屋の事務所部分と住宅部分の共用廊下等に施工された吸収式冷凍機のゾーニングの規模は700平方メートル程度で非常に効率的なものであり、さらに、住宅部分の居室に施工されているパッケージエアコンディショナーは吹出口等の程度も良く、他の設備と同様に、施工の良いものであり、空調設備の「程度」の増点対象である排煙設備も設置されているから、「程度」の補正に当たり補正係数をそれぞれ1.30と定めたことも適正である。

（原告の主張）

平成3年度評価基準によれば、「規模」について、1万平方メートル程度のものについて0.93の減点補正をするものとされているところ、本件家屋は、延べ床面積が9万7677.32平方メートルの大規模建物であるから、少なくとも減点補正率0.93の適用があることは当然であり、更にこれを下回る補正率が適用されるべき特別の理由がある。

また、空調設備の「程度」による補正については、増点補正「上等なもの」とは、銅、ステンレス等の特殊製作品による吹出口が全体の3割程度以上を占め、配管に銅管を用い、ゾーニングが1系統1200平方メートル程度のものの、

標準「普通のもの」とは、鉄製メラミン焼き付けの既製品による吹出口が大部分を占め、ゾーニングが1系統2500平方メートル程度のものとされているところ、本件家屋の吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー2設備はゾーニング1系統当たりの面積は小さいものの、吹出口は鉄製の既製品であるし、配管には亜鉛めっき鋼が使用されており銅管の使用はないから、「程度」により評点基準表における補正係数の上限を上回る増点補正をする理由はない。

なお、システム天井とは、蛍光灯や空調の吸排気口を納まり易くするものであって、吹出口の材料の程度やゾーニングの規模とは無関係であるから、増点補正の対象とならない鋼製吹出口がシステム天井に組み込まれていることをもって増点補正をすることは失当である。

(イ) 換気設備2設備（補正項目「程度」）

（被告の主張）

本件家屋の換気設備は、他の配管等と同様に施工の良いものであり、また、増点補正の対象となる排煙設備が備わっていると同時に、吹出口の程度も良く、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

なお、本件家屋は、事務所、共同住宅、店舗、駐車場の全ての部分に換気設備が施工されているため、一棟の延べ床面積から空調設備及び換気設備（第一種換気のもの）が施工されている部分の床面積を除いた1万2244.83平方メートルを換気設備（第二種又は第三種換気のもの）として評点を付設したものである。

（原告の主張）

本件家屋における換気設備は、1系統当たりの換気面積は小さいものの、吹出口は鉄製の既製品で、いずれも非木造家屋に設置される標準的な普通の設備であり、「上等なもの」として評点基準表における補正係数の上限を超える補正係数を適用する理由はない。

なお、再調査評価では、本件家屋の換気設備のうち第二種・第三種換気設備について、設置床面積を12,244.83平方メートルとして計算されているが、本件家屋の換気設備は、第一種と第二種の混合であるところ、後者の設置床面積は4,260平方メートルであり、設置床面積が過大に計算されている結果、再建築費評点数が過大に計上されている。

(ウ) レンジフードファン（補正項目「施工の程度」）

（被告の主張）

レンジフードファンは換気扇と同様の機能であるものの、排気効率が優れているため本件家屋の新築時点頃から一般的に普及してきた建築設備であり、固定資産評価基準では別の評点項目としているが、本件家屋の評価は、非木造再建築費評点基準表の「事務所・店舗・百貨店用建物」の標準評点数によっているところ、一般にレンジフードファンは住宅用設備であって、事務所・店舗・百貨店用建物の設備ではないことから、評点項目として設定がないため、同様の設備である木造再建築費評点基準表「専用普通建」の建築設備に設定されている評点項目である「レンジフードファン」を転用して評点を付設したものである。この転用した基準表には、補正項目として「施工

の程度」が設定されており、本件家屋のレンジフードファンは、システムキッチンの一部として構成されている程度の良いものである。したがって、「施工の程度」の補正を行い、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

なお、レンジフードファンは、急速に普及し始めたことから換気設備の一つとして昭和63年基準年度において新規に評点項目に追加されたもので、その後付着物の処理方法等が大きく改善され現在において普及しているものであるところ、平成3基準年度当時の取扱いとしては、評価替え質疑応答集に「今回新規に追加されたものは、60cm幅程度の手動型で浅型のものを標準としている。したがって、自動型のものは1.70程度、深型のものは1.20程度補正し、評点を付設することとして差し支えない。」とされていることから、本件家屋のレンジフードファンについては、深型で施工の程度の良いものとして増点補正をしたものである。

(原告の主張)

レンジフードファンの「施工の程度」による補正に関して平成3年度評価基準解説に記載は見られないものの、平成18年度固定資産評価基準解説（家屋篇）によれば、レンジフードファンの標準点数は、60センチメートル幅程度の手動、浅型のものを標準として積算されており、自動型のもの、深型のものなどについては、適宜増点補正を必要とするものであり、器具又は器具の取付けが特に悪いもの又は特によいものについて、若干の補正をすればよいものであって、ほとんどの場合は補正の必要はないものであるとされているところ、レンジフードファンの器具やその取付方法について平成3年度以降に特段の進歩は見られないから、平成3年度についても同様に評価されると考えられる。ところが、本件家屋のレンジフードファンは、64.8センチメートル幅程度の手動、浅型のものであるから、増点補正の対象とはならない。また、システムキッチンの一部であることは、増点補正をする理由にはならない。

したがって、レンジフードファンについて、「施工の程度」による増点補正、ましてや所定の補正係数の上限を上回る増点補正をする理由はない。

シ 建築設備（防災設備）のうちスプリンクラー設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

本件家屋のスプリンクラー設備は、配管に防露が施工され、エンジンが自動起動式エンジンであって、不慮の散水により膨大な損失を回避するための設備が複雑で高額な予作動式になっており、他の設備同様に程度の良いものであるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

(原告の主張)

本件家屋のスプリンクラー設備は、自動起動式エンジンのものではあるが、配管の防露はないから、最大増点補正率である1.10を上回る1.30の増点補正率を適用する理由はない。

ス 建築設備（運搬設備）

(ア) エレベーター設備(乗用エレベーター・乗用荷物用エレベーター)(補正項目「程度」)

(被告の主張)

エレベーター設備の「上等なもの」とは、かご室、かご扉及び出入口周りにステンレスや真鍮ブロンズを多用し、床にゴムマットやゴムタイル等が用いられ、扉等の全体にデラックスなものであるとされるところ、本件家屋のエレベーターは、かご室、かご扉及び出入口周りにステンレス等が多用されたものである上、本件家屋が超高層ビルディングであることに鑑みると、一般のエレベーターに比べて牽引溝車、ガイドレール、ロープ等に多くの資材や工事が必要であるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

なお、本件家屋のエレベーターに非停止階が多く設けられているところ、補正項目「着床数」で補正されるのは着床する階数分だけであって昇降行程が長いことを考慮して、補正項目「程度」による増点補正をしても、同じ理由で二重に補正することにはならない。

(原告の主張)

本件家屋のエレベーター設備は、かご室、かご扉及び出入口周りにステンレス等が用いられているものではあるが、出入口周りに関しては、三方枠と幕板は、1階及び2階以外のフロアは鋼板製であり、最大増点補正率である乗用エレベーターの1.12又は1.10、乗用荷物用エレベーターの1.20をいずれも上回る1.30の増点補正率を適用する理由はない。

また、高層であることによる工事費の増加については、「着床数」による増点補正の対象となるのであって、これをもって「程度」による増点補正を行えば、同じ事由を理由に二重に増点補正をすることとなり許されない。なお、本件家屋は、平成3年度評価基準が想定していないような例外的な高層建物であるとはいえない。

さらに、本件家屋に非停止階があるとしても、それによってエレベーターの価格の大半を占めるかご、扉、三方枠の使用資材の数量が増えるわけではなく、比較的安価なロープ、ガードレール及び牽引溝車などの数量が多少増えるだけであり、エレベーター全体の価格に与える影響は微々たるものである。

(イ) エスカレーター設備（補正項目「程度」）

(被告の主張)

エスカレーター設備の「上等なもの」とは外側板及びデッキボードにステンレス板又は真鍮板が用いられているものであるとされるところ、本件家屋のエスカレーター設備は、1階の吹抜け部分に施工された特注品のエスカレーターで、外側板やデッキボードはステンレスで仕上げられており、程度のよいエスカレーターであるから、補正係数を1.30と定めたことは適正である。

(原告の主張)

本件家屋のエスカレーター設備は、外側板及びデッキボードにステンレス板が用いられているものではあるが、最大増点補正率である1.15を上回る1.30の増点補正率を適用する理由はない。

セ 仮設工事（補正項目「工事の難易」）

(被告の主張)

「工事の難易」による補正は、個々の建物の構造や規模等を基準に、建物

の周囲の状況及び交通の便等によって仮設工事費を多く必要とするかどうかによって行おうとするもので、補正係数は、建物の建築に際して困難な地域にあるかどうか、すなわち、建物の敷地に余裕があるかどうか、建床面積に比し高層であるかなどの各種の状況を総合的に判断して決定することになり、一般に高層ビル街の限られた地域に、敷地一杯に高層（10階程度）の建物が建築され、または、交通の頻繁な地域に建築される場合などその建物の工事に最も困難が伴う場合には、1.5の増点補正率を適用するものとされているところ、本件家屋は、地上30階建ての超高層ビルディングである上、地下部分には大規模な駐車場が設置されており、この駐車場を利用するためのスロープ部分や建物の外回りである外構部分にも大規模な空堀などが施工されており、床面積に算入されない部分も多く、敷地一杯に利用されている。また、本件家屋は、港区赤坂地区にあり、他の地域に比べて交通量が多いといえることができる。したがって、補正係数を1.50と定めたことは適正である。

なお、原告は、仮設工事の難易に大きな影響を及ぼすのは敷地に余裕のない状況における前面道路の交通量だけであると主張するが、仮設工事の難易は、個々の建物の構造、規模等を基準に、建物の周囲の状況及び交通の便否等によって仮設工事費を多く必要とする場合の補正項目であり、各種の状況を総合的に判断して決定することとされ、建物の敷地の余裕、建物が高層であるか否か、交通の頻繁な地域に建築される場合かなどが例示されているから、原告の主張は補正の際の判断要素を根拠なく限定するもので不当である。（原告の主張）

本件家屋は、地上30階建ての高層建物ではあるが、地下工事段階での空地率は約35パーセント、地下工事完了後地上工事になった段階での空地率は約60パーセントにまでなる。本件家屋の前面道路の幅員は、約8.7メートル及び約4メートルであり、いずれの道路も交通頻繁な道路ではない。したがって、本件家屋に係る仮設工事の工事の難易について、増点補正係数の上限である1.50を適用する理由はない。

なお、仮設工事の難易に大きな影響を及ぼすのは、敷地に余裕のない状況における前面道路の交通量だけである。

ソ その他の工事（補正項目「工事の多少」）

（被告の主張）

その他の工事の「その他の工事の多少」による補正は、当該家屋の木工事か金属工事に係る工事費が類似の家屋と比較して特に多いと認められる場合等に、増点補正率を超えて適用して差し支えないところ、本件家屋は、その利用用途が事務所、店舗、共同住宅、駐車場、アスレチッククラブと多岐にわたるため、その他の工事としてよく掲げられる木工事（床の間、敷居、鴨居等の造作工事）、金属工事（鉄製階段、鉄製手すり、窓格子等）以外にも多くの部分別「主体構造部」から「仮設工事」までに含まれていない工事が施工されており、具体的には、設備基礎工事、鳩小屋関係工事、パラペット工事、間接照明ボックス、防災垂壁、住宅部分では、カーテンボックス、各木工事及び使用量に現れないライニング、巾木、廻り縁等の多くの雑工事が施工されているとおり、その他工事に含まれる工事は別紙4のとおりである

から、補正係数を20.00と定めたことは適正である。

なお、固定資産評価基準が再建築価格を基準とする評価方法を採用していることは、評価の際に実工事費を参考とすることを禁止するものではない。そして、評価において、特にその他の工事は、雑工事など他の部分別区分で評価の対象とされていない工事を対象とするものであるから、対象範囲も家屋により相当程度異なるところ、本件家屋は、複合用途でかつ大規模の家屋であり、その他の工事として評価すべき工事範囲も特に大きいから、これを適正に評価するためには、実情に応じて、一般的な限度を超えて補正係数を決定することが必要であり、そうした際に、取得価格を参考とすることは、現在の固定資産評価基準に基づく事務でも必要に応じて行われているものである。

さらに、原告は、評価額は結果的に実工事費の概ね6割程度になることが多いと述べるが、本件建物の評価額と見積額から推計した実工事費とを対比すると、前者は後者の約63パーセントであり、基礎工事、躯体工事などの工事区分においても評価額が工事費を上回っている箇所はないから、この点からも、過大に評価されているとの原告の主張は客観的裏付けを欠く。
(原告の主張)

「工事の多少」による増点補正率の範囲を超える補正率の適用は、木工事か金属工事に係る工事が類似の家屋と比較して特に多いと認められる場合等に限られるところ、本件家屋における「その他の工事」の内容は、非木造家屋である他の高層ビルの場合と特別に異なることはなく、補正係数の上限である1.50を大幅に上回る20.00の増点補正係数を適用する理由はない。

本件再調査に係る評価においてその他の工事に該当するとされた工事（別紙4）は、平成3年度評価基準において「その他の工事」に該当するとされている工事とかけ離れた工事が多く、別紙4に記載された工事のうち、「5-4-2 雑鉄骨工事」から「10-1-3-3 特殊室内装給湯室」（3枚目）までの各工事については、いずれも、「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表における部分別「主体構造部」から「仮設工事」までの各部分別の内容に含まれているか、あるいは、含まれていないとしても、事務所、店舗、百貨店用建物において一般的に施工されている工事であるから、これらの工事をもって工事費が類似の家屋と比較して特に多いとは到底いえない。また、その余の工事について、その工事費を合計しても14億1541万508円にすぎないから、補正係数として20.00を付すほどに類似の家屋と比較して特に多いとは到底認められない。

なお、本件再調査の結果では、別紙4記載の工事がすべからく「その他の工事」に該当するとし、その工事費の合計41億6020万548円を計上し、1平方メートル当たり4万2591円であるとして、これを標準評点数1900で除して22.41を算出し、これをもって補正係数20.00を付しているが、平成3年度評価基準は所定の補正係数の上限と下限を設けているのであり、このような単純な計算によって補正係数を算出することは、所定の補正係数が設定されていることを無視するものであり、到底認められない。

そして、本件家屋の補正係数が異常な数値であることは、原告が所有する

他の主な高層建物の補正係数と比較すれば一目瞭然である。なお、通常、固定資産評価基準を遵守した上での家屋の評価額は、結果的に実工事費の概ね6割程度となることが多いため、このような観点からも、被告の上記算定方法は、他の納税者との比較において著しく均衡を欠くものである。

第三 当裁判所の判断

一 争点（１）（本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出が誤っていることを理由として平成18年度価格の妥当性を争うことが許されるか否か。）について

- （１）平成18年度評価基準は、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数について、原則として、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じることによって求めることとしているところ（前記第二の一（２）エ）、争いのない事実等（前記第二の二（２））のとおり、本件家屋の各基準年度（平成6年度、平成9年度、平成15年度、平成18年度）の再建築費評点数は、例えば平成5年に新築された本件家屋については、建築当初の再建築費評点数に当該基準年度において適用される固定資産評価基準に定める再建築費評点補正率を乗じて基準年度である平成6年度の再建築費評点補正率を求めるなど、各基準年度の前年度の再建築費評点数に所定の再建築費評点補正率を乗じることによって求められたものであり、本件家屋の平成18年度の再建築費評点数も、平成17年度の再建築費評点数に平成18年度評価基準に定める再建築費評点補正率を乗じて求められたものである。

そして、原告は、このようにして求められた再建築費評点数を基にして算出された平成18年度価格が違法である理由として、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあること、具体的には、別紙3に掲げられている各補正項目に係る補正係数の適用に誤りがあることを主張している。

- （２）ところで、地方税法432条1項本文は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた後60日）までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨定め、同法434条は、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができ、登録価格についての不服は、上記審査の申出又は上記取消しの訴えによることによつてのみ争うことができることとしている。また、基準年度の翌年度（第2年度）及び第2年度の翌年度（第3年度）の固定資産税の課税標準は、原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされている（同法349条2項、3項）ところ、同法432条1項ただし書は、第2年度及び第3年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不適

当となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができるものとしている。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である固定資産課税台帳の登録価格について不服があるときは、原則として基準年度の価格について所定の審査申出期間内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきものとし、第2年度及び第3年度における価格については審査の申出をすることができる場合を限定し、これらの方法及び固定資産評価委員会の決定に対する取消訴訟によらなければ価格を争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

そして、従前より存在する非木造家屋の評価を争う場合においても、建築以降当該係争年度の前年度までの間の当該家屋に係る固定資産税の各賦課処分は、当該家屋の建築当初の評価を前提としてされているのであって、非木造家屋の評価を争う際に、建築当初の評価の誤りを無制限に主張できることとすると、既に確定した固定資産税の各賦課処分的前提問題となった建築当初の評価額についての争いがいつまでも蒸し返されることになり、上記のとおり地方税法が固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることとした趣旨に反する結果となりかねない。また、建築当初の評価から時間が経過すればするほど、評価の対象となった家屋には経年変化が生じ、修復や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、さらには、建築当初の建築関係書類が廃棄又は紛失されることがあることも想像に難くないのであって、そうすると、時の経過と共に建築当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になることも当然に予想されるものといわざるを得ない。

以上のような点を考慮すると、地方税法は、原則として、建築当初の評価後の基準年度が到来した後においては、建築当初の評価の誤りを理由として、当該基準年度において固定資産課税台帳等に登録された家屋の価格の不服を主張することや、当該誤りを理由に当該不服に理由がある旨の決定や判決をすることを予定していないものというのが相当である。

- (3) もっとも、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じる方法によって基準年度の再建築費評点数を算出している在来分の家屋について、建築当初の再建築費評点数に誤りがあるにもかかわらず、その誤りを主張してその後の基準年度の評価を争うことが一切できないこととすると、その後の評価についての是正の手段がないことになり、このような事態は、3年ごとに家屋の評価をし直すことを予定している地方税法(409条)の建前や、基準年度の家屋の課税標準は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における適正な時価であって(同法349条1項、341条5号)、この適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該家屋の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解されること(最高裁判所平成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)、あるいは、市町村長が登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合には、決定し

た価格を修正して登録しなければならないこと（同法417条1項）、そのため、前記争いのない事実等（第二の二（3）ウ）のとおり本件家屋においても行われたように、登録価格の再調査がされることもあること等と整合しないことになる。

- （4）これらの事情を考慮すると、建築当初の評価により固定資産課税台帳に登録された価格についての審査申出期間や出訴期間が経過した後であっても、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限っては、建築当初の評価が不合理であることを理由として、その後の基準年度の価格を争うことも認められ、固定資産評価審査委員会や裁判所において、建築当初の評価に重大な誤りがある等と認めた場合には、基準年度の価格に対する不服に理由がある旨の判断をすることができるかと解するのが相当である。

このように解したとしても、不服の対象はあくまで当該基準年度の価格であって、固定資産評価審査委員会や裁判所の上記判断の効力が当該基準年度の前年度以前の固定資産税の賦課処分の効力に直接影響を及ぼすわけではないことを考えるならば、前記のとおり法の法的安定性を確保するという地方税法の趣旨に反するものとはいえない。

二 争点（2）（本件家屋の平成18年度価格は適切であるか否か。）について

上記一において述べたところに従い、本件において、本件家屋の建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明し、又は、当該評価の誤りが重大で、それを基礎に本件家屋の平成18年度価格の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるか否かについて検討する。この点について、原告は、本件家屋の建築当初の評価が誤りである理由として、本件家屋の各部分別評価において適用された補正係数が誤りであることを主張するので、まず、建築当初の本件家屋の再建築費評点数を算出するに当たり、各部分別評価において適用された補正係数に重大な誤りがあるといえるか否かについて検討する。

ところで、前記第二の一（3）イ（オ）のとおり、平成3年度評価基準は、非木造家屋の各部分の工事の施工量等が、評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合には、標準評点数を補正係数によって補正するものとしている。これは、評点項目及び標準評点数が、同種類の非木造家屋に一般的に使用されている資材の種別、施工の態様等を考慮して決定されているものであり、個々の家屋の施工の態様等は、必ずしもこの評点項目及び標準評点数に適合するものとはいえず、個々の家屋の各部分の施工の状況には当然に差異が生じ得るものであることから、各個の家屋の実態に見合った適正な再建築費評点数を算出する必要があるためであると解される。そして、使用資材の数量が明確な家屋に係る補正項目については、使用資材の数量による補正は考えられないから、当該家屋の施工の状況から生じる労務費の多寡等当該家屋の時価に影響を及ぼす要因を再建築費評点数に反映させることを目的とするものと解される。このような観点から、平成3年度評価基準の評点基準表には、各部分の評価項目における補正項目について、補正係数の限度が増点補正をする場合と減点補正をする場

合の双方について定められているが、これはあくまで一般的に妥当と考えられる補正係数の限度を定めたもので、平成3年度評価基準に定められている（前記第二の一（3）イ（オ））とおり、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じて、定められている補正係数の限度を超えて補正係数を決定するものとされ、《証拠略》によれば、そのような実例が少なからず存在すると認められる。

したがって、本件家屋の建築当初の評価の誤りが重大であるといえるか否かを判断するに当たっては、本件家屋の各部分別評価において適用された補正係数に上記の観点に照らして重大な誤りがあるといえるか否かを判断することになる。

なお、前記争いのない事実等（第二の二（3）ウ）のとおり、本件家屋については、東京都港都税事務所長が本件再調査を行っており、これは建築当初の再建築費評点数を再度算出したものであって、本件決定もこれを前提としているものであるから、以下においては、本件再調査により算出された部分別の再建築費評点数についてそれぞれ判断する。

（1） 主体構造部

ア 本件家屋については、建築当初の主体構造部の評価上、「工事形態」により、1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑であることはなく、評点基準表の上限1.05を超える補正係数による増点補正をする必要はないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一（3）イ（ウ）のとおり、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造の非木造家屋における主体構造部とは、基礎、柱、梁、床版、壁体、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいい、平成3年度評価基準の定める主体構造部の「工事形態」による補正について、平成3年度評価基準解説は、「「工事形態」による補正は、建物の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑であるか単純であるかを基準として行うものである。この補正係数の判定は、（中略）主体構造部の使用資材の数量が明確な建物については、工事形態から生ずる労務費の相違を考慮して行うこととなるものである。工事形態における補正係数の判定は、建物の外観から見てこれを行うものであり、（中略）通常同一用途の建物のうち外観から見て重量感のあるもの又は凹凸の多いもの等が増点補正率の対象となり、その形態が単純であるもの又は壁厚の薄いもの等が減点補正率の対象となるものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の主体構造部の補正項目「工事形態」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑であるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋は、〈1〉地階部分が鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造、地上階部分が鉄骨造という複合構造であること、〈2〉地下2階地上30階塔屋1階建、高さ141メートル、延べ床面積97,677.72平方メートルという巨大なビルであり、新築された平成5年当時には港区内であっても一桁の数しか存在していなかった140メートルを超える大型高層ビルであって、平成3年度評価基準に

において、使用資材の数量が明確でない建物についての階層数による補正係数について「標準」とされている階層数（地上6階）のみならず、評価基準表の上限の補正係数を適用するものとされている階層数（地上9階）をはるかに上回る大型高層ビルであること、〈3〉各階平面の形状は、単純な長方形ではなく、屈曲部分が多くある凹凸の多いものであること、〈4〉外観からみて質感・重量感がありデザイン性に富んだものであることが認められ、これらの事情を考慮すれば、本件家屋の主体構造部については、当時想定されていた標準的な家屋に比べてはもとより、当時複雑な家屋として想定されていたものよりもはるかに労務費がかさむ形態の家屋であると認められるから、本件家屋の主体構造部の「工事形態」に係る補正係数を評点基準表の上限1.05を超える1.30としたことが重大な誤りであるということはできないというべきである。

これに対し、原告は、〈ア〉地上階が鉄骨造で地階がある建物は、ほぼ全てが複合構造の形式を採用しているから、複合構造であることは増点補正の理由とならない、〈イ〉家屋の規模や高さを考慮することは不明確計算の補正項目を明確計算に持ち込むもので固定資産評価基準が予定していないし、階層数が多いことによって労務費がかさむことはない、〈ウ〉外壁の凹凸は極めて少なく、形態としては非常に単純であるなどと主張する。しかし、〈ア〉地上階が鉄骨造で地階がある建物が一般的に複合構造の形式を採用していたとしても、そのような家屋については、標準的な家屋より主体構造部の労務費がかかると考えられるのであるし、〈イ〉確かに、資材の使用量が明確でない建物についてのいわゆる不明確計算において、延べ床面積1平方メートル当たりの鉄筋等の標準量に階層数による補正係数を乗じることとされているのは、階層数の増加により鉄筋等の使用量も標準量より増加することを考慮したものであろうが、階層数が大きく増えて高層化するならば、その資材の輸送運搬コスト等によりその使用量比を超えて労務費等が増加すると考えられるのであり、さらに、〈ウ〉本件家屋の各階平面が凹凸の多いものであることは前記のとおりであり、基準階である15階の凹み部分の面積がフロア全面積に占める割合が4.7パーセント程度であるとしても、各階平面の凹凸によって主体構造部の労務費が増すと判断したことが重大な誤りということとはできない。したがって、原告の上記主張は採用できない。

（2）根切り工事

ア 補正項目「地盤」

（ア） 本件家屋については、建築当初の基礎工事のうち根切り工事の評価上、「地盤」により1.50の補正がされているところ、原告は、本件家屋の敷地は、良好な地盤であり、地下水の湧水量が多いことはないから増点補正をすることはできないなどと主張する。

（イ） ところで、根切り工事とは、建物の基礎その他地下部分の構築のために所定の深さまで掘り下げる工事をいうところ、平成3年度評価基準の定める根切り工事の「地盤」による補正について、平成3年度評価基準解説は、「「地盤」による補正は、基礎工事における山留工事及び排水工事の工事費の状況を標準評点数に反映させる目的のために設けられたも

のである。したがって、この補正は、地盤の軟弱な地域及び地下水の湧水量の多い地域については増点補正率を適用することとし、堅牢な地盤の地域及び湧水量の極めて少ない地域については減点補正率を適用することとなるものである。」としている。これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということが出来るから、本件家屋の根切り工事の補正項目「地盤」についての補正係数を1.50としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の敷地の地盤が軟弱な地域等であるかについてみると、《証拠略》によれば、本件家屋については、長さが20メートル以上、杭の口径が1.2メートルから2.1メートルあるペデスタル杭を合計394本打ち込んでいることが認められるところ、これらのペデスタル杭は、評点基準表において基礎工事のうちの評点項目「杭打地業」における補正係数の上限が適用される長さ20メートル、口径50センチメートルのものより2.2倍から4倍以上とはるかに太いものであるから、本件家屋が高層で自重が重いことを考慮しても、このような杭打地業を行ったのは、地盤が軟弱であることの証左であると合理的に推測される場所である。したがって、そのような判断の下に、地盤が軟弱であるとして、本件家屋の根切り工事の「地盤」に係る補正係数を1.50としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、杭打地業工事については、別途評点項目が設けられているから、杭打地業工事を理由に増点補正することは不適切である旨主張するが、杭打地業工事の評点項目においては、杭打地業工事そのものによる工事費を評価するものであるのに対し、上記の判断は、根切り工事における工事費を評価するものであって、杭打地業工事の結果は、地盤の軟弱さを認定するために用いたにすぎないから、原告の上記主張は採用できない。

イ 補正項目「敷地」

- (ア) 本件家屋については、建築当初の基礎工事のうち根切り工事の評価上、「敷地」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の敷地は大規模なもので、土の保存や工事施工のスペースは十分確保でき、根切り工事が困難とは到底評価することができないから、増点補正をすることはできないなどと主張する。
- (イ) ところで、平成3年度評価基準の定める根切り工事の「敷地」による補正について、平成3年度評価基準解説は、「敷地」による補正は、建物が密集している地域に建築する場合の根切り工事の困難性に基づく工事費の増加を標準評点数に反映させる目的で設けられたものである。すなわち、建物の建築においては、根切りによって掘り出された土（中略）の一部を埋戻しに使用しなければならない場合、一定の土量はこれを保存する必要がある、（中略）敷地が狭く敷地外の他の場所にこの保存すべき土量を移動しなければならない場合には、運搬費が増加することとなり、根切り工事費は結果的に割高となるものである。また、建物の密集した地域における根切り工事は極めて困難であって、それだけ能率が悪く

なり工事費も割高となるものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の根切り工事の補正項目「敷地」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

(ウ) そこで、本件家屋の根切り工事が困難であるかについてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の地下工事前における、敷地面積（約1万4412平方メートル）に占める空き地の割合は約35パーセントあることが認められるものの、本件家屋の敷地はそもそも不整形であって、空き地部分は不整形であり空き地一つ一つの面積は大きくないことが認められるところ、他方で、地下2階だけで床面積合計約1万7990平方メートルを擁する本件家屋についての根切り工事によって掘り出される土の量は膨大であり、およそ全部合わせても敷地面積の約35パーセントの5000平方メートル程度の広さしかない不整形の空き地上において保管できる量であるとは考え難い。また、《証拠略》によれば、本件家屋は、東京都港区〇〇地区の商業地区に所在しており、建物密集地にあることに加え、当該地区は高低差のある地域であることが認められるから、これらの地域性に照らすと、本件家屋の根切り工事の実施自体に相当の困難を伴うと考えられる。さらには、《証拠略》によれば、本件家屋の敷地は、主要幹線道路に面しているものではなく、周辺道路は片側一方通行のものもあるなどその幅員は広くはないものと認められる上、前記のとおり根切り工事を行った場合に発生する相当量の土を都心部から郊外などの離れた場所に運搬しなければならないと考えられるから、それほど大型ではないトラックを数多く往復させる必要が生じるなど搬出すべき土の運搬には多額の費用を要するものと考えられる。このような事情を考慮するとすれば、本件家屋に係る根切り工事は、多くの費用を要する困難なものと考えられることは何ら不合理でないといえるべきであって、本件家屋の根切り工事の「敷地」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるといえることはできないといえるべきである。

(3) 外周壁骨組

ア 本件家屋については、建築当初の外周壁骨組の評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の外周壁骨組には、一般的に用いられる資材が使用されているから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一(3)イ(ウ)のとおり、非木造家屋における外周壁骨組とは、建物の外周壁の骨組で主体構造部を構成しないものをいい、平成3年度評価基準解説は、外周壁骨組の「施工の程度」による補正は、標準評点数の積算に当たり、通常考えられる標準的な工事費が基準とされているため、極めて高級な家屋の場合又は普請の程度の極めて悪い家屋の場合であっても、実際に生ずる工事費の格差が再建築費評点数に反映されないこととなる。そこで普請の程度の良否により、増点又は減点することによって個々の家屋の工事費の実態に適合させるよう「施工の程度」による補正項目

を設け、当該補正係数を定めているものである。したがって、この補正は一般的な施工の建物については適用する必要はなく、特に高級な建物とか、普請の程度の悪い建物についてのみ適用するものである。」としている（なお、この記載は、評点項目「外部仕上げ」の説明として記載されているが、続けて「このことは、その他の部分別についても全く同様である」とされていることから、評点項目「外周壁骨組」に係る補正項目「施工の程度」についての説明としても理解することができる。）ところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の外周壁骨組の補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の程度の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて外周壁骨組の工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋の外周壁骨組にはプレキャストコンクリート板（100ミリメートル厚）に花崗岩を打ち込んだものが使用されているところ、これは、通常のプレキャストコンクリート板を使用した場合に比べてはるかに普請の程度の良いものであることが認められ、本件家屋が地上30階という高層ビルであることも考慮すると、外周壁骨組の施工に通常予定されているものよりはるかに多くの工事費を要するものとして、本件家屋の外周壁骨組の「施工の程度」に係る補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、〈ア〉花崗岩は「外周壁骨組」を構成するものでない、〈イ〉プレキャストコンクリート板の製作費は「資材費評点数」に含まれており、施工に用いるタワークレーン使用料は仮設工事で評価されるもので、いずれも増点補正の要素とすることはできないと主張する。しかし、〈ア〉原告は、本件家屋の外周壁骨組に使用されたプレキャストコンクリート板は、工場で花崗岩を敷き詰め型にコンクリートを流し込み成型したものである旨主張するのであり、そのようなものを製作すること自体に通常のプレキャストコンクリート板より多額の費用を要するのであるから、これを外周壁骨組の評価において考慮することは何ら不合理でなく、〈イ〉そのような花崗岩を打ち込んだ特殊なプレキャストコンクリート板の製作費は資材の通常の評点数では評価されていないし、部分別評価によって再建築費評点数を算出する場合において、仮設工事で用いるタワークレーンの費用とは別に、外周壁骨組の工事で用いるタワークレーンの費用を考慮することは何ら不合理ではない。したがって、原告の上記主張はいずれも採用できない。

（４） 外部仕上げ

ア 本件家屋については、建築当初の外部仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の外部仕上げ資材は一般的な資材であるから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一（３）イ（ウ）のとおり、非木造家屋における外部仕上げとは、建物の外周壁の仕上げ部分とその下地部分をいうところ、「施工の程度」による補正の基準は、前記（３）イのとおりであるから、本件家屋の外部仕上げの補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30とした

ことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の程度の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて外部仕上げの工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋の外部仕上げには、花崗岩や小口・二丁掛タイル等の複数の資材が用いられていること、外壁はよく磨き上げられたものである上、デザイン性に優れたもので、壁面全体に統一感があることが認められ、その普請の程度はよいといえることに加え、前記（３）のとおり、本件家屋の各階平面図の形状は単純な長方形ではなく、その外部の形状は直方体ではなく凹凸のあるものであること、高層ビルの外部仕上げには、強靱な足場の組立てや取壊し、高所での作業に伴う各種安全確保措置など通常の施工より多くの工事費を要するものと考えられることも考慮すると、外部仕上げの施工に通常より多くの工事費を要するものとして、本件家屋の外部仕上げの「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、〈ア〉本件家屋に用いられた花崗岩の割合は低く、また花崗岩の使用は資材による評点数で評価されている、〈イ〉建物が高層であることと普請の程度は関係なく、使用資材が多様であることはそれぞれ評点項目ごとに評価すれば足りるなどと主張する。しかし、〈ア〉外部仕上げの補正項目「施工の程度」による補正は、外部仕上げに用いられた資材ごとに行うべきものではなく、外部仕上げ全体の仕上がり状況から見てそれに要する工事費が通常より増減するかという観点から行うものであるから、花崗岩の使用割合が相対的に少ないことから増点補正が許されないことになるものではないし、「施工の程度」による補正をすることで資材による評点数で評価したものを再度評価するものではない。また、〈イ〉建物が高層であれば、全体的な外部仕上げのコストがかさむことになることは前記のとおりであり、使用資材が多様であれば、全体を統一的に仕上げることにコストがかかることも十分に考えられるのであるから、これらの要素を「施工の程度」において考慮することは、不合理とはいえない。したがって、原告の上記主張はいずれも採用できない。

（５） 内部仕上げ

ア 本件家屋については、建築当初の内部仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の内部仕上げ資材は一般的な資材であるから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一（３）イ（ウ）のとおり、非木造家屋における内部仕上げとは、建物の内周壁の仕上げ部分とその下地部分をいい、「施工の程度」による補正の基準は、前記（３）イのとおりであるから、本件家屋の内部仕上げの補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の程度の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて内部仕上げの工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証

抛略》によれば、本件家屋の内部仕上げについては、事務所部分の吹き抜けとなったエスカレーターホールや2階ロビーについて大きな壁面面積に大理石や花崗岩を用いてきれいな仕上げをしていること、住宅部分の専用ロビーについては、壁面が曲面である上、同様にきれいな仕上げをしていること、事務所部分の廊下や事務室内は、大きな面積に石膏ボードにエマルジョンペイントを吹き付けてきれいに仕上げていること、24階以上にある住宅部分の壁面も、大きな面積について合成樹脂壁紙できれいに仕上げていること、本件家屋の内部仕上げに使用された資材は多様であることが認められるから、本件家屋の内部仕上げは、標準的な家屋のそれに比べて普請の程度が良く高級な仕上げになっているものということができ、これらの事情に、仕上げ面積が相当に広くなるとそれに伴って柄合わせなどのために精巧な作業が必要になり、また施工場所の階層が相当に高くなれば必然的にそれに伴う運搬等のコストも増すと考えられることも総合すると、内部仕上げの施工に通常より多くの工事費を要するものとして、本件家屋の内部仕上げの「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、内部仕上げについては、使用資材に応じて評点項目が設けられているにもかかわらず、一律に一部の使用資材の仕上げを利用して他の使用資材の評点項目について増点補正することは許されない旨の主張をするが、前記（3）イのとおり、「施工の程度」による補正は、普請の程度の良否による工事費の差異を評点数に反映させるためのものであり、評点項目ごとにされるものではないから、建物全体の内部仕上げの施工の程度が良いことをもって、その全体について補正をすることは、何ら平成3年度評価基準に反するものではないし、本件家屋の内部仕上げについての「施工の程度」による補正が、ごく一部の施工の程度の良さだけを理由とするものではないことは、上記認定からも明らかである。したがって、原告の上記主張は採用できない。

（6）床仕上げ

ア 本件家屋については、建築当初の床仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の床仕上げ資材は一般的な資材であり、特に手間の多くかけられた施工がされているところはないから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一（3）イ（ウ）のとおり、非木造家屋における床仕上げとは、建物の床の仕上げ部分とその下地部分をいい、「施工の程度」による補正の基準は、前記（3）イのとおりであるから、本件家屋の床仕上げの補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の程度の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて床仕上げの工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証抛略》によれば、本件家屋の床仕上げについては、事務所部分のエスカレーターホールや2階ロビー、住宅部分の専用ロビー等に大理石や花崗岩を用いた模様貼りをしていること、高層階にプールがあり、防水加工がされた床工事が

されていること、住宅部分の床も一般の住宅に比べて資材も仕上げも高級であることが認められるから、本件家屋の内部仕上げは、標準的な家屋のそれに比べて普請の程度が良く、高級な仕上げになっているものということができ、これらの事情に、事務所部分の床にはフリーアクセス床が施工されているところ、確かにフリーアクセス床であること自体は評点項目で考慮されているものの、これを高層ビルに施工するためには、通常より強度の高いものを用いる必要があり、施工に手間がかかるとも考えられることや、高層ビルの床の工事には資材の輸送運搬等のために通常より費用がかかること、平面の形状に凹凸があるために床の施工に手間がかかること等の事情も併せ考慮すれば、床仕上げの施工に通常より多くの工事費を要するものとして、本件家屋の床仕上げの「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、使用資材に応じて評点項目が設けられているにもかかわらず一律に補正係数を乗ずることは許されない旨の主張をするが、これが採用できないことは、前記（５）ウのとおりである。

（７）天井仕上げ

ア 本件家屋については、建築当初の天井仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の天井仕上げ資材は一般的な資材であり、特に手間の多くかけられた施工がされているところはないから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一（３）イ（ウ）のとおり、非木造家屋における天井仕上げとは、建物の天井の仕上げ部分とその下地部分をいい、「施工の程度」による補正の基準は、前記（３）イのとおりであるから、本件家屋の天井仕上げの補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて天井仕上げの工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋の天井仕上げについては、エスカレーターホール、２階ロビー及び住宅部分の専用ロビーに二重、三重の打ち上げ天井が施工されていること、事務所部分にはシステム天井が施工されており、そこには多くの設備が設置されていること、大きな吹き抜け部分があることが認められるから、本件家屋の天井仕上げについては、標準的な建物に比べて普請の程度が良く、高級な仕上がりとなっているということが出来る。そして、これらの事情に、本件家屋が高層で、天井仕上げにもコストがかかると考えられること、床仕上げと同様に仕上げ面積が大きいために、これに伴うコストも増加すると考えられることも考慮すると、天井仕上げの施工に通常より多くの工事費を要するものとして、本件家屋の天井仕上げの「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、〈ア〉二重、三重の打ち上げ天井が占める割合はごくわずかである、〈イ〉システム天井は、一般的な施工方法であり、平成３年度評価基準の評点項目に挙げられているものと費用は実質的に同等であ

る、〈ウ〉システム天井に組み込まれた設備を考慮することは、「建築設備」との二重評価になるなどと主張する。しかし、〈ア〉二重、三重の打ち上げ天井が占める割合がわずかでも、このことだけから「施工の程度」による補正をしているわけではないことは上記のとおりであるし、〈イ〉システム天井が一般的な施工方法であるとしても、平成3年度評価基準の評点項目にはシステム天井は挙げられていないから、工場での組み上げ費用やその運搬費用なども含めて考えれば、平成3年度評価基準の評点項目に挙げられている標準的な天井仕上げ資材を用いた場合の施工費用よりシステム天井の工事費の方が多額になると考えることは合理的である。また、〈ウ〉システム天井に設備が多いことは、システム天井の強度を強化する必要があるため、施工に手間がかかったりすることから天井仕上げそのものの施工に影響があるという理由で挙げたものであって、設備そのものを評価に含めているものではない。したがって、原告の上記主張はいずれも採用できない。

(8) 屋根仕上げ

ア 本件家屋については、建築当初の屋根仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の屋根仕上げ資材は一般的な資材であり、標準的な施工方法と異なった施工がされているところはないから、増点補正をすることはできないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一(3)イ(ウ)のとおり、非木造家屋における屋根仕上げとは、建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上げ部分、防水層等をいい、「施工の程度」による補正の基準は、前記(3)イのとおりであるから、本件家屋の屋根仕上げの補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋が特に普請の良い高級な建物で、標準的な建物と比べて屋根仕上げの工事費が高いものといえるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋の屋根仕上げについては、陸屋根と勾配屋根が組み合わされていること、勾配屋根部分が四方に配置されており、デザイン性が高いこと、23階の屋根に相当する部分に中庭が設けられ、中庭部分にも凝った施工がされていること、中庭の上空は24階部分から30階部分まで中空となっていることが認められるから、本件家屋の屋根仕上げについては、標準的な建物に比べて普請の程度が良く、高級な仕上がりとなっているということができる。そして、これらの事情に、本件家屋が高層であって屋根仕上げにもコストがかかると考えられることも考慮すると、屋根仕上げの施工に通常より多くの工事費を要するものとして、本件家屋の屋根仕上げの「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、陸屋根と勾配屋根の組合せとなっていることや中庭・中空があることは、いずれも主体構造部で評価すべき事項であると主張するが、このような屋根仕上げになっていることにより、屋根の下地及び仕上げに通常の建物に比べて施工が複雑になったり、施工費用が増加したりするこ

とを屋根仕上げの「施工の程度」の評価において考慮することが、主体構造部との二重評価とならないことは明らかである。また、原告は、本件家屋の勾配屋根は、鉄骨の組合せ方のみで表現されたにすぎず、工事費を増加させるものである旨の主張をし、それを裏付けるものとして甲11の4を提出するが、そのような施工方法が採られていても、工事費が増大することが十分に考えられる上、上記補正係数は勾配屋根の存在のみをもって付設されたものであるとはいえないから、原告が指摘する事情は、上記判断を左右するものではない。したがって、原告の上記主張はいずれも採用できない。

(9) 建具

ア 本件家屋については、建築当初の建具の評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に使用されている建具は一般的な資材であり、標準的な施工方法と異なった施工がされているところはなく、ステンドグラスを手の込んだ上等のものと評価できるとしても、建具全体についての補正係数として1.30を適用する理由はないなどと主張する。

イ ところで、前記第二の一(3)イ(ウ)のとおり、非木造家屋における建具とは、窓、出入口等の建具及びその建付枠並びにスチールシャッター等をいい、「施工の程度」による補正の基準について、平成3年度評価基準解説は、「「施工の程度」による補正は、他の部分別の場合と同様に、示された標準評点数が、各評点項目別に当該使用資材にかかる標準的な施工を基準として積算されているものであるから、これと異なった施工のものについて、それに相当する補正を行う必要があることから設けられたものである。したがって、施工の程度による補正係数の判定は、特に当該建具の施工の程度が一般的でないものについてのみ行うこととし、使用資材に見合った施工がなされている場合においては特に必要はないものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の建具の補正項目「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋について、標準的な建物と比べて建具の施工の程度が一般的ではないものといえるか否かについてみるに、《証拠略》によれば、本件家屋の建具については、事務所部分において、エスカレーターホールや2階ロビー等に大型の固定されたステンレスサッシュを使用していること、車寄せ部分の屋根には固定されたトップライトサッシュを使用していること、2階エントランス部分には、デザイン性の高いステンドグラスが設置されていること、住宅部分の入口の建具は凝ったデザインのものであること、カーテンウォールのガラスには鏡面調整がされていることが認められたから、本件家屋の建具については、標準的な建物に比べて手間のかかる施工がされているものといえることができる。そして、これらの事情に、平成3年度評点基準表に評点項目として掲げられている建具は、いずれも標準的な大きさや重量等を前提としているもので、上記証拠等によれば、本件家屋に使用されている建具の多くは、この標準的な建具と比べて大きく、重量も重いと認められることも考慮すると、建具の施工の程度が一般的なものとはいえないとし

て、本件家屋の建具の「施工の程度」に係る補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできないというべきである。

これに対し、原告は、大型サッシ（一辺が5メートルを超えるもの）の占める割合が少ないとか、鏡面調整はある程度の規模の家屋では一般的であるから、上記の事情は増点補正の理由にならないなどと主張するが、大型サッシが使用されていることは考慮要素の一つであるにすぎないし、仮に鏡面調整をすることが当時としてもある程度一般的であったとしても、平成3年度評価基準においてそれが一般的な施工であるとして標準評点数に盛り込まれているものとは認められないのであるから、それを「施行の程度」を判断する際の一材料とすることは誤りではない。したがって、原告の上記主張は、前記判断を左右するものではない。

(10) 特殊設備

ア ルーバー（アルミニウム系）

（ア） 本件家屋については、建築当初の特殊設備のうち、ルーバー（アルミニウム系）の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、平成3年度評点基準表上の上限値である1.20を超える補正をする理由はないと主張する。

（イ） ところで、ルーバーとは、光線、音波の室内流入を調節するスクリーンで、外周壁開口部に施工されるものであるところ、ルーバーに係る「程度」による補正の基準も、前記（3）イのとおりであると解されるから、本件家屋の特殊設備のうちルーバー（アルミニウム系）の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

（ウ） そして、《証拠略》によれば、本件家屋のルーバーは、外部仕上げや外部建具と一体となっているものと認められるから、これらと同様に施工の程度がよいものとして、補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるということとはできないというべきである。

イ 既製間仕切

（ア） 本件家屋については、建築当初の特殊設備のうち、既製間仕切の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、既製品の一般的な間仕切を使用しているから、増点補正をすべきでないと主張する。

（イ） ところで、既製間仕切とは、床面から天井に達する規模のアルミニウム骨組及びパネルからなるものを内容としており、その「程度」による補正の基準も前記（3）イのとおりであると解されるところ、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであることからすれば、既製間仕切については、およそ高級なものをを用いずに標準程度のものをを用いることは、既製間仕切りが床面から天井に達する規模のアルミニウム骨組及びパネルからなるものであるという性状に鑑みれば建物全体のバランス上考えにくいところ、既製間仕切のみこのようなものを利用していたことを窺わせる事情は見出し難い。そうすると既製間仕切りも、他の設備と同様に施工に手間がかか

るものを使用しているものと推認することができ、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるということとはできない。

(11) 建築設備（電気設備）

ア 動力配線設備

(ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）のうち動力配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋には金属管内配線でモーターブレーカー、開閉用マグネットを使用した動力盤が用いられているから、増点補正をする理由はないなどと主張する。

(イ) ところで、動力配線設備は、家屋の建築設備を構成している各種動力機器の動力源としての電気の配線設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「程度」の補正は、配線の内容と用いられている機器の内容の二つの面から、動力配線設備の程度を判定して補正しようとするもの」であり、「上等なもの」とは、金属ダクト、バスダクト、ケーブル等を用いた配線で、各電動機ごとにユニット化したキュービクル型動力盤を使用している程度のもの」、「普通のもの」とは、金属管内配線で、一般動力盤モーター用配線用遮断機（モーターブレーカー）、開閉用マグネットスイッチ等が用いられている程度のもの」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということが出来るから、本件家屋の動力配線設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

(ウ) そこで、本件家屋の動力配線設備についてみると、本件家屋の動力配線設備には、増点補正の対象となる「上等なもの」に該当するとされているバスダクトも用いられており、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、動力配線設備については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるということとはできない。

イ 電灯コンセント配線設備

(ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）のうち電灯コンセント配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の電灯コンセント配線設備については、他の建物と比較して手間が多くかかっているものでないから、増点補正をする理由はないなどと主張する。

(イ) ところで、電灯コンセント配線設備は、建物の照明器具及び小型電気機器類を接続するための配線設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「程度」の補正は、電灯コンセ

ト配線設備の工事及び仕上がりの程度によって行うものである。」「上
等なもの」とは、各部材の埋込工事や塗仕上げ等がとくにいいに行
われているものと解してよいもの」であるとしているところ、これは、
非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、
本件家屋の電灯コンセント配線設備の補正項目「程度」についての補正
係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照ら
して判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の電灯コンセント配線設備についてみると、《証拠
略》によれば、本件家屋の電灯コンセント設備については、取付器具に
塗装がされているものでないことは認められるものの、リモコンスイッ
チや埋込タンブラの埋込作業が丁寧に行われていることやフロアコンセ
ントの納まりもよいことが認められ、また、これまでに認定した本件家屋
全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるに
もかわらず、電灯コンセント配線設備については程度が高くないもの
を使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが
重大な誤りであると認めるに足る証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数を1.30としたことが重大な誤り
であるといえることはできない。

これに対し、原告は、リモコンスイッチについては補正項目「スイッ
チ」で、フロアコンセントについては補正項目「フロアコンセント」で
それぞれ増点補正の対象となっているから、二重評価になる旨主張する。
しかし、平成3年度評価基準解説によれば、「スイッチ」による補正は
スイッチそのものによる相違を補正しようとするもの、「フロアコンセ
ント」による補正は床下配線の有無による工事費の相違を補正しよう
とするもので、工事や仕上がりの程度による相違を補正するものではない
から、リモコンスイッチやフロアコンセントの仕上がりの程度が良いこ
とを理由に「程度」による補正をすることは二重評価とはならないとい
うことができ、原告の上記主張は採用できない。

ウ 電話配線設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）のうち電話配
線設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、
本件家屋の電話配線設備については、非木造家屋に設置される標準的な
普通の設備であるから、増点補正をする理由はないなどと主張する。
- (イ) ところで、電話配線設備は、日本電信電話株式会社（当時）の所有に
属さない部分の電話配線設備で、内線電話に係る配線設備をいい、平成
3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「「程度」
の補正は、配線の内容について考慮することを狙っているもので、使用
されている資材の程度と仕上がりの良否等を目安として判定するもので
ある。」「上等なもの」とは、金属管内配線で特に施工がよいものであ
る。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理
性があるといえることができるから、本件家屋の電話配線設備の補正項目
「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか

否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の電話配線設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の電話配線設備については、金属管が用いられていること、住宅部分に設けられている電話は、外線2回線に対応でき、電話機8台、ドアホン2台接続が可能なものであり、インターホン配線設備、テレビジョン共同視聴設備、拡声器配線設備、呼出信号設備及び盗難非常装置と一体となり、住宅管理室にオートメーション設備メインコントローラを設置して集中管理を行うホームオートメーション設備の一部を構成していて、標準的な建物に比べてはるかに複雑な配線となっていることが認められることからすれば、本件家屋の電話配線設備の施工の程度は非常に良いものであると評価でき、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということはできない。

エ 照明器具設備（蛍光灯用器具、白熱灯用器具）

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）の照明器具設備の蛍光灯用器具及び白熱灯用器具の評価上、いずれも「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に使用されている照明器具は、一般的な既製品がほとんどであり、既製品でないものも高級とはいえないから、増点補正をする理由はないなどと主張する。

- (イ) ところで、照明器具設備は、蛍光灯用器具と白熱灯用器具の別に評点を付すものとされ、蛍光灯及び白熱灯そのものは評価の対象とならないものであるところ、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「「程度」の補正は、設備されている器具が良い品であるか否かによって行うものである。」「「上等なもの」とは、器具が注文製品を主体として構成されているものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということができるから、本件家屋の電話配線設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の照明器具設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋における照明器具に設置される蛍光管及び電球は既製品であるものの、器具そのものには注文品もあり、既製品であっても程度のよいものが使用されていることが認められ、器具の程度は上等であると評価されるものであり、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、照明器具設備については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということはできない。

オ 呼出信号設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）の呼出信号設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に使用されている呼出信号設備は、一般的な既製品であるから、増点補正をする理由はないなどと主張する。
- (イ) ところで、呼出信号設備は、特定の人を呼び出すための設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「「程度」の補正は、呼出信号設備のうち外部に現れている押ボタン盤、信号盤等をみて、配線内容等まで類推判定しようとするものである。」「「上等なもの」とは、押ボタン盤、信号盤が特別注文品によっているようなものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということが出来るから、本件家屋の呼出信号設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。
- (ウ) そこで、本件家屋の呼出信号設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋における呼出信号設備は、共同住宅と身障者用トイレに設置されていること、住宅部分のものは、他の設備を含めたホームオートメーション設備の一部を構成していること、押しボタン盤及び信号盤は、多機能のものであることが認められ、これらの事情によれば、配線内容の程度も良いことが推測されることから、呼出信号設備の程度が上等であると評価されるものであり、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、呼出信号設備については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数を1.30としたことが重大な誤りであるということとはできない。

この点につき、原告は、呼出信号設備を1か所で集中管理していることを前提に、補正項目「配置」による二重評価となる旨の主張をするが、本件家屋において呼出信号設備が1か所で集中管理されていることを認めるに足りる証拠はなく、かえって上記のとおり共同住宅の各戸ごとに設けられているのであって、原告の上記主張は、その前提において失当である。

カ 盗難非常通報装置

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）の盗難非常通報装置の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に使用されている盗難非常通報装置は、金属内配線で普通のものであるから、増点補正をする理由はないと主張する。
- (イ) ところで、盗難非常通報装置は、盗難防止を目的とした保障装置をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「「程度」の補正は、使用されている資材の程度及び仕上りの良否等を目途に行うもので、この考え方は「電話配線設備」における「程度補正」の場合と同じである。」「「上等なもの」とは、金属管内配線で、良いもの

である。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の盗難非常通報装置の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の盗難非常通報装置についてみると、弁論の全趣旨によれば、本件家屋における盗難非常通報装置には、金属管内配線であること、複数の機能を1つの設備で管理するホームオートメーション設備の一部として施工されていることが認められ、これらの事情によると、その施工の程度は良いものであると評価されるものであり、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、盗難非常通報装置については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるといえることはできない。

キ インターホン配線設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）のインターホン配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に設けられているインターホン配線設備は、金属内配線で普通のものであるから、増点補正をする理由はないと主張する。
- (イ) ところで、インターホン配線設備は、構内専用の通話設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「「程度」の補正は、配線内容によって判定するものである。」「「上等なもの」とは、金属管内配線で良いものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋のインターホン配線設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋のインターホン配線設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、上記ウ、オ及びカの各設備と同様にホームオートメーション設備の一部として施工されていることが認められ、その施工の程度は良いものであると評価されるところ、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、インターホン配線設備については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるといえることはできない。

ク 拡声器配線設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）の拡声器配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に設けられている拡声器配線設備は、金属内配線で普通のもの

であるから、増点補正をする理由はないと主張する。

- (イ) ところで、拡声器配線設備は、事務所等で呼出し、伝達、放送等に利用されるものであり、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「程度」補正は、配線の内容の相違を考慮しようとするもので、配線に用いられている資材の程度と仕上がりの良否によって行うものである。」「上等なもの」とは、金属管内配線で、良いものである。』としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の拡声器配線設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。
- (ウ) そこで、本件家屋の拡声器配線設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、上記ウ、オ、カ及びキの各設備と同様にホームオートメーション設備の一部として施工されていることが認められるから、その施工の程度は良いものであると評価されるものであり、これまでに認定した本件家屋全体の施工の程度が標準的な家屋よりはるかに良い高級なものであるにもかかわらず、拡声器配線設備については程度が高くないものを使用したという事情は見出し難く、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるといえることはできない。

ケ 工業用テレビ配線設備

(ア) 補正項目 配置

- a 本件家屋については、建築当初の建築設備（電気設備）の工業用テレビ配線設備の評価上、「配置」により1.20の補正がされているところ、原告は、本件家屋の工業用テレビ配線の1組1配線の長さは159メートルであるから、平成3年度評価基準解説によれば、減点補正の対象となるべきであると主張する。
- b ところで、工業用テレビ配線設備は、ボイラー室の監視用、排煙状況調あるいは銀行等における盗難防止用等のために設備されるようなものであり、テレビ及びカメラ以外の配線設備の部分をいい、平成3年度評価基準解説は、「配置」による補正の基準について、「配置」の補正は、1組1配線の配線延長の長短による工事費の相違を補正しようとするものである。」「分散的に配置されているもの」とは、1組1配線の長さが250m程度のものである。」「普通のもの」とは、1組1配線の長さが180m程度のものである。」「集中的に配置されているもの」とは、1組1配線の長さが100m程度のものである。』としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の工業用テレビ配線設備の補正項目「配置」についての補正係数を1.20としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。
- c そこで、本件家屋の工業用テレビ配線設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋には、合計66組の工業用テレビ配線設備が設けられて

いることが認められ、本件家屋の規模が極めて大きいことに照らすと、これらは分散的に配置され相当程度の長さの配線が施されているものと推認され、他に補正係数を1.20としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「配置」の補正係数について、1.20としたことが重大な誤りであるということはできない。

なお、原告は、1組1配線の長さは159メートルであると主張し、それを裏付けるものとして甲10の2を提出するところ、甲10の2は、本件家屋における工業用テレビ配線設備の配線延長数の合計を組数66で除した計算上のものにすぎず、平均的な配線延長が上記のとおりであったとしても、本件家屋の規模が極めて大きいことに照らせば、これよりもはるかに長い配線があることは容易に推測され、それにより配線工事費が増すと考えることは合理的であり、このことに、上記bの基準が「平均的な」配線の長さにより補正すべきとするものでないことも併せ考慮すると、平均的な長さが159メートルであるからといって増点補正することが誤りになることはないというべきであって、原告の上記主張は採用できない。

(イ) 補正項目 程度

- a 一方、工業用テレビ配線設備の評価においては、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋に設けられている工業用テレビ配線設備は、金属管内配線で普通のものであり、とりたてて良いものであると評価し得るような事情はないから、増点補正をする理由はないなどと主張する。
- b ところで、平成3年度評価基準解説は、工業用テレビ配線設備の「程度」による補正の基準について、「「程度」の補正は、配線及び仕上がりの程度の相違を補正しようとするものである。」、「「上等なもの」とは、各部材の配線工事や塗仕上げ等が特にていねいに行われているものと解してよいもの」であるとしているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということができるから、本件家屋の工業用テレビ配線設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。
- c そこで、本件家屋の工業用テレビ配線設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、その配線が金属管内配線であることや屋外にも設置されていることが認められることに加え、これまでに認定したとおり、他の電気設備の施工の程度がよいことや本件家屋全体の施工の程度がよいことからすれば、完成後には目視により確認することができない工業用テレビ配線の仕上がりの程度がよいものと判断することは合理的であるというべきであって、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、その「程度」の補正係数について、1.30としたことが重大な誤りであるということはできない。

(12) 建築設備（衛生設備）

ア 給水設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（衛生設備）のうち給水設備の評価上、「設備の多少」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の給水設備の水栓数は、延べ床面積100平方メートル当たり約1.65個であるから、評点基準表の上限までの増点補正をする理由はないなどと主張する。
- (イ) ところで、給水設備は、飲料水、水洗用水、入浴用水あるいは洗濯、家事用水等を家屋内の必要な箇所に分配する設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「設備の多少」による補正の基準について、「設備の多少」の補正は、給水設備数の多少により、給水栓、横引給水管等の工事費に相違が生ずるため、これを補正しようとするものである。」「給水箇所の多いもの」とは、水栓数（カランのほか大小便器用も含む。以下同じ。）が延べ床面積100㎡当たり1.8個程度のものである。」「普通のもの」とは、水栓数が延べ床面積100㎡当たり1.4個程度のものである。」「給水箇所の少ないもの」とは、水栓数が延べ床面積100㎡当たり1個程度のものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の給水設備の補正項目「設備の多少」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。
- (ウ) そこで、本件家屋の給水設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、被告の調査の結果では、本件家屋における水栓数は100平方メートル当たり1.84個程度になるのであり、原告が主張する1.65個は、食器洗機用水栓やハンドシャワー等の水栓数に含まれるべきものの数を除いたものになっていることが認められるから、本件家屋の給水設備の給水箇所が多いものといえることができ、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

イ 排水設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（衛生設備）のうち排水設備の評価上、「設備の多少」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の排水設備の水栓数は、延べ床面積100平方メートル当たり約1.58個であるから、評点基準表の上限までの増点補正をする理由はないなどと主張する。
- (イ) ところで、排水設備は、建物から排泄される使用済みの水、汚水及び雨水等をそのまま建物の外に排出する設備をいい、平成3年度評価基準解説は、「設備の多少」による補正の基準について、「設備の多少」の補正は、排水を必要とする衛生器具の具体的な個数の多少による工事費の相違を考慮しようとするものである。したがって、その判定は「給水設備」における「設備の多少」の補正と同じである。」「排水箇所の多いもの」とは、床面積100㎡当たり手洗器、水栓便器等が1.8個程度のものである。」「普通のもの」とは、延べ床面積100㎡当たり手洗器、水栓便器等が1.4個程度のものである。」などとしているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の排水設備の補正項目「設備の多少」についての補正係数を1.30

としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の排水設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、被告は、給水箇所と排水箇所の数がほぼ一致するとして補正を行ったこと、原告の調査によっても本件家屋における排水設備は100平方メートル当たり少なくとも1.58個程度あることが認められるところ、上記（イ）記載の基準によれば、100平方メートル当たりの排水設備の数が1.4個程度のものを「普通のもの」とするものとされていることに照らすと、被告が、上記のように考えて本件家屋における排水箇所が多いものとし、補正係数を評点基準表の上限である1.30としたことが不合理とはいいいないのであって、これが重大な誤りであると認めることはできない。

ウ 中央式給湯設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（衛生設備）のうち中央式給湯設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋のストレージタンクは鉄製で、内部はプレクリートライニング加工であるから、増点補正の対象とならないなどと主張する。

- (イ) ところで、中央式給湯設備は、建物規模がある程度以上の大きさで、給湯すべき箇所が多くかつ広範囲に及ぶような場合に設けられるもので、加熱機にボイラを用い、配管により大量に給湯する方式をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「〔程度〕の補正は、給湯設備全体の程度をみるものであるが、具体的には、湯をつくるストレージタンクの程度によって判定するものである。」、「〔上等なもの〕とは、ストレージタンクがステンレス製程度のものである。」、「〔普通のもの〕とは、ストレージタンクがステンレス内貼り程度のものである。」、「〔普通以下のもの〕とは、ストレージタンクが鉄製で内面樹脂被覆程度のものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の中央式給湯設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋の中央式給湯設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の中央式給湯設備に用いられているストレージタンクの材種が鋼板製であり、内部は耐食性耐熱性に優れているとされる特殊耐食セメントで加工するプレクリート加工がされたものであることが認められ、給湯設備全体の程度がよいと判断することは不合理ではなく、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

エ 衛生器具設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（衛生設備）のうち衛生器具設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の衛生器具設備は国内メーカーの製品でごく普通のものであり、一部大型のものがあるからといって、平成3年度評点基準表の上限を超える増点補正を全体に適用する合理性はないなどと主張する。

(イ) ところで、衛生器具設備は、水を速やかに排水設備へ流し込むためにトイレ、洗面所、浴室、給湯室等に設備される手洗器、洗面器、水飲器、大便器、小便器、浴槽等をいい、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「程度」の補正は、衛生器具の程度によって、判別するものである。」「上等なもの」とは、器具が輸入品程度のものである。」「普通のもの」とは、器具がJIS合格品程度のものである。」「普通以下のもの」とは、器具がJIS準用品程度のものである。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の衛生器具設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

(ウ) そこで、本件家屋の衛生器具設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の衛生器具設備は、いずれも国内メーカーの製品でJIS合格品であることが認められるものの、バスタブについては、大きくて手すりのある程度の良いものが用いられていることが認められ、これまでに認定したとおり、本件家屋の住宅部分の施工の程度が全体として良いものであることからすれば、全体として程度の良い衛生器具が用いられていたことが推測され、そのような事情を考慮して、本件家屋の衛生器具設備が上等なものであるとして、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

なお、上記(イ)のとおり、平成3年度評価基準解説では、「上等なもの」とは、輸入品程度のものとしているが、輸入品でなければ増点補正ができないというものではなく、国内産であっても、標準的な衛生器具に比べて程度の良いものであれば、「上等なもの」であるとして増点補正することが許されないものではないことは明らかである。

(13) 建築設備（空調設備）

ア 吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー2設備

(ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（空調設備）のうち吸収式冷凍機及びパッケージエアコンディショナー2設備の評価上、いずれも「規模」による補正はされていない一方、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の延べ床面積からすれば、「規模」により0.93の減点補正がされるべきであり、また、本件家屋の空調設備は、吹き出し口が鉄製の既製品であり、配管にはめっき鋼が使われているから、「程度」による増点補正をする理由はないなどと主張する。

(イ) ところで、空調設備のうち冷暖房設備（吸収式冷凍機は、冷房に用いる冷熱源を作る機械で、熱的方法により圧縮を行うものである。）に関し、評点基準表は、「規模」による補正について、延べ床面積1万平方メートル以上のものについては、0.93の減点補正をする旨定めているが、他方、補正項目全体を受けて、「部分空調の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用床面積」を計算単位とする」と定めている。この定めについて、平成3年度評価基準解説は、「部分空調の場合は、補正項目のうち「規模」補正を除く

他の補正項目の補正を行って、更に1.25を限度とする割増補正を行う必要のあることを意味するもので、部分空調は全館空調の場合に比べて割高の工事費となることに着目したものであり、評価対象の実態を検討のうえ、この点を十分考慮して増点補正率を決めることが必要である。」としているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができる。

これを本件家屋についてみると、本件家屋が部分空調であることには争いがないから、上記基準に従って「規模」による補正をしなかったことは合理的というべきである。

- (ウ) 次に、冷暖房設備の「程度」による補正についてみると、平成3年度評価基準解説は、「「程度」の補正は、空調設備全体の程度について行うものであるが、具体的な判別は吹出口の程度及びゾーニングの規模により行うものである。」、「「上等なもの」とは、銅、ステンレス等の特殊製作品による吹出口が全体の3割程度以上を占め、配管に銅管を用い、ゾーニングが1系統1200㎡程度のものである。」、「「普通のもの」とは、鉄製メラミン焼付の既製品による吹出口が6割程度を占め、ゾーニングが1系統1800㎡程度のものである。」などとしているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋の冷暖房設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

そこで、本件家屋の冷暖房設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の事務所部分と住宅部分の共用廊下等に施工された吸収式冷凍機のゾーニング、すなわち空調の調整ができるブロック区分の規模は700平方メートル程度で非常に効率的なものであること、吹出口の材質は鉄製であるものの、程度の良いものであることが認められ、さらに住宅部分の冷暖房設備は各戸に設けられており、そのゾーニングの規模は小さいものと考えられることも考慮すれば、本件家屋の冷暖房設備の程度が上等なものであると評価することは合理的であると考えられ、他に補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めるに足りる証拠はない。

したがって、「程度」による補正係数をいずれも1.30としたことが重大な誤りであるといえることはできない。

イ 換気設備2設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（空調設備）のうち換気設備2設備（第一種換気及び第二種・三種換気）の評価上、いずれも「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋の換気設備は、1系統当たりの換気面積は小さいものの、標準的な普通の設備であるから、増点補正の上限を超える補正をする理由はないなどと主張する。

- (イ) ところで、換気設備は、換気が空調設備や冷暖房設備とは別にダクト方式により行われている場合に用いられる評点項目であり、平成3年度

評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、温風暖房設備の「程度」の補正の考え方に準じて取り扱うものであり、空調設備を行わずに換気設備とあわせて排煙設備が施設される場合には、補正項目「程度」において1.3程度の増点補正を行うことが必要であるとし、温風暖房設備の「程度」の補正については、空調設備の「程度」の補正の場合と同様の考え方であるとされている。

- (ウ) そこで、本件家屋の換気設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、本件家屋の換気設備には、排煙設備が設置されていることが認められるから、「程度」についての補正係数を1.30としたことが重大な誤りとはいえない。

なお、原告は、本件再調査の結果には、本件換気設備のうち、第二種換気の換気設備の設置床面積に誤りがある旨主張し、それに沿う甲10の2を提出する。しかし、《証拠略》によれば、本件再調査においては、1棟の延べ床面積から第一種換気の換気設備が施工されている部分の床面積を除いたものを第二種又は第三種換気の換気設備が施工されているとして設置床面積を求めたものであることが認められるところ、本件家屋の事務所、共同住宅、店舗、駐車場等の全ての部分に換気が施工されているとしてこのような算出をしたことは、重大な誤りとはいえない。

ウ レンジフードファン

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（空調設備）のうちレンジフードファンの評価上、「施工の程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋のレンジフードファンは、64.8センチメートル幅程度の手動、浅型のものであるから、増点補正をする理由はないなどと主張する。

- (イ) ところで、レンジフードファンは、台所のコンロ上部に設置され、箱形の覆いと換気扇を一体化した換気設備であるところ、平成3年度評価基準及び平成3年度評価基準解説の非木造家屋の「事務所・店舗・百貨店用建物」に係る部分には記載がないが、《証拠略》によれば、これは、レンジフードファンは、一般には住宅用設備であって、事務所・店舗・百貨店用建物の設備ではないために評点項目としての設定がないためであること、したがって、本件再調査では、木造家屋の専用普通建に係る評価基準において評点項目として設定されている「レンジフードファン」の標準評点数を転用していること、当該評点項目には、補正項目として「施工の程度」が設けられていること、レンジフードファンが木造家屋の評点項目として追加されたのは昭和63基準年度であり、その際には、自治省税務局固定資産税課が、60センチメートル幅程度で手動型で浅型のものを標準としており、深型のものについては1.20程度補正して差し支えない旨の解説をしていたことが認められる。

- (ウ) そして、本件家屋のレンジフードファンについてみると、《証拠略》によれば、設置幅が90センチメートル、深さが64.8センチメートルの手動型のものであることが認められるから、上記（イ）に照らせば、設置幅が大きく、深型のものとして、施工の程度が良いと評価することがで

きる。この点、原告は、設置幅が64.8センチメートルである旨の主張をするが、上記認定したところと異なるもので採用できない。したがって、レンジフードファンの「施工の程度」についての補正係数を1.30としたことが重大な誤りとはいえない。

(14) 建築設備（防災設備）のうちスプリンクラー設備

ア 本件家屋については、建築当初の建築設備（防災設備）のうちスプリンクラー設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋のスプリンクラー設備は、自動起動式エンジンのものではあるが、配管の防露はないから、平成3年度評点基準表の上限を超える増点補正をする理由はないなどと主張する。

イ ところで、スプリンクラー設備は、火災が発生した場合に天井面等に取り付けてあるスプリンクラーヘッドの感熱部分が分解又は破壊して飛散し開口すると、常に加圧されている配管内の水が噴出し、その時の圧力の変動、流水等により圧力スイッチ、アラーム・スイッチ又は流水作動弁等が作動し、ポンプ等の加圧送水装置が自動的に運転し水源の水が送られ、スプリンクラーヘッドから連続放水して消火するものであるところ、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「〔程度〕の補正は、スプリンクラー設備における配管の防露の有無及びエンジンの作動方法の違いによる工事費の相違を補正するものである。」、「〔上等なもの〕とは、配管に防露があつて、エンジンが自動起動式エンジン程度のものである。」、「〔普通のもの〕とは、配管に防露がなく、エンジンが自動起動式エンジン程度のものである。」などとしているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋のスプリンクラー設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋のスプリンクラー設備についてみると、弁論の全趣旨によれば、本件家屋のスプリンクラー設備について、防露加工はされていないものの、自動起動式エンジンであること、設備が複雑で高額な予作動式になっていることが認められ、上記イの基準が、配管に防露があつて自動起動式エンジンのもののみを「上等なもの」とするというものではないことも考慮すると、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

(15) 建築設備（運搬設備）

ア エレベーター設備（乗用エレベーター・乗用荷物用エレベーター）

(ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（防災設備）のうちエレベーター設備（合計11設備）の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋のエレベーターは、1階及び2階以外のフロアの出入口周りは鋼板製であるから、平成3年度評点基準表の上限を超える増点補正をする理由はないなどと主張する。

(イ) ところで、エレベーターとは、固定の専用昇降路線内に設けられたレールに沿って動力により昇降するかごを有し、それによって人又は物を上下に運搬する設備であり、平成3年度評価基準解説は、「程度」による

補正の基準について、「[上等なもの]とは、かご室、かご扉、出入口まわりにステンレス、真鍮ブロンズを多用し、床にゴムマット、ゴムタイル等が用いられ、扉等の全体にデラックスなものである。」、「[普通のもの]とは、かご室、かご扉、出入口回りが鋼製エナメル焼付で、鋼板製の床で全体として中程度のものである。」などとされているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋のエレベーター設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋のエレベーター設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋の各エレベーターのかご室、かご扉及び出入口周りにステンレス等が多用されたものであることが認められ、1階及び2階以外のフロアについては鋼板のものも用いられているものの、全体として高級なものといえ、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

なお、被告は、本件家屋のエレベーターに非停止階が多く設けられているから、補正項目「程度」による補正の適否を考慮するに当たっては、補正項目「着床数」で補正されない昇降行程の長さも理由となる旨の主張をするが、《証拠略》によれば、本件家屋に設置されているエレベーターには、非停止階があるエレベーターとそれがないエレベーターがあることが認められるところ、《証拠略》によれば、本件再調査の結果においては、これらによって補正係数に違いを設けることなく一律1.30を適用していることが認められるから、被告の上記主張を直ちに採用することはできない。

イ エスカレーター設備

- (ア) 本件家屋については、建築当初の建築設備（防災設備）のうちエスカレーター設備の評価上、「程度」により1.30の補正がされているところ、原告は、本件家屋のエスカレーターについては、平成3年度評点基準表の上限を超える増点補正をする理由はないなどと主張する。

- (イ) ところで、エスカレーターとは、一定の方向に移動する傾斜階段によって循環的に人又は荷物を連続的に運搬する設備で百貨店等において多数の人又は荷物を一方向に運搬する場合に設置されるものであり、平成3年度評価基準解説は、「程度」による補正の基準について、「[上等なもの]とは、外側板及びデッキボードにステンレス板又は真鍮板が用いられている程度のものである。」、「[普通のもの]とは、外側板に鉄板が用いられ、デッキボードにアルミニウム板が用いられている程度のものである。」などとされているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋のエスカレーター設備の補正項目「程度」についての補正係数を1.30としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

- (ウ) そこで、本件家屋のエスカレーター設備についてみると、《証拠略》によれば、本件家屋のエスカレーター設備は、1階の吹き抜け部分に施

工された特注品であること、外側板やデッキボードはステンレスで仕上げられていることが認められるから、程度のよいものということができ、補正係数を1.30としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

(16) 仮設工事

ア 本件家屋については、建築当初の仮設工事の評価上、「工事の難易」により1.50の補正がされているところ、原告は、本件家屋の仮設工事については、平成3年度評点基準表の上限を超える増点補正をする理由はないと主張する。

イ ところで、部分別「仮設工事」の内容は、建物を建築する場合に必要とされる敷地の仮囲、水盛り、遣方、足場等の準備工事又は工事中の保安のために必要とされる仮設工事部分の工事費に相当する部分をいい、平成3年度評価基準解説は、「工事の難易」による補正の基準について、「個々の建物の構造、規模等を基準に、建物の周囲の状況及び交通の便否等によって、仮設工事を多く必要とするかどうかによって行おうとするもので、補正係数は、建物の建築に際して困難を伴う地域にあるかどうか、すなわち、建物の敷地に余裕があるかどうか、建床面積に比し高層である建物であるかどうか等の各種の状況を総合的に判断して決定することとなる。一般に高層ビル街の限られた地域に敷地一杯に高層（10階程度）の建物が建築され、また、交通の頻繁な地域に建築される場合等その建物の工事に最も困難が伴う場合には1.5の増点補正率を適用し、反対に最も安易に工事が施工される条件にある場合に0.7の減点補正率を適用するものとして補正係数を示されているので、個々の建物の評価に当たっては、これを基準とし、その状況を総合的に判断して、この範囲内において相当とする補正係数を決定しなければならないものである。」とされているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるということが出来るから、本件家屋の仮設工事の補正項目「工事の難易」についての補正係数を1.50としたことが、重大な誤りがあるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ そこで、本件家屋に係る仮設工事の難易についてみると、本件家屋は地上30階建ての高層ビルであるところ、《証拠略》によれば、本件家屋の敷地の空地率は、建築面積との関係では、地下工事段階で約35パーセント、地上工事段階で約60パーセントあるものの、地下部分の大規模な駐車場を利用するためのスロープ部分や空堀が設けられていることが認められ、これらの事情に照らせば、空地部分の全てが工事のために利用できるものではなく、敷地一杯に建築されるものと類似した状況にあるものと考えられる。そして、前記（2）イ（ウ）のとおり、本件家屋が〇〇地区の建物密集地域にあって、周辺の交通量も多いと考えられることも考慮すると、本件家屋の仮設工事には、相当な困難を伴うもので、これに要する工事費も標準的な家屋よりかなり多額となると考えることも何ら不合理ではないというべきである。したがって、補正係数を評点基準表の上限である1.50としたことが重大な誤りであると認めることはできない。

これに対し、原告は、仮設工事の難易に大きな影響を及ぼすのは敷地に余

裕のない状況における前面道路の交通量だけであり、本件家屋の前面道路は交通量が多くないから増点補正の要因とならない旨主張するが、前面道路の交通量だけではなく、周辺道路全般の交通量も建築工事の難易に影響を及ぼすものであると考えることは何ら不合理ではないから、原告の上記主張は採用できない。

(17) その他の工事

ア 本件家屋については、建築当初のその他の工事の評価上、「工事の多少」により20.00の補正がされているところ、原告は、本件家屋のその他の工事については、平成3年度評点基準表の上限を大幅に超える増点補正をする理由はないと主張する。

イ ところで、部分別「その他の工事」の内容は、評点基準表における部分別「主体構造部」から「仮設工事」までの各部分別の内容に含まれていない部分の木工事、金属工事その他の雑工事部分の工事費に相当する部分をいい、その主なものには、床間、敷居、鴨居、長押等の造作工事等といった木工事や樋、棚、鉄製階段、鉄製手すり、窓格子等といった金属工事がある。そして、平成3年度評価基準解説は、その他の工事の補正について、「「その他の行為」の標準評点数は、各用途別に定められた標準的な非木造家屋の当該部分の工事の施工状況を基礎として定められているものであるから、この状況と異なる状況によって「その他の工事」が施工されている場合は、その相違を基準として補正を行うこととなるものである。」とされているところ、これは、非木造家屋の評価の方法として合理性があるといえることができるから、本件家屋のその他の工事の補正項目「工事の多少」についての補正係数を20.00としたことが、重大な誤りであるか否かも、上記基準に照らして判断するのが相当である。

ウ 《証拠略》によれば、本件再調査においては、本件家屋の「その他の工事」の「工事の多少」については、実際に生じた他の部分別の内容に含まれない部分の工事費を勘案し、具体的には、雑鉄骨工事、外部鉄骨階段工事、仕上げ雑工事及び設備基礎工事など部分別「主体構造部」から「仮設工事」までの各部分別の内容に含まれない工事に係る工事費（本件家屋にあっては延べ床面積1平方メートル当たり4万2591円）を基礎として、補正係数の上限を上回る20.00の増点補正率を付設したことが認められる。

そして、前記一（3）のとおり、再建築費評点数は、家屋の基準年度における適正な時価を算出するために求められるものであるところ、実際に要した工事費用は、工事業者や注文者の個別事情等によって左右されることがあるため、これをそのまま用いることは適当とはいえない。他方で、多種多様な資材を用いるなどしてされる建築工事の全ての適正な時価を、標準的な工事費を基準に定められた標準評点数のみによって算出することは困難であるといわざるを得ず、このような場合に適正な時価を算出するための評点数を付設するために、補正項目が設けられているのであるから、補正係数を決定するに当たり、実際の工事に要した費用を参考にすることも、それが個別事情により適正な時価の算定を困難にする場合でない限り、妨げられるものではないというのが相当である。そして、これまでに述べたとおり、本件家屋

が複雑な構造、複雑な用途の高層ビルで、工事の範囲も大きく、また、全体としての普請の程度もよいことからすると、その他の工事に要した費用を評価額に適切に反映させるために、実際の費用を参考にすることも合理的であるというのが相当である。そうすると、本件家屋の「その他の工事」の「工事の多少」について、実際の工事費を参考にして、20.00の補正係数を付設したことが、重大な誤りであるということとはできない。

この点について、原告は、本件再調査において「その他の工事」に該当するとされたもの（別紙4）は、「主体構造部」から「仮設工事」までの部分別工事に該当するものか、そうでなくても一般的に施工されるものであるから、これらを「工事の多少」において考慮することはできない旨の主張をするが、原告が主張する各工事が「主体構造部」から「仮設工事」までの部分別工事で評価されているものであることを認めるに足りる証拠はなく、これを採用することはできない。

(18) まとめ

以上のとおり、建築当初の部分別評価を個別に検討しても、本件再調査において付設された補正係数はいずれも重大な誤りであるということとはできず、他に、本件家屋の建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後判明し、又は、当該評価の誤りが重大で、それを基礎に本件家屋の平成18年度価格の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認めるに足りる証拠はない。

なお、原告は、原告が所有する他の建物と比較すると、本件家屋の部分別評価に当たって適用された補正係数は高すぎる旨の主張をするが、その比較対象とした建物は、いずれも建築時期や建築場所等が異なるものであって、これらとの比較をもって本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が誤りであるということとはできないというべきである。

三 小括

そうすると、建築当初の評価の誤りにより本件家屋の平成18年度価格の評価に誤りがあるとは認められず、他に、本件家屋の平成18年度価格が適正な時価であることの推認を妨げるべき事情を認めるに足りる証拠は存在しないから、本件家屋の平成18年度価格は適正な時価であると認められる。

第四 結論

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

民事第38部

（裁判長裁判官 定塚誠 裁判官 小林邦夫 裁判官 澤村智子）

別紙 物件目録《略》

別紙1 鉄骨筋・鉄筋コンクリート・鉄骨造計算書（明確）《略》

別紙2 適正価格目録《略》

別紙3 補正係数の主張等一覧《略》

別紙 4 部分別「その他の工事」に該当する工事費の内訳《略》

平成24年（行コ）第38号

平成25年04月16日

東京都千代田区（以下略）

控訴人 A株式会社

同代表者代表取締役 B

同訴訟代理人弁護士 C

D

F

G

H

E

東京都新宿区（以下略）

被控訴人 東京都

同代表者兼裁決庁 東京都固定資産評価審査委員会

上記委員会代表者委員長 安間謙臣

被控訴人訴訟代理人弁護士 川上俊宏

同訴訟復代理人弁護士 平松修二

西川こふみ

同指定代理人 佐伯文博

磯村陽子

吉本建

主文

1 原判決を次のとおり変更する。

（1） 東京都固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成20年1月23日付けでした固定資産課税台帳に登録された原判決別紙物件目録記載の家屋に係る平成18年度の価格に対する審査申出を棄却した決定のうち価格248億2490万5100円を超える部分を取り消す。

（2） 控訴人のその余の請求を棄却する。

2 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを20分し、その1を被控訴人の負担とし、その余を控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

1 原判決を取り消す。

2 東京都固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成20年1月23日付けでした固定資産課税台帳に登録された原判決別紙物件目録記載の家屋に係る平成18年度の価格に対する審査申出を棄却した決定のうち価格178億99770万9700円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、原判決別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である控訴人が、本件家屋についての平成18年度固定資産税の課税標準として東京都知事が決定して固定資産課税台帳に登録した価格を不服として、東京都固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をしたところ、同委員会がこれを棄却する旨の決定をしたため、同決定のうち控訴人が相当と考える価格を超える部分の取消しを求める事案である。

控訴人は、上記取消しを求める理由として、本件家屋の建築当初の評価に誤りがあったこと（具体的には、平成5年度において本件家屋の価格を評価するに当たり、単位当たり再建築費評点数を算出する際の部分別評価において適用された補正係数に誤りがあったこと）を主張したところ、原判決は、建築当初の評価により固定資産課税台帳に登録された価格についての審査申出期間や出訴期間が経過した後にあっては、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限って、建築当初の評価が不合理であることを理由として、その後の基準年度の価格を争うことも認められるが、本件家屋の建築当初の評価により固定資産課税台帳に登録された価格に関してそのような事情を認めることはできないとして、控訴人の請求を棄却した。そこで、控訴人がこれを不服として控訴をした。

なお、控訴人は、本件家屋についての平成18年度の固定資産税の課税標準価格につき、原審では178億9770万9700円を上回らないと主張していたが、当審の審理の過程で、その計算過程に誤りがあったとして、179億2460万7400円を上回らないと主張を訂正した。

- 2 法令の定め等及び争いのない事実等は、次のとおり補正するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1及び2（2頁16行目から12頁1行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

- （1） 3頁7行目の「固定審査」を「固定資産」に改める。
- （2） 9頁13行目から14行目にかけての「当該補正項目について定められている工事の施工量等と相違する場合においては、」を削る。
- （3） 11頁19行目の「乙30」を「乙31」に改める。

- 3 争点及び争点に関する当事者の主張の概要は、次のとおり原判決を補正し、後記4のとおり当事者の主張（補充）を付加するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3及び4（12頁2行目から56頁10行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

- （1） 19頁4行目の「別紙2」を「本判決別紙1「計算書（控訴人・被控訴人比較）」の「A補正係数」及び「A単位当たり評点数」欄」に改める。
- （2） 21頁12行目の「コンクリート造である」の次に「し、鉄筋及びコンクリートの標準評点数に含まれる労務費分と二重計上することになる」を加える。
- （3） 26頁6行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の外部仕上げが普通であることは、本件家屋と立地

条件、規模及び外観のイメージ・グレード感において共通する△△パークタワーにおける外部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (4) 28頁14行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の内部仕上げが普通であることは、1階ロビー及び高層階ロビーの壁面において統一された模様の花崗岩による仕上げがされて本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける内部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (5) 30頁18行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の床仕上げが普通であることは、統一された模様の花崗岩のほか大理石の模様貼などの使用により本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける床仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

- (6) 33頁2行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 しかも、本件家屋の天井仕上げが普通であることは、システム天井が採用され、また、ロビーの天井などには吹き抜けがあるほか、曲線を描いた飾り天井が採用され、本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける天井仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことからしても明らかである。」

4 当事者の主張（補充）

（控訴人の主張）

- (1) 最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決（裁判集民事210号283頁）は、固定資産評価基準の一般的な合理性を認めた上で、同基準に従って評価、決定をした登録価格であっても、「評価基準が定める評価の方法によっては再建築費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」が認められる場合には適正な時価とは認められず、これらの「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。」と判示した（以下、上記最高裁判決のいう「特別の事情」のことを「最判のいう特別の事情」という。）。

そうすると、そもそも固定資産評価基準に従った固定資産の評価がされているとはいえない場合、すなわち、同基準の適用に誤りがある場合には、その評価価格を適正な時価と推認することはできないのであり、そのことは、同基準の適用の誤りが、当該基準年度において生じたか、それ以前の基準年度において存在したかにかかわらないというべきである。

本件においては、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に誤りがあるのであるから、最判のいう特別の事情の存否を考慮するまでもなく、平成18年度価格が適正な時価であるということはできない。

- (2) 在来の非木造家屋の評価額は、「前年度における再建築費評点数」に再建築費評点補正率を乗じて求める評点数に損耗の状況による減点補正率などを乗じて算定されるところ、第2年度及び第3年度の価格は基準年度の価格が据え置かれるため、平成18年度の評価額は、前基準年度である平成15年度及

びそれ以前の各基準年度におけるそれぞれの再建築費評点数が正しくなければ適切に算定することができない。そのため、いくら平成18年度固定資産評価基準が定める評価方法によって算定しようとしても、平成3年度固定資産評価基準が適切に適用されて本件家屋の建築当初の再建築費評点数が算出されていなければ「前年度における再建築費評点数」自体が誤っているのであるから、平成18年度の評価額を適切に算定することはできない。

本件においては、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に誤りがあるのであるから、このような事情は最判のいう特別の事情に当たるといふべきである。

- (3) 非木造家屋の評点項目、補正係数及びその考え方は、平成3年度から平成18年度まで変更されていないにもかかわらず、被控訴人は、本件家屋と同種、同等、同規模の建物で平成12年度以降の比較的近時に建設された建物（△△パークタワー、新▽▽▽ビルディング、▽▽▽ビルディング、□□ビルディング、C。以下、これらを総称して「比較的近時に建設された建物」という。）については、本件家屋には一律1.30とした補正係数をほぼ1.00として増点補正をしていない。被控訴人は、本件家屋について補正係数1.30を適用した理由として、「本件家屋が竣工した平成5年当時は20階建以上の高層ビルは目新しかったこと」を挙げているが、このような主観的判断の前提となった事情がその後変遷した結果、比較的近時に建設された建物については増点補正がされなかったものである。このような被控訴人の増点補正に関する主観的判断の存在は、最判のいう特別の事情（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）に当たるといふべきである。

（被控訴人の主張）

- (1) 平成18年度価格は、固定資産評価基準に定められた「基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて求める方法」に従って決定されており、最判のいう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されるというべきである。
- (2) 最判のいう特別の事情があるというためには、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合でなければならないというべきである。
- (3) 控訴人の主張(3)については争う。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)について

- (1) 固定資産評価基準が定める家屋の評価方法は、前記引用に係る原判決の「事実及び理由」欄の第2の1の(2)、(3)のとおりであって、家屋の評価方法として一般的な合理性を有するといふことができ、これに従って決定された家屋の価格は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産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

(地方税法341条1号)であると推認するのが相当である(この点については控訴人も肯認するところである。なお、最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照)。

- (2) しかし、前記引用に係る原判決の「事実及び理由」欄の第2の1及び2の各事実(以下「前提事実」という。)によれば、本件家屋の平成18年度価格は平成18年度評価基準(固定資産評価基準)に従って決定されたことが明らかである。すなわち、在来分の非木造家屋(当該年度において新たに課税の対象となる非木造家屋以外の非木造家屋)であることから、前年度(平成17年度)の再建築費評点数に平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて決定されている。

そして、上記の前年度(平成17年度)の再建築費評点数についてみると、基準年度の翌年度(第2年度)及び第2年度の翌年度(第3年度)の家屋の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされている(地方税法349条2項、3項)ところ、前提事実によれば、平成5年に新築された本件家屋の各基準年度(平成6年度、平成9年度、平成12年度、平成15年度)の再建築費評点数は、それぞれ、その前年度の再建築費評点数に所定の再建築費評点補正率を乗じることによって算出されてきたのであり、例えば平成6年度の再建築費評点数は、平成5年に新築された当初の再建築費評点数に平成6年度において適用される固定資産評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて算出されたといえる。

- (3) ところで、地方税法432条1項本文は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日(固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた後60日)までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨定め、同法434条は、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる、登録価格についての不服は、上記審査の申出又は上記取消しの訴えによることによってのみ争うことができることとしている。また、第2年度及び第3年度の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされていることは上記(2)のとおりであるところ、同法432条1項ただし書は、第2年度及び第3年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不相当となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができるものとしている。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である固定資産税課税台帳の登録価格について不服があるときは、原則として基準年度の価格について所定の審査申出期間内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきものとし、第2年度及び第3年度における価格については審査の申出を

することができる場合を限定し、これらの方法及び固定資産評価委員会の決定に対する取消訴訟によらなければ価格を争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

- (4) 上記(3)の点に鑑みると、上記(2)の後段のように基準年度の再建築費評点数がその前年度における再建築費評点数を基礎として算出される場合、その前年度に至るまでの再建築費評点数の算出は各年度における固定資産評価基準に従ったもの(適合するもの)と推認するのが相当である(以下、この推認のことを「本件推認」という。)

そうである以上、本件家屋の平成18年度価格は、固定資産評価基準に従って決定されたものといえることができ、上記(1)のような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されるというべきである。

- (5) もっとも、納税者が本件推認を覆すに足りる事情が存在することを主張立証したときは、上記(4)の後段のようにいうことはできない。なぜなら、本件家屋の平成18年度価格は、前年度(平成17年度)の再建築費評点数に平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて決定されたものであるところ、本件推認をすることができないとすると、前年度(平成17年度)の再建築費評点数が固定資産評価基準に従って算出されたとは直ちにいうことができず、したがってまた、平成18年度価格が全体として固定資産評価基準に従って決定されたものとは直ちにいうことができないからである。

控訴人は、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が固定資産評価基準に従っておらず、その算出に誤りがある旨主張するところ、この主張は、本件推認を覆すに足りる事情が存在する旨の主張であると解される。

本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が固定資産評価基準に従っておらず、その算出に誤りがあることの主張立証がされたときは、同算出を正しくやり直し、これに基づいて前年度(平成17年度)の再建築費評点数を算出した上で、これに平成18年度評価基準が定める再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を算出し、これに基づいて平成18年度の価格が決定されるべきであり、本件決定のうちその価格を超える部分は違法なものとして取り消すべきことになる。

- (6) 上記(5)の点について、被控訴人は、平成18年度価格についての不服として、本件家屋の建築当初の評価を争うことは原則としてできず、その評価を争うことができるのは、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られるとし、このように解しないと、〈1〉建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができることになり、固定資産税の賦課決定処分的前提問題である固定資産税評価額を早期に確定させることによって法的安定性を招来しようとする地方税法の趣旨に反する結果となる、〈2〉当初の評価から時間が経過するほど、評価の対象となった建物に

は経年変化が生じ、また、補修や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、そうなれば、当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になっていくことが当然に予想される、などと主張する。

しかし、固定資産税の課税標準である「価格」は固定資産評価基準（地方税法388条1項）によって決定しなければならないが（同法403条1項）、その「価格」は、あくまでも「適正な時価」でなければならないのであり（同法351条5号）、固定資産評価基準に従って（すなわち、固定資産評価基準を正しく適用して）決定された価格は「適正な時価」であると推認されるというにすぎない。固定資産評価基準の適用に誤りがあると上記推認はされず、このことは、その適用の誤りが、前記のような「建築当初の再建築費評点数の算出の誤り」である場合であっても、当該基準年度における価格の決定に影響を及ぼすものである限り、同様である。本件において、「建築当初の再建築費評点数の算出の誤り」は、「前年度（平成17年度）の再建築費評点数」に影響を及ぼし、ひいては平成18年度の価格に影響を及ぼすことが明らかである。地方税法432条1項も、基準年度の登録価格に関して審査の申出をすることができる場合について何らの制限を設けていないのであり、被控訴人主張のような制限をすることはできない。

確かに、地方税法が、固定資産税の賦課処分的前提問題である課税標準となる固定資産課税台帳の登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保しようとしていると解されることは、前記（3）のとおりである。しかし、上記のように建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを主張することができると解したとしても、従前の登録価格及びこれに基づく課税処分は確定してこれを争うことができないことには変わりはなく、その意味での法的安定性を害することはない。なお、上記のように解すると、納税者は建築当初の評価の誤りをいつまでも主張し得ることにはなるが、ひとたび審査手続や裁判手続を通じて争いが決着すれば、重ねて同様の紛争が繰り返されることは稀であろうし、同様の紛争の蒸し返しと見られる場合には、信義則上の主張制限という対処も考えられるのであり、いずれにせよ、「適正な時価」の決定を優先すべきである。

また、建築当初の評価から時間が経過すればするほど、評価の対象となった家屋には経年変化が生じ、修復や増改築等による変更が生じることが当然に予想され、さらには、建築当初の建築関係書類が廃棄又は紛失されることがあることも想像に難くなく、そうすると、時の経過と共に建築当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になることも当然に予想されるということ是可以である。しかし、上記のように建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることについて主張立証責任を負担するのは、その旨を主張して固定資産課税台帳に登録された価格の相当性を争う納税者であるところ、納税者が建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることを主張立証することができた以上、上記のような事情は建築当初の再建築費評点数の算出の誤りに基づく上記登録価格の誤りを是正することを否定する理由にはならないというべきである。

以上の次第で、被控訴人の主張は採用することができない。

2 争点（２）について

上記１のとおりであるから、控訴人主張のように本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあったか否か（具体的には、その算出に当たり各評点項目の補正項目に対して適用された補正係数に誤りがあったか否か）を検討すべきことになるが、当裁判所は、根切り工事の補正項目「地盤」の補正係数に誤りがあった（増点補正をすべきではなかった。）と認められるが、その余については誤りがあったとは認められないと判断した。その理由は、次のとおり補正するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第３ 当裁判所の判断」の２（60頁５行目から107頁６行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する（原判決は、上記補正係数に重大な誤りがあったかどうかを検討し、いずれにも重大な誤りがあったとは認められないと判断したものである。）。

（原判決の補正）

- （１） 60頁６行目の「本件家屋」から12行目の「まず」までを「控訴人主張のよう」に改め、同13行目の「重大な」を削り、61頁11行目の「評価の誤りが重大である」を「評価に誤りがある」に改め、同13行目の「重大な」を削る。
- （２） 62頁14行目から15行目にかけての「、重大な」を削り、63頁２行目の「〈４〉」の次に「エントランス・ロビー部分には２か所の吹き抜けが設けられ、また、住宅部分には24階に中庭が設けられ、中庭から空を望むことができるように24階から最上階の30階までを中空にすることにより口の字型とするなど複雑な形態となっている上、」を加え、同８行目から９行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、同12行目の「理由とならない」の次に「し、鉄筋とコンクリートの標準評点数には労務費分が含まれているから二重に計上されることになる」を、同17行目の「家屋については」の次に「高度で複雑な工事を要することとなり」をそれぞれ加え、同18行目の「考えられる」を「考えられ、しかも、この分は、鉄骨等の標準評点数に含まれる労務費分では評価されていないと解される」に、同23行目の「その資材の輸送運搬コスト等によりその使用量比を超えて」を「高度で複雑な工事を要することとなって」に、64頁１行目の「各階平面」から３行目末尾までを「このことのみをもって各階平面の凹凸によって主体構造部の労務費が増すと判断したことが誤りということはできないし、本件工事の主体構造部における工事形態の複雑さが標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」にそれぞれ改め、同３行目末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 そうすると、主体構造部の評価上、「工事形態」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- （３） 64頁21行目の「、重大な」を削り、同23行目から65頁16行目までを次のとおり改める。

「（ウ） そこで、本件家屋の敷地の地盤が軟弱な地域等であるかどうかについてみると、証拠（甲29）によれば、本件家屋の地盤の根切り対象部位のN値（標準貫入試験で調査棒を深さ30cmまで貫入させるのに必要な打撃回数値で、数値が大きいほど固い地盤と評価される。）は３ないし10であり、

根切り工事を行うに当たって特別な対応をする必要はなかったこと、本件家屋の敷地に対する圧密試験を実施した結果、各層の圧密降伏応力（その土が過去に受けたことのある最大の上載荷重の応力）が、いずれも有効土被り応力（その土が受けている上載荷重による応力）に比べて大きく、加圧密状態と評価されたこと、本件家屋の敷地のS波速度（地盤内部を伝わるS波（横波、せん断波）の伝搬速度で、速度が速いほど固い地盤と評価される。）が0.21km/secであったこと、したがって、本件家屋の敷地の地盤は軟弱なものではなく、普通程度のものであったことが認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

そうすると、本件家屋の敷地の地盤について増点補正をする理由はないから、根切り工事の評価上、「地盤」により1.50の補正をしたことは誤りであった（補正係数は1.00とすべきであった。）といわざるを得ない。」

- (4) 66頁10行目の「、重大な」を、同12行目の「証拠」から22行目の「また、」までをそれぞれ削り、同26行目の「さらには」から67頁11行目末尾までを「しかも、証拠（甲11の6、甲17、18、28、乙32）及び弁論の全趣旨によれば、本件家屋の敷地は、主要幹線道路に面しておらず、周辺道路の幅員も広くはないと認められる上、根切り工事を行った場合に発生する相当量の土（総掘削量15万5400m³）を都心部から郊外などの離れた場所に運搬しなければならないと考えられるから、トラックを数多く往復させる必要が生じるなど搬出すべき土の運搬には多額の費用を要するものと考えられる。このような事情を考慮すれば、本件家屋に係る根切り工事は、多くの費用を要する困難なものと考えすることは何ら不合理でないというべきであって、根切り工事の「敷地」に係る補正係数を1.30としたことには相応の合理性が認められるというべきである。控訴人は、根切り工事の「敷地」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張するが、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の根切り工事の困難性が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。そうすると、根切り工事の評価上、「敷地」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」に改める。
- (5) 68頁8行目の「、重大な」を削り、同12行目の「甲4、」の次に「28、」を加え、同12行目から13行目にかけての「プレキャストコンクリート板（100ミリメートル厚）に花崗岩を打ち込んだ」を「重量のある花崗岩を隙間なく敷き詰めた型にコンクリートを流し込んで成型した」に、同19行目の「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に、同24行目から25行目にかけての「原告は」から69頁1行目の「主張するのであり」までを「上記のとおり、外周壁骨組に使用されたプレキャストコンクリート板は、重量のある花崗岩を隙間なく敷き詰めた型にコンクリートを流し込んで成型したものであるが」にそれぞれ改め、同8行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の外周壁骨組の普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる

証拠はない。

そうすると、外周壁骨組の評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (6) 69頁18行目の「、重大な」を削り、同26行目の「前記(3)」を「前記(1)」に、70頁6行目から7行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」にそれぞれ改め、同11行目の「足りる」の次に「、〈ウ〉本件家屋の外部仕上げが普通であることは、本件家屋と立地条件、規模及び外観のイメージ・グレード感において共通する△△パークタワーにおける外部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことから明らかである」を、同21行目の「不合理とはいえない。」の次に「さらに、〈ウ〉本件家屋と△△パークタワーとが、立地条件、規模及び外観のイメージ・グレード感において共通するということができるかどうかについては判然としないし、本件家屋の外部仕上げの普請の程度が△△パークタワーのそれと同程度のものと認めるに足りる証拠もない。」をそれぞれ加え、同22行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の外部仕上げの普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものと認めるに足りる証拠はない。

そうすると、外部仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (7) 71頁5行目から6行目にかけての「、重大な」を削り、同24行目から25行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、72頁9行目の「明らかである。」の次に「また、控訴人は、本件家屋の内部仕上げが普通であることは、1階ロビー及び高層階ロビーの壁面において統一された模様の花崗岩による仕上げがされ、本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける内部仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことから明らかである旨の主張をするが、本件家屋の内部仕上げの普請の程度が△△パークタワーのそれと同程度のものと認めるに足りる証拠はない。」を加え、同10行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の内部仕上げの普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものと認めるに足りる証拠はない。

そうすると、内部仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (8) 72頁19行目の「、重大な」及び同25行目から26行目にかけての「高層階にプールがあり、防水加工がされた床工事がされていること、」を削り、73頁11行目から12行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、

同15行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 また、控訴人は、本件家屋の床仕上げが普通であることは、統一された模様の花崗岩のほか、大理石の模様貼などの使用により本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける床仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことから明らかである旨の主張をするが、本件家屋の内部仕上げの普請の程度が△△パークタワーのそれと同程度のものであると認めるに足る証拠はないから、これを採用することもできない。

そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の床仕上げの普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、床仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (9) 73頁24行目から25行目にかけての「、重大な」を削り、74頁13行目の「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、同18行目から19行目にかけての「二重評価になる」の次に「、〈エ〉 本件家屋の天井仕上げが普通であることは、システム天井が採用され、また、ロビーの天井などには吹き抜けがあるほか、曲線を描いた飾り天井が採用され、本件家屋に劣らないグレード感を感じさせる△△パークタワーにおける天井仕上げの施工の程度が普通として増点補正されていないことから明らかである」を、75頁3行目から4行目にかけての「ものではない。」の次に「さらに、〈エ〉 本件家屋の天井仕上げの普請の程度が△△パークタワーのそれと同程度のものであると認めるに足る証拠はない。」をそれぞれ加え、同4行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の天井仕上げの普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、天井仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (10) 75頁15行目の「、重大な」を削り、76頁3行目の「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、同17行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、本件家屋の屋根仕上げの普請の程度が標準的な建物におけるそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、屋根仕上げの評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (11) 77頁11行目の「、重大な」を削り、78頁2行目から3行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたこと

には相応の合理性が認められる」に改め、同11行目の「したがって」から12行目末尾までを削り、同行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「そして、上記のような事情が認められるにもかかわらず、建具の施工の程度が普通程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、建具の評価上、「施工の程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (12) 78頁23行目の「、重大な」を削り、79頁1行目から2行目にかけての「1.30としたことが、重大な誤りであるということはできない」を「1.30としたことには相応の合理性が認められる」に改め、同3行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「控訴人は、ルーバーの「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張し、株式会社A設計の従業員が作成した陳述書（甲28）中には、本件家屋のルーバーは特に高級なものではないとの陳述記載があるが、このような陳述を裏付ける客観的な証拠はないし、その他の証拠によっても、ルーバーの程度が1.20の補正に止めるべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、ルーバーの評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (13) 79頁11行目から12行目にかけての「これまでに」から20行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の既成間仕切の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」に改め、同22行目の「重大な」を削る。

- (14) 80頁15行目の「、重大な」を削り、同19行目の「用いられており、」から23行目末尾までを「用いられている一方で、「普通のもの」に該当するとされている一般動力盤モーター用配線用遮断機（モーターブレーカー）や開閉用マグネットスイッチが用いられていることが認められる（甲30）が、本件全証拠によっても、本件家屋の動力配線設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」に改め、同25行目の「重大な」を削る。

- (15) 81頁14行目の「、重大な」を削り、同20行目の「認められ」から82頁1行目末尾までを「認められるところであり、本件全証拠によっても、本件家屋の電灯コンセント配線設備の工事やその仕上がりの程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」に改め、同11行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「そうすると、電灯コンセント配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (16) 82頁26行目の「、重大な」を削り、83頁12行目の「1.30とした」から13行目末尾までを「1.30としたことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同14行目から15行目までを次のとおり改める。

「これに対し、株式会社A設計の従業員が作成した陳述書（甲30）中には、

本件家屋全体の85.3%を占める事務所部分の電話配線設備は一般的な施工によっているとの陳述記載があるが、これを裏付ける客観的な証拠はないし、その他の証拠によっても、本件家屋の電話配線設備で使用されている資材やその仕上がりの程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。

そうすると、電灯コンセント配線設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (17) 84頁4行目の「、重大な」を削り、同10行目の「これまでに」から14行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の照明器具設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、被控訴人がした1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。」に改め、同15行目の「重大な」を削る。
- (18) 85頁3行目から4行目にかけての「、重大な」を削り、同11行目の「これまでに」から15行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の呼出信号設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。」に改め、同16行目の「重大な」を削る。
- (19) 86頁10行目から11行目にかけての「、重大な」を削り、同17行目の「これまでに」から21行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の盗難非常通報装置の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。なお、前記陳述書（甲30）中には、金属管内配線である他のオフィスの仕様に比べて、特に本件家屋の盗難非常装置に手間がかかったということはないとの陳述記載があるが、これを裏付ける客観的な証拠はない。」に改め、同23行目の「重大な」を削る。
- (20) 87頁9行目の「、重大な」を削り、同14行目の「これまでに」から18行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋のインターホン配線設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。」に改め、同20行目の「重大な」を削る。
- (21) 88頁7行目の「、重大な」を削り、同12行目の「これまでに」から16行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の拡声器配線設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証拠はない。」に改め、同18行目の「重大な」を削る。
- (22) 89頁12行目の「、重大な」、同19行目の「重大な」及び同21行目の「重大な」を削る。
- (23) 90頁20行目の「、重大な」を削り、同24行目の「認められる」から91頁3行目末尾までを「認められるところ、本件全証拠によっても、本件家屋の工業用テレビ配線設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足りる証

拠はない。」に改め、同5行目の「重大な」を削る。

- (24) 91頁25行目の「、重大な」を削り、92頁4行目冒頭から5行目の「認められる」までを「23階のシャワーや住宅部分の水栓の計上漏れがあることが認められる（甲30、乙11、弁論の全趣旨）」に改め、同7行目の「重大な」を削る。
- (25) 92頁25行目の「、重大な」を削り、93頁6行目の「されていること」の次に「や、平成3年度評価基準解説では、「排水設備は「給水設備」及び「衛生器具設備」と常に一体をなして機能するものであり、「集中性」、「設備の多少」、「管材」等の補正はこの3つの評点項目を通して見た場合、一貫性があるものである。」（574頁）とされていること」を加え、同9行目の「重大な」を削る。
- (26) 94頁2行目の「、重大な」を削り、同6行目の「鋼板製であり」を「鋼板製のものではあるが」に、同9行目の「不合理ではなく」から10行目末尾までを「不合理ではないところ、中央式給湯設備全体の程度が普通程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。そうすると、中央式給湯設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」にそれぞれ改める。
- (27) 94頁26行目の「重大な」を削り、95頁6行目の「これまでに」から11行目末尾までを「本件全証拠によっても、本件家屋の衛生器具設備の程度が標準的な建物のそれと同程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。そうすると、衛生器具設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」に改める。
- (28) 96頁15行目から16行目にかけての「しなかったことは合理的」を「しなかったことには相応の合理性が認められる」に改め、同16行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「これに対し、前記陳述書（甲30）中には、本件各空調システムが受け持つ面積は広範囲に及んでおり、規模の経済が生まれて作業は効率的になる旨の陳述記載があるが、このような陳述を裏付ける客観的な証拠はないし、その他の証拠によっても、吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー2設備について減点補正をしなかったことが誤りであったと認めるに足る証拠はない。

そうすると、吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー2設備の評価上、「規模」による減点補正をしなかったことが誤りであったということはできない。」

- (29) 97頁1行目の「、重大な」を削り、同11行目の「すること」から12行目末尾までを「することには相応の合理性が認められるというべきである。控訴人は、吸収式冷凍機、パッケージエアコンディショナー2設備の「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張するが、本件全証拠によっても、空調設備全体の程度が1.10の補正に止めるべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」に改め、同14行目の「重大な」を削る。

- (30) 98頁6行目から7行目にかけての「1.30としたことが重大な誤りとはいえない。」を「1.30としたことには相応の合理性が認められるというべきである。控訴人は、換気設備2設備の「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張するが、本件全証拠によっても、換気設備2設備の程度が1.10の補正に止めるべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。そうすると、換気設備2設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」に改め、同15行目から16行目にかけての「、重大な」を削る。
- (31) 99頁16行目の「評価することができる」から18行目の「採用できない。」までを「評価することができる」ところ、本件全証拠によっても、レンジフードファンの程度が普通程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。」に改め、同19行目の「重大な」を削る。
- (32) 100頁14行目の「、重大な」を削り、同21行目の「1.30」から22行目末尾までを「1.30としたことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同22行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。
「控訴人は、スプリンクラー設備の「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張するが、本件全証拠によっても、スプリンクラー設備の程度が普通程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。
そうすると、スプリンクラー設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」
- (33) 101頁14行目の「、重大な」を削り、同21行目の「したこと」から同行目末尾までを「したことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。
「控訴人は、エレベーター設備の「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであると主張し、前記陳述書（甲30）中には、本件家屋より多くのステンレスが使用されている新▽ビルや△△パークタワーと比べて補正係数が著しく高くなっているとの陳述記載があるが、これを裏付ける客観的な証拠はないし、仮にそのような事実が認められるとしても、ステンレスの使用の多寡によってのみエレベーター設備の程度が判断されるものではないから、これを理由としてエレベーター設備の「程度」に係る補正係数を1.30としたことが誤りであったということはできない。そして、その他の証拠によっても、本件家屋のエレベーター設備の程度が普通程度のものであるとか、1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。
そうすると、エレベーター設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」
- (34) 102頁20行目の「、重大な」を削り、同26行目の「したことが」から103頁1行目末尾までを「したことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同行目末尾に行を改めて次のとおり加える。
「控訴人は、エスカレーター設備の「程度」に係る補正係数を1.30とし

たことが誤りであると主張するが、本件全証拠によっても、本件家屋のエスカレーター設備の程度が普通程度のものであるとか、被控訴人がした1.30の補正を下回る補正をすべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、エスカレーター設備の評価上、「程度」により1.30の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (35) 103頁25行目の「、重大な」を削り、104頁13行目の「したことが」から14行目末尾までを「したことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 控訴人は、仮設工事の「工事の難易」に係る補正係数を1.50としたことが誤りであると主張するが、本件全証拠によっても、本件家屋の仮設工事の難易の程度が1.20の補正に止めるべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、仮設工事の評価上、「工事の難易」により1.50の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (36) 105頁6頁の「その他の行為」を「その他の工事」に改め、同12行目の「、重大な」を削り、106頁12行目の「付設したこと」から13行目末尾までを「付設したことには相応の合理性が認められるというべきである。」に改め、同20行目の末尾に行を改めて次のとおり加える。

「 また、前記陳述書（甲28）中には、原判決別紙4には主体構造部から仮設工事までの部分別工事に該当するものか、もしくは一般的に施工されるものが含まれており、二重に工事費が計上されているとの陳述記載があるが、これを裏付ける客観的な証拠はない。そして、そのほかの証拠によっても、本件家屋のその他の工事の施工状況が5.14の補正に止めるべき程度のものであると認めるに足る証拠はない。

そうすると、その他の工事の評価上、「工事の多少」により20.00の補正をしたことが誤りであったということはできない。」

- (37) 106頁22行目から107頁6行目までを次のとおり改める。

「 以上のとおり、根切り工事の評価上、「地盤」により1.50の補正をしたことは誤りであった（補正係数は1.00とすべきであった。）と認めることができるが、その余の点については、評価に誤りがあると認めることはできない。」

- 3 控訴人は、比較的近時に建設された建物については補正係数をほぼ1.00として増点補正がされていないにもかかわらず、本件家屋についてはほぼ一律に補正係数を1.30として増点補正がされていること、被控訴人が、本件家屋について補正係数1.30を適用した理由として、「本件家屋が竣工した平成5年当時は20階建以上の高層ビルは目新しかったこと」を挙げていることを根拠として、被控訴人において固定資産評価基準における補正係数適用に係る主観的判断を変遷させたとし、このような事情は固定資産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に当たると主張する。

しかし、前記引用に係る原判決の「事実及び理由」欄の第2の1（3）のとおりに、標準評点数の補正は、標準評点数が標準的な非木造家屋の各部分別の単位当たり施工量（標準量）に対する工事費を基礎として算出されているため、評価の

対象となった非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合に、当該家屋の工事の実態に適合させるためにそれに即して行われるものであるところ、本件家屋の工事の実態と比較的近時に建設された建物の工事の実態とが同一であると認めるに足りる証拠はないから、控訴人が主張するような事情が存したからといって、直ちに被控訴人が補正係数適用にかかる主観的判断を変遷させたということとはできないし、他にそのような事情を認めるに足りる証拠もない。

したがって、控訴人の上記主張は採用することができない。

4 結論

以上によれば、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出に当たり、根切り工事の評価上、「地盤」により1.50の補正をしたことは、誤りである（増点補正はすべきでない。）ところ、弁論の全趣旨によれば、この点の補正をせずに根切り工事の単位当たり評点数を算出すると6752点となり、その結果、本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数は30万9600点（100点未満切り捨て）となることが認められる。

そして、弁論の全趣旨によれば、上記のとりの建築当初の単位当たり再建築費評点数を前提として、本件家屋の平成18年度の単位当たり再建築費評点数を算出すると、別紙2計算書のとおり、鉄骨造部分については29万7100点（100点未満切り捨て）、鉄骨鉄筋コンクリート造部分は28万8800点（100点未満切り捨て）となり、これらに基づいて平成18年度における本件家屋の固定資産税の課税標準価格を算定すると、同計算書のとおり248億2490万5100円となることが認められる。

そうすると、本件決定のうち価格248億2490万5100円を超える部分は、違法であり、取消しを免れないというべきである。

よって、控訴人の請求を棄却した原判決を上記趣旨に従って変更することとし、主文のとおり判決する。

第19民事部

（裁判長裁判官 貝阿彌誠 裁判官 生島弘康 裁判官 土田昭彦）

調 書（決定）

事 件 の 表 示	平成25年（行ツ）第357号 平成25年（行ヒ）第374号
決 定 日	平成26年7月24日
裁 判 所	最高裁判所第一小法廷
裁 判 長 裁 判 官	横 田 尤 孝
裁 判 官	櫻 井 龍 子
裁 判 官	金 築 誠 志
裁 判 官	白 木 勇
裁 判 官	山 浦 善 樹
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり
原 判 決 の 表 示	東京高等裁判所平成24年（行コ）第38号 （平成25年4月16日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは、民訴法312条1項又は2項所定の場合に限られるところ、本件上告理由は、理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。

2 上告受理申立てについて

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

当 事 者 目 録

上 告 人 兼 申 立 人	A株式会社
同代表者代表取締役	I
同訴訟代理人弁護士	Cほか
被 上 告 人 兼 相 手 方	東 京 都
同 代 表 者	東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	安 間 謙 臣
同訴訟代理人弁護士	川 上 俊 宏ほか
同 指 定 代 理 人	佐 伯 文 博ほか

調 書（決定）

事 件 の 表 示	平成25年（行ヒ）第375号
決 定 日	平成26年7月24日
裁 判 所	最高裁判所第一小法廷
裁 判 長	横 田 尤 孝
裁 判 官	櫻 井 龍 子
裁 判 官	金 築 誠 志
裁 判 官	白 木 勇
裁 判 官	山 浦 善 樹
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり
原 判 決 の 表 示	東京高等裁判所平成24年（行コ）第38号 （平成25年4月16日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件を上告審として受理しない。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

第2 理由

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

当 事 者 目 録

申 立 人	東 京 都
同 代 表 者	東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	安 間 謙 臣
同訴訟代理人弁護士	川 上 俊 宏ほか
同 指 定 代 理 人	佐 伯 文 博ほか
相 手 方	A株式会社
同代表者代表取締役	I
同訴訟代理人弁護士	Cほか

那須塩原市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

宇都宮地裁（平成28年12月21日判決）

平成28年12月21日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成27年（行ウ）第12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28年9月28日

判 決

栃木県那須塩原市塩原6番地

原 告

同訴訟代理人弁護士

栃木県那須塩原市共壘社108番地2

被 告

同代表者兼処分行政庁

同委員会代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

同

同訴訟復代理人弁護士

主 文

- 1 那須塩原市固定資産評価審査委員会が原告に対し平成26年12月26日付けでした別紙物件目録記載1及び同目録記載2の各家屋の家屋課税台帳に登録された平成24年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、同目録記載1の家屋の価格が9450万9785円を超える部分及び同目録記載2の家屋の価格が5858万1359円を超える部分を取り消す。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを5分し、その2を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

那須塩原市固定資産評価審査委員会が原告に対して平成26年12月26日付けでした別紙物件目録記載1及び同目録記載2の各家屋の家屋課税台帳に登録された平成24年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、同目録記載1の家屋の価格が7227万2189円を超える部分及び同目録記載2の家屋の価格が4479万7510円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の各家屋（以下、併せて「本件家屋」といい、各別には目録の番号に従い、「本件家屋1」、「本件家屋2」という。）の所有者である原告が、本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を不服として、那須塩原市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被告に対し、その一部取消しを求める事案である。

1 法令等の定め

(1) 地方税法（以下「法」という。）の定め等

家屋に対する固定資産税は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価

格で家屋課税台帳等に登録されたものに基づいて課される（法３４９条１項）。

そして、総務大臣は、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定め、これを告示しなければならないとされ（法３８８条１項）、固定資産評価基準（平成２４年総務省告示第２８６号による改正前の昭和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、原則として、法３８９条又は法７４３条の規定によって道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、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（法４０３条１項）。

(2) 評価基準の定め等

ア 平成２４年度において適用される評価基準の概要は以下のとおりである。

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点あたりの価格を乗じて当該家屋の価格を求める方法による（評価基準第２章第１節一）。各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとする（評価基準第２章第１節二）。

非木造家屋の区分において、需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋、所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価格の範囲において求めるものとする（評価基準第２章第３節六）。

イ 固定資産評価基準は、需給事情による減点補正率の具体的な補正率を明らかにしていないが、昭和４２年１０月２１日改正の固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（以下「本件通達」という。）は、下記のように定めていた（甲２０）。

なお、本件通達は、平成１２基準年度より廃止されたが、指針の趣旨が失われたものではなく、現在も本件通達の指針を参考として、需給事情による減点補正率が運用されている現状にある（甲８，２０）。

記

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

- (1) 草葺屋根の木造家屋又は旧式のレンガ造の非木造家屋、その他間取、通風、彩光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少するものと認められるもの
- (2) 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- (3) 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

2 前提事実（当事者間に争いがないか、弁論の全趣旨及び掲記の証拠により容易

に認められる事実)

(1) 当事者

原告は、平成24年1月1日時点で、本件家屋の家屋課税台帳において所有者として登録されており、本件家屋の固定資産税を納付すべき者である。また、原告は、温泉旅館業、料理店業等を営む株式会社であり、本件家屋において [REDACTED] という旅館を営んでいる（甲10）。

被告は、平成17年1月1日、黒磯市、那須郡西那須野町、同郡塩原町の新設合併により発足した市である（那須郡塩原町を以下「旧塩原町」という。）。

本件委員会は、被告に設置された、家屋課税台帳の登録価格の決定に関する不服等について審査する機関である。

(2) 本件家屋をめぐる状況

本件家屋は、旧塩原町の塩原温泉地区内に平成24年1月1日時点で所在する非木造家屋であり、被告を課税団体とする固定資産税の課税客体である。

ア 旧塩原町における観光客入込数、宿泊者数及び宿泊施設数

(ア) 旧塩原町における観光客入込数は、以下のとおりである。

平成6年度が、362万1000人（乙8）。

平成15年度が、341万5050人（甲18）。

平成22年度が、309万9045人（乙9）。

平成24年度が、250万1668人（甲18、乙9）。

平成27年度が、261万2130人（乙9）。

(イ) 旧塩原町における宿泊者数は、以下のとおりである。

平成6年度が、119万2506人（乙8）。

平成15年度が、108万7410人（甲12、甲18）。

平成22年度が、89万5248人（甲12、乙9）。

平成24年度が、74万9526人（甲18、乙9）。

平成27年度が、80万6021人（乙9）。

なお、平成21年3月当時、旧塩原町の塩原温泉地区の宿泊者数は平成3年以降減少傾向にあり、観光産業のみならず住民の生活に大きな影響を及ぼす宿泊者数を、減少から現状維持、さらには増加に転じることが、旧塩原町の課題とされている（甲34）。

(ウ) 旧塩原町における宿泊施設等の数は、以下のとおりである。

平成15年度が、76施設（甲18）。

平成24年度が、57施設（甲18）。

なお、全国の旅館営業施設数は、平成20年度から平成24年度までの間に12パーセント減少している（乙6）。

イ 基準地「那須塩原5-3」の地価

基準地「那須塩原5-3」は、本件家屋の近隣に位置する。平成15年度の基準地「那須塩原5-3」の地価は1平方メートルあたり5万1800円であったが、平成24年度の地価は1平方メートルあたり2万7800円であり、1平方メートルあたり2万4000円減少した（甲18）。

ウ 本件家屋の設備

本件家屋には上下水道が備わっておらず、上水については沢の水を浄化処

理して利用し、下水については浄化槽を利用している（甲23, 24）。なお、平成23年度における那須塩原市での上水道の普及率は約98.32パーセント、下水道の普及率は約51.6パーセントである（甲18）。

エ 本件家屋の立地

本件家屋は、公図未整備地区内（甲18）、日光国立公園（第一種特別地域）内（甲18, 25）、土砂災害特別警戒区域内（甲15, 16, 18）に所在する。なお、土砂災害特別警戒区域内に位置するため、積算雨量が200ミリメートルになると本件家屋に接している国道400号線が通行止めになる。

また、本件家屋は山に囲まれた場所に位置しており、近隣に他の建物は存在せず、車道に接して存在している（甲13の1ないし5）。そして、都心からの交通アクセスは、東京駅から東北新幹線を利用する場合には那須塩原駅まで約1時間15分、同駅から路線バスを利用する場合には約53分の合計2時間8分以上を要する（乙4）。

(3) 本件家屋の家屋課税台帳の登録

被告は、平成24年3月31日までに、平成24年度に係る賦課期日における本件家屋1の価格を1億1118万7983円、本件家屋2の価格を6891万9246円と決定し、これらを家屋課税台帳に登録した。

(4) 原告による不服申立て

ア 原告は、平成24年6月29日付けで、本件委員会に対し、本件家屋等の評価額が不服であるとして、審査の申出をした（甲1）。

これに対し、本件委員会は、平成26年12月26日付けで、審査の申出を棄却する旨の本件決定をした（甲2）。

イ 原告は、平成27年6月25日、本件決定の一部取消しを求め、本件訴えを提起した。

(5) 平成24年度家屋課税台帳に登録すべき価格に関する算式

本件家屋について需給事情による減点補正率を適用すべき場合、平成24年度家屋課税台帳に登録すべき価格は、以下の算式によることになる。

〔算式〕本件家屋1について登録すべき価格＝1億1118万7983円×需給事情による減点補正率

〔算式〕本件家屋2について登録すべき価格＝6891万9246円×需給事情による減点補正率

なお、原被告間で、本件家屋の再建築費評点数、損耗の状況による減点補正率の適否及び評点一点あたりの価格について、争いはない。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を求めるにあたって、需給事情による減点補正率の適用すべきか否か及び適用すべきとした場合の率である。

(原告の主張)

本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を求めるにあたって、需給事情による減点補正率を適用すべきである。そして、本件家屋に対し、需給事情による減点補正率を適用する際には、合計35パーセントの減点補正を行わなければならない。

- (1) 評価基準は、需給事情による減点補正につき、「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」について、その減少する価格の範囲において求めるものとする（評価基準第2章第3節六）、本件家屋については、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」にあたる。
- (2) 原告の依頼により不動産鑑定士Mが実施した鑑定（甲18、以下「M鑑定」という。）は、不動産鑑定評価基準（甲19）に基づき、本件家屋の市場性減価率を合計35パーセントであると算定した。不動産鑑定評価基準における減価要因は、物理的要因、機能的要因、経済的要因の3つに分類できる（甲19）。そして、評価基準において、不動産鑑定評価基準における減価要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を補正するための仕組みとして、経年減点補正率、損耗減点補正率、需給事情による減点補正率が存在し、経済的要因を補正するにあたっては、需給事情による減点補正をする必要がある（甲20）。

本件家屋についてM鑑定で指摘された減価要因は、全て経済的要因によるものである。そのため、森田鑑定で指摘された減価要因を補正するために、需給事情による減点補正をする必要がある。

したがって、本件家屋に対する需給事情による減点補正率の適用にあたっては、M鑑定における市場性減価率に準拠して、35パーセントと算定すべきである。

- (3) 具体的な減価要因及び個々の減価率は、以下のアないしコのとおりである（甲18）。

ア 旧塩原町の観光客入込数は、平成15年度には341万5050人だったが、平成24年度には250万1668人に減少し、その減少率は27パーセントである。当該減少率の1割程度が市場性に影響を与えられから、旧塩原町の観光客入込数の減少による減価率を3パーセントと査定する。

イ 旧塩原町の宿泊者数は、平成15年度には108万7410人であったが、平成24年度には74万9526人に減少し、その減少率は31パーセントである。当該減少率の1割程度が市場性に影響を与えられから、旧塩原町の宿泊者数の減少による減価率を3パーセントと査定する。

ウ 旧塩原町の宿泊施設が、平成15年度には76施設であったものが、平成24年度には57施設に減少し、その減少率は25パーセントである。当該減少率の1割程度が市場性に影響を与えられから、旧塩原町の宿泊施設の減少による減価率は3パーセントと査定する。

エ 基準地「那須塩原5-3」は、旅館の敷地であり、平成15年度の地価が1平方メートルあたり5万1800円であるのに対し、平成24年度の地価が1平方メートルあたり2万7800円と2万4000円減少し、その減少率は46パーセントである。当該減少率の1割程度が市場性に影響を与えられから、基準地「那須塩原5-3」の地価の下落による減価率を5パーセントと査定する。

オ 本件家屋には上下水道が備わっておらず、上水道については沢の水を浄化

処理して利用し、下水道については浄化槽を利用している。そのため、過剰な経費がかかることをふまえ、本件家屋の上下水道の未整備による減価率を1パーセントと査定する。

カ 本件家屋は公図未整備地区に所在するため、その権利の及ぶ範囲が不明確であり、市場性が減退する。そのため、公図未整備地区にあることによる減価率を3パーセントと査定する。

キ 本件家屋は建築基準法を遵守しているか不明であり、その市場性が減退する。そのため、本件家屋の違法性が不明であることに基づく減価率を1パーセントと査定する。

ク 本件家屋は日光国立公園（第一種特別地域）内に所在する。そのため、本件家屋を取得する第三者は、自然公園法に基づく認可を受けなければ旅館業を営むことができず、当然に本件家屋で旅館経営を行うことができない。そのため、本件家屋が日光国立公園内に所在することによる減価率を1パーセントと査定する。

ケ 本件家屋は、土砂災害特別警戒区域内に所在する。土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物は、建築基準法施行令80条の3に基づき、その外壁、構造耐力上主要な部分が自然災害により破壊を生じないものでなければならないが、本件家屋はこのような耐久性を備えていない既存不適格建物である可能性が高く、増改築する際には、原則として建物全体を建築基準法に適合させなければならない。また、積算雨量200ミリメートルになると、国道400号線が通行止めになるために、本件家屋への立入りができなくなる。さらに、土砂災害特別警戒区域内に所在しているということは、金融機関の融資の判断に大きく影響を与える。

これらの影響に基づき、土砂災害特別警戒区域に所在することによる減価率を15パーセントと査定する。

コ その他、本件家屋は山間僻地に存在し（甲13）、車道の途中に孤立した状態であるから、観光客が立ち寄り難い位置にある点や、本件家屋は旅館を営む程度の利用方法しか存在せず、他の用途への転用可能性が乏しい点も考慮すべきである。

（被告の主張）

本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を求めるにあたって、需給事情による減点補正率を適用するべきではない。

（1）需給事情による減点補正率の適用は、アないしエの理由により、極めて限定的な場合に限られると解するのが相当である。したがって、本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格の算定において、需給事情による減点補正率を適用すべきではない。

ア 需給事情による減点補正率の適用場面

固定資産税における家屋の評価方法として、評価基準において、再建築価格方式が採用されている。その趣旨は、再建築価格方式が客観性を有する評価であること、土地と区別された家屋の評価方法であること、固定資産税が建物の所有という事実に応税力を求めており建物の収益性には着目していないことによる。

そして、需給事情による減点補正率を幅広く適用すると、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において再建築価格法を採用する趣旨に反することになる。なぜなら、デジタル化しにくい要素を取り込むことになり家屋の評価の客観性が失われること、土地の評価において取り扱われるべき事由を建物の評価に取り込めば土地の評価と混同が生じること、建物の収益性の低下を原因とすると収益性に着目することになることとなるためである。

イ 不動産鑑定評価と評価基準

不動産鑑定評価においては、物理的要因、機能的要因、経済的要因が減価の要因とされているところ、経済的要因として挙げられている「近隣地域の衰退」等は本来土地の評価において取り扱われるべき事由であり、家屋の価格にまで客観的に影響を及ぼす事由については相当限定的に解すべきである。また、不動産鑑定評価基準には大まかな評価方法が示されているのみであり、土地の鑑定評価のように、法令に基づく公的評価の基礎とされるものではないから、不動産鑑定士による建物の鑑定価格は、土地の鑑定に比べてもより一層に幅が生じる余地がある。

このように、需給事情による減点補正率が適用される場面であったとしても、不動産鑑定評価において減価の要因とされているものが、固定資産評価基準において、必ずしも減価対象となるものではない。

ウ 個別的な事情等による偏差の排除

需給事情による減点補正率の適用にあっては、客観的ないし一般性を有しない個別的な事情等による偏差は排除すべきである。

エ 市町村の裁量

需給事情による減点補正率の適用の有無は、市町村の合理的裁量にゆだねられているのだから、裁量を著しく逸脱、濫用したときに限り、需給事情による減点補正率を適用しないことが違法になると解するのが相当である。

(2) 原告が主張する個々の減価要因は、需給事情による減点補正率を適用すべき事由にあたらぬ。

ア 旧塩原町の観光客宿泊者数について、平成6年と平成22年を比較すると、25パーセント程度の減少にとどまっており、これは他の市町村の観光客宿泊者数の減少と比べて顕著な減少とはいえない。また、平成24年と平成27年を比べれば、観光客入込数、宿泊者数はいずれも増加している。

したがって、旧塩原町の観光客入込数の減少、及び、旧塩原町の宿泊者数の減少に基づく原告の主張は失当である。

イ ホテル及び旅館等の宿泊施設は、国内人口の減少、レジャーの多様化、後継者不足などの理由によって全国的に減少傾向にあるから、旧塩原町の宿泊施設に限って顕著というものではない。また、小規模旅館が多い塩原温泉地区においては、家族経営者の後継者不足や施設の老朽化による廃業もあり、廃業施設の増加が直ちに宿泊施設の建物の客観的な需要低下を示すものではない。そのため、旧塩原町の宿泊施設の減少に基づく原告の主張は失当である。

ウ 本件家屋には上下水道が備わっていないものの、原告は本件家屋において長年旅館を営んでいるから、上下水道の未整備は営業に影響しない。また、

上下水道を利用した場合には上下水道料金を負担しなければならないのであるから、上下水道が備わっていないために経済的不利益を被るとするのは失当である。さらに、那須塩原市には上下水道が整備されていない地域もあるから、原告の建物のみが特異な立地条件にあるわけではない。

したがって、本件家屋の上下水道の未整備に基づく原告の主張は失当である。

エ 家屋の評価は再建築価格を基準としているため、公図未整備地区であっても固定資産評価に影響しない。また、本件家屋が所在する大網温泉地区は、本件家屋のみが立地する一軒宿であり、原告が100年以上も前から営業を続けてきたことからすれば、本件において公図がないことに関する取引上のリスクは低い。

したがって、公図未整備地区にあることに基づく原告の主張は失当である。

オ 本件家屋が建築基準法を遵守していない可能性があるというのは推測であり、現時点で増改築の具体的な必要性が生じているかは不明である。

したがって、本件家屋の違法性が不明であることに基づく原告の主張は失当である。

カ 本件家屋が国立公園内に所在することは、観光客に対するアピールポイントが格別高く、これをもって市場性減価要因になるとは考えられない。

したがって、本件家屋が日光国立公園内に所在することに基づく原告の主張は失当である。

キ 土砂災害特別警戒区域に指定されていることは土地の減価要因となりうるが、建物の減価要因とはならない。

また、本件家屋が既存不適格建物である可能性があるということは推測であり、現時点で本件家屋に増改築の具体的な必要性が生じているかは不明であること、積算雨量200ミリメートルを超えると国道400号線が通行規制がなされるが、本件家屋そのものへの立入が規制されることはないこと、金融機関の融資の判断に大きく影響がでるとの原告の主張は推測にすぎないことから、本件各建物が土砂災害特別警戒区域内に所在することは市場性減価要因にはならない。

さらに、仮に本件家屋が土砂災害特別警戒区域内に所在することが市場性減価要因になるとしても、M鑑定において査定された市場性減価15パーセントという数値は具体的な根拠に乏しく、過大である。

したがって、土砂災害特別警戒区域内に所在することに基づく原告の主張は失当である。

ク その他、原告は、本件家屋が観光客の立ち寄り難い位置にあると主張するものの、本件家屋の南側には国道400号線があること、路線バスのバス停「塩原大網」が本件建物から20メートル程度の至近距離にあること、都心から本件家屋までの所要時間が合計2時間8分であることから、観光客の立ち寄り難い位置にあるとはいえない。

第3 争点に対する判断

1 需給事情による減点補正率の適用について

まず、被告が、第2の3のとおり、需給事情による減点補正率の適用は極めて

限定的な場合に限られるべきなどと主張するので、以下検討する。

(1) 需給事情による減点補正率の適用場面

評価基準は、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において再建築価格法を採用し、そのうえで、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとすることを定めている（評価基準第2章第1節二）。

このように需給事情による減点補正を認めているのは、再建築価格方式には、評価の方式化も比較的容易であり個別的な事情による偏差が少ないという合理性があるものの、需要と供給の間に乖離があり、そのために再建築価格方式による家屋の評価が当該家屋の適正な時価とはいいがたい場合もあることから、そのような場合に、需給事情による減点補正をすべきことを定めたものと解される。

したがって、このような趣旨からすると、需要と供給の間に乖離がある場合には、需給事情による減点補正をしなければならないのであるから、需給事情による減点補正率を適用するのは極めて限定的な場合に限られるとまではいえない。

(2) 不動産鑑定評価と評価基準

不動産鑑定評価基準及び評価基準は、いずれも家屋等の価値を求めるための基準であるが、その性格は異なる。そのため、被告主張のとおり、不動産鑑定評価において減価要因とされているものが、評価基準において、必ずしも減価要因となるとはいえない。

もっとも、評価基準における評価にあたって、不動産鑑定評価基準による評価を参考にすることは許されると解するのが相当である。なぜなら、両者とも家屋の価値を求める基準であり、かつ、評価基準の経年減点補正率、損耗減点補正率、需給事情による減点補正率は、不動産鑑定評価基準で定められている減価要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を補正するための仕組みとして定められていると解釈しうるためである（甲20参照）。

(3) 個別的な事情等による偏差を排除すべきか

評価基準は、家屋の固定資産税の課税標準の算定方法において、再建築価格法を採用しているが、それは、個別的な事情による偏差が少ないという利点を考慮したと解される。そのため、需給事情による減点補正率を適用するにあたり個別的な事情等による偏差・格差を考慮するとしても、それは慎重に行わなければならない。もっとも、当該家屋の所在地域の状況が当該家屋の価額を減少させるのか否かを判断する際には、所在地域の状況が当該家屋に対してどのような影響を及ぼすのかを検討しなければならないから、当該家屋の個別的な要因を全く捨象して判断することはできない。たとえば、交通の便否や観光客入込数が当該家屋の価額を減少させるのか否かを判断する際には、当該家屋が住宅であるのか、宿泊施設であるのかによって影響の程度は異なるのである。

したがって、需給事情による減点補正率においては、所有者の意図した利用目的やその時々における利用方法の巧拙といった主観的事情を離れ、客観性ないし一般性を有する事情である場合、すなわち、家屋が特定の土地に定着するものであることに起因する家屋の所在地域の状況による価格変動要因ないしは

家屋の個別性が強く代替性に乏しいことに起因する家屋の利用価値による価格変動要因が肯定される場合には、個別的な要因についても需給事情による減点補正率を適用すべきであると解するのが相当である。

(4) 市町村の裁量

被告は、需給事情による減点補正率の適用の有無は市町村長の裁量に委ねられていると主張する。しかし、いかなる事情が需給事情による減点補正に該当するかの判断は評価基準の解釈に基づくものであり、評価基準は地方税法の委任を受けて制定されたものであるから（法３８８条１項）、これらの解釈が市町村長の裁量にゆだねられているとはいえない。したがって、被告の主張は理由がない。

2 本件家屋において需給事情による減点補正率を適用すべきか否か

次に、本件家屋の平成２４年度家屋課税台帳の登録価格を求めるにあたって、需給事情による減点補正率を適用すべき要因が存在するか否か、以下検討する。

(1) 評価基準は、需給事情による減点補正につき、「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」について、その減少する価格の範囲において求めるものとすると定めているところ（評価基準第２章第３節六）、本件家屋については、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」にあたるか否かが問題になる。

(2) 減点補正をすべき要因の有無

ア 観光客入込数等の減少

第２の２の認定事実によれば、①旧塩原町の観光客入込数が、平成１５年度から平成２４年度にかけて約２７パーセント減少したこと、②旧塩原町の宿泊者数が、平成１５年度から平成２４年度にかけて約３１パーセント減少したこと、③旧塩原町の宿泊施設等の数が、平成１５年度から平成２４年度にかけて約２５パーセント減少したこと、④基準地「那須塩原５－３」の地価が、平成１５年度から平成２４年度にかけて約４６パーセント減少したことが認められる。

そして、本件家屋は旅館施設であり、一般の非木造家屋と比べ特殊性が強く、他の用途への転用可能性が乏しいことを考慮すると、上記のような所在地域の観光客入込数や宿泊者数等の著しい減退傾向は、本件家屋の市場価値を低下させるものと認められる。

もっとも、旧塩原町の観光客入込数や宿泊者数が減少したことにより、旧塩原町の宿泊者数及び旧塩原町の宿泊施設が減少し、基準地「那須塩原５－３」の地価が下落する一因になったものと推察されるので、これら要因を別個独立に考慮するのではなく、全体として、考慮すべきである。そして、これら要因を全体として考慮すると、本件家屋の市場性の減退に一定程度影響を与えるものと認められる。

イ 上下水道の不存在

第２の２の認定事実によれば、本件家屋には上下水道が備わっていないことが認められる。他方、平成２３年度における那須塩原市での上水道の普及率は約９８．３２パーセント、下水道の普及率は約５１．６パーセントであり、

特に上水道の普及率が高いことが認められる。

上下水道を利用した場合には上水道料金を支払わなければならないことを踏まえたとしても、上下水道の不存在によって、本件家屋の利用者は、家屋の上下水道設備を維持するために特別な点検を受け、定期的に費用を支払う必要がある（甲 2 3, 2 4）から、上下水道が整備されている場合に比べ、負担が大きい。

したがって、本件家屋に上水道が整備されていないことは、本件家屋の市場価値を低下させる要因の 1 つといえる。もっとも、那須塩原市での下水道の普及率は約 5 1. 6 パーセントにとどまることを踏まえると、市場性の減退に与える影響が大きいとはいえない。

ウ 公図未整備地区内に所在すること

第 2 の 2 の認定事実によれば、本件家屋は公図未整備地区に所在することが認められ、本件家屋の権利の及ぶ範囲が不明確であるという点で、市場性が減退するといえないことはないが、本来土地の問題であるから、市場性の減退に与える影響がそれほど大きいとはいえない。

エ 本件家屋の違法性

本件家屋が建築基準法を遵守した建物ではないということは原告の推測にすぎない上、本件家屋が建築基準法を遵守した建物ではないという事情は、所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる事情にあたるとは考え難い。

したがって、本件家屋が建築基準法を遵守していないことに基づき、需給事情による減点補正をすることはしない。

オ 日光国立公園（第一種特別地域）内に所在すること

第 2 の 2 の認定事実によれば、本件家屋は日光国立公園（第一種特別地域）内に所在することが認められる。

そして、本件家屋が日光国立公園内に存することによって、本件家屋を取得する第三者は、原則として、自然公園法に基づく認可を受けなければ旅館業を営むことができない（甲 2 7 参照）。また、風致景観の管理に関する制約を受ける（甲 2 6 参照）。したがって、これら制約が存することは、本件家屋の市場性を減退させる要因になりうる。

もっとも、本件家屋が日光国立公園内に所在することは、観光客に対するアピールポイントともなりうるため、本件家屋の市場性の減退に与える影響が大きいとはいえない。

カ 土砂災害特別警戒区域内に所在すること

第 2 の 2 の認定事実によれば、本件家屋は、土砂災害特別警戒区域内に所在する。そのため、本件家屋は、急傾斜地の崩壊等が起きた場合に住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある地域に存することが認められる。

また、土砂災害特別警戒区域内に位置することにより、積算雨量が 2 0 0 ミリメートルになると国道 4 0 0 号線が通行止めになる。本件家屋と最寄駅間の交通手段はほぼ車に限られるため、積算雨量が 2 0 0 ミリメートルになると、本件家屋と最寄駅との間の交通が困難となる。

したがって、土砂災害特別警戒区域内に所在することは、本件家屋の市場性の減退に大きく影響を与える。

キ なお、本件家屋が転用可能性に乏しいこと及び交通アクセスの状況は、それ自体が独立して本件家屋の市場性に影響を与えるほどのものとはいえないが、上記各要因の前提として考慮した。

(3) 減点補正の要否及び程度

以上のように、旅館施設である本件家屋については、所在地域の状況によりその価格が減少するものと認められ、本件家屋について適正な時価を算定するためには、需給事情による減点補正を行う必要がある。その程度は、上記(2)で検討した事情を総合的に考慮し、15パーセントをもって相当と認める。

3 まとめ

したがって、平成24年度家屋課税台帳に登録すべき価格は、以下のとおりとなる。

〔算式〕本件家屋1について登録すべき価格＝1億1118万7983円×85パーセント＝9450万9785円

〔算式〕本件家屋2について登録すべき価格＝6891万9246円×85パーセント＝5858万1359円

以上によれば、本件決定のうち、本件家屋1について9450万9785円、本件家屋2について5858万1359円を超える部分は、法349条1項に定める適正な時価を超えて価格を決定した違法があるから取消しを免れないというべきである。

原告の請求は、上記の限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

宇都宮地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 今 井 攻

裁判官 日 野 周 子

裁判官 三 木 洋 美

(別紙)

物 件 目 録

1

所 在	那須塩原市塩原字 1 1 8 3 番地 4
家屋番号	1 1 8 3 番 4 (3 0 , 3 1)
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 7 階
床 面 積	2 0 1 2 . 8 4 m ²

2

所 在	那須塩原市塩原字 1 1 8 3 番地 4
家屋番号	1 1 8 3 番 4 (3 2)
構 造	鉄骨造 6 階
床 面 積	1 0 7 5 . 2 4 m ²

以上

平成29年11月8日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成29年（行コ）第22号 固定資産評価審査決定取消請求控訴事件（原審・宇都宮地方裁判所平成27年（行ウ）第12号）

口頭弁論終結日 平成29年7月24日

判 決

栃木県那須塩原市共壘社108番地2

控訴人兼被控訴人（1審被告）

同代表者兼裁決行政庁

同委員会代表者委員長

同訴訟代理人弁護士

同

栃木県那須塩原市塩原6番地

被控訴人兼控訴人（1審原告）

那 須 塩 原 市

（以下「1審被告」という。）

那須塩原市固定資産評価審査委員会

根 本 義 夫

新 江 進

新 江 学

（以下「1審原告」という。）

同訴訟代理人弁護士

沼 井 英 明

主 文

- 1 1審被告の本件控訴に基づき、原判決中、1審被告の敗訴部分を
取り消す。
- 2 上記取消部分につき、1審原告の請求を棄却する。
- 3 1審原告の本件控訴を棄却する。
- 4 訴訟費用は第1審、2審とも1審原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

1 1審被告の控訴の趣旨

主文第1・2項並びに第4項と同旨

2 1審原告の控訴の趣旨

(1) 原判決を次のとおり変更する。

(2) 那須塩原市固定資産評価審査委員会が1審原告に対して平成26年12月26日付けでした原判決別紙物件目録記載1及び同目録記載2の各家屋の家屋課税台帳に登録された平成24年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、同目録記載1の家屋の価格が7227万2189円を超える部分及び同目録記載2の家屋の価格が4479万7510円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

(1) 本件は、原判決別紙物件目録記載1の家屋（以下「本件家屋1」という。）及び同目録記載2の家屋（以下「本件家屋2」といい、本件家屋1と併せて「本件家屋」という。）の所有者である1審原告が、本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を不服として、那須塩原市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、平成26年12月

26日付けでこれを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、1審被告に対し、本件家屋1の価格が7227万2189円を超える部分及び本件家屋2の価格が4479万7510円を超える部分の取消しを求める事案である。

- (2) 原審は、本件決定のうち、本件家屋1の価格が9450万9785円を超える部分及び本件家屋2の価格が5858万1359円を超える部分は、適正な時価を超えて価格を決定した違法があるから取消しを免れないとして、1審原告の請求を上記限度で一部認容し、その余の請求を棄却した。

そこで、これに対し、上記控訴の趣旨のとおり、1審原告及び1審被告が本件各控訴を提起した。（以下、略語については、原則として、原判決の表記に従うものとする。また、書証は枝番を含むものとする。）

2 法令等の定め

法令等の定めは、原判決を以下のとおり補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の「1 法令等の定め」に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

原判決4頁11行目末尾に改行の上、以下を加える。

「(3) 具体的な需給事情による減点補正率の適用事例

なお、平成15年基準年度に需給事情による減点補正率を適用している市町村における具体的な適用事由には、交通不便（中心市街地から離れた交通の便の悪い地域に所在すること〔171団体〕）、山間僻地（山間僻地に所在すること〔124団体〕）、人口密度（人口密度が低い地域に所在すること〔46団体〕）、宅地価格（宅地価格が低廉な地域に所在すること〔40団体〕）などがある（甲20）。」

3 前提事実並びに争点及び当事者の主張

前提事実並びに争点及び当事者の主張は、原判決を以下のとおり補正し、また、当審における当事者の主張を後記4のとおり付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の「2 前提事実」及び「3 争点及び当事者の主張」に各記載のとおりであるから、これらを引用する。

（原判決の補正）

- (1) 原判決4頁25行目から5頁1行目までを以下に改める。

「那須塩原市は、東京から約150km、県庁所在地（宇都宮市）から約50kmの県北部に所在し、市の東部にJR東北新幹線、東北本線、東北自動車道等の幹線交通網が南北に縦貫している。そして、本件家屋が所在する旧塩原町は、山間部に所在する温泉観光地である。また、本件家屋の近隣地域は、山林が広がる中に温泉旅館、土産物屋、ガソリンスタンド等が散在する。本件家屋は、最寄り駅であるJR東北本線「西那須野」駅から約16km（道路距離）に所在し、JR東北新幹線「那須塩原」駅（東京駅から約1時間10分）から送迎バスを利用すれば約30分の距離である。（甲18、乙4）

本件家屋は、旧塩原町の塩原温泉地区内に平成24年1月1日時点で所在する非木造家屋であり、1審被告を課税団体とする固定資産税の課税客体である。本件家屋は、国道400号の沿道に所在し（甲13）、原判決別紙物件目録1・

2記載のとおり、本件家屋1は、昭和60年頃に増築された鉄筋コンクリート又は鉄骨造陸屋根7階建て、床面積2012.84㎡の建物であり、本件家屋2は、平成元年頃に増築された鉄骨造陸屋根6階建て、床面積1075.24㎡の建物である。本件家屋は、いずれも旅館として使用されている。(甲10,18)」

(2) 原判決5頁6行目の「(乙9)」を「(甲18,乙9)」に、同頁10行目の「(乙8)」を「(甲12,乙8)」に改める。

(3) 原判決5頁15行目から同頁18行目までを以下に改める。

「なお、那須塩原市(旧塩原町)の平成21年3月作成の「都市再生整備計画(第5回変更)塩原温泉地区」によると、旧塩原町の塩原温泉地区の宿泊者数は平成3年以降減少傾向にあり、観光産業のみならず住民の生活に大きな影響を及ぼす宿泊者数を、減少から現状維持、さらには増加に転じることが課題であるとされている。また、塩原温泉郷は、首都東京から約150kmと恵まれた立地条件にある反面、高速鉄道網や道路交通網の整備に伴い、日帰りや立ち寄りの観光スポット化が進み、入込客が宿泊客に結びつかない現象が顕著に表れているとされている。(甲34)」

(4) 原判決5頁22行目「なお、」の次に以下を加える。

「塩原温泉街において平成15年以降に倒産・経営移譲等をした旅館等の状況は、平成25年6月20日時点で、事業廃止後空き家となったもの10件のうち7件は、競売又は売買により建物が譲渡され、経営譲渡により経営を継続しているもの11件のうち8件も、競売、売買、会社分割又は会社合併により建物が譲渡されている(乙15)。また、」

(5) 原判決6頁2行目末尾に以下を加える。

「また、標準地「那須塩原5-3」は、平成9年と平成24年の地価公示価格の比率が-64.0%であるが、人口規模が類似する宇都宮市の12地点の平均では、平成9年と平成24年の地価公示価格の比率は-72.2%であり、同様に人口規模が類似する栃木県鹿沼市又は同県佐野市の標準地各2か所の平成9年と平成24年の地価公示価格の比率も、-56.2%ないし-66.3%となっている(乙15)。」

(6) 原判決6頁7行目末尾に以下を加える。

「また、旧塩原町における下水道の普及率(住民基本台帳人口に対する供給開始区域内人口の比率)は、平成24年3月31日時点で54.9%、平成25年3月31日時点で55.3%である(甲64,乙43)。」

(7) 原判決6頁9行目から同頁18行目までを以下に改める。

「本件家屋は、日光国立公園(第一種特別地域)内(甲18,25)、土砂災害特別警戒区域内(甲15,16,18)及び公図未整備地区内(甲18)に所在する。

なお、栃木県内における土砂災害特別警戒区域の指定状況は、平成28年2月29日時点の指定数が、2685件(土石流)及び3209件(急傾斜地の崩壊)である(乙45)。また、土砂災害特別警戒区域内に位置すると、積算雨量が200mmになると本件家屋に接している国道400号が通行止めになるが、平成18年から平成27年までの間に通行止めとなったのは、6回(平成

20年8月6日0時25分から4時間35分，平成21年8月10日6時から11時間15分，平成23年9月21日18時から8時間30分，平成24年5月3日22時から5時間，同年6月20日1時から4時間45分，平成27年9月9日21時から20時間）であった。（乙11,16）

さらに，本件家屋が接道する国道400号の平成22年度における混雑状況について，那須塩原市塩原所在の観測地点における昼間12時間の自動車類交通量は合計8220台，混雑度は1.14である一方，全国の一般国道の山地部における混雑度は0.50であり，平地部における混雑度も0.66である。（乙29,30）」

4 当審における当事者の主張

(1) 本件家屋の所在地域の状況による価格変動要因

(1 審原告の主張)

ア 評価基準の規定からすると，当該家屋に所在地域の状況による価格変動要因が認められれば，当該要因に基づき減価を行い適正な時価を求めなければならないのであり，適用事例（甲20）や裁判例を踏まえても，適用が限定されるものとは解されない。需給事情による減点補正率の適用方法について，市町村長の裁量もない。

イ 本件家屋は，以下のとおり特殊な家屋であり，転用可能性はない。すなわち，(ア) 本件家屋が所在する塩原地区（旧塩原町）の観光客入込数，宿泊者数，宿泊施設数（乙8,9，甲12,18）等は，著しい減少傾向にある。また，本件家屋には，(イ) 土砂災害特別警戒区域内に所在するとともに，(ウ) 上下水道の整備されていない地域，(エ) 公園未整備地域に所在し，(オ) 建築基準法を遵守しているかも不明である。そして，本件家屋は，(カ) 日光国立公園内に所在する。これらの事情が，本件家屋の市場性の減退に与える影響は大きく，需給事情による減点補正率の程度を検討する際に考慮すべき事情である。

(ア) 旧塩原町の観光客入込数の減少及び宿泊者数の減少は，本件家屋の収益性の減少につながり，本件家屋の需要減少に繋がるため，所在地域の状況による市場性減価要因に該当する。

(イ) 本件家屋の所在地が土砂災害特別警戒区域に指定されることにより，当該所在地域が，急傾斜地の崩落のおそれが多分にある危険な場所に所在することが「公」になり，市場の需要が減退する。また，積算雨量が200mmになると，国道400号が通行止めになり，事業上の不利益を受ける。自治体による需給事情による減点補正率の適用事例にも，環境不良や地滑り地等がある。

加えて，建築物の移転等の勧告や宅地建物取引における重要事項説明の対象になり（土砂災害防止法25条，宅地建物取引業法33条等），指定区域内の建物は自由な増改築が規制され，躯体部分に対する構造的な修繕ができない結果，その利用に大幅な制限が加えられるから，需要が低い。本件家屋は，最寄り駅から16km，塩原温泉旅館組合から4.6km離れた場所に所在し，山間の車道脇に孤立しており，アクセスの良い場所ではない。

(ウ) 本件家屋が所在する地域に上下水道が整備されていないため，本件家屋

は、設備の設置維持のために高額な費用の負担を余儀なくされる。また、強い降雨により上水が使用不能になるため、1審原告は、装置を修繕しつつ宿泊客への対応にも追われ、宿泊者数にも影響するなど、旅館業上の不利益となる。本件家屋が所在する塩原地区では、下水道の整備が上水道と同様に一般的であり、本件家屋は例外的な地域である。

(エ) 公図未整備地域に所在すると、権利の範囲や境界が不明で売買の対象となる範囲を確定できず、家屋でも売買の対象になり難い。

(オ) 本件家屋が建築基準法を遵守した建物か否か不明である。このことは、所在地域が土砂災害特別警戒区域であることを踏まえると、本件家屋が、外壁、構造耐力上、主要な部分が自然災害（土石流等）により破壊を生じないものか否か不明であり、建築基準法所定の安全性が確保されているかを判断できないから、市場性を大きく減退させる事由である。

(カ) 本件家屋が日光国立公園内に所在することにより、売買で取得しても、旅館業法上の許可を再度取得し直す必要があり、自然公園法による厳格な規制も受ける（甲25ないし30等）。また、国道400号の車道脇にあり、背面が断崖絶壁のため、1審原告は、多額の費用をかけて、定期的に崖の補修工事を行うことを要する。日光国立公園に、イメージアップや集客力はなく、具体的な利益の享受はない。

ウ ■■■■■は、36億4861万円余りで調達したが、11年の間に90.4%も減価されており、塩原温泉街の旅館の需要が急落したことの現れである。

エ 不動産鑑定評価基準も評価基準もいずれも正常価格を求める点で共通しており、評価基準の需給事情による限定補正率は、鑑定基準の機能的要因及び経済的要因に整理できるから、鑑定基準の経済的要因とされる減価要因を参考とすることは不合理でない。

不動産鑑定士Mの不動産鑑定評価書（甲18。以下「M評価書」という。）は、本件家屋の所在地は、上記の行政的条件から更地としての市場性が極めて低いことから、土地価格の査定ではこれを考慮せず、土地建物一体としての市場性減価により考慮した。また、需給事情の減点補正率の適否の検討に当たって、不動産鑑定評価基準で対応する市場性減価要因を参考にしたものであり、還元利回りの基礎を10～12%にし、本件家屋が所有直営方式の旅館であることや、上記区域内に所在することから、還元利回りを15%とした。同評価は、各試算価格（積算価格、収益価格、比準価格）に差が生じた場合に、なぜそのような差が生じたかを検討するという意味にとどまり、減価しなければならないという意味ではない。

（1 審被告の主張）

ア 1審原告の主張は否認ないし争う。

イ 「適正な時価」（法341条5号）は、客観的な交換価値をいうところ、家屋の鑑定評価には一定の幅があり得る上、土地と異なる多様な取引実態から、その市場価値の評価は困難というべきであるから、「再建築価格方式による家屋の評価が『適正な時価』とはいえない場合」というのは、相当程度限定され、「需給事情による減点補正率の適用」は、需要と供給の乖離の程度が

著しい場合に限られるというべきである。

そして、評価基準は、需給事情による減点補正率の算出方法について、具体的に定めておらず、減価率も、各市町村長の判断と責任において定めるものとするから、技術的細目的な要素を含む家屋の評価方法を評価基準に委ねるとともに家屋の客観的状況等に応じた適切かつ合理的な評価方法を選択することについて市町村長に一定の裁量を与えたものというべきである。

なお、需給事情による減点補正率の適用について、原判決の指摘する事情は、いずれも土地に関する減価要素であり、土地の評価に織り込み済みであるから、別途に建物につき需給事情による減点補正を要するものではない。

ウ 1 審原告の主張する個別的要因について

(ア) 1 審原告は、上下水道が整備されていない状況で長年旅館業を営んでおり、当該要因が営業に影響しているとはいえない。那須塩原市内で上下水道が整備されていない地域もあり、本件家屋が格別特異な立地条件にあるものではない。濾過装置が使用不能となる程度、頻度も明らかではなく、設備がある施設でも給水が停止されることもある。宿泊先を選ぶ際に、事前に調査し、上下水道が未整備なら敬遠するとも考え難い。塩原地区の下水道普及率、下水道の整備が一般的ともいえない。

(イ) 公図未整備地域は、境界や面積の確定に困難を伴うものの、売買の対象にならないわけではなく、本件家屋の所在する土地は、周囲に他の建物がないからリスクは少ない。那須塩原市の市内でも4割以上の区域が公図未整備である。

(ウ) 建物が既存不適格か否かは、所在地域の状況というよりは建物様式の問題であり、直ちに「建物様式が著しく旧式となっている非木造家屋」に当たるとはいえない。

(エ) 土砂災害特別警戒区域の指定は、土砂災害の発生を防止し、土砂災害が発生する前に速やかに当該区域にいる人を避難させ、生命や身体を保護するための体制を整備すべき区域を明らかにしたものである。

土砂災害特別警戒区域の指定がされると、各種規制を受けるが、建物の「利用」に関する制限ではない。また、既存の家屋の通常修繕は妨げられないため、建物の経済的残存耐用年数に変化を与えるものではなく、不動産鑑定評価上の建物の減価要因ではない。固定資産の評価基準における建物の評価は、現況に基づく再建築価格が原則であり、躯体部分に対する構造的な修繕の可否や将来の増改築の制限を考慮した評価（減価）は実施しない。建築確認を要しない改修にも何らの規制はないから、建築基準法の規制が本件家屋の評価に及ぼす影響はない。栃木県内の同指定地域につき需給事情による減点補正率の適用実績もない（乙15）。

本件家屋の所在地は、観光資源を有する場所で旅館を建てて経営することは合理的であり、山間僻地にあるわけではなく、自動車によるアクセスが非常に良好な観光地である。土砂災害特別警戒区域に指定されたことで、殊更に土砂災害の危険性が高まったというものでもない。

(オ) 自然公園法に基づく規制は、公園内での営業の許可を受けなければならないことと、風致景観の管理に関する制約を受けることであり、そのため

に不動産取引において重要事項説明書への記載が求められているが、既存建物で旅館業を經營するための許可申請は、国立公園以外の地域における申請手続と大差がない。上記規制により、本件家屋の周辺は乱開発が抑制され、良好な自然環境が保護されていることは、本件家屋への付加価値となっている。

(カ) 断崖絶壁であるために定期的に高額な費用を負担しているともいえない。■■■■■は、行政改革の一環として売却されたものであり、参考にならない。

エ 「評価基準」は、算定された価格が基準年度の賦課期日のみでなく、原則として、第2年度及び第3年度に各賦課期日の客観的交換価値とすることが求められるから、不動産鑑定評価を参考にすることは相当でない。

M評価書の市場性減価は、積算価格を低く想定した収益価格に近づけるために、積算価格を市場性減価により減価するというものである。M評価書のベース利回り自体、幅のある曖昧な数字に変遷しており、リスクにならない所有直営方式を後出し的に持ち出している。地価の下落傾向は、取引事例比較法において同一需給圏に共通するものである。M評価書は、観光客入込数、宿泊客数の減少を取引事例が内包しているか否か断言できないとするにもかかわらず、これらを理由に市場性減価をしており、一般には同一需給圏に共通するものである。

ところで、従前の裁判例と比較しても、需給事情による減点補正がされた裁判例は、過疎地にありゴルフ場と一体利用される寄宿舍及びクラブハウス(甲5,6)、縮小傾向にある商業地域にある大型商業施設で、同種店舗も閉鎖後は使用されず入札者もないような状況であること(甲21,乙34)、百貨店を念頭に建築された千葉県の大型店舗で、アクアラインの開通により顧客等が東京地区に流出したため、所在地近隣の路線価が顕著に下落したこと(甲9,乙17)などを考慮している。

他方、本件家屋の所在する那須塩原市は、過疎地ではなく、現在も1審原告は本件家屋を利用して収益を上げており、宿泊者数や利用者数の減少を示す明確な証拠は提出されていないし、地価の低下も全国的な傾向の範囲に含まれている。

したがって、これまでの裁判例に照らしても、本件家屋は、需給事情による減点補正の対象にはならない。

(2) 減点補正の程度

(1 審原告の主張)

ア 本件家屋の所在地域の状況による複数の価格変動要因を踏まえると、原価率は35%が適正である。

イ 不動産鑑定士Yの意見書(甲42)は、裁判例(甲5)と同様、対象建物の試算価格(積算価格、比準価格、収益価格)を求めて、その加重平均から当該建物の正常価格を求め、その価格の積算価格(市場性補正前)における割合を需給事情による減点補正率とする手法を採用するものであり、これによれば、本件家屋の需要者が旅館経営を目的とする経営者等と判断されることから、積算価格を10%、収益価格を90%として加重平均して

また、不動産鑑定士Sの意見書（甲68）は、裁判例（乙17）と同様、固定資産評価額と鑑定評価額の差額を求め、差額の固定資産評価額における割合をもって、減点補正率とするものであり、これによれば、減価補正率は48.8%になる。

ウ 栃木県が調達し売却した塩原温泉街の[]の調達価格（甲 46）から売却価格（甲 47）への減額率（87～90%）を考慮しても、本件家屋について35%の減価を行うことは不合理でない。

(1 審被告の主張)

イ 原判決の認定に係る減点補正率15%は全く具体的な根拠が不明である。

ウ 本件家屋は、従前の裁判例で減点補正が認められたゴルフクラブ寄宿舍や大型店舗と異なり、建物としての特殊性が強いとはいえ、旅館業界内の需要が十分あり、保養施設等他用途への転用なども十分考えられる。本件家屋は、現在も使用されており、需要を減退させる要因が当該家屋に存在するとはいえない。

第3 当裁判所の判断

その理由は、次のとおりである。

価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際の条件も種々の事情等により著しい格差があるためである。また、評価基準は、それにより算定された価格が基準年度の賦課期日のみではなく、原則として第2年度及び第3年度の各賦課期日の客観的な交換価値となることが求められる。したがって、評価基準は、個別具体的な事情を網羅し、基本的に土地とその上の建物とを一体として評価し、それを適用して鑑定評価すると一定の幅があり得る不動産鑑定基準とは一致しないものというべきである。

さらに、評価基準が定める評価方法には一般的な合理性があるということができ、市町村長が当該建物について評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費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が存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。このような特別の事情等の主張立証を行うことなく、納税義務者が不動産鑑定意見書等を提出するだけでは、上記推認を妨げることはできないと解するのが相当である（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁，最高裁平成11年（行ヒ）同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁等参照）。

本件で問題とされる需給事情による減点補正は、地域的な状況による減価であり、これは、土地だけではなく、建物にも及び得るのであり、評価基準も、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる建物（家屋）等について、その減少する価額の範囲において需給事情による減点補正を認めているから、本件家屋の交換価値の減少が現在の経営事情や利用方法等に伴う主観的な事情によるものにとどまらず、本件建物の需要が減少し、本件建物の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域的な状況があれば、需給事情による減点補正が認められる場合があるというべきである。

3 本件家屋において需給事情による減点補正率を適用すべきか否かについて

そこで、次に、本件家屋の平成24年度家屋課税台帳の登録価格を求めるに当たって、需給事情による減点補正率を適用すべき要因が存在するか否かについて検討する。

- (1) 評価基準は、需給事情による減点補正につき、「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」について、その減少する価格の範囲において求めるものとするとしているところ（評価基準第2章第3節六）、本件家屋については、「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」に当たるか否かが問題になる。
- (2) この点に関して、1審原告は、需給事情による減点補正をすべき要因として、
(ア) 本件家屋が所在する塩原地区（旧塩原町）の観光客入込数、宿泊者数、宿泊施設数が、著しい減少傾向にあること、そして、本件家屋が、
(イ) 土砂災害特別警戒区域内に所在すること、
(ウ) 上下水道の整備されていない地域に所在すること、
(エ) 公図未整備地域に所在すること、
(オ) 建築基準法を遵守しているかが不明であること、
(カ) 日光国立公園内に所在することなどがあると主張する。

ア そこで、検討すると、前記説示のとおり、本件家屋は、東京から約150 km、県庁所在地（宇都宮市）から約50 kmの県北部に所在する那須塩原市に所在し、同市の東部にはＪＲ東北新幹線、東北本線、東北自動車道等の幹線交通網が南北に縦貫しており、本件家屋が所在する旧塩原町は、山間部に所在する温泉観光地であって、本件家屋の近隣地域は、山林が広がる中に温泉旅館、土産物屋、ガソリンスタンド等が散在するものの、本件家屋は、最寄り駅であるＪＲ東北本線「西那須野」駅から約16 km（道路距離）に所在し、ＪＲ東北新幹線「那須塩原」駅（東京駅から約1時間10分）から送迎バスを利用すれば約30分の距離にあることが認められる（甲18、乙4）。

また、本件家屋は、国道400号の沿道に所在し（甲13）、鉄筋コンクリート又は鉄骨造陸屋根7階建て、床面積2012.84㎡の建物（本件家屋1）及び鉄骨造陸屋根6階建て、床面積1075.24㎡の建物（本件家屋2）であり、旅館として使用されていることが認められる（甲10、18）。加えて、接道する国道400号の平成22年度における混雑状況も、那須塩原市塩原所在の観測地点における混雑度が1.14であり、全国の一般国道の山地部における混雑度（0.50）又は平地部における混雑度（0.66）よりも、利用状況が高いものと認められる（乙29、30）。

イ そして、確かに、上記引用に係る補正後の原判決の前提事実によると、旧塩原町における観光客入込数、宿泊者数、宿泊施設等の数は、平成15年及び平成24年を比較しても、いずれも減少していることが認められ、那須塩原市においても、旧塩原町の塩原温泉地区の宿泊者数を減少から原状維持、増加に転じることが課題であるとされていることが認められる。また、塩原温泉郷は、恵まれた立地条件にある反面、高速鉄道網や道路交通網の整備に伴い、日帰りや立ち寄りの観光スポット化が進んだことで宿泊客に結びつかない現象が顕著に表れていると分析されているところであることが認められる（甲34）。

他方、塩原温泉街において平成15年以降に倒産・経営移譲等をした旅館等は、その大半は、競売、売買、会社分割又は会社合併により建物が第三者等に譲渡され、経営移譲により経営を継続している旅館等も複数存在していることが認められることからすると（乙15）、観光客入込数、宿泊者数及び宿泊施設数が減少していることによって、直ちに、旅館である本件家屋について、当該地域に所在するがゆえに家屋の価値が減少するというような地域性を認めるのは困難というべきである。

1 審原告は、本件家屋の近隣の標準地「那須塩原5－3」の地価が著しく下落したことをいうが、前記説示のとおり、その平成9年と平成24年の地価公示価格の比率は、人口規模が類似する宇都宮市の12地点の平均の比率及び栃木県鹿沼市又は同県佐野市の標準地各2か所の平成9年と平成24年の地価公示価格の比率と比較しても、著しく異なるとはいえず、上記の標準地の地価の下落をもって地域的な要因と認めることはできない（なお、那須塩原市は、過疎地にも指定されていない）。

ウ 次に、本件家屋は、土砂災害特別警戒区域内に所在しているが、前記説示のとおり、栃木県内における土砂災害特別警戒区域の指定状況は、平成28

年2月29日時点の指定数が、2685件（土石流）及び3209件（急傾斜地の崩壊）と多数であることが認められる（乙45）。しかし、同指定地域においては、積算雨量が200mmになると本件家屋に接している国道400号が通行止めになるが、平成18年から平成27年までの間に通行止めとなったのは、6回に止まること（乙11, 16）に照らすと、土砂災害特別警戒区域に指定されていることによる建物の構造、建築等に関する規制が、評価基準による再建築価格法による評価を補正すべき地域的な事由と直ちに断定することはできないというべきである。

エ また、1審原告が所有する本件家屋は、上下水道の整備されていない地域に所在しているものである。

しかしながら、前記説示のとおり、本件家屋が山間部に所在することや、那須塩原市における上水道の普及率は、平成23年度において約98.32%であるが、一方、下水道の普及率は、平成23年度において約51.6%であり、旧塩原町における下水道の普及率も、平成23年度及び平成24年度において54.9%又は55.3%程度であること、また、1審原告は、上下水道が整備されていない状態で、これまで長年にわたり旅館業を営んでおり、これが当該営業に直接影響しているものではないことなどに照らすと、本件家屋が特異な立地条件にあるものではなく、その所在する地域について、上記の事由が特有の事情と解することはできないというべきである。

オ さらに、上記引用に係る補正後の原判決の前提事実によると、本件家屋は、公図未整備地域に所在すること、日光国立公園（第一種特別地域）内に所在することにより規制を受けることなどの事情が認められる。しかしながら、これらの事情は、本来土地の評価に織り込み済みの問題であって、これらがあることによって、旅館である本件家屋について、当該地域に所在するがゆえに家屋の価値が減少するというような地域性を認めることもできないというべきである。

なお、弁論の全趣旨によると、自然公園法に基づく規制については、不動産取引において重要事項説明書への記載が求められているものの、既存建物で旅館業を営むための許可申請は、国立公園以外の地域における申請手続と大差がないとみられるから、評価基準による再建築価格法による評価を補正すべき地域的な事由とすることはできない。

カ そして、本件家屋については、1審原告から建築基準法を遵守しているかが不明であることが指摘されているが、そのことによって「所在地域の状況によりその価格が減少すると認められる非木造家屋等」又は「建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋」に当たるとも認められない。

(3) そうすると、1審原告が主張する上記各事由（各要因）は、いずれも本件家屋の市場価値の減少を来すような地域的な事情ということとはできず、本件家屋について需給事情による減点補正率を適用すべき事情は認められないといわざるを得ない。そして、本件証拠関係の下では、他に、需給事情による減点補正率を適用すべき事情を裏付ける的確な証拠はない。

したがって、その余の点について判断するまでもなく、本件決定に違法な点

を認めることはできない。

4 当審における当事者の主張について

- (1) 1 審原告は、上記各事由（各要因）が、需給事情による減点補正率を適用すべき事情に該当すると主張し、本件家屋1の価格が7227万2189円を超える部分及び本件家屋2の価格が4479万7510円を超える部分の取消しを訴求している。

しかし、上記説示のとおり、いずれも本件家屋の市場価格の減少を来するような所在地域の事情と認めることはできず、1 審原告の上記主張はその前提を欠いているというべきであるから、これを採用することはできない。

- (2) ところで、1 審原告は、不動産鑑定基準による評価を参考にすべき旨を主張するとともに、M評価書（甲18）及びその補充書である意見書2通（甲63, 67）における市場性に影響する事情を考慮すべきことを主張する。

しかし、上記説示のとおり、評価基準における需給事情による減点補正は、当該家屋の需要が減少し、本件建物の交換価値を低下させることが明らかな客観的な地域状況が存する場合に適用すべきものと解されることがからすると、不動産鑑定基準による評価を参考にすることが可能であるとしても、上記のような客観的な地域的な状況に当たるか否かを検討すべきであり、不動産鑑定基準による市場性の検討をそのまま適用することにはならないというべきである。

なお、1 審原告の提出の不動産鑑定士Yの意見書（甲42）においては、需給事情による減点補正の減価率を36%と算定し、また、不動産鑑定士Sの意見書（甲68）においては、固定資産評価額と鑑定評価額の差額を求め、差額の固定資産評価額における割合をもって、減点補正率として、減価補正の減価率を48.8%とするものであるが、いずれも合理的な根拠は乏しく、いずれも直ちに採用することはできない。

したがって、1 審原告の需給事情による減点補正を行うべきであるとする主張は理由がないというべきである。

5 小括

以上のとおり、本件全証拠によっても、需給事情による減点補正をすべき事情を認定することはできないから、本件決定は適法というべきであり、1 審原告の本件請求は理由がない。その他、1 審原告の主張に鑑み、当審で提出された証拠を加えて、本件訴訟記録を検討しても、上記認定判断を左右するに足りる的確な主張立証はないというべきである。

第4 結論

以上の次第で、1 審原告の本件決定の取消請求は理由がないから棄却すべきであり、これと異なる原判決は一部相当でないから、原判決中、1 審被告の本件控訴に基づき、1 審被告の敗訴部分を取り消し、同取消部分に係る1 審原告の請求を棄却することとし、また、1 審原告の本件控訴を棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第22民事部

裁判長裁判官	河	野	清	孝
裁判官	菊	池	絵	理
裁判官	岡	口	基	一

書 (決定)

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

- 1 本件を上告審として受理しない。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法 318 条 1 項により受理すべきものとは認められない。

申 立 人

相 手 方 那 須 塩 原 市

同 代 表 者 那須塩原市固定資産評価審査委員会

同委員会代表者委員長 根 本 義 夫

東京都損害賠償請求事件

平成28年11月10日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成25年（ワ）第4588号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結日 平成28年9月9日

判

決

原告	被告
同代表者代表理事	
同訴訟代理人弁護士	私市大介
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号	
被告	東京都
同代表者知事	小池百合子
同訴訟代理人弁護士	川上俊宏
同訴訟復代理人弁護士	平松修二
同	西川こふみ
同指定代理人	加登屋毅子
同	田口るみ子
主	文

- 1 被告は、原告に対し、[redacted]円及び別紙遅延損害金目録の元本欄記載の各金額に対する同目録の起算日欄記載の各日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを8分し、その7を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告に対し、[redacted]円及び別紙1 遅延損害金目録の元本欄記載の各金額に対する同目録の起算日欄記載の各日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は、別紙2 物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である原告が、被告が本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出及び経年減点補正率の適用を誤り、これに基づいて原告から固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）を過大に徴収したことが違法であるなどと主張して、国家賠償法（以下「国賠法」という。）1条1項に基づき、損害賠償金[redacted]円（平成4年度から平成20年度までの過納金、弁護士費用等）及びこれに対する民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。
- 2 関係法令等の定め概要
別紙3「関係法令等の定め概要」に記載したとおりである（なお、同別紙において定める略称は、以下においても用いることとする。）。

3 前提事実（証拠等を掲記しない事実は当事者間に争いがないか弁論の全趣旨により認められる。）

(1) 当事者

原告は、一般社団法人であり、本件家屋の新築時からの所有者で、本件家屋に係る平成4年度から平成20年度までの固定資産税等の納税義務者であった者である。

被告は、その特別区所在の家屋に係る固定資産税等を賦課徴収する権限を有する地方公共団体である。

(2) 本件家屋の構造等

ア 本件家屋は、昭和57年9月14日に新築された地下2階、地上14階建ての塔屋階付きの非木造家屋である（甲1）。本件家屋の昭和57年固定資産評価基準（地方税法388条1項前段。別紙3の1(1)オ、同3）における非木造家屋経年減点補正率基準表の構造区分は、SRC造・RC造及びS造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）等となっており、固定資産の評価上、本件家屋の地上2階の一部、地上3階から14階まで及び塔屋階についてS造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の経年減点補正率が、その他についてSRC造・RC造の経年減点補正率が適用されている。そして、固定資産の評価上は、S造部分の床面積は1万7122.14㎡であり、SRC・RC造部分の床面積は7590.65㎡であるものとされている（ただし、原告は、本件訴訟において、これらの数値に誤りがあると主張している。）。

イ 本件家屋は、平成3年3月31日に増築され、その後、平成6年に増築部分について減築された。増築部分の構造及び用途は、S造・倉庫（一般）であり、課税床面積は、減築前が44.73㎡、減築後が40.25㎡である。

ウ 本件家屋の平成4年度以降の価格は、新築部分と増築部分を別個に評価してそれぞれの価額を算出し、それらを合計する方法により決定されている。

(3) 新築部分の評価等

ア 新築部分の建築当初の再建築費評点数は、昭和57年度評価基準により算出され、 点（100点未満切捨て）とされた（甲4【9枚目】）。

イ 新築部分のその後の昭和60年度から平成18年度までの各基準年度（地方税法341条5号。別紙3の1(1)ア）の再建築費評点数は、上記アの再建築費評点数を基礎として順次算出された。

ウ 本件家屋の固定資産評価基準における非木造家屋経年減点補正率基準表の構造区分は、上記(2)アのとおり、SRC造・RC造及びS造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）等となっていたところ、昭和57基準年度から平成15基準年度まで、本件家屋の新築部分は、一棟を単位としてSRC造・RC造の経年減点補正率を適用されていたが、平成18基準年度以降は、SRC造・RC造部分とS造部分とを区分して、各構造別に経年減点補正率を適用することとされた（甲6の1ないし3、弁論の全趣旨）。

(4) 増築部分の評価等

ア 増築部分の平成4年度の再建築費評点数は、平成3年度の固定資産評価基

準により算出され、[REDACTED]点とされた。

イ 増築部分のその後の平成6年度から平成18年度までの各基準年度の再建築費評点数は、上記アの再建築費評点数を基礎として順次算出された。

- (5) 原告は、平成21年7月30日、東京都固定資産評価審査委員会に対し、本件家屋について固定資産課税台帳に登録された平成21年度の価格である[REDACTED]円について不服があるとして、地方税法432条1項の規定に基づき審査の申出（以下「別件審査申出」という。）をした。

東京都固定資産評価審査委員会は、平成24年1月10日、原告による別件審査申出を棄却する決定をしたが、本件家屋の建築当初の再建築費評点数に誤りがある旨の原告の主張については、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合等に当たるとは認められないとして、これを判断しなかった。

原告は、平成24年7月17日、東京地方裁判所に、別件審査申出を棄却する決定のうち原告が相当と考える価格である[REDACTED]円を超える部分は違法であると主張して、取消訴訟（以下「別件取消訴訟」という。）を提起した。

東京地方裁判所は、平成27年1月14日、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを理由として、本件審査申出を棄却する決定のうち価格[REDACTED]円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨の判決を言い渡し、原告及び被告がいずれも控訴したところ、東京高等裁判所は、同年9月24日、原告の控訴に基づき、上記判決の計算の誤り等を一部訂正して、本件審査申出を棄却する決定のうち価格[REDACTED]円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨原判決を変更するという内容の判決を言い渡し、この判決は確定した。

（甲37ないし39の2，乙18の1，弁論の全趣旨）

第3 争点

- 1 建築当初の評価の妥当性を争うことの可否
- 2 本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りの有無
 - (1) 主体構造部の鉄骨の耐火被覆
 - (2) 電気設備の電灯コンセント配線設備
 - (3) 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具
 - (4) 電気設備の電話配線設備
 - (5) 防災設備
 - (6) 建築設備に係る規模補正係数
 - (7) その他計算ミス等
- 3 経年減点補正率の適用の誤りの有無
- 4 国賠法上の違法性及び故意過失の有無
- 5 損害の有無及びその額
- 6 消滅時効及び除斥期間の成否

第4 争点に対する当事者の主張

1 争点1について

(被告の主張)

地方税法は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格に不服がある場合には、固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた日後60日）までの間において、又は固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内に固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨を規定する（432条1項本文。別紙3の1(2)ア）とともに、同審査委員会の決定に不服があるときはその取消しの訴えを提起することにより争うことができ、それ以外の方法で争うことはできないと規定している（434条。別紙3の1(2)イ）。

地方税法がこうした規定を設けた趣旨は、審査申出期間、取消訴訟の出訴期間に制限を設けることにより、固定資産税の賦課処分的前提問題である固定資産税評価額を早期に確定させることによって、法的安定性を確保することにある。

ところが、原告が主張するように、新築当初の評価自体をその後においても随時争うことができるとすると、固定資産評価基準に定める在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法（別紙3の2(4)から(9)まで等。以下「在来分家屋の評価方式」ということがある。）により評価された基準日における家屋の評価を争う際に、建築当初の評価の誤りを無制限に主張できることになるから、効力の確定した建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができることになり、早期確定・法的安定性といった地方税法の趣旨に反する結果となる。また、当初の評価から時間が経過するほど、評価の対象となった建物には経年変化が生じ、補修や増改築等による変更が生じることになり、当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になることが予測される。

そうすると、本件のように、当初の評価が行われてから一定期間が経過した後になって、建築当初の評価を無制限に争うことは許されず、在来分家屋の評価方式による評価（新築時に算出された再建築費評点数に基準年度ごとに再建築費評点補正率を乗じて求められるもの）が行われている家屋については、主として再建築費評点補正率の妥当性を争うことができるにすぎず、また、建築当初の評価の誤りが主張された場合には、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められる場合に限って争うことができると考えるべきである。

(原告の主張)

下記のとおり、ある基準年度の家屋の登録価格を争う際に、当該基準年度よりも前の年度の再建築費評点数算出の誤りに起因する当該基準年度の再建築費評点数の誤りを主張することは許される。

- (1) 固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産の登録価格を争う場合に、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出及び

その審査決定に対する取消訴訟において主張することができる事由を明示的に制限する規定は存在しない。

それにもかかわらず、固定資産の登録価格に対する不服申立ての手続について、条文の文言にない制限を付加することは、納税者の予測可能性を著しく害し、法的安定性を損ねるものであって、租税法律主義の一内容である手続的保障原則に反して許されない。

- (2)ア 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法は、「基準年度の前年度における再建築費評点数」に再建築費評点補正率を乗じて当該基準年度の再建築費評点数を算出するものであるところ（別紙3の2(6)）、平成21年度評価基準は、「基準年度の前年度における再建築費評点数」を前基準年度に適用した固定資産評価基準の規定によって評価した場合に得られる再建築費評点数と定めており、「固定資産課税台帳に登録された前基準年度の価格の基礎とされた再建築費評点数」とは定めていない。そうすると、「基準年度の前年度における再建築費評点数」の算定の基礎となる新築時の再建築費評点数について、当時の固定資産評価基準の規定に適合した評価がされるべきものであると解するのが相当であり、本件家屋の新築時の再建築費評点数の付設が固定資産評価基準に適合しないものである場合には、本件家屋の各年度の価格が固定資産評価基準にのっとって算定されたことにはならない。

- イ 地方税法は、土地又は家屋の課税標準を基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする規定し（349条1項。別紙3の1(1)イ）、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固定資産評価基準に委ね、市町村長は、固定資産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（403条1項。別紙3の1(1)カ）。

その趣旨は、人的、物的及び時間的な制約の下で大量に存在する固定資産の評価を行うに当たり、全国一律の統一的な評価を行うことによって、各市町村全体の評価の均衡を図るとともに、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であり、固定資産評価基準は、上記のような目的を達成するために定められた、固定資産の価格を算定するための技術的かつ細目的な基準にすぎない。そして、固定資産評価基準において、在来分の非木造家屋の再建築費評点数の算出方法につき、上記アのような方法が採用されているのは、再建築価格方式が採用されている以上、在来分の家屋を含めた全ての家屋について、部分別評価又は比準評価の方法によって再建築費評点数を求めるのが望ましいものの、上記のような制約の下で、大量に存在する在来分家屋の評価を部分別評価又は比準評価の方法によって行うことが實際上困難であることから、家屋の評価事務の簡素化を図るためであると考えられる。

そうすると、基準年度の登録価格を争う際に当該基準年度より前の年度の再建築費評点数に関する主張を制限することは、そもそも在来分の非木造家屋の建築費評点数も部分別評価又は比準評価の方法によって求めることとなっていれば、制限されることのなかった主張が、家屋の評価事務の簡素化

を図ったばかりに制限されてしまうことを意味する。このような帰結は、家屋評価の便宜のみを過度に優先させ、固定資産税の納税者による登録価格に対する不服申立ての手段を不当に制限するものであって、不相当である。

- (3)ア 仮に、基準年度の前年度以前の再建築費評点数算出の誤りは、在来分の非木造家屋の当該基準年度の価格に対する不服の理由にできないとすると、大部分の非木造家屋において、不服の理由として主張できるのは、再建築費評点補正率の乗算の誤り、経年減点補正率の乗算の誤り、物価水準による補正率の乗算の誤り、設計管理費等による補正率の乗算の誤りといった、単純計算の誤りだけということになってしまう。

地方税法が、このような単純計算の誤りの有無を審査するためだけに、わざわざ各市町村に固定資産評価審査委員会を設置すると規定しているとは考えられない。

- イ 家屋の評価は、固定資産評価基準の定めに従って、複雑な専門技術的な計算の手順を経てなされる上、固定資産税の賦課徴収の際に納税者に交付されるのは、納税通知書及び課税明細書だけであり、それらには家屋の再建築費評点数やその算出過程は記載されていないから、納税者は、いかなる算出根拠や計算方法によって価格が決定されたかをほとんど知ることはできず、登録価格が適正な時価を超えるものであるか否かも直ちには判明しない場合が多い。しかも、審査の申出は、納税通知書の交付を受けた日後60日（本件家屋の初課税年度当時は30日）という短期間の間に行わなければならないものとされている（地方税法432条1項。別紙3の1(2)ア）。

それにもかかわらず、家屋の新築時の再建築費評点数算出の誤りを、その後の基準年度における当該家屋の登録価格に対する不服の理由にすることができないとして、過大な固定資産税の負担を負わされている納税者の救済の途を断ってしまうのは不当である。

また、家屋の所有権は転々と移転することが少なくないから、家屋の新築時の再建築費評点数算出の誤りを、その後の基準年度における当該家屋の登録価格に対する不服の理由にすることができないとすると、当該家屋の固定資産税が初めて賦課された当時の所有者以外の所有者は、新築時の再建築費評点数算出の誤りを主張する機会を一度も与えられないことになり、不当である。

2 争点2について

- (1) 争点2(1)（主体構造部の鉄骨の耐火被覆）について
（原告の主張）

ア 本件家屋の新築部分における鉄骨の使用総量は■■■■■tであるところ、その評価においては、その全てについて、鉄骨（耐火被覆あり）の標準評点数25万7100点が使用されている。

耐火被覆というのは、熱に弱い鉄骨の耐火性を高めるため、鉄骨を耐火材料で被覆することである。SRC造に使用される鉄骨については、鉄骨を被覆する鉄筋コンクリートが耐火被覆の役割を果たすため、耐火被覆は施工されない。

ところで、非木造家屋評点基準表（別紙3の3(2)）によると、SRC造家

屋（鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物）に係る主体構造部（軸部構造）の標準評点数は、各使用資材の単位当たりの点数として示されており、鉄骨の標準評点数は、20万2800点と規定されている。また、S造家屋（鉄骨の使用量が明確な建物）に係る主体構造部（軸部構造）の標準評点数もそれと同様に示されており、鉄骨の標準評点数は、20万2800点とし、耐火被覆がなされている場合は、25万7100点とすると規定されている。このように、昭和57年度評価基準は、SRC造家屋の鉄骨、S造家屋の鉄骨（耐火被覆が施工されていないもの）及びS造家屋の鉄骨（耐火被覆が施工されているもの）の標準評点数をそれぞれ明確に定めているのであるから、評価庁は、それぞれの使用量を正確に認定し、定められた標準評点数を機械的に適用することが求められている。

イ 本件家屋の新築部分の構造は、地下2階がRC造、地下1階並びに地上1階及び2階の各一部がSRC造、地上1階及び2階の他の各一部並びに3階から14階まで及び塔屋階がS造であるから、SRC造部分に用いられた鉄骨、S造部分に用いられた耐火被覆が施工されていない鉄骨及びS造部分に用いられた耐火被覆が施工されている鉄骨それぞれの使用量を正確に認定し、それぞれに定められた標準評点数を適用すべきである。そして、自治省固定資産税課編「固定資産評価基準解説 家屋篇」（昭和56年8月1日発行に係るもの。以下「昭和57年度評価基準解説」という。甲17）によると、「耐火被覆が施工されている部分と、そうでない部分がある場合においては、計算単位の床面積において考慮して差し支えないものである」とされている。

そして、本件家屋の新築部分は、地下2階がRC造、地下1階並びに地上1階及び2階の各一部がSRC造、地上1階及び2階の他の各一部並びに3階から14階まで及び塔屋階がS造であり、課税床面積2万4712.79㎡のうち、S造部分の床面積は■■■■■㎡、SRC造部分の床面積は■■■■■㎡、RC造部分の床面積は■■■■■㎡であって、各階の構造別床面積は、別紙4の「各階構造別床面積表」のとおりである。

したがって、SRC造部分に使用される鉄骨については、鉄骨（耐火被覆なし）の標準評点数20万2800点の使用されなければならない。そして、本件家屋の新築部分のS造部分とSRC造部分の床面積割合は、約78対22であるから、鉄骨■■■■■tのうち、その22%である■■■■■tについては、鉄骨（耐火被覆なし）の標準評点数が使用されなければならない。

（被告の主張）

主体構造部の鉄骨に耐火被覆ありのものと耐火被覆なしのものが混在している場合、これをどのように評価するかは評価基準等には明確には規定されておらず、評価庁に一定程度の裁量が認められているから、原告の主張は妥当性を欠く。

すなわち、家屋の評価は、通常、竣工後に行う実地調査と建築主等から借り受けた見積書、竣工図等の資料を基に行うところ、耐火被覆の有無・施工量については、主に見積書等の資料により把握することができるものの、このうち

鉄骨何 t 分に耐火被覆が施されているかは判然としない場合が少なくない。そこで、本件家屋の新築当時、耐火被覆が施工されていることが見積書から確認できた場合には、耐火被覆ありの部分、すなわち S 造の部分の部分が過半を占めていることから、これら全ての鉄骨に耐火被覆が施工されているものとして評価したものであり、こうした評価方法が妥当性を有することは、当時、耐火被覆の数量 (㎡) から鉄骨何 t に耐火被覆がなされているか計算する方法がなかったことから明らかである。

(2) 争点 2(2) (電気設備の電灯コンセント配線設備) について
(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目の「電気設備」中の「電灯・コンセント配線設備」に係るフロアコンセントの補正項目において、XXXXXXXXXXが使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」には、増点補正率 1.15 の適用対象として「全館にあるもの」、標準 1.0 の適用対象として「一部分にあるもの」が規定されている。

「全館」とは、「その館全体」のことであるから、「全館にあるもの」の意義は、フロアコンセントがその館全体に存在するものと解釈すべきであり、昭和 57 年度評価基準解説のとおり、「全館にあるもの」は、建物の全フロアにフロアコンセントが設備されている場合であって、1フロアあたりのフロアコンセントの個数がどんなに多くても、設置されていないフロアがあれば、「全館にあるもの」には該当しないと解するべきである。

本件家屋についてみると、フロアコンセントは、地下 2 階には一切配置されておらず、地下 1 階に配置されているのは 1 か所にすぎず、地上 1 階及び 2 階の大部分にも配置されていない。

したがって、フロアコンセントが設置されていないフロアが存在する以上、XXXXXXXXXXには該当しないから、補正係数は、「一部」の 1.0 が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和 57 年度評価基準解説によれば、「フロアコンセント」の補正は、いわゆる床下配線の有無による工事費の相違を補正しようとするものであり、標準とされる「一部分にあるもの」とは、「建物の延床面積の 1 割程度の部分にフロアコンセントが 1.5 ㎡当たり 1 箇所程度の割合で設置されているようなものをさしている」とされており、本件家屋のフロアコンセントの設置状況は、「一部分にあるもの」には該当しない。

一方、増点補正の対象となる「全館にあるもの」とは、「建物の全フロアにフロアコンセントが設備されているもののことで、全フロアコンセントが設けられていてなおかつその数も多くなければならないというものではない。極端ないい方をすれば、1床に数個であっても、全館に設備されていれば、増点補正の対象となるものである」とされているところ、本件家屋は地下 2 階地上 14 階建てでフロア数が 16 であり、これに加えて塔屋が存在するが、そのうち地下 2 階にはフロアコンセントがないものの、地下 1 階から地上 14 階までに

はフロアコンセントが設置されており、しかも、4階から14階までの11フロアについては事務室部分にまんべんなく多くのフロアコンセントが設置されている。

そして、「標準」が「延床面積の1割程度の部分にフロアコンセントが15平方メートル当たり1箇所程度」のものであることからすれば、本件家屋のフロアコンセントの床下配線による工事費に見合うよう、[REDACTED]として増点補正の対象としたことは適正というべきである。

(3) 争点2(3) (電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具) について
(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「照明器具設備」中の「蛍光灯用器具」に係る天井高の補正項目において、天井高が[REDACTED]が使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「蛍光灯用器具」の補正項目「天井高」には、標準1.0の適用対象として「2.8m程度のもの」、減点補正率0.70の適用対象として「2.4m程度のもの」が規定されている。

昭和57年度評価基準解説には、本件家屋のように、天井高が階層によって一定せず、2以上の天井高を有する家屋の天井高の決定方法は明示されていない。しかし、主体構造部の「階高」による補正に関する記載部分によると、1棟の建物の階高が、階層によって一定せず、2以上の階高を有する建物については、当該建物の代表的な階高（最も床面積の多い部分の階高）によるものとされている。

そうすると、2以上の天井高を有する家屋の天井高は、当該家屋の代表的な階高によって決定すべきである。

本件家屋についてみると、本件家屋の代表的な天井高は、4階から13階部分の天井高である[REDACTED]mであるから、本件家屋の天井高は、[REDACTED]mと認定すべきであり、補正係数は、[REDACTED]が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和57年度評価基準解説によれば、蛍光灯用器具は埋込のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をW数の大きいものにして器具もそれに合うものに変える必要があることから、「天井高」の補正によりその点を考慮しようとするものとされている。

本件家屋の4階から13階までの主な天井高は[REDACTED]mであるが、他の階においてはそれを上回る[REDACTED]mの天井高の部分も多く、標準の[REDACTED]としたことには合理性がある。

(4) 争点2(4) (電気設備の電話配線設備) について
(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電話配線設備」に係るフロアダクトの補正項目において、[REDACTED]として、補正係数[REDACTED]が使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「電話配線設備」の補正項目「フ

フロアダクト」には、増点補正率3.00の適用対象として「全館にあるもの」、標準1.0の適用対象として「一部分にあるもの」が規定されている。

そして、「全館にあるもの」の意義は、上記(2)の（原告の主張）と同様に、フロアダクトによる配線部分はその館全体に存在するものと解釈すべきであり、「全館にあるもの」に該当するのは、建物の全フロアにフロアダクトが設備されている場合に限られると解するべきである。

本件家屋についてみると、フロアダクトは、地下2階には一切配置されておらず、地下1階から3階の大部分にも配置されていない。

したがって、フロアダクトが設置されていないフロアが存在する以上、 には該当せず、補正係数は、1.0が使用されなければならない。

（被告の主張）

昭和57年度評価基準解説によれば、「フロアダクト」の補正は、フロアダクトによる電話配線がどれくらいなされているかによる工事費の相違を補正しようとするものであり、補正の考え方は「フロアコンセント」の場合と同様とされている。標準とされる「一部分にあるもの」とは「全床面積の1割程度の部分にあるような場合」とされており、本件家屋のフロアダクトの設置状況は「一部分にあるもの」には該当しない。

一方、増点補正の対象となる「全館にあるもの」とは、「フロアダクトによる配線部分が全階の床にあれば、増点補正を行う」とされている。本件家屋は地下2階にはフロアダクトがないものの、地下1階から地上14階までにはフロアダクトが設置されているのであり、しかも、4階から14階までの11フロアについては事務室部分にまんべんなく多くのフロアダクトが設置されている。

そうすると、「標準」が「全床面積の1割程度の部分にあるような場合」であるから、本件家屋のフロアダクトによる電話配線の工事費に見合うよう、 として増点補正の対象としたことには合理性がある。

(5) 争点2(5)（防災設備）について

（原告の主張）

ア 非木造家屋評点基準表によると、部分別「建築設備」に係る評点項目「防災設備」中の「スプリンクラー設備」の計算単位は、「設置部分の延べ床面積」と規定されているところ、本件家屋の新築部分の評価では、 が計算単位とされている。

「設置部分の延べ床面積」の意義は、スプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積と解釈するのが、その文理上最も素直である。

また、スプリンクラー設備は、建築物の初期火災又は中期火災に対して、消火又は延焼拡大の防止を目的として設置される消火設備であり、その有効範囲を画定して設置されるものであるから、「設置部分」という場合、建築物のどの部分にその効果が及んでいるかという観点から考えるべきである。そして、スプリンクラー設備は、スプリンクラーヘッドから水を放出して消火する設備であるから、その効果が及んでいる部分というのは、スプリンクラーヘッドからの放水射程範囲内の部分である。そうすると、スプリンクラー

設備の設置部分を床面積で表す場合、スプリンクラーヘッドが設置されている天井部分の面積を基準として、それを床に投影した面積と考えるのが自然である。

イ そして、下記(ア)ないし(ウ)の部分には、スプリンクラー設備は設置されていない。

(ア) 炭酸ガス消火設備の設置部分

炭酸ガス消火設備の設置部分にはスプリンクラー設備は設置されておらず、消火設備の二重評価が生じている。

炭酸ガス消火設備の設置面積は、 ㎡である。

(イ) 泡消火設備の設置部分

泡消火設備の設置部分にはスプリンクラー設備は設置されておらず、消火設備の二重評価が生じている。

泡消火設備の設置面積は、 ㎡である。

(ウ) 消火設備不設置部分

階段室、エレベータシャフト、ダクトスペース、パイプスペース及び機械室（一般）等の部分には、スプリンクラー設備を含めて消火設備は設置されていない。

消火設備不設置部分の面積は、 ㎡である。

ウ したがって、スプリンクラー設備の計算単位には、全体の延べ床面積から上記イ(ア)ないし(ウ)の合計を減じた床面積である ㎡が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和57年度評価基準においては、スプリンクラー設備の計算単位を「設置部分の延べ床面積」とする記載があるが、この記載によって物理的にスプリンクラーの設置されている直下の床面のみが「設置部分」に該当するというわけではない。なぜなら、スプリンクラー設備の設置目的と効用は火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ、階段室、エレベータシャフト、ダクトスペース、パイプスペース及び機械室（一般）等、部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても、その効用は設置状況からすれば本件家屋全体に及んでおり、「設置部分の延べ床面積」を本件家屋全体の延べ床面積とすることが適当といえるからである。

この結論が妥当性を有することは、①竣工図（給排水衛生ガス消火設備）（抜粋）（甲2の4）の2枚目の「12 消火設備」欄には、消火設備についてスプリンクラーの設置場所が「全館」と記載されていること、②消防法施行令12条1項は、スプリンクラー設備を設置すべき防火対象物又はその部分を規定しており、全階層でスプリンクラー設備の設置が必要となる家屋がある一方、特定の階層のみスプリンクラー設備の設置が必要となる家屋もあるところ、本件家屋が同令12条1項3号に該当し、全階層にスプリンクラー設備を設置すべき家屋といえることから裏付けられる。

そうであれば、本件家屋の評価に当たり、スプリンクラー設備の計算単位を本件家屋の としたことは、評価の裁量の範囲内であって違法ではないというべきである。

(6) 争点2(6) (建築設備に係る規模補正係数) について

(原告の主張)

ア 本件建物の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目中の下記イ(イ)cに掲げるものについて、当該部分に記載したとおりの規模補正係数が用いられているが、このことには誤りがある。

建築設備に係る規模補正係数については、i 延べ床面積が1万㎡を相当程度超える場合、建築設備に係る規模補正係数について、0.93の限度を超えて補正係数を決定する義務があるか否か、ii 本件家屋の各建築設備に用いられるべき適正な補正係数はいかなる数値か、という2つの観点から検討する必要がある。

イ(ア) 上記アのiについて

a 固定資産評価基準は、非木造家屋の各部分の工事の施工量等が非木造家屋評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準評点数を補正するが、この場合に、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定しなければならない旨を規定する(別紙3の3(2)オ)。

そして、規模の補正項目は、一般に建築設備部分の工事費を延べ床面積1.0㎡当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積1.0㎡当たりの工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するが延べ床面積1.0㎡当たりの工事費は増加する傾向が見られる点に着目して設けられたものであり、延べ床面積が1万㎡を相当程度超える場合においても、直ちに延べ床面積1.0㎡当たりの建築設備部分の工事費の減少傾向が止まるとは考えられず、その傾向が継続すると考えられる。

そうすると、延べ床面積が1万㎡を相当程度超える場合には、建築設備の規模補正係数について、非木造家屋再建築費評点基準表に定める減点補正率である0.93の限度内の補正では再建築費評点数を適切に付設することができないから、その家屋の延べ床面積に応じて、上記減点補正率0.93の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

b これを本件家屋についてみると、本件家屋の新築部分の延べ床面積は2万4712.79㎡であり、1万㎡を大幅に超えているから、建築設備の評点項目のうち、動力配線設備、電灯コンセント配線設備、電話配線設備、テレビジョン共同聴視設備、給水設備、排水設備、中央式給湯設備、衛生器具設備、ガス設備、空調設備、火災報知設備及び消火栓設備については、もはや延べ床面積1万㎡程度の規模の補正係数0.93によったのでは適切な規模の補正を行うことができない。

また、本件家屋の新築部分の駐車場面積は2324.21㎡であり、1500㎡を大幅に超えていること、炭酸ガス消火設備の設置部分の延

べ容積は■■■■■ m^3 であり、4500 m^3 を大幅に超えていること、
泡消火設備の設置部分の延べ床面積は■■■■■ m^2 であり、1500 m^2 を大幅に超えていること、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積は■■■■■ m^2 であり、1万 m^2 を大幅に超えている（評価庁は、設置部分の延べ床面積を■■■■■ m^2 と評価しており、これによれば、更に大きく1万 m^2 を超過する。）ことから、自動車管制装置、炭酸ガス消火設備、泡消火設備及びスプリンクラー設備についても、それぞれ順に■■■■■、■■■■■、■■■■■によったのでは適切な規模の補正を行うことができない。

そうすると、本件家屋の上記各建築設備については、0.93ないし0.90の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

- c したがって、延べ床面積が1万 m^2 を相当程度超える場合には、建築設備に係る規模補正係数について、0.93の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

(イ) 上記アのiiについて

- a 本件家屋の上記各建築設備に用いられるべき適正な規模補正係数の数値については、規模の補正項目は、上記(ア)aのとおり、一般に建築設備部分の工事費を延べ床面積1.0 m^2 当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積1.0 m^2 当たりの工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するが延べ床面積1.0 m^2 当たりの工事費は増加する傾向が見られる点に着目して設けられたものであるところ、固定資産評価基準において与えられている規模補正係数の数値は、計算単位が延べ床面積の建築設備（本件家屋についていうと、下記cの①ないし③及び⑤ないし⑬の建築設備）を例にとると、3000 m^2 程度のものが標準の1.0、1万 m^2 程度のものが0.93であるが、延べ床面積の増加と比例的に規模補正係数が減少すると考えると、延べ床面積が1万 m^2 を超えて一定以上になると、規模補正係数がゼロまたはマイナスとなってしまい、不適当である。規模補正の趣旨を正しく踏まえると、規模補正係数は、x軸を延べ床面積、y軸を規模補正係数とした場合に、x軸（y=0）を漸近線とする曲線を描くと考えるのが適当である。

- b 以上を前提として、固定資産評価基準が予定する適正な規模補正係数の算出方法を数式で表すと、別紙5の適正な規模補正係数の算出方法のとおりとなる。

- c 計算単位が延べ床面積以外の建築設備（本件家屋についていうと、下記の④及び⑭ないし⑯の建築設備）についても、別紙5の計算式の3000 m^2 、1万 m^2 、1.0及び0.93という数字を当該建築設備の評点項目で定められている数字に置き換えることによって、同様に適正な規模補正係数を求めることができる。

本件家屋の新築部分の評価のうち、①電気設備中の動力配線設備、②電気設備中の電灯コンセント配線設備、③電気設備中の電話配線設備、

④電気設備中の自動車管制装置，⑤電気設備中のテレビジョン共同聴視設備，⑥衛生設備中の給水設備，⑦衛生設備中の排水設備，⑧衛生設備中の中央式給湯設備，⑨衛生設備中の衛生器具設備，⑩衛生設備中のガス設備，⑪空調設備（吸収式冷凍機を使用しているもの），⑫防災設備中の火災報知設備，⑬防災設備中の消火栓設備，⑭防災設備中の炭酸ガス消火設備，⑮防災設備中の泡消火設備及び⑯防災設備中のスプリンクラー設備につき，このようにして，本件家屋の各建築設備の規模補正係数を計算すると，これら①ないし⑯の評点項目において使用されている規模補正係数には，以下のとおりの誤りがある。

(a) ①ないし③及び⑤ないし⑬について

延べ床面積1万㎡程度の家屋に使用される補正係数■■■■■が使用されているが，本件家屋の新築部分の延べ床面積は，2万4712.79㎡である。したがって，補正係数は0.88が使用されなければならない。

(b) ④について

駐車場床面積■■■■■㎡程度の家屋に使用される補正係数■■■■■が使用されているが，本件家屋の新築部分の駐車場床面積は，2324.21㎡である。したがって，補正係数は0.85が使用されなければならない。

(c) ⑭について

設置部分の延べ容積■■■■■㎡程度の家屋に使用される補正係数■■■■■が使用されているが，本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ容積は，■■■■■㎡である。したがって，補正係数は■■■■■が使用されなければならない。

(d) ⑮について

設置部分の延べ床面積■■■■■㎡程度の家屋に使用される補正係数■■■■■が使用されているが，本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ床面積は，■■■■■㎡である。したがって，補正係数は■■■■■が使用されなければならない。

(e) ⑯について

設置部分の延べ床面積■■■■■㎡程度の家屋に使用される補正係数■■■■■が使用されているが，本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ床面積は，■■■■■㎡である。したがって，補正係数は■■■■■が使用されなければならない。

(被告の主張)

ア 本件家屋の「規模」の補正は，評価基準の非木造家屋評点基準表において各補正項目について定められている下限の係数をもって行っているから，何ら問題はない。

イ 原告の主張に対する反論

(ア) 原告の主張イ(ア)について

原告は，建築設備に係る規模補正係数について，限度を超えて補正係数を決定する義務があるかという問題と適正な補正係数はいくらかという問

題があるとした上で、前者について義務があることを前提に、補正係数をいかにすべきかを論じている。

しかし、昭和57年度評価基準等が規定する補正係数は、上限又は下限を画しているのであって、同評価基準が規定する範囲を超えた場合であっても、限度を超えて補正係数を決定する義務はないと解されるから、原告の主張は失当である。また、原告は、原告の主張する別紙5の数式により補正係数を設定すべき旨を主張するが、その主張の根拠は、現に同様の方式によっている政令指定都市が複数存在し、そのような手法があり得るというにとどまっている。原告の主張するように、一律に補正係数を決定する義務があるのであれば、数式等が昭和57年度評価基準に定められていたはずであるが、実際には定められていないのであるから、本件家屋について被告が上記の数式を採用しなかったからといって違法にはならない。

加えて、本件家屋の延べ床面積が1万㎡を超えているからといって、3000㎡程度の標準的な家屋に比較して、本件家屋に係る■■■■の減点補正率はすでに十分に低い係数となっているので、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないとしたことに何ら違法性は認められない。

(イ) 原告の主張イ(イ)について

本件家屋の規模は、「非木造家屋評点基準表」で「減点補正率」の適用が想定されている規模を超えてはいるものの、1㎡当たりで必ず必要な工事費（固定費用）が相当程度あることを勘案すると、定められた「減点補正率」で既に十分に低い係数となっているのであって、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないとしたことに何ら違法性は認められない。

(7) 争点2(7)（その他計算ミス等）について

（原告の主張）

ア 床仕上

メタルラス等の単位当たり評点数が、正しくは■■■■点とされるべきところ、293点とされている。

イ 屋根仕上

ワイヤーメッシュの単位当たり評点数■■■■点が合算されていない。

ウ 建具

木製建具O. Pの単位当たり評点数が、正しくは■■■■点とされるべきところ、10点とされている。

エ 拡声器配線設備

拡声器配線設備の単位当たり評点数が、正しくは■■■■点とされるべきところ、300点とされている。

（被告の主張）

原告の主張する記載ミス等については争わないが、それらは、増点及び減点の双方を含んでおり、かつ、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に比準評価方式により評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合には該当しないから、このことをもって違法であること

にはならない。

3 争点3について

(原告の主張)

本件家屋の新築部分は、平成15基準年度以前は一棟を単位としてSRC造・RC造の経年減点補正率が適用され、平成18基準年度以降はSRC造・RC造部分とS造部分とを区分して、各構造別に経年減点補正率が適用されることとされた。

複合構造家屋の評価における経年減点補正率の適用は、主たる構造により一棟単位で行うものとされており、構造の主従の判断基準は、家屋一棟の全床面積のうち最も大きな床面積を占める構造を主たる構造とするとされている。これを本件家屋の新築部分についてみると、S造部分が課税床面積全体の約73パーセントを占めるから、S造が主たる構造となる(別紙4参照)。

したがって、本件家屋の新築部分の正しい評価はS造であり、その固定資産評価に当たっては、構造別区分がS造の基準表を一棟全体に適用しなければならない。

(被告の主張)

一棟が複数の構造により建築されている家屋(複合構造家屋)において、経年減点補正率をどのように適用するか、固定資産評価基準は特に規定していないのであり、原告の主張する方法は一つの方法にすぎない。

被告は、平成15基準年度までは、家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年数が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であることから、一棟全体に、地下階や低層階の構造であるSRC造・RC造の経年減点補正率を適用したのであって、これは合理的な方法であった。被告は、平成18年基準年度からは、近年超高層の建物が多数建築され、平成15基準年度までの地下階等の構造による評価を適用すると、従来より相対的に割合の少なくなった部分の経年減点補正率を適用することになることから、より納税者に有利な評価方法をとるため、東京都の特別区の区域内においては、東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領により、登記簿上複合構造家屋であることが明確な家屋について、各構造別に経年減点補正率を適用することとしたところ、これも合理的な方法であった。

被告は、本件家屋については、登記簿上複合構造家屋であることが明確な家屋ではなかったが、租税行政の観点から、平成18基準年度以降分から経年減点補正率を構造別に変更したところ、この変更にも合理性が認められる。

4 争点4について

(原告の主張)

(1) 評価担当者が負担する職務上の注意義務

ア 地方税法は、固定資産税の課税標準に係る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(平成13年1月5日以前は自治大臣)の告示に係る固定資産評価基準に委ね(388条1項前段。別紙3の1(1)オ)、市町村長は、固定資産評価基準によって、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(403条1項。別紙3の1(1)カ)。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、固定資産の価格は固定資産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ると解される。これらの地方税法の規定及びその趣旨に鑑みれば、固定資産税の課税において、全国一律の統一的な固定資産評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、それ自体が地方税法上保護されており、また、固定資産評価基準は、それ自体租税法規の一部を構成し、法的拘束力を有するものであるといえることができる。

したがって、評価担当者は、個別の納税者に対し、固定資産評価基準を適正に解釈適用して家屋を評価すべき法的義務を負担しているというべきである。

イ 固定資産の評価担当者は、地方税法上、実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならないとされ(403条2項。別紙3の1(1)キ)、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に市内所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査させなければならないとされている(408条。別紙3の1(1)ク)ことから、評価担当者は、個別の納税者に対し、評価対象家屋の現状を把握するに十分な調査を行い、課税要件事実を正しく認定すべき法的義務を負担しているというべきである。

(2) 原告の損害に直結する公務員の違法行為は、各年度における[]都税事務所長の各賦課決定及びその前提となる東京都知事の各価格決定である。もっとも、上記各賦課決定及び各価格決定に係る意思決定は、形式的には決定権者によって単独でされていても、実質的には補助機関を介して組織的にされたものであるから、本件家屋の評価の誤りについての過失も、[]都税事務所長や東京都知事という一機関の過失ではなく、東京都知事の事務の執行機関である東京都主税局という組織全体の過失を考えるべきである。

(3) 本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りに係る過失

ア 主体構造部の鉄骨の耐火被覆について

(ア) 一次的過失

被告評価担当者は、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の新築部分の地下1階、地上1階の一部及び地上2階の一部がSRC造であり、SRC造部分に用いられている鉄骨には耐火被覆が施工されていない事実を容易に認識できたにもかかわらず、本件家屋の新築部分に用いられている鉄骨の全てに耐火被覆が施工されているという事実を認定したのであるから、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と評価をしたといえる。

(イ) 二次的過失

上記(1)イのとおり、固定資産の評価に関する事務に従事する職員は、実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならず、東京都知事は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に東京都区部所在の固定資産の状況

を毎年少なくとも1回実地に調査させなければならないところ、被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の実地調査を行い、納税者から竣工図を借り受けるなどして本件家屋の新築部分に用いられた鉄骨に対する耐火被覆の施工状況を正確に把握した上で、計算書を確認すれば、耐火被覆の施工の有無に関する事実認定に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、かかる事実認定の誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

イ 電気設備の電灯コンセント配線設備及び電話配線設備について

(ア) 一次的過失

「全館にあるもの」の意義は、フロアコンセント又はフロアダクトによる配線部分がその館全体に存在するものと解釈すべきであり、かかる解釈によれば、本件家屋における両設備は、[]には該当しない。しかし、被告評価担当者は、両設備につき、いずれも[]に該当するとして評価した。

上記評価は、[]という文理に明らかに反するものであるから、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の実地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家屋の新築部分におけるフロアコンセント及びフロアダクトの配置状況を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「全館にあるもの」の意義を解釈すれば、フロアコンセント及びフロアダクトの補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

ウ 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具について

(ア) 一次的過失

被告評価担当者は、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って本件家屋の竣工図を確認し、実地調査を行えば、本件家屋の新築部分の代表的な天井高が[]メートルである事実を容易に認識することが可能であった。そして、かかる事実を前提とすると、本件家屋の新築部分の天井高は[]メートルと認定され、補正係数は[]が用いられるべきことになる。しかし、被告評価担当者は、代表的な天井高の認定を誤り、又は代表的な天井高が[]メートルである事実を認定したにもかかわらず、天井高を[]メートル程度のものと認定して、それに基づく誤った補正係数の決定を行った。

したがって、被告評価担当者には、課税要件事実の認定と固定資産評価基準の解釈適用のいずれかの点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の実地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家

屋の新築部分における各階の天井高を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「天井高」の意義を解釈すれば、天井高の補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

エ 防災設備について

(ア) 一次的過失

スプリンクラー設備の計算単位である「設置部分の延床面積」の意義は、スプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積と解釈すべきであり、かかる解釈によれば、本件家屋の新築部分のスプリンクラー設備の計算単位は■■■■■㎡になる。しかし、被告評価担当者は、「設置部分の延床面積」の意義について何ら合理的な解釈を施すことなく、その計算単位を本件家屋の■■■■■として評価した。

したがって、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の实地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家屋の新築部分におけるスプリンクラー設備の設置状況を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「設置部分の延床面積」の意義を解釈すれば、同設備の計算単位に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

オ 建築設備に係る規模補正係数について

(ア) 一次的過失

延べ床面積が1万㎡を相当程度超える場合には、建築設備の規模補正係数について、非木造家屋再建築費評点基準表に定める減点補正率である0.93の限度内の補正では再建築費評点数を適切に付設することができないから、固定資産評価基準第2章第3節25(1)の規定に従って、その家屋の延べ床面積に応じて、0.93の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。しかし、被告担当者は、本件家屋の新築部分の延べ床面積は、2万4712.79㎡と1万㎡を大幅に超えているにもかかわらず、補正係数を■■■■と決定した。

したがって、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って、計算書における各建築設備の規模の補正項目を確認していれば、その補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

カ その他計算ミス等について

(ア) 一次的過失

これらの誤りは、いわゆるケアレスミスにほかならず、計算書の見直し作業等により容易に発見することができるものであるから、被告評価担当者の注意義務違反は明白である。

(イ) 二次的過失

昭和60年度以降の各基準年度において、一度でも計算書の内容を確認していれば、これらの誤りを容易に発見することができたといえるから、これらの誤りを看過した点に被告評価担当者の注意義務違反が認められることは明白である。

(4) 経年減点補正率の適用の誤りに係る過失

ア 平成15基準年度以前について

家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であることは、複合構造家屋の場合とそれ以外の家屋の場合とで異なるところはないから、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用も、一棟を単位として行うべきである。

本件家屋についてみると、本件家屋の新築部分は、延べ床面積の約73パーセントをS造が占め、その余の部分をSRC造又はRC造が占めるから、延べ床面積のうちで最も大きな割合を占める構造はS造であり、最も耐用年数の短い構造もS造である。したがって、本件家屋に対しては、一棟単位でS造の経年減点補正率を適用するのが正しく、被告担当者が一棟単位でSRC造・RC造の経年減点補正率を適用した点に職務上の注意義務違反が認められる。

イ 平成18基準年度について

構造別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いをすることが例外的に許容され得るとしても、このような取扱いをする場合には、特定の家屋についてのみ行うのではなく、東京都区部に存在する全ての複合構造家屋について同一の取扱いをする必要がある。しかし、平成24年度の東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領は、「複合構造家屋については、一棟単位又は構造別に経年減点補正率を適用している」と規定していることからしても、東京都区部では同一の取扱いがされていないと考えられる。

したがって、経年減点補正率の適用方法の原則に従い、本件家屋に対しては、平成18年度においても、一棟単位でS造に係る経年減点補正率を適用すべきであり、被告評価担当者がこれと異なる方法で経年減点補正率を適用した点に職務上の注意義務違反が認められる。

(被告の主張)

- (1) 原告の主張は、原告の独自の固定資産評価基準に対する解釈にすぎず、そのとおりに被告担当者が解釈しなければならないわけではない。また、被告評価担当者は、原告から借用した資料を基に、固定資産評価基準の範囲内で適正に解釈運用を行った上で評価している。加えて、損害賠償請求においては、その税目が賦課税であるか否かを問わず、請求者側に立証責任がある。
- (2) 本件家屋の評価に結果的に誤りがあったとしても、直ちに東京都知事の価格決定等に国賠法1条1項にいう違法があったとはいえず、違法があったといえるのは、被告評価担当者が職務上通常尽くすべき注意義務を怠ったと認められ

る場合に限られる。

(3) 本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤り

ア 主体構造部について

(ア) 被告は、①評価基準が、主体構造部に評点項目「耐火被覆」を設定し、その計算単位を通常の見積書の記載に合わせて施工面積にしていないこと、②当時、耐火被覆の数量から鉄骨何トンに耐火被覆がなされているか計算する方法がなかったこと、③建築主等から借り受ける見積書を見ても耐火被覆の施工されている鉄骨と施工されていない鉄骨が何トンかを正確に認定することができないことを踏まえて、使用される鉄骨の大半に耐火被覆が施されている場合には、全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したものである。このように、本件家屋の建築当初、主体構造部の鉄骨に耐火被覆ありのものとなしのものが混在している場合、これをどのように評価するかは評価基準に明確に規定されておらず、評価庁に一定程度の裁量が認められていたのであるから、全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したことに注意義務違反はない。

(イ) 評価基準では、在来分家屋の評価は、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を求めるという在来分家屋の評価方法によることとされており、建築当初の再建築費評点数を逐一検証するように規定されていない。そうであれば、各基準年度の評価替えにおいて建築当初の評価を検証する義務があったことを前提にする原告の主張は、その前提において失当である。

イ 電気設備の電灯コンセント配線設備及び電話配線設備について

(ア) 本件家屋の地下1階から地上14階までにはフロアコンセント等が設置されており、しかも、4階から14階までは事務室部分にまんべんなく多くのフロアコンセントが設置されている。そして、フロアコンセント等の補正について「標準」とされる「一部分にあるもの」が「建物の延べ床面積の1割程度の部分」にフロアコンセント等が15㎡当たり1か所程度のものとされていることから、本件家屋のフロアコンセント等の床下配線による工事費に見合うように[]として増点補正の対象にしたことには合理性が認められるから、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

ウ 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具について

(ア) 固定資産評価基準解説によれば、蛍光灯用器具は埋め込み式のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をワット数の大きいものにして器具もそれに見合うものに変える必要があることから、「天井高」の補正により考慮しようとするものであるとされている。そこで、これを前提に本件家屋の天井高を確認すると、本件家屋の4階から13階までの主な天井高は[]mだが、他の階においてはそれを上回る[]mの天井高部分も多くなっているから、[]としたことには合理性が認められるのであり、職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

エ 防災設備について

(ア) スプリンクラー設備の計算単位である「設置部分の延べ床面積」という文言が、一義的にスプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積を意味するとはいえない。スプリンクラー設備の設置目的と効用は、火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ、部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても、その効用は設置状況からすれば本件家屋全体に及んでいる。また、スプリンクラー設備の縦配管は本件家屋の全館にわたって施工されており、横配管は各階とも相当量施工されていることが認められるから、スプリンクラーヘッドから放出される水が直接的に届かない部分が一部にあったとしても、スプリンクラー設備に係る工事費が大きく変わるわけではない。このような事実を踏まえ、**「設置部分の延べ床面積」を**としたことには合理性が認められ、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

オ 建築設備に係る規模補正係数について

(ア) 被告は、本件家屋の各建築設備の計算単位は、非木造家屋再建築費評点基準表で「減点補正率」の適用が想定されている規模を超えてはいるものの、延べ床面積がいくら大きくなっても1㎡当たりで必ず必要な工事費が相当程度存在することを踏まえ、評価基準で定められた「減点補正率」で既に十分に低い係数になっていることを勘案して、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないと判断したものであり、当該評価には合理性が認められる。この結論の妥当性は、固定資産評価基準解説の中で「一般的には補正係数に矢印のある場合は、標準～増点補正率又は標準～減点補正率の間において補正係数を決定するものとし、必要に応じては増点補正率を上回り又は減点補正率を下回って該当する補正係数を決定することとして差し支えない」とされ、減点補正率を下回って補正係数を決定することもできるが、しなくても構わないとしていること、平成27年基準年度から、建築設備に係る多くの評点項目について下限が設けられることになったことから裏付けられる。したがって、被告の規模補正係数の取扱いには合理性が認められるから、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

カ その他計算ミスについて

(ア) 原告指摘の記載ミスはあるが、この部分は増点・減点の双方を含んでおり、かつ、建築当初の誤りが重大で、それを基礎に比重評価方式により評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合には該当しない。このような場合にまで国賠法上の違法性を認めれば、固定資産税等の評価額を早期に確定させることによって、法的安定性を招来しようとした地方税法の制度趣旨を没却することになるから、この点について国賠法上の違法性は認められない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

(4) 経年減点補正率の適用の誤り

ア 平成15基準年度以前について

複合構造家屋に対して経年減点補正率をどのように適用するかについては、固定資産評価基準には特に規定されておらず、その評価方法については評価庁に一定程度の裁量が認められていた。こうした状況の下、被告は、家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年度が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であるから、このような地下階や低層階の構造をもって、一棟単位で経年減点補正率を適用したものであり、当該評価には合理性が認められる。したがって、本件家屋について、平成15基準年度まで、地下階等の構造により、一棟単位でSRC造・RC造の経年減点補正率を適用したことに職務上の注意義務違反はない。

イ 平成18基準年度について

東京都23区においては、取扱要領により、平成14年1月2日以降建築の複合構造家屋については、原則として、各構造別に経年減点補正率を適用することと規定されている。

また、東京都23区においては、平成18基準年度の評価替えに当たり、在来分の複合構造家屋について構造別に経年減点補正率を適用することとし、評価額を変更しているが、これは、登記簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋に限っていたものであり、全ての在来分複合構造家屋が対象となったものではない。平成18基準年度に在来分の複合構造家屋についてこのような変更を行ったのは、近年超高層の建物が多数建築されるようになり、地下階等の構造による評価方法を適用すると、従来より相対的に割合の少なくなった部分の経年減点補正率を適用することになってしまうから、より納税者に有利な評価方法に改めたものである。しかし、地下階等の構造による評価方法もなお十分な合理性を有しており、かつ、在来分の複合構造家屋の全てを補足するには数十万棟単位で存在すると推定される非木造家屋の全てを調査し直さなければならず、建築済みの建物の構造を改めて確認することは、構造が外壁、内壁、天井、床等に覆われて外形上露出しておらず極めて困難であることから、登記簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋に限って、経年減点補正率を構造別に変更したものである。

このような変更の経緯を踏まえて本件家屋についてみると、本件家屋は、登記簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋ではなかったから、そもそも平成18基準年度の変更の対象ではなかったが、租税行政の観点から、平成21年1月30日に、平成18基準年度以降分から経年減点補正率を構造別に変更したものであり、当該変更には合理性が認められ、職務上の注意義務違反はない。

5 争点5について

(原告の主張)

(1) 本件家屋の適正な評価額及び適正な評価を前提とする固定資産税等の額

ア 上記2における原告の主張で指摘した誤りを是正すると、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数は、別紙6の再建築費評点数計算書（なお、同計算書の4枚目における「FC」とはフロアコンセントを、「FD」とは

フロアダクトを、それぞれ指す。)のとおりに、[REDACTED]点(100点未満切捨て)となる。

イ そして、上記3における原告の主張のとおりに、本件家屋の新築部分については、一棟を単位としてS造の経年減点補正率が適用されなければならない。

ウ 以上を踏まえると、本件家屋の新築部分の各基準年度の適正な評価額は、別紙7の原告主張の評価計算表(一棟S造)の評価額欄記載のとおりにとなる。

エ 適正な評価を前提とする固定資産税等の額

上記ウの適正な評価(別紙7参照)を前提とする本件家屋の平成4年度から平成20年度までの各年度の固定資産税等の額は、別紙8の原告主張の評価による税額計算表(一棟S造)の国・都税相当額計欄記載のとおりである。

(2) 損害額(別紙1「遅延損害金目録」参照)

ア 平成4年度から平成20年度までの過納金相当額

[REDACTED]円(別紙9の被告評価による税額計算表の固都税相当額計欄記載の額から別紙10の原告主張の評価による税額計算表の固都税相当額計欄記載の額を控除したものの合計。なお、別紙10記載の固定資産税等の額は、上記(1)エの適正な評価を前提とする固定資産税等の額(別紙8参照)を下回るが、請求の減縮に対する被告の同意を得ることができないため、過納金相当額については、別紙8ではなく別紙10を前提とする主張をするものである。)

イ 本件訴訟に係る弁護士費用(アに対応するもの)

[REDACTED]円

ウ 原告が、本件家屋の平成21年度の価格を不服として、別件審査申出を行った際に提出した登記事項証明書交付費用 1160円

エ 別件審査申出に係る税理士費用 50万円

オ 別件審査申出を棄却する決定に対する取消訴訟(別件取消訴訟)に係る弁護士費用
50万円

カ 本件訴訟に係る弁護士費用(ウないしオに対応するもの) 10万円

キ よって、原告は、被告に対し、[REDACTED]円(アないしカの合計)及びうち平成4年度から平成20年度までの過納金相当額 [REDACTED]円(ア)に対する各年度の固定資産税等第4期分支払日から、うちアに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額 [REDACTED]円(イ)に対する平成21年3月2日(平成20年度の固定資産税等第4期分支払日)から、うち別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額並びにこれに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額110万1160円(ウないしカ)に対する平成21年3月31日(本件家屋について平成21年度の価格が固定資産課税台帳に登録された日)から、各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める。

(被告の主張)

原告の主張は、否認ないし争う。

ただし、①平成4年度から平成20年度までに原告が被告に納税した固定資産税等の額が別紙9の固都税相当額計欄記載の額であること(上記(原告の主張))

(2)ア), ②原告が, 登記事項証明書交付費用として1160円を支出したこと(同(2)ウ)については, 積極的に争わない。

6 争点6について

(被告の主張)

(1) 消滅時効

ア 原告は, 平成20年10月27日, 本件家屋の計算書等を■■■■都税事務所に請求して, 交付を受けた計算書等を基に申出理由を検討し, 平成21年7月23日付けで代理人に対して審査申出等の委任状を作成し, 同月30日, 被告に対して審査の申出をした(別件審査申出)ところ, 原告は, 当該申出において, 建築当初の再建築費評点数の算出誤りと経年減点補正率の適用誤りを主張し, その修正を求めた。

イ そうすると, 原告は, 審査申出事由があることを認識したため, 代理人に対して審査申出等の委任状を作成したと考えられるから, 同月23日の時点で, 既に評価の誤りの存在, それにより建築当初から平成21年基準年度まで損害が発生したこと, 賠償請求すべき加害者を現実に認識していたといえる。したがって, 平成24年7月23日の経過をもって, 原告の損害賠償請求権は時効により消滅した。

ウ 仮にそうでないとしても, 原告は, 遅くとも別件審査申出をした平成21年7月30日には, 直ちにその賠償を求めて権利行使が可能な状態にあったといえる。したがって, 平成24年7月30日の経過をもって, 原告の損害賠償請求権は時効により消滅した。

(2) 除斥期間

ア 本件家屋の建築当初の価格決定は, 昭和58年6月30日に行われており, 実際に損害が発生したのは, 本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和58年7月であるから, 除斥期間は遅くとも昭和58年7月末日から起算する。そして, 原告が本件訴訟を提起したのは, 平成25年1月27日である。

したがって, 建築当初の再建築費評点数の算出の誤りに起因するとする原告の損害賠償請求権は, 不法行為の時から20年を経過しているから, 除斥期間により消滅した。

イ 仮に, 固定資産税等の賦課徴収が年度ごとに行われるものであり, 加害行為が年度ごとに行われていると解するとしても, ①固定資産税等に係る賦課処分においては, 課税庁による賦課決定がなされ, 納税者に対して納税通知書が送達された時点で直ちに当該賦課処分の効力が発生すること, ②納税通知書の到達をもって, 納税者が負うこととなる具体的な租税債務の内容も明らかとなることからすると, 固定資産税等に係る賦課処分は, 加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合に該当するといえず, 違法な賦課処分がされた場合, 当該賦課処分の効力が生じた時点である納税通知書が到達した時点をもって損害が顕在化しているというべきである。

そして, 平成4年度の固定資産税等の納税通知書は, 遅くとも同年度の第1期納期の末日である平成4年4月30日までに原告に送達されていると推

認められることからすると、平成4年度の固定資産税等に係る原告の請求権は、平成24年4月30日の経過をもって、除斥期間の経過により消滅したといえる。

(原告の主張)

(1) 消滅時効

ア 消滅時効期間が経過していないこと

民法724条にいう被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいうと解すべきところ、原告による別件審査申出は、平成21年度価格についての不服の審査決定を求めて提起されたものにすぎず、平成20年度以前の固定資産税等に過納金が生じていることを現実に認識して提起されたものではないから、別件審査申出の提起日である平成21年7月30日は、消滅時効の起算日にはならない。原告が損害を知ったといえるのは、早くても、別件審査申出を却下する決定に関する取消訴訟（別件取消訴訟）の提起を弁護士に依頼した平成24年7月頃である。

したがって、原告が本件訴訟を提起した平成25年1月27日時点で、消滅時効期間は経過していない。

イ 時効中断の再抗弁（被告の主張(1)ウに対し）

仮に、原告が平成21年7月30日時点で損害及び加害者を知っていたとしても、原告は、平成24年7月27日、被告に対し、本件家屋の評価を誤ったことにより過大に徴収した固定資産税等の税額相当額の損害賠償債務の履行を催告し、平成25年1月27日に本件訴訟を提起しているから、消滅時効は中断している（民法153条、147条1号）。

(2) 除斥期間

ア 本件における加害行為は、過大に算出された固定資産価格を課税標準として固定資産税等を賦課徴収した行為であるところ、固定資産税等の賦課徴収は年度ごとに行われるものであるから、加害行為も年度ごとに行われており、昭和58年度の一回的な加害行為ではない。したがって、原告が本訴で請求している平成4年度以降の固定資産税等の賦課徴収に係る損害賠償請求権について、本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和58年7月から除斥期間を起算すべきであるとする被告の主張は不当であり、本件における除斥期間の起算点は、年度ごとに別個に検討すべきである。

イ 本件では平成4年度の賦課徴収のみが除斥期間の経過の可能性があるが、除斥期間の起算点である「不法行為の時」とは、当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合には、当該損害の全部又は一部が発生した時をいうものと解すべきであるから、固定資産価格の過大評価による固定資産税等の過徴収の場合は、納税者が適正な固定資産価格を課税標準として算出される税額を超えて固定資産税等を納付した時を「不法行為の時」というべきである。

したがって、平成4年度の賦課徴収に係る除斥期間の起算点は、同年度の固定資産税等第4期分支払日である平成5年3月1日であるから、原告が本件訴訟を提起した平成25年1月27日の時点で、除斥期間は経過していない。

第5 当裁判所の判断

1 争点1について

- (1) 家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準等を定めるに当たり、評価の実施に際して適用される固定資産評価基準の定める評価の方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたもの（登録価格）がその評価の方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができないといった特別の事情の存しない限り、同賦課期日における当該家屋の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当であると解される（最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決・集民210号283頁参照）。

そして、前提事実（第2の3(3)）のとおり、本件家屋のうち新築部分の昭和60年度から平成18年度までの各基準年度の再建築費評点数は、それぞれ、昭和57年度の再建築費評点数を基礎として固定資産評価基準を適用して算出されてきたものであり、原告が固定資産評価基準の定める評価の方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであることについて格別争っていないことに照らすと、在来分の非木造家屋である本件家屋のうち本件において争われているその新築部分に係る再建築費評点数の算出は、その過程における特定の事項について誤りがある旨の格別の主張及び立証がされたときを除き、各年度における固定資産評価基準に従ったものと推認され、それを基礎として決定された登録価格は、適正な時価を上回るものではないと推認されることになる。

- (2) 地方税法432条1項本文は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る家屋についての登録価格について不服がある場合においては、一定の期間内において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨を定め（別紙3の1(2)ア）、同法434条は、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができ、登録価格についての不服は、上記の審査の申出又は取消しの訴えによることによってのみ争うことができるものとしている（別紙3の1(2)イ）。また、家屋に対して課する第二年度及び第三年度の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋に係る基準年度の登録価格とするものとされているところ、同法432条1項ただし書は、第二年度及び第三年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当である等の特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出をすることができる旨を規定している（別紙3の1(2)ア）。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である登録価格について不服がある場合については、上記に述べたような一定の手続によらなければこれを争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分の前提問題である課税標準となる登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

- (3) 被告は、本件家屋の建築当初の評価を争うことは原則としてできず、その評

価を争うことができるのは、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られる旨の主張をし、■■■■教授の意見書（乙１３）中にはこれに沿う部分がある。

しかしながら、固定資産税の課税標準である「価格」は固定資産評価基準（地方税法３８８条１項。別紙３の１(１)オ)によって決定しなければならないが（同法４０３条１項。別紙３の１(１)カ）、その「価格」は、「適正な時価」でなければならない（同法３４１条５号。別紙３の１(１)ア）、固定資産評価基準に従って決定された価格は「適正な時価」を上回るものではないと推認されるにすぎない。そして、固定資産評価基準の適用に誤りがある場合には、上記の推認はされないところ、このことは、その適用の誤りが、建築当初の再建築費評点数の算出の誤りである場合であっても、当該基準年度における価格の決定に影響を及ぼすものである限り、同様である。また、同法４３２条１項も、基準年度の登録価格について審査の申出をすることができる場合につき何らの制限を設けていないのであり（別紙３の１(２)ア）、被告の主張するような制限をすることはできないというべきである。

また、建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを主張することができると解したとしても、このことをもって、従前の登録価格及びこれに基づく課税処分 of 効力が直ちに左右されるものではないから、その意味において法的安定性を害することはない。

さらに、建築の当初の評価から時間が経過するほど、家屋にはいわゆる経年変化が生じることや建築当初の建築関係書類につき廃棄又は紛失といった事態が生じることが予想され、時の経過とともに建築当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することが困難になることが考えられるが、上記(１)に述べたような推認によって、建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることについて実際上の主張立証責任を負担するのは、その旨を主張して登録価格の相当性を争う原告であるから、被告に対して過重な負担を強いるものではない。

よって、この点に関する被告の主張は採用することはできない。

2 争点２について

(1) 争点(1)（主体構造部の鉄骨の耐火被覆）について

ア 昭和５７年度評価基準の別表第１２「非木造家屋再建築費評点基準表」の「１事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「主体構造部」に係る評点項目「鉄骨造」中の「鉄骨の使用量が明確な建物」の「標準評点数」欄には、「鉄骨の使用量が明確な建物にあっては、次の算式によって求める」として、以下の算式が記載されている（乙１０【７２頁】）。

（算式）

再建築費評点数＝２０２，８００×鉄骨使用量（単位ｔ）

耐火被覆がなされている場合は、次の算式によって求める。

再建築費評点数＝２５７，１００×鉄骨使用量（単位ｔ）

イ そして、本件家屋に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書（明確分）」と題する書面（甲４【１枚目】）には、いずれも不動文字によって「主体構

造部」の「鉄骨」欄の右側に「耐火被覆なし」及び「耐火被覆あり」と記載され、それぞれの標準評点数として「耐火被覆なし」につき「202, 800」と、「耐火被覆あり」につき「257, 100」と記載されており、その右側の「評点数」を算出するための計算の欄にも、「耐火被覆あり」又は「耐火被覆なし」のいずれかの標準評点数に「計算単位単位当り使用量」を乗ずることとする旨の記載がある。

ウ 昭和57年度評価基準解説（甲17【243頁】）には、「鉄骨構造が高温に弱いという欠点を補うため、最近、鉄骨造建物は耐火被覆をもって施工されるようになり、これらの建物の評価の適正を図る意味において「鉄骨造」に耐火被覆が行われている場合の評点項目が設けられている」との記載があり、これに照らすと、耐火被覆が施工されることによってS造に係る工事費が増加するため、「耐火被覆あり」が加算点扱いされているものと解される。その上で、昭和57年度評価基準解説【244頁】には、「耐火被覆が行われているかどうかは、見積書等において容易に判断できるものと思われるが、耐火被覆が施工されている部分と、そうでない部分がある場合においては、計算単位の床面積において考慮して差し支えないものである。」との記載があることを併せ考えると、昭和57年度評価基準によってS造の再建築費評点数を算出するに当たって、耐火被覆の有無の区別を鉄骨の重量をもって把握することができない場合にも、床面積等によって把握することが可能であるときは、これを考慮することが相当であったというべきである。

この点について、被告は、天井高や鉄骨の太さが部分によって異なるなど鉄骨量は床面積に比例するものではないし、柱と梁で構造が異なる場合もあるから、こうした方法は唯一の方法ではなく、昭和57年度評価基準等が、主体構造部に評点項目「耐火被覆」を設定し、その計算単位を通常の見積書の記載に合わせ、施工面積（㎡）としておらず、概算で足りるとしていることとみられることからすると、使用されている鉄骨の大半に耐火被覆が施されていることを踏まえて全てを耐火被覆ありとした被告の評価方法は妥当性を有すると主張する。

しかしながら、竣工図（構造）（抜粋）（甲2の1）及び証拠（甲24の1）によれば、本件家屋の新築部分のうち、耐火被覆が施工されていない部分は地下2階、地下1階、地上1階及び2階に存在し、耐火被覆の有無の区別を床面積によって把握することが可能であったと認められ、下記オのとおり、本件建物の床面積の割合として、耐火被覆が施工されていない部分の割合が約21.89パーセントに上っていることも併せ考えると、本件家屋の新築部分については、耐火被覆の有無の区別を床面積において考慮することが相当であったというべきである。

よって、この点に関する被告の主張は採用することができず、再建築費評点数の算出に当たり、SRC造部分に使用される鉄骨については、鉄骨（耐火被覆なし）の標準評点数20万2800点が使用されるべきであったといえる。

エ そして、竣工図（構造）（抜粋）（甲2の1）によれば、①「SRC（3階～B1階）大梁リスト」【図面番号117号】には地上3階から地下1階ま

での記載があるのに対し、「鉄骨大梁リスト」【図面番号118号】には地上1階の記載がなく、②「1階、2階床伏図」【図面番号105号】及び「RC造小梁リスト」【図面番号119号】に照らすと、地上1階の床部分に施工されている小梁は全てRC造であると認められる一方、③竣工図(構造)(抜粋)(甲2の1)の「鉄骨柱リスト」【図面番号115号、乙6の3】、「2階床伏図」【図面番号105号、乙6の1】及び「SRC柱リスト」【図面番号114号、乙6の2】によれば、鉄骨柱は地上1階の外周の一部にも設置されていると認められることからすると、地上1階の床面積のうち、少なくとも原告の主張する■■■■■㎡に関してはSRC造として評価するのが相当である。

オ そうすると、別紙4のとおり、課税床面積2万4712.79㎡のうち、SRC造部分の床面積は■■■■■㎡(内訳は、■■■■■である。)、RC造部分の床面積は■■■■■㎡(いずれも■■■■■である。)であり、残余の床面積■■■■■㎡はいずれもS造であると認められる。

そして、「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書(明確分)」と題する書面(甲4【1枚目】)によれば、本件家屋の新築部分の鉄骨は■■■■■tであると認められるから、本件家屋の新築部分のうち、S造部分とSRC造部分の床面積の合計に占めるSRC造部分の床面積の割合を乗じると、以下の計算式のとおり、鉄骨■■■■■tについては、鉄骨(耐火被覆なし)の標準評点数である20万2800点が使用されるべきであるといえる。(計算式)

(2) 争点(2)(電気設備の電灯コンセント配線設備)について

ア 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」については、増点補正率の欄に「1.15←全館にあるもの」と、標準の欄に「1.0 一部分にあるもの」と、それぞれ記載されている(乙10【94頁】)。

そして、昭和57年度評価基準解説(甲17【450頁】)には、フロアコンセントの補正につき、いわゆる床下配線の有無による工事費の相違を補正しようとするもので、フロアコンセントがない場合は0.97の減点補正をするものであるが、これは「標準」との関連上必要となっているものである旨が記載されるとともに、「増点補正」における「全館にあるもの」とは、建物の全フロアにフロアコンセントが設備されているもののことで、全フロアにコンセントが設けられており、かつ、その数も多くなければならないというものではなく、極端ないい方をすれば、1床に数個であっても、全館に設備されていれば、増点補正の対象となるものであり、「標準」における「一部分にあるもの」とは、建物の延べ床面積の1割程度の部分にフロアコンセ

ントが15㎡当たり1箇所程度の割合で設置されているようなものを指している旨がそれぞれ記載されている。

また、東京都主税局資産税部資産税第二課の編集に係る「家屋評価の手引」（昭和57年3月29日発行）（甲18【121頁】）の「建築設備補正項目判定表（非木造家屋―事務所・店舗・百貨店用建物）」における評点項目「電灯コンセント配線設備」における補正項目「フロアコンセント」については、増点補正率の欄に「1.15←全館にあるもの（建物の全フロアにフロアコンセントがあるもの）」と、標準の欄に「1.0 一部分にあるもの（延面積の10%部分に1ヶ所／15㎡程度のもの）」とそれぞれ記載されている。

イ 昭和57年度評価基準には、上記アのとおり「全館にあるもの」との記載しかなく、具体的な要件に係る記載がないことに加え、昭和57年度評価基準解説において、「フロアコンセント」の補正は、床下に隠れている工事部分の工事費について調整することを狙いとしていると記載されている【450頁】ことに照らすと、「標準」と「増点補正」の区別に係る「全館にあるもの」の解釈適用に当たっては、その床下に隠れている工事部分の工事費について考慮するという補正の趣旨に照らして判断されるべきである。そして、上記アの昭和57年度評価基準解説及び「家屋評価の手引」の記載を併せ考えると、仮に特定のフロアにフロアコンセントが設置されていない場合であっても、他のフロアのフロアコンセントの設置の状況に照らし、床下に隠れている工事部分の在り方を考慮すると、家屋全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアコンセントが設置されていると評価できる場合には、「全館にあるもの」に該当するというべきである。

ウ 前提事実（第2の3(2)ア）のとおり、本件家屋の新築部分は、塔屋階を除き、地下2階、地上14階建てであり、そのフロア数は16であるところ、証拠（甲2の2【図面番号121～130号】、8の1）によれば、このうち地下2階を除くフロア（地下1階から地上14階まで）にフロアコンセントが設置されている上、事務室としての使用を目的としていると見られる地上4階から14階までの各フロアにはフロアのほぼ全てにわたって網羅的にフロアコンセントが設置されていることが認められる。

そうすると、本件家屋の新築部分については、全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度のフロアコンセントが設置されていると評価することができ、フロアコンセントは[]に該当すると認めるのが相当であるから、本件家屋の新築部分につき部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」について、[]として補正係数[]が適用されたこと（甲4【6枚目】）に違法はないというべきである。

エ よって、この点に関する原告の主張は採用することができない。

(3) 争点(3)（電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具）について

ア 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「照明器具設備」中の「蛍光灯用器具」の補正項目「天井高」については、標準の欄に「1.0 2.8m程度のもの」と、減点項

そして、昭和57年度評価基準解説（乙11【459頁】）には、「天井高」の補正につき、蛍光灯用器具は、埋込のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をW数の大きいものにして器具もそれに合うものに換えることが必要となることを考慮しようとしているものである旨が記載されている。

ウ 本件家屋の新築部分の各階層の天井高を示した図面（甲8の2）によれば、本件家屋の地上4階から13階までの各天井高は■■■■mであるが、他の階においては、地上3階及び14階が■■■■m、地上1階が■■■■m、地上2階が■■■■mであり、地下1階及び地下2階はいずれも■■■■m以上であることが認められる。

なお、原告は、昭和５７年度評価基準解説（甲１７【２５１頁】）に、「Ⅰ階高」として、「１棟の建物の階高が、階層によって一定せず、２以上の階高を有する建物については、当該建物の代表的な階高（最も床面積の多い部分の階高）によることとし」との記載がある旨を指摘するが、上記の記載は蛍光灯用器具の補正項目に係る記載ではなく、原告の主張を裏付けるものとはいえない。

(4) 争点(4) (電気設備の電話配線設備) について

そして、昭和５７年度評価基準解説（甲１７【４６７～４６８頁】）には、フロアダクトの補正につき、フロアダクトによる電話配線がどれぐらいなされているかによる工事費の相違を補正しようとするものであり、その考え方

は、「電灯コンセント配線設備」の補正項目の一つである「フロアコンセント」の場合と同様であって、フロアダクトによる配線部分が全館の床にあれば、増点補正を行うものであり、全床面積の1割程度の部分にあるような場合が「標準」である旨が記載されている。また、東京都主税局資産税部資産税第二課の編集に係る「家屋評価の手引」（昭和57年3月29日発行）（甲18【124頁】）の「建築設備補正項目判定表（非木造家屋—事務所・店舗・百貨店用建物）」における評点項目「電話配線設備」における補正項目「フロアダクト」については、「増点補正率」の欄に「3.00←全館にあるもの（フロアダクトが全館（全階の床）に配線されているもの）」と、「標準」の欄に「1.0 一部分にあるもの（延床面積の10%程度にフロアダクトがあるもの）」とそれぞれ記載されている。

イ 上記アのとおり、昭和57年度評価基準には、「全館にあるもの」との記載しかなく、「全館」の具体的な要件に係る記載がないことに加え、昭和57年度評価基準解説において、「フロアダクト」の補正は、フロアダクトによる電話配線がどれぐらいなされているかによる工事費の相違を調整しようとするを旨としており、その考え方は、上記(2)の「電灯コンセント配線設備」の補正項目の一つである「フロアコンセント」の場合と同様であるとされていることに照らすと、「標準」と「増点補正」の区別に係る「全館にあるもの」の解釈適用に当たっては、電話配線に係る工事費について考慮するという補正の趣旨に照らして判断されるべきである。そして、上記アの昭和57年度評価基準解説及び「家屋評価の手引」の記載を併せ考えると、仮に特定のフロアにフロアダクトが設置されていない場合であっても、他のフロアのフロアダクトの設置の状況に照らし、電話配線に係る工事の在り方を考慮すると、家屋全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアダクトが設置されていると評価できる場合には、「全館にあるもの」に該当するというべきである。

ウ 前提事実（第2の3(2)ア）のとおり、本件家屋の新築部分は、塔屋階を除き、地下2階、地上14階建てであり、そのフロア数は16であるところ、証拠（甲2の2【図面番号401～409号】、8の3）によれば、地下2階及び1階にはフロアダクトは設置されておらず、地上1階及び2階にも一部にしか設置されていないものの、地上3階から14階までの各階には事務室としての使用を目的としていると見られる部分を中心に密度高くフロアダクトが設置されていることが認められる。

そうすると、本件家屋の新築部分については、全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアダクトが設置されていると評価することができ、フロアダクトは[]に該当すると認めるのが相当であるから、本件家屋の新築部分につき部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電話配線設備」の補正項目「フロアダクト」について、[]として補正係数[]が適用されたこと（甲4【6枚目】）に違法はない。

エ よって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(5) 争点(5)（防災設備）について

ア 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」、「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」の計算単位については、「炭酸ガス消火設備」は「容積」であるが、その余はいずれも「設置部分の延べ床面積」とされている（乙10【100頁】）。

そして、昭和57年度評価基準解説（乙11【606頁】）には、スプリンクラー設備につき、火災が発生した場合に天井面等に取り付けてあるスプリンクラーヘッドの感熱部分が分解又は破壊して飛散し開口すると、常に加圧されている配管内の水が噴出し、その時の圧力の変動、流水等により圧力スイッチ、アラーム・スイッチ又は流水作動弁等が作動し、ポンプ等の加圧送水装置が自動的に運転して水源の水が送られ、スプリンクラーヘッドから連続放水して消火するものであり、地下街、高層建物、無窓建物又はデパート等のように著しく延焼の拡大及び火煙の充満のおそれが大きく、消防隊の屋内進入が困難な火災危険の大きな防火対象物に設置されるものである旨が記載されている。

イ 上記アのとおり、「炭酸ガス消火設備」、「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」の計算単位は、「炭酸ガス消火設備」は「容積」であるが、その余はいずれも「設置部分の延べ床面積」とされているところ、本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書（明確分）」と題する書面（甲4【8枚目】）には、「防災設備」の「炭酸ガス消火設備」の「計算単位単位当り使用量」の欄に「設置容積■■■■■」と、「泡消火設備」の「計算単位単位当り使用量」の欄に「設置床面積■■■■■」と、それぞれの設備が消火の対象とする容積又は面積とこれを基礎とする数値が記載されている。そして、上記アのスプリンクラー設備の設置の趣旨を併せ考慮すると、スプリンクラー設備についても、消火を対象とする面積をもって「設置部分の延べ床面積」と認めるべきである。

ウ この点について、被告は、スプリンクラー設備の設置目的と効用は火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ、階段室、エレベータシャフト、ダクトスペース、パイプスペース及び機械室（一般）等、部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても、その効用は設置状況からすれば本件家屋の新築部分の全体に及んでいるから、「設置部分の延べ床面積」を■■■■■とすることは適当ということが出来る旨の主張をする。

しかし、①後掲各証拠によれば、本件家屋のうち、炭酸ガス消火設備は地下2階の合計■■■■m²（電気室、発電機室、オイルタンク室、ボイラー冷凍機室等）、地下1階の■■■■m²（中央管理室）及び地上1階の■■■■m²（主厨房）に設置されており（甲8の4）、泡消火設備は専ら地下1階の地下駐車場に設置されている（甲2の4【6枚目及び9枚目】）ことが認められるところ、これらの消火設備の設置された位置がいずれも低層部又は地階にあり、当該部分には設置されていないスプリンクラー設備の効用を直接的に受けているとは考え難いこと、②炭酸ガス消火設備も泡消火設備も、設置の目的と効用

が火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるにもかかわらず、上記イのとおり、炭酸ガス消火設備の計算単位は設置部分の「容積」とされ、泡消火設備の計算単位は「設置部分の延べ床面積」とされており、いずれも家屋全体の延べ床面積とはされていないことを併せ考えると、スプリンクラー設備が設置されていない炭酸ガス消火設備の設置部分及び泡消火設備の設置部分については、スプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるべきであると解するのが相当である。

さらに、本件家屋の階段室やエレベーター等のスプリンクラーヘッドが設置されていない部分についても、それらの位置、構造等に照らして、本件家屋におけるスプリンクラー設備の効用を直接的に受けているとはいえないから、当該部分についても、スプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるものと解するのが相当である。

エ また、被告は、スプリンクラー設備は、これに係る縦配管や各階の天井又は天井裏に敷設される横配管等から成り立っているものであり、これらもまた「設置部分」にほかならず、その敷設に相応の費用がかかることは明らかであるし、本件家屋においても、スプリンクラー設備に係る縦配管は本件家屋の全館にわたって施工されており、各階の天井又は天井裏に敷設されている横配管は、各階とも相当量施工されているから、スプリンクラーヘッドから放出される水が直接的に届かない部分が一部にあったとしても、スプリンクラー設備に係る工事費が大きく変わるものではなく、これらも含めて「設置部分の延べ床面積」とすることに不合理なところはない旨の主張をする。

しかし、甲2の4【6枚目】によると、地下1階及び地下2階には泡消火設備（地下1階）及び圧力スイッチ（地下2階）に係る記号が多数記載されているものの、それらの周辺にスプリンクラー設備は設置されておらず、甲2の4【8枚目及び9枚目】の消火設備平面図からは地下2階及び地下1階の泡消火設備及び圧力スイッチが設置された天井面に横配管が施工されている記載はうかがわれないから、被告の上記主張は、その前提を欠くものであって、採用することができない。

また、消火設備の設置されていない部分については、スプリンクラーヘッドや、これを配置するための横配管等のスプリンクラー設備は施工されていないのであり、当該部分へのスプリンクラー設備の施工に要する費用が投じられていないのであるから、設備に相応する評価を行う観点からも、当該部分については、スプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるべきであるといわざるを得ず、被告の上記主張は、この点においても採用することができない。

オ 証拠（甲2の4、4【8枚目】、8の4・5）によれば、本件家屋の延べ床面積は2万4712.79㎡であり、後掲各証拠によれば、①炭酸ガス消火設備の設置部分及び②泡消火設備の設置部分の各設置面積は、①につき■■■■■㎡（甲8の4）、②につき■■■■■㎡（甲4【8枚目】）であることが認められ、③消火設備の設置されていない部分の面積は■■■■■㎡（甲8の5）であることが認められる。

そうすると、スプリンクラー設備の計算単位としては、本件家屋の延べ床

面積である2万4712.79㎡から上記①の $\blacksquare$ ㎡、②の $\blacksquare$ ㎡及び③の $\blacksquare$ ㎡の合計 $\blacksquare$ ㎡を減じた床面積である $\blacksquare$ ㎡を使用するのが相当である。

(6) 争点(6) (建築設備に係る規模補正係数の誤り) について

ア(ア) 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る次の評点項目については、補正項目「規模」の標準及び減点補正率の各欄にそれぞれ次のとおり記載されている。

a 「電気設備」中の「動力配線設備」、「電灯コンセント配線設備」、「電話配線設備」及び「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」、「衛生設備」中の「給水設備」、「排水設備」、「中央式給湯設備」、「衛生器具設備」及び「ガス設備」、「空調設備」中の「空調設備（吸収式冷凍機を使用しているもの）」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」、「消火栓設備」及び「スプリンクラー設備」について「1. 0 3, 000㎡程度のもの」及び「→0. 93 10, 000㎡程度のもの」(乙10【93～100頁】)

b 「電気設備」中の「自動車管制装置」について

「1. 0 1, 000㎡程度のもの」及び「→0. 93 1, 500㎡程度のもの」(乙10【95頁】)

c 「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」について

「1. 0 3, 000㎡程度のもの」及び「→0. 90 4, 500㎡程度のもの」(乙10【100頁】)

d 「防災設備」中の「泡消火設備」について

「1. 0 1, 000㎡程度のもの」及び「→0. 90 1, 500㎡程度のもの」(乙10【100頁】)

(イ) 昭和57年度評価基準は、「補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。」(第3節二の5(1)後段。別紙3の3(2)オ参照。)と定めている。

また、昭和57年度評価基準解説(甲17【439～440頁】)には、非木造家屋の部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「動力配線設備」についての規模の補正に関して、①「規模」の補正は、一般的に工事費を延べ床面積1㎡当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積1㎡当たりに換算すると工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するという傾向に着目し、延べ床面積の大小によって補正しようとするものである旨、②面積の規模の大小によって、単位当たり工事費に変動がみられるのは、何も建築設備工事に特有のことではない旨、③動力配線設備についてみると、資材の中には、面積規模の変化に応じて比例的に数量が動くと考えられるものと、一定の規模の範囲内ではほとんど変動せず、一定規模を超えると一定の範囲内で変動し、その範囲の中では固

定するもの、規模の変動と関係なくほとんど固定しているもの等が見られ、設備工事費中の労務費についても、段取り、後片付けを含めた全体の労務費でみると、工事量の大小に関係なく段取り、片付けに要する最小限の労務は必要であるところ、これらのうち固定的な資材費、労務費が単位当たりでみる場合に影響して、面積規模の変動と正比例しない動きを示す旨、④規模の補正については、これらを考慮して、特に限度を超えて補正率を決定する場合に、取り扱うことが必要である旨が記載されており、以上の記載は、上記(ア)に掲げた他の各評点項目についても同様に妥当するものと考えられる。

(ウ) 総務省告示第127号（平成26年6月26日）（乙7）は、固定資産評価基準の一部を改正するものであるが、別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」について、以下の内容を含んでいる。

a 以下の各評点項目については、補正項目「規模」の減点補正率に関して下限値を定めている。

- (a) 「電気設備」中の「動力配線設備」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.93を下限とする。【45頁】
- (b) 「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.90を下限とする【45頁】
- (c) 「衛生設備」中の「給水設備」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.92を下限とする。【45頁】
- (d) 「衛生設備」中の「中央式給湯設備」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.93を下限とする。【46頁】
- (e) 「空調設備」中の「中央熱源冷房設備（中央に冷凍機を設置）」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.90を下限とする。【46頁】
- (f) 「防災設備」中の「火災報知設備」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.93を下限とする。【47頁】
- (g) 「防災設備」中の「不活性ガス消火設備」
「→0.90 4,500㎡程度のもの」
（注）0.90を下限とする。【47頁】
- (h) 「防災設備」中の「泡消火設備」
「→0.90 1,500㎡程度のもの」
（注）0.90を下限とする。【47頁】
- (i) 「防災設備」中の「スプリンクラー設備」
「→0.93 10,000㎡程度のもの」
（注）0.93を下限とする。【47頁】

- b また、以下の各評価項目については、補正項目「規模」が存在しない。
- (a) 「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」及び「電話配線設備」【45頁】
 - (b) 「衛生設備」中の「排水設備」、「衛生器具設備」及び「ガス設備」【45～46頁】
 - (c) 「防災設備」中の「消火栓設備」【47頁】
- (エ) 本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書（明確分）」と題する書面（甲4【6～8枚目】）には、部分別「建築設備」に係る次の各評点項目について、「補正項目」の「規模」の欄及び「係数」の各欄に、それぞれ次のとおり記載されている。
- a 「電気設備」中の「動力配線設備」、「電灯・コンセント配線設備」及び「電話配線設備」、「衛生設備」中の「給水設備」、「排水設備」、「中央式給湯設備」及び「衛生器具設備」、「空調設備」中の「空調設備（吸収式冷凍機）」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」、「消火栓設備」及び「スプリンクラー設備」について
いずれも、「規模」の欄に■■■■■■■■■■、「係数」の欄に■■■■■■■■■■とそれぞれ記載されている。
 - b 「電気設備」中の「自動車管制装置」について
「規模」の欄に■■■■■■■■■■、「係数」の欄に■■■■■■■■■■とそれぞれ記載されている。
 - c 「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」について
「規模」の欄に■■■■■■■■■■、「係数」の欄に■■■■■■■■■■とそれぞれ記載されている。
 - d 「防災設備」中の「泡消火設備」について
「規模」の欄に■■■■■■■■■■、「係数」の欄に■■■■■■■■■■とそれぞれ記載されている。
- イ 上記ア(イ)のとおり、昭和57年度評価基準は、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定する旨を規定しているところ、昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費用評点基準表」の「規模」の補正項目における「標準」及び「減点補正率」の定め方は、「3, 000㎡程度のもの」、「10, 000㎡程度のもの」等と目安となる面積を記載しているにすぎず、「標準」における面積と「減点補正率」における面積との差異が大きいことにも照らすと、「減点補正率」における面積の範囲から逸脱したからといって直ちにその限度を超えて補正係数を決定すべきものとまではいい難く、かえって、上記ア(イ)の昭和57年度評価基準解説の記載のとおり、建築設備に係る工事費には面積規模との関連においてその変動の在り方に様々なものがあることに照らすと、特に限度を超えて規模の補正について補正係数を決定する場合には、そのような点を考慮することが必要である。
- そして、総務省告示第127号（平成26年6月26日）（乙7）は、別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店

用建物」において、規模の補正項目についての下限値を定めているが、上記ア(ウ) a のとおり、「電気設備」中の「動力配線設備」、「衛生設備」中の「中央式給湯設備」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」、「不活性ガス消火設備」、「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」については、いずれも減点補正率の数値と下限値が同一であることに照らすと、これらの補正項目については、設備の面積が減点補正率における面積を上回ったとしても、補正係数に影響を及ぼさないものであると解され、これらの減点補正率の数値が昭和57年度評価基準における減点補正率の数値と同一であることに照らすと、昭和57年度評価基準が施行されていた当時においても、同様の状況であったと推認され、この推認を覆すに足りる証拠はない。そうすると、これらの評点項目については、家屋の延べ床面積が減点補正率の適用の目安とされているものを超えていたとしても、その数値を超えて補正係数を決定する必要がないものというべきである。

また、総務省告示第127号（平成26年6月26日）（乙7）の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」においては、上記ア(ウ) b のとおり、「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」及び「電話配線設備」、「衛生設備」中の「排水設備」、「衛生器具設備」及び「ガス設備」並びに「防災設備」中の「消火栓設備」については、規模の補正項目が削除され、家屋の規模を格別考慮する必要がないとされていることに照らすと、昭和57年度評価基準が施行されていた当時においても、やはり同様の状況であったと推認される（ただし、「防災設備」中の「消火栓設備」については、昭和57年度評価基準における計算単位が「延べ床面積」とされていたのに対し、上記の総務省告示第127号における計算単位は「消火栓台数」とされている。）。そうすると、上記のうち計算単位の変更があった「防災設備」中の「消火栓設備」を除いては、家屋の延べ床面積が減点補正率の適用の目安とされているものを超えていたとしても、その数値を超えて補正係数を決定する必要がないというべきである。

そうすると、①「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」、②「衛生設備」中の「給水設備」、③「空調設備」中の「空調設備（吸収式冷凍機を使用しているもの）」、④「電気設備」中の「自動車管制装置」及び⑤「防災設備」中の「消火栓設備」についてのみ、減点補正率の限度を超えて規模の補正について補正係数を決定する必要があるか否かを検討する必要があることになる。上記①ないし③及び⑤については、「減点補正率」における面積が1万㎡とされているのに対し、本件家屋の新築部分については2万4712㎡であり、上記④についても、「減点補正率」における面積が1500㎡とされているのに対し、本件家屋の新築部分については2324.21㎡であって、直ちに「減点補正率」における面積の範囲から相当の程度に逸脱したとはいえない上、①ないし③については、上記の総務省告示第127号において補正係数の下限値（①及び③につき0.90、②につき0.92。）が定められていること、⑤については、総務省告示第127号において計算単位が延べ床面積ではなく、消火栓の台数とされたことから、家屋の延べ床面積が大きいことを理由に規模の補正を行う必要性に疑問があ

ることを併せ考慮すると、いずれも「減点補正率」における数値を超えて補正係数を決定する必要があるとは認められない。

ウ よって、本件家屋の建築設備について、「減点補正率」における数値を超えて補正係数を決定する義務があるという原告の主張を採用することはできない。しかし、本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書（明確分）」と題する書面（甲4【6枚目】）によれば、本件家屋の新築部分について、「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」の規模補正係数として1.0が適用されているところ、上記アによれば、これは明らかな誤りであるから、当該項目については、補正係数として■■■■を適用しなければならない。

(7) 争点(7)（その他計算ミス等）について

部分別「床仕上」につき評点項目「メタルラス」の再建築費評点数が、正しくは■■■点とされるべきところ、293点とされていること、部分別「屋根仕上」につき評点項目「ワイヤーメッシュ」の再建築費評点数■■■点が合算されていないこと、部分別「建具」に係る評点項目「木製建具OP」の再建築費評点数が、正しくは■■■点とされるべきところ、10点とされていること、部分別「建築設備」に係る評点項目「拡声器配線設備」につき再建築費評点数が、正しくは■■■点とされるべきところ、300点とされていることについては、当事者間に争いが無い（甲4【3, 5, 6枚目】）。

被告は、上記の誤りは、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理である場合に該当しないから、上記の誤りをもって違法とはいえないなどと主張するが、上記1(3)のとおり、この点に関する被告の主張は採用することができない。

3 争点3について

(1) 固定資産評価基準には、非木造家屋のうち一棟の建物で異なった構造を有する部分のあるもの（複合構造家屋）に対する経年減点補正率の適用についての定めはなく、その具体的な適用方法は、都知事が法及び評価基準の趣旨に沿った合理的な方法で行うこととされていた（弁論の全趣旨）。

そこで、課税上の便宜のほか、複合構造家屋であっても、経過年数に応ずる損耗の状況は、基本的に一棟を単位として判断されるものであることを考慮すると、非木造家屋の構造区分に従うものとされる経年減点補正率の適用について、複合構造家屋に関しては、一棟単位でこれを行うことも、複合構造家屋の評価の在り方の一つとして、合理性を認めることができる。

もっとも、家屋の態様は様々であり、複合構造家屋については、異なった構造を有する部分別に明確に区分することができ、かつ、処分行政庁において、そのように区分して経年減点補正率を適用することを、家屋の実情に即した評価や課税の均衡上相当であるとして選択するような場合には、そのように区分して経年減点補正率を適用することも許されるものと解される（固定資産税務研究会編集に係る「固定資産税実務提要」（甲9）参照）。

(2) 弁論の全趣旨によれば、被告は、平成15基準年以前は、本件家屋について、地下階や低層階の構造に基づき、一棟単位でSRC・RC造の経年減点補正率を適用したことが認められるところ、家屋の取壊しは一棟を単位として行われ

るのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年数が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であることから、このような地下階や低層階の構造を、経年減価補正を行う際の基準として一棟単位で経年減価補正を行うことは、法及び評価基準の趣旨に照らして合理性を有するといえる。

- (3) 弁論の全趣旨によれば、被告は、平成18基準年度以降は、異なった構造を有する部分別に経年減点補正率を適用したことが認められるところ、被告は、平成21年度東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領が、複合構造家屋については、原則として、各構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めていることを受けて、各構造別に経年減点補正率を適用したのであって、その適用には合理性が認められる。
- (4) 以上によれば、本件家屋の新築部分に係る経年減点補正率の適用について、違法があるとは認められず、この点に関する原告の主張は採用することができない。

4 争点4について

- (1) 課税処分において、その前提となる固定資産の評価や価格の決定のような課税要件事実の認定及び課税実体法規の解釈に誤りがあったとしても、それをもって直ちに国賠法1条1項にいう「違法」があったとの評価を受けるものではなく、当該課税処分に関与した担当職員において、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったと認めうるような事情がある場合に限り、違法の評価を受けるものと解するのが相当である（最高裁平成5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁参照）。
- (2) 地方税法は、市町村長が行う固定資産の評価及び価格の決定は評価基準に基づくものとし（同法388条以下参照）、評価を行う者の主観的な判断に基づく個人差をできる限り排除し、評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持すべきものとしている。そして、東京都知事は、固定資産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ころ、その決定に当たり、被告の評価担当職員は、地方税法で認められた実地調査、納税者に対する質問等の調査の権限を行使し、公正な評価をするよう努めなければならない義務を負うものと解される（同法403条2項、408条）。

したがって、被告の評価担当職員は、適正に固定資産評価基準を解釈した上、実地調査や納税者に対する質問を行い、納税者から提出された書類等を確認・閲覧し、上記解釈に従って当該固定資産の評価を行うなど、税務担当者として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産を評価する職務上の注意義務を負い、都知事もまた、適正に固定資産評価基準を解釈し、被告評価担当員による評価に基づいて当該固定資産の価格を決定し、これに基づいて当該固定資産に係る固定資産税等の賦課処分を行うなど、固定資産の価格決定及び固定資産税等の賦課処分の主体として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産の価格を決定し、固定資産税等の賦課処分を行う職務上の注意義務を負っているというべきである。

- (3) 本件においては、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出に当たり、①上記2(1)のとおり「主体構造部」中の「鉄骨」の「計算単位単位当

たり使用量」■■■■■tのうち■■■■■tについては、鉄骨（耐火被覆なし）の標準評点数が使用されるべきであるのに、鉄骨（耐火被覆あり）の標準評点数が使用されているところ、被告の評価担当者において、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の新築部分のうち、耐火被覆が施工されていない部分が地下2階、地下1階、地上1階及び2階に存在することを把握して、耐火被覆の有無の区別を床面積によって考慮することが可能であったといえる。

②上記2(5)のとおり「防災設備」中の「スプリンクラー設備」の「計算単位単位あたり使用量」は、■■■■■㎡とされなければならないにもかかわらず、2万4712.79㎡とされているところ、被告の評価担当者において、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の延べ床面積は2万4712.79㎡であり、炭酸ガス消火設備の設置部分の設置面積は■■■■■㎡、泡消火設備の設置部分の設置面積は■■■■■㎡であること、消火設備の設置されていない部分の面積は■■■■■㎡であることを把握して、スプリンクラー設備の計算単位として■■■■■㎡を使用することが可能であったといえる。

③上記2(6)ウのとおり「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」に関して補正項目「規模」について■■■■■が適用されなければならないにもかかわらず、1.0とされており、④上記2(7)のとおりの計算ミス等がされているところ、これらはいずれも一見して明らかな誤りであり、被告の評価担当者において、計算書の見直し作業等により容易に発見することが可能であったことを認めることができる。

そうすると、被告の評価担当者は、本件家屋の新築部分の再建築費評点数を算出するに当たり、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行うなどして、評点数を適正に算出する職務上の注意義務を負っていたのに、これを怠り、評点数の算出を誤って、本件家屋の価格を過大に評価したといえるし、都知事は、被告の評価担当者が行った本件家屋の過大な評価に依拠して価格決定を行い、これに基づいて賦課決定を行ったといえるから、いずれもその職務上の注意義務を尽くさなかったといえることができる。

したがって、本件家屋の価格決定及び賦課決定には、国賠法1条1項における違法性があり、被告の評価担当者には、本件家屋の評価をするに当たり、被告都知事には、価格決定及び賦課決定をするに当たり、それぞれ過失があるといえるべきである。

- (4) これに対し、被告は、建築当初の再建築費評点数の算出については、当初の評価基準に評価方法が明記されていないから、この点に関する被告の評価に誤りがあったとしても、直ちに職務上の注意義務違反が認められるものではないと主張する。

しかし、①上記2(1)のとおり、上記(3)①の誤りについては、被告が、昭和57年評価基準解説の記載に照らして、耐火被覆の有無の区別を床面積等によって把握することが可能であるときは、これを考慮することが相当であるとの解釈を採用することができたこと、②上記2(5)のとおり、上記(3)②の誤りについては、被告が、昭和57年基準解説の記載に照らして、スプリンクラー設備に

ついて、消火を対象とする面積をもって「設置部分の延べ床面積」とするとの解釈を採用することができたこと、③上記2(6)ウ、(7)のとおり、上記(3)③④の誤りについては、いずれも一見して明らかな誤りであることが認められる。そうすると、被告の評価担当職員は、評価基準に評価方法が明記されていなくても、評価基準解説の記載等から適正な解釈を導くことができたといえるのであって、評価基準に評価方法が明記されていないからといって被告の注意義務違反の成立が否定されるわけではなく、評点数の算出を誤り、本件家屋の価格に過大に評価した点について、被告には職務上の注意義務違反が認められるから、この点に関する被告の主張は採用できない。

- (5) よって、本件家屋の価格決定及び賦課決定に関して、被告には、国賠法上の違法性及び過失が認められる。

5 争点5について

- (1) 本件家屋の適正な評価額及び適正な評価を前提とする固定資産税等の額

ア 上記4(3)のとおり、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数について補正係数等を修正すると、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数は、別紙11「再建築費評点数計算書」のとおり、 点（100点未満切捨て）となる。

イ 上記アの再建築費評点数を前提とすると、一棟を単位としてSRC造・RC造の経年減点補正率を適用した場合の平成15基準年度以前の評価額は、別紙12の評価計算書（平成15基準年度以前）の評価額欄記載のとおりとなり、平成18基準年度のSRC造・RC造部分及びS造部分の評価額は、それぞれ別紙13の評価計算表（平成18基準年度 SRC造・RC造）及び別紙14の評価計算表（平成18基準年度 S造）の各評価額欄記載のとおりとなる。

ウ そして、上記イの別紙12ないし14を前提とする本件家屋の平成4年度から平成20年度までの各年度の固定資産税等の額は、別紙15の別件取消訴訟控訴審判決による税額計算表の固定資産税・都市計画税相当額計欄記載のとおりである。

エ これに対し、原告は、構造別に区分して経年減点補正を行う方法を採用するのであれば、本件家屋について、平成18基準年度からではなく、平成15基準年度から同方法によって経年減点補正をしなければならないと主張し、平成15年度改正東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（甲51）には、「複合構造の場合」について、「経年減点補正率については、用途は一棟で変わらないが、それぞれの構造に応じた率が適用されることになる。」との記載があることが認められる。

しかし、証拠（甲5、乙8、27、28）及び弁論の全趣旨によれば、上記の平成15年度改正東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領の記載は、総論である「第1章 家屋評価の概要」における記載ではなく、「第2章 評価事務」の「第4節 単位当たり再建築費評点数の算出方法」中の「第2部分別評価」の項における記載であり、部分別評価を行うことになる「複合構造家屋」について、「再建築費評点数」を求める際に用いる「家屋評価計算書」の作成に関する記述であることが認められ、再建築費評点数算出の対

象とならない在来家屋に適用されるものではない。また、上記の「経年減点補正率」等についても触れた部分も、「再建築費評点数」を定める新築建物等に関する記載であって、在来家屋に適用されるものではない。したがって、本件家屋について、平成15基準年度から構造別に区分して経年減点補正を行わなければならないという原告の主張を採用することはできない。

(2) 損害額

ア 平成4年度から平成20年度までの過納金相当額

上記4によれば、原告は、公務員である都知事及び被告の評価担当者の違法な行為により、各基準年度に係る過納金相当額の損害を被ったと認められる。

そこで、原告の請求する平成4年度から平成20年度までの各年度に係る本件家屋の固定資産税等の過納金相当額についてみると、原告が、被告の賦課決定に基づき、上記各年度に納付した固定資産税等の金額は、別紙9の固都税相当額計欄記載のとおりであると認められる（弁論の全趣旨）。そして、上記(1)ウのとおり、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数について補正係数等を修正した上で算出した上記各年度の固定資産税等の金額は、別紙15の固定資産税・都市計画税相当額計欄記載のとおりであると認められるから、原告の被った過納金相当額の損害は、XXXXXXXXXX円（別紙遅延損害金目録の平成4年度ないし平成20年度過納金の元本欄記載の額の合計）である。

イ 別件審査申出に係る登記事項証明書交付費用及び税理士費用並びに別件取消訴訟に係る弁護士費用

原告は、被告評価担当者が、平成21年度の評価替えに際しても、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを見直すことなく、構造別評価に分けて経年減点補正率を適用するという誤った方法で評価をしたために、審査の申出（別件審査申出）を行い、同審査申出を棄却する旨の決定に対して取消訴訟（別件取消訴訟）を提起したから、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用を請求することができると主張する。

前提事実（第2の3(5)）、証拠（甲37ないし39の2）及び弁論の全趣旨によれば、①原告は、平成21年7月30日、東京都固定資産評価審査委員会に対し、本件家屋について固定資産課税台帳に登録された平成21年度の価格であるXXXXXXXXXX円について不服があるとして、税理士に依頼して、地方税法432条1項の規定に基づき審査の申出（別件審査申出）を行い、その際に登記事項証明書交付費用として1160円を支出したこと、②東京都固定資産評価審査委員会は、平成24年1月10日、原告による別件審査申出を棄却する決定をしたこと、③原告が、平成24年7月17日、弁護士に依頼して、東京地方裁判所に別件取消訴訟を提起したこと、④東京地方裁判所は、平成27年1月14日、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤り（上記4(3)で認定した誤りと重なる。）を理由として、本件審査申出を棄却する決定のうち価格XXXXXXXXXX円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨の判決を言い渡し、原告及び被告がいずれも控訴したところ、東京高等裁判所は、同年9月

24日、原告の控訴に基づき、上記判決の計算の誤り等を一部訂正する形で建築当初の再建築費評点数を再度算出し（東京高等裁判所における訂正後の再建築費評点数は、上記4(3)で認定した再建築費評点数と同じである。）、本件審査申出を棄却する決定のうち価格[]円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨原判決を変更するという内容の判決を言い渡し、この判決が確定したことが認められる。

このように、別件審査申出及び別件取消訴訟が本件訴訟と同内容の再建築費評点数の算出の誤り等を理由とするものであり、別件取消訴訟において、本件訴訟と同様の判断が示されていることからすると、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用のうち、事案の難易、請求の内容、認容された範囲等諸般の事情を斟酌して相当と認められる範囲内の費用については、上記4の被告の違法行為と相当因果関係のある損害であると認めるのが相当である（最高裁昭和44年2月27日第一小法廷判決・民集23巻2号441頁参照）。

そして、事案の性格や原告が得た経済的利益等を総合的に考慮すると、別件審査申出に係る登記事項証明書交付費用1160円及び税理士費用並びに別件取消訴訟に係る弁護士費用は、被告の違法行為と相当因果関係のある損害であると認められ、税理士費用及び弁護士費用としては、各50万円が相当であるから、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害の合計額は100万1160円となる。

ウ 本件訴訟に係る弁護士費用

事案の性格、上記アの過納金相当額や上記イの別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額、原告の訴訟活動の内容等を総合的に考慮すると、本件訴訟に係る弁護士費用としては、[]円（上記アイの合計額の1割に相当する額）と認めるのが相当である。

そして、本件訴訟に係る弁護士費用[]円のうち、上記アの過納金[]円に対応する弁護士費用は[]円であり、上記イの別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用100万1160円に対応する弁護士費用は10万円であると認められる。

6 争点6について

(1) 消滅時効

ア 国家賠償請求権は、国賠法4条及び民法724条により、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅するところ、同条にいう「損害及び加害者を知った時」とは、被害者において、加害者に対する賠償請求をすることが事実上可能な状況の下に、それが可能な程度に損害及び加害者を知った時を意味すると解するのが相当であり、同条にいう被告者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実認識した時をいうと解すべきである（最高裁平成14年1月29日第三小法廷判決・民集56巻1号218頁参照）。

イ 被告は、原告が、平成21年7月23日付けで、別件審査申出等に係る委任状を作成しており、遅くとも同日までには損害を知ったといえるから、原告が被告に対して催告を行った平成24年7月27日には3年を経過してお

り、原告の損害賠償請求権は時効により消滅したと主張する。

後掲各証拠等によれば、原告が、①平成20年10月24日付けで、〇〇〇〇〇〇都税事務所に対し、本件家屋の評価の根拠となる計算書等の交付を請求したこと（乙16）、②同年11月10日付けで、建築士や税理士に対し、本件家屋の固定資産評価に係る資料の請求等を委任したこと（乙17）、③平成21年7月23日付けで、税理士に対し、地方税法432条1項の規定に基づく審査の申出等を委任して、同月30日、別件審査申出をしたこと（乙18の1・2）、④平成21年7月30日付けの審査申出理由書において、主体構造部の鉄骨の耐火被覆、電気設備の電灯コンセント配線設備、電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具、電気設備の電話配線設備、防災設備について、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の誤りが存在すると主張し、昭和57年基準年度から平成21年基準年度までの評価額を算出したこと（乙18の1）、⑤平成24年7月27日、被告に対し、損害賠償債務の履行として、本件家屋に係る平成4年度から平成20年度までの過納金相当額及びこれに対する遅延損害金の支払を催告したこと（甲40の1・2）、⑥平成25年1月27日、本件訴訟を提起したこと（当裁判所に顕著な事実）が認められる。

上記認定事実によれば、原告は、平成21年7月30日には、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の誤りの存在を具体的に主張し、この主張を前提とする本件家屋の適正な評価額を算出した審査申出理由書を作成した上で、別件審査申出を行っているから、この時点で損害の発生を現実に認識したと認めることができるが、同日より前に、原告が被告に対する賠償請求をすることが可能な程度に損害を知ったと認めるに足る証拠はないから、平成21年7月30日をもって、消滅時効の起算点とするのが相当である。そして、上記認定事実のとおり、原告は、平成24年7月27日、上記4の被告の違法行為に係る損害賠償債務の履行を催告し、催告から6か月以内に本件訴訟を提起しているから、時効の中断が認められる。

ウ なお、被告は、原告が、平成21年1月30日付けの固定資産価格等修正通知書を受け取ったことにより、本件家屋の新築部分について、各構造別に経年減点補正率が適用されることとされたことを認識したといえるから、経年減点補正率の適用の誤りに係る損害については、この時点をもって、消滅時効の起算点とすべきであると主張する。しかし、上記3のとおり、経年減点補正率の適用について、被告に違法があるとはいえず、これによって原告に損害が発生したとは認められないから、この主張の適否について判断する必要はない。

エ よって、この点に関する被告の主張は採用することができない。

(2) 除斥期間

ア 被告は、本件家屋の建築当初の価格決定は、昭和58年6月30日に行われており、実際に損害が発生したのは、本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和58年7月であるから、除斥期間は遅くとも昭和58年7月末日から起算すると主張する。

しかし、本件における被告の加害行為は、過大に算出された固定資産価格

を課税標準として、年度ごとに固定資産税等を賦課徴収するというものであり、加害行為も年度ごとに行われているといえるから、除斥期間の起算点についても年度ごとに検討すべきである。

イ 被告は、違法な賦課処分がされた場合には、その納税通知書の到達によって賦課処分の効力が発生し、損害が顕在化したといえるので、納税通知書が到達した時点をもって除斥期間の起算日とするべきであると主張する。

不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時から20年を経過したときは消滅する（民法724条後段）ところ、確かに、違法な賦課処分がされた場合には、その納税通知書の到達によって、賦課処分の効力が発生したといえることができる。しかし、不法行為時から損害の発生まで相当程度の期間を要する場合には、損害発生時を除斥期間の起算点とすべきところ、平成4年度の納付分に係る損害については、原告が同年度の賦課処分に基づいて固定資産税等の納付を行ったことにより生じたものといえるから、この日をもって、除斥期間の起算日とするのが相当である。

そして、平成4年度の固定資産税等の第4期分の支払日は平成5年3月1日であるところ、原告が同年度の固定資産税等の納付を平成5年1月までに行ったことを認めるに足る証拠はないから、除斥期間の起算日は、同年度の第4期分の支払日である平成5年3月1日とすべきであり、平成25年1月27日に行われた本件の訴えの提起より前に、平成4年度の賦課処分に係る過納金[]円（別紙遅延損害金目録参照）が除斥期間の経過により消滅したとはいえない。

ウ よって、この点に関する被告の主張は採用することができない。

7 まとめ

以上によれば、原告に生じた損害の額の合計は、平成4年度から平成20年度までの過納金相当額[]円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額100万1160円並びに本件訴訟に係る弁護士費用相当額[]円（うち[]円が過納金相当額に対応し、うち10万円が別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額に対応する。）の合計[]円となる。そうすると、被告は、原告に対し、国賠法1条1項に基づき、[]円及びうち平成4年度から平成20年度までの過納金相当額[]円に対する各年度の固定資産税等第4期分支払日から、うち過納金相当額に対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額[]円に対する平成21年3月2日（平成20年度の固定資産税等第4期分支払日）から、うち別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額並びにこれに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額110万1160円に対する平成21年3月31日（本件家屋について平成21年度の価格が固定資産課税台帳に登録された日）から、各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金を支払わなければならない（別紙遅延損害金目録参照）。

第6 結論

以上の次第で、原告の請求は、主文第1項に掲記の限度において理由があるから、同限度においてこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとし、仮執行免脱宣言は相当ではないから付さないこととして、主文のとおり判

決する。

東京地方裁判所

裁判長裁判官

裁判官

裁判官は転補のため署名押印することができない。

裁判長裁判官

(別紙)

遅延損害金目録

年度	元本	起算日
平成4年度過納金	■	平成5年3月1日
平成5年度過納金	■	平成6年2月28日
平成6年度過納金	■	平成7年2月28日
平成7年度過納金	■	平成8年2月29日
平成8年度過納金	■	平成9年2月28日
平成9年度過納金	■	平成10年3月2日
平成10年度過納金	■	平成11年3月1日
平成11年度過納金	■	平成12年2月29日
平成12年度過納金	■	平成13年2月28日
平成13年度過納金	■	平成14年2月28日
平成14年度過納金	■	平成15年2月28日
平成15年度過納金	■	平成16年3月1日
平成16年度過納金	■	平成17年2月28日
平成17年度過納金	■	平成18年2月28日
平成18年度過納金	■	平成19年2月28日
平成19年度過納金	■	平成20年2月29日
平成20年度過納金	■	平成21年3月2日
過納金に対応する 本件訴訟に係る弁護士費用	■	平成21年3月2日
別件審査申出及び別件取消訴訟 に係る費用並びにこれに対応す る本件訴訟に係る弁護士費用	¥1,101,160	平成21年3月31日
合計	■	

(別紙1)

遅延損害金目録

	元本	起算日
平成4年度	■■■■■円	平成5年3月1日
平成5年度	■■■■■円	平成6年2月28日
平成6年度	■■■■■円	平成7年2月28日
平成7年度	■■■■■円	平成8年2月29日
平成8年度	■■■■■円	平成9年2月28日
平成9年度	■■■■■円	平成10年3月2日
平成10年度	■■■■■円	平成11年3月1日
平成11年度	■■■■■円	平成12年2月29日
平成12年度	■■■■■円	平成13年2月28日
平成13年度	■■■■■円	平成14年2月28日
平成14年度	■■■■■円	平成15年2月28日
平成15年度	■■■■■円	平成16年3月1日
平成16年度	■■■■■円	平成17年2月28日
平成17年度	■■■■■円	平成18年2月28日
平成18年度	■■■■■円	平成19年2月28日
平成19年度	■■■■■円	平成20年2月29日
平成20年度	■■■■■円	平成21年3月2日
平成21年度	■■■■■円	平成21年3月31日

(別紙2)

物件目録

所 在	[REDACTED]		
家屋番号	[REDACTED]		
種 類	事務所・店舗・駐車場・機械室		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 (現況) 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
床 面 積	1階	2161.14m ²	
	2階	2098.38m ²	
	3階	1511.83m ²	
	4階ないし14階	各1327.62m ²	
	地下1階	2454.79m ²	
	地下2階	1741.81m ²	

以上

【別紙 3 ～ 1 5 省略】

平成29年12月5日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成28年（ネ）第5436号 損害賠償請求控訴事件

（原審 東京地方裁判所平成25年（ワ）第4588号）

口頭弁論終結日 平成29年7月27日

判 決

東京都新宿区西新宿2丁目8番1号

控 訴 人
代 表 者 知 事
訴訟代理人弁護士
訴訟復代理人弁護士
同
指 定 代 理 人
同

東 京 都
小 池 百 合 子
川 上 俊 宏
平 松 修 二
西 川 こ ふ み
加 登 屋
田 口 る み 子

被 控 訴 人
代表者代表理事
訴訟代理人弁護士

私 市 大 介

主 文

- 1 原判決中控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 上記部分につき、被控訴人の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、第1，2審とも被控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

主文同旨

第2 事案の概要

- 1 本件は、原判決別紙2物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である被控訴人が、控訴人が本件家屋の新築部分の再建築費評点数の算出に当たり、①主体構造部の鉄骨の耐火被覆、②電気設備の電灯コンセント配線設備、③電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具、④電気設備の電話配線設備、⑤防災設備及び⑥建築設備に係る規模補正係数に係る評点数の算出を誤ったほか、⑦計算間違いなどをし、⑧経年減点補正率の適用を誤ってした本件家屋の過大な固定資産評価額に基づいて、被控訴人から固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）を過大に徴収したことが違法であるなどと主張して、国家賠償法（以下「国賠法」という。）1条1項に基づき、損害賠償金 〇〇〇〇〇〇〇円（平成4年度から平成20年度までの過納金、弁護士費用等）及びこれに対する民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。
- 2 原審は、前記1①、⑤、⑥及び⑦（ただし⑥については明らかな誤り部分に限る。）の限度で、控訴人の評価担当者は、その職務上の注意義務に反して本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出を誤って本件家屋を過大に評価

し、都知事は、その職務上の注意義務に反して控訴人の評価担当者の行った本件家屋の過大な評価に依拠して価格決定を行いこれに基づいて賦課決定を行ったといえるから、国賠法上の違法性及び過失が認められる旨判断して、平成4年度から平成20年度までの過納金相当額■■■■■■■■■■円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害■■■■■■■■■■円、弁護士費用■■■■■■■■■■円の合計■■■■■■■■■■円及び原判決別紙遅延損害金目録の元本欄記載の各金額に対する同目録の起算日欄記載の各日から各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で被控訴人の請求を認容した。

控訴人は、原審の上記判断を不服として控訴し、仮に上記①、⑤、⑥及び⑦の点において再建築費評点数の算出の誤りがあるとしても、国賠法上の違法性及び故意過失は認められないし、被控訴人の損害賠償請求権は除斥期間の経過により消滅した等と主張した。

- 3 関係法令等の定め及び沿革の概要は、別紙3（原判決別紙3をこのように改める。）記載のとおりである。なお、同別紙において使用した定義及び略称は以下においても用いることとする。
- 4 前提事案は、原判決を以下のとおり補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の3（原判決2頁16行目から5頁7行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。
 - (1) 原判決3頁1行目の「1(1)オ」を「1(4)ア」と改め、同頁21行目末尾の後に、「都知事は、昭和58年6月30日、本件家屋の新築部分の最初の価格決定をした（甲3の1）。」を加える。
 - (2) 原判決3頁24行目の「順次算出された」を「，乗率比準評価方式（自治省税務局長通知又は固定資産評価基準に基づくもの）ないし評点補正率方式（固定資産評価基準に基づくもの）等により順次算出された（別紙3の2(6)及び4）」と改める。
- 5 争点及び争点に対する当事者の主張は、以下のとおり原判決を補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第3 争点」及び「第4 争点に対する当事者の主張」（原判決5頁8行目から44頁10行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。
 - (1) 原判決6頁8行目の「1(2)」を「1(5)」と、同頁11行目の「1(2)イ」を「1(5)ウ」と、同頁17行目の「固定資産評価基準」から同頁19行目の「ことがある。）」までを「在来分の家屋につき評点補正率方式又は乗率比準評価方式等（別紙3の2(6)及び4。以下、まとめて「在来分家屋の評価方式」ともいう。）」とそれぞれ改める。
 - (2) 原判決7頁4行目及び同頁5行目の各「再建築費評点補正率」の後にいずれも「又は乗率」を、同頁23行目の「算出方法」の後に「（評点補正率方式）」をそれぞれ加え、8頁15行目の「1(1)カ」を「1(4)ア及びイ」と改める。
 - (3) 原判決9頁13行目から14行目にかけての「再建築費評点補正率」の後に「又は乗率」を加え、10頁3行目の「(2)ア」を「(5)ア」と、11頁26行目及び26頁2行目の各「別紙4」をいずれも「原判決別紙4」と、22頁1行目、同頁4行目及び24頁5行目の各「別紙5」をいずれも「原判決別紙5」と、12頁18行目の「できた場合には」を「でき」と、24頁20行目の「で必

する必要」を「に必要」とそれぞれ改める。

- (4) 原判決27頁冒頭に以下のとおり加え、同頁1行目の「(1)」を「(2)」と、同頁5行目の「1(1)オ」を「1(4)ア」と、同頁7行目の「1(1)カ」を「1(4)イ」と、同頁21行目の「1(1)キ」を「1(4)ウ」と、同頁22行目の「市内」を「市町村内」と、同頁24行目の「1(1)ク」を「1(4)オ」とそれぞれ改める。

「(1) 本件加害行為と違法性及び過失について

ア 被控訴人が主張する控訴人の加害行為は、平成4年度から平成20年度までの各年度ごとの固定資産税等の賦課徴収行為である。

被控訴人は、平成4年度から平成20年度までの各賦課決定の前提となる本件家屋の価格の決定にその評価を誤った違法性及び過失があると主張して、上記各年度に係る固定資産税等の過納金及び弁護士費用等相当額の賠償を求めるものであるところ、当該損害に直結する公務員の違法行為は、上記各年度における東京都■■■■都税事務所長の各賦課決定（以下「本件各賦課決定」ともいう。）及びその前提となる東京都知事の基準年度の各価格決定である（以下「本件各価格決定」ともいう。）。

本件各賦課決定及び本件各価格決定は、形式的には決定権者が単独でしたものであっても、実質的にはこれらの補助機関により組織的にされたものであるから、本件国家賠償請求における過失は、■■■■都税事務所長や東京都知事という一機関の過失ではなく、東京都知事の事務の執行組織である東京都主税局という組織体の構成員たる公務員を全体的一体的に捉えた上での公務員の過失である。

- イ 本件家屋の評価の誤りには、①再建築費評点数の算出の誤り（争点2）と、②経年減点補正率の適用の誤り（争点3）とがあるところ、①については、⑦昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価の際の再建築費評点数の算出の誤りに係る過失（以下「一次的過失」ともいう。）と、⑧昭和60年度から平成18年度までの間の各基準年度の本件家屋の評価に際し、建築当初の再建築費評点数算出の誤りを正さないまま漫然と前年度の再建築費評点数に再建築費評点数補正率又は乗率を乗じた過失（以下「二次的過失」ともいう。）という異なる時点における過失が重疊的に存在している。

仮に二次的過失が認められなくとも、一次的過失さえ認められれば、国賠法1条1項の過失の要件を充足する。そして、東京都主税局には、本件家屋の建築当初から現在に至るまで組織としての一体性・連続性があるから、加害行為が本件家屋の固定資産税等の平成4年度から平成20年度までの各賦課徴収行為であるとしても、昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価における過失が存在した時期と加害行為との間に時間的隔たりがあることは何ら問題とならない。」

- (5) 原判決28頁1行目の後に改行して以下のとおり加える。

「ウ 地方税法は、固定資産税について申告納税方式ではなく賦課課税方式を採用しており（同法364条1項、1条1項7号）、納税者は、税額の確定及びその前提となる登録価格の決定過程に一切関与しないこと、上記ア及びイに照らすと、家屋の建築当初の再建築費評点数の算出を誤ったことにより固定資産税を過大に賦課した場合、その責任は専ら課税庁側にあるから、納税

者が家屋の評価を誤らせる目的で内容虚偽の資料を作成して貸し出したなどの特段の事情がない限り、国賠法1条1項の適用上違法があるというべきである。

エ 控訴人は、二次的過失に関し、前年度の再建築費評点数が固定資産評価基準の規定に基づいて適正に算出されたか否かを毎年度検証することは不可能であると主張するが、罰則付きの質問検査権（地方税法353条、354条）を有する控訴人がそのような検証ができないとはいえないし、建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがある場合には、これを前提とするその後の年度の評価が適正な時価を上回るものではないと推認することはできないから、控訴人に上記の検証義務がないということもできない。」

- (6) 原判決28頁2行目から同頁9行目までを削り、同頁20行目の後に改行して以下のとおり加え、同頁22行目の「上記(1)イ」を「前記(2)イ」と、29頁9行目の「一時的過失」を「一次的過失」とそれぞれ改める。

「本件家屋の建築当初の評価当時、耐火被覆の施されている鉄骨と施されていない鉄骨が混在する場合、耐火被覆の施されていない部分も含めて耐火被覆の施された鉄骨であるとして評価してよいなどという見解は存在せず、昭和57年度評価基準解説が床面積比の按分による評価方法を挙げていることに照らしても、控訴人は一応の論拠も認められない独自の解釈に立脚して評価したといわざるを得ず、注意義務違反を免れない。」

- (7) 原判決31頁2行目の「すべきであり、」の後に「本件家屋の建築当時、それ以外の見解が存在していたとは認められない。」を加え、同頁6行目の後に改行して以下のとおり加える。

「また、仮に本件家屋の延床面積から炭酸ガス消火設備及び泡消火設備の設置部分を除いた部分がスプリンクラー設備の設置部分であるとの判断に一応の合理性を認める余地があったとしても、控訴人はそのような解釈すらせずに本件家屋の延べ床面積全部をスプリンクラー設備の設置部分としていたのであるから、控訴人の評価の誤り全部について注意義務違反があるというべきである。」

- (8) 原判決33頁21行目から34頁4行目までを以下のとおり改める。

「(1) 本件の加害行為と違法性及び過失について

被控訴人は、本件加害行為は平成4年度から平成20年度までの各賦課決定及びその前提となる基準年度の各価格決定であるとしつつ、東京都主税局の組織全体の過失として昭和57年度の建築当初の評価時点の一次的過失を主張するが、仮に国賠法1条1項の「公務員」及び「職務を行う」を広く解するとしても、全く異なる時期に異なる担当者がそれぞれ別個に行った行政行為を一体の行為として捉えることはできない。

控訴人が、一次的過失を国賠法1条1項の過失として主張するのであれば、加害行為は昭和58年に行われた昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価行為であるといわざるを得ない。

- (2) 評価担当者が負担する職務上の注意義務について

ア 固定資産税の課税処分及びその前提となる固定資産の価格決定に課税要件事実の認定及び課税法規の解釈の誤りがあったとしても、それをもって

直ちに国賠法1条1項の適用上違法があったとの評価を受けるものではなく、当該担当職員においてその当時置かれていた具体的状況に照らし、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と行為をしたと認め得る事情がある場合に限り、違法の評価を受けるものと解するべきである（最高裁平成5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁（以下「平成5年最高裁判例」という。）参照）。

イ 一次的過失について

控訴人の本件家屋の建築当初の評価担当者は、被控訴人から借用した資料を基に、当時の固定資産評価基準の解釈運用の範囲内において、相応の根拠に基づいて評価をしたのであり、前記アに照らし、職務上通常尽くすべき注意義務を怠ったということはない。

ウ 二次的過失について

被控訴人は、昭和60年度から平成18年度までの各基準年度における本件家屋の評価における二次的過失を主張するところ、上記期間の評価の前提となる各基準年度の本件家屋の評価は、在来分家屋の評価方式すなわち、平成9基準年度以前は自治省税務局長通知に基づく乗率比準評価方式等、平成12基準年度以降は固定資産評価基準の定めによる乗率比準評価方式又は評点補正率方式により、基準年度の前年度において適用した再建築費評点数に一定の補正率を乗じて求めた再建築費評点数に「損耗の状況による減点補正率」及び「需給状況による減点補正率」を乗じ、これに更に評点1点当たりの価額を乗じて求めることとされている。

固定資産評価基準に乗率比準評価方式次いで評点補正率方式が定められたのは、膨大な数存在する在来分の家屋について、従前の固定資産評価基準本則が定める「部分別評価」及び「比準評価」の方式による評価替えを行うことは、時間的、人的及び費用の点から不可能であり、実際に全国の8割の家屋が乗率比準評価方式により評価されていたという実情を踏まえたものである。東京都特別区内においては、平成27年度に新たに評価された新增分の家屋の割合は棟数で全体の約1.5%であるが、家屋に係る固定資産税の評価事務の大半はこの新增分の家屋の評価に費やされるのである。しかも、本件家屋のように延べ床面積が2万㎡を超える大規模家屋の「部分別評価」又は「比準評価」ともなれば、関係書類に基づき一棟全体の計算を行う机上の作業のみで数箇月を要し、家屋内部に立入り現況との突き合わせも必要となることに照らしても、在来分の家屋を含めた全ての家屋について新增分の家屋と同様の評価を実施することはおよそ不可能である。

被控訴人は、在来分の家屋につき、基準年度ごとに行う評価替えに当たり、前基準年度の再建築費評点数が適正に算出されているかを全て検証する注意義務が評価担当者に課されていると主張するが、それは、建築当初まで遡って建築当初の「部分別評価」又は「比準評価」につき、その根拠となった資料を再度取り寄せてこれと照らし合わせて検算するという業務を求めることにほかならない。これは毎年1月1日の賦課期日の現況に基づき3月31日までに全ての固定資産の価格を決定し、固定資産課税台帳

に登録しなければならないという固定資産評価業務における時間的制約等に鑑みると到底不可能である。

そうすると、在来分の家屋の評価につき、控訴人の評価担当者が通常尽くすべき注意義務を怠ったというためには、在来分の家屋の評価をする当該時点において、建築当初に算出された再建築費評点数に過誤があることに気付く得たにもかかわらず、これを漫然と見過ごしたといった事情がなければならぬところ、本件各価格決定の前提となる各基準年度において、建築当初の再建築費評点数の再確認が必要であることを示す具体的客観的な契機は何ら存在しなかったものであり、本件各価格決定において、控訴人の評価担当者の注意義務違反は認められない。」

- (9) 原判決34頁8行目の「計算単位を」の後に「トン（t）と定め、」を、同頁9行目の「数量」の後に「(㎡)」をそれぞれ加え、同頁18行目の後に改行して以下のとおり加える。

「被控訴人が主張するとおり昭和57年度評価基準解説には「床面積において考慮して差し支えない」との記載があるが、この文言からして床面積比按分法によるかどうかは裁量に委ねられていたというべきである。また、床面積比按分法も一種の推計であるところ、鉄骨量は天井高、鉄骨の太さや、柱と梁の量などによって異なり、必ずしも床面積に比例するものではないことからすると、控訴人の評価担当者が他の評価方法も否定されないと認識することは不合理なことではない。

固定資産評価基準に明示されない事項でその適用方法が唯一と定め難いものについては相応の根拠に基づいて課税団体の裁量による合理的な解釈・運用が許されること、固定資産評価基準は家屋の用途に応じて経年減点補正率表を定めるところ、複数の用途に供される家屋につき代表的な用途に基づいて経年減点補正率表を適用する運用が是認されていることなどに照らすと、控訴人の評価担当者が全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したことについて、通常払うべき注意を怠り漫然と評価を行った注意義務違反はない。」

- (10) 原判決34頁22行目の「規定されていない。」の後に「また、各基準年度の評価替えの時点において、建築当初の再建築費評点数の再確認が必要であることを示す契機は何ら存在しなかった。」を加える。
- (11) 原判決35頁23行目の「スプリンクラー設備の計算単位である」を「固定資産評価基準は、スプリンクラー設備の計算単位を「設置部分の延べ床面積」として定めておらず、昭和57年度評価基準解説も同様であり、その解釈につき明確な指針はなかったところ、」と改める。
- (12) 原判決36頁2行目の「また、」の後に「固定資産の評価は、その設備の設置に要した費用を算定してその額に応じた税負担を定めることを目的とするところ、」を加え、同頁5行目の「スプリンクラーヘッド」から同頁7行目の「わけではない」までを「スプリンクラーヘッドのみならず、縦配管及び横配管を含めて「設置部分の延べ床面積」とすることは地方税法の趣旨に沿っている。さらに、本件家屋の建築図書の一部には、スプリンクラーの設置場所について「全館」と記載されている」と改める。
- (13) 原判決36頁9行目の後に改行して以下のとおり加える。

「仮に、本件家屋のスプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積を本件家屋全体の延べ床面積としたことに合理性がないとしても、泡消火設備等が設置されていない階段室及びエレベーターについてスプリンクラー設備の効用が及んでいるものと評価することには合理性が認められるというべきであるから、少なくともその限度で控訴人に職務上の注意義務違反はない。」

- (14) 原判決37頁4行目の「原告」を「テレビジョン共同聴視設備の規模補正係数が誤りであるとしても重大なものとはいえない。その他の被控訴人」と改め、同頁7行目の「該当しない。」の後に「計算式に用いた数量に記載誤りがあっても結論に影響しない可能性もある。」を加え、39頁及び40頁中の各「別紙」(11箇所)をいずれも「原判決別紙」と改める。

- (15) 原判決41頁1行目の「別紙9」を「原判決別紙9」と改め、同頁24行目の「本件家屋」を以下のとおり改める。

「除斥期間の起算点である不法行為の時とは、加害行為が事実上された時である（最高裁昭和54年3月15日第一小法廷判決・訴務月報25巻12号参照）。

本件家屋の建築当初の評価について控訴人の評価担当者に一次的過失があるとするれば、加害行為は昭和58年に行われた評価担当者の評価行為にほかならない。被控訴人は、加害行為は平成4年度から平成20年度までの本件各賦課決定及びその前提となる本件各価格決定であるとしつつ、昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価上の過失を主張するが、そのような構成があり得ないことは、前記争点4に係る控訴人の主張(1)記載のとおりである。

被控訴人は昭和58年に本件家屋の建築当初の評価がされた時からその評価を争うことが可能であったのであり、じん肺など身体に蓄積した場合に人の健康を害することとなる物質による損害のように加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が初めて発生することから損害の発生を待たずに除斥期間の進行を認めると被害者に著しく酷である場合（最高裁平成16年4月27日第三小法廷判決・民集58巻4号1032頁（以下「平成16年最高裁判例」という。））等とは全く事情を異にする。

そうすると、除斥期間は、本件家屋の建築当初の調査時である昭和58年3月1日（甲4）から起算すべきである。また、本件家屋」

- (16) 原判決43頁19行目の「したがって」から同頁24行目末尾までを以下のとおり改める。

「本件の加害行為が平成4年度から平成20年度までの固定資産税等の各賦課徴収行為であることは、前記争点4に係る被控訴人の主張(1)記載のとおりである。そして、国家賠償請求権とは別にその要件である過失自体が時の経過により消滅することはないから、一次的過失が存在する時期と加害行為の時期に時間的な隔たりがあることは何ら問題ではない。したがって、平成4年度以降の固定資産税等の賦課徴収に係る本件国家賠償請求について、本件家屋の建築当初の調査、評価時又は最初の課税時点である昭和58年を除斥期間の起算点とする控訴人の主張は失当であり、除斥期間の起算点は、平成4年以降の各年度ごとに別個に検討すべきである。」

- (17) 原判決43頁25行目から26行目にかけての「可能性があるが、」を「可

能性があるところ、本件の加害行為は過大な固定資産税等の賦課徴収行為であるから、除斥期間の起算点は実際に過大な固定資産税等の徴収を完了した時点、すなわち、被控訴人が固定資産税等を完納した時点（第4期分支払日）であると解すべきである。また、」と改め、44頁3行目の「解すべきであるから」の後に「(平成16年最高裁判例)」を加える。

第3 当裁判所の判断

- 1 被控訴人の本件請求は、平成4年度から平成20年度までの固定資産税等の各賦課徴収行為は、いずれも本件家屋の評価を誤り過大に算定された昭和58年の評価における誤った再建築費評点数を前提とし、また、経年減点補正率の適用を誤ってされた違法なものであるとして、控訴人に対して、損害賠償請求をするものである。

当裁判所は、昭和58年に控訴人がした評価には違法があり、かつ控訴人の評価担当者に過失が認められるものであるが、この違法でかつ過失のある評価行為を前提とする上記各賦課徴収行為を理由とする損害賠償請求権は、「不法行為の時」である昭和58年の評価時から20年の除斥期間の経過により消滅したものであり、また、経年減点補正率の適用の誤りは認められないと判断する。この判断の詳細は、以下のとおりである。

- 2 争点1（建築当初の評価の妥当性を争うことの可否）について

原判決を以下のとおり補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第5当裁判所の判断」の「1 争点1について」（原判決44頁13行目から47頁6行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決44頁23行目の「(第2の3(3))」を「(3)」と、同頁25行目の「昭和57年度の」を「昭和57年度評価基準に基づいて昭和58年に付設された」と、45頁11行目の「1(2)ア」を「1(5)ア」と、同頁14行目から15行目にかけての「1(2)イ」を「1(5)ウ」と、同頁21行目の「1(2)ア」を「1(5)ア」とそれぞれ改める。
- (2) 原判決46頁2行目の「本件家屋」から同行の「できず」までを「在来分家屋の評価方式によって評価された登録価格に基づく平成4年度から平成20年度までの本件家屋の評価について、建築当初の評価の誤りを無制限に主張し、確定した建築当初の評価額の争いを蒸し返すことは原則として許されず」と、同頁9行目の「1(1)オ」を「1(4)ア」と、同頁10行目の「1(1)カ」を「1(4)イ」と、同頁18行目の「1(2)ア」を「1(5)ア」とそれぞれ改める。
- (3) 原判決47頁1行目の「上記」から同頁6行目末尾までを以下のとおり改める。

「在来分家屋の評価方式は、建築当初の再建築費評点数に誤りがないという前提の下で初めて合理性を有する評価方法であることに照らすと、それだけでは在来分家屋の評価方式により評価された基準年度の価格を争う際に建築当初の再建築費評点数の算出の誤りに係る主張を制限する根拠とはなり得ないというべきである。

したがって、在来分家屋の評価方式によって評価された登録価格に係る前記(2)の固定資産評価審査委員会に対する審査の申出及び同委員会の決定の取消しの訴えにおいて、建築当初の再建築費評点数の誤りに係る主張が制限さ

れると解することはできない。

- (4) また、そもそも、固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して固定資産税の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、上記審査の申出及びその決定に対する取消訴訟等の手続を経るまでもなく国家賠償請求を行い得ること（最高裁平成22年6月3日第一小法廷判決・民集64巻4号1010頁）、前記(2)の地方税法の規定は、固定資産課税台帳に登録された価格自体の修正を求める行政手続に関するものであることに照らすと、この規定のあることが、公務員の職務上の法的義務に違反して価格決定がされた場合における国家賠償請求の請求原因として主張し得る事実を一律に制限する根拠となるとは解し難いというべきである。

よって、争点1に関する控訴人の主張は採用することができない。」

- 3 争点2（本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りの有無）及び3（経年減点補正率の適用の誤りの有無）については、以下のとおり原判決を補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の2及び3（原判決47頁7行目から68頁4行目まで）に記載のとおりであるからこれを引用する。

- (1) 原判決49頁21行目の「別紙」を「原判決別紙」と改める。
(2) 原判決51頁26行目及び55頁14行目の各「(第2の3(2)ア)」をいずれも「(2)ア」と改める。
(3) 原判決61頁10行目、64頁7行目、同頁22行目、65頁6行目、同頁22行目及び同頁24行目の各「第127号」をいずれも「第217号」と改める。
(4) 原判決66頁22行目の「上記1(3)」を「前記1(3)及び(4)」と、67頁14行目の「平成15基準年」を「平成15基準年度」とそれぞれ改める。
- 4 争点4（国賠法上の違法性及び故意過失の有無）及び争点6のうちの除斥期間の成否について

- (1) 国賠法上の違法の判断基準

ア 前記3の争点2及び争点3についての判断（以下「争点2判断」などと略称する。）のとおり、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りは一部認められるが、経年減点補正率の適用の誤りは認められない。そこで、以下、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りに係る国賠法に基づく損害賠償請求が認められるか否かについて検討する。

イ 固定資産税等の課税処分において、その前提となる固定資産の評価や価格決定のような課税要件事実の認定及び課税実体法規の解釈に誤りがあったとしても、それをもって直ちに国賠法1条1項の適用上違法があったとの評価を受けるものではなく、公務員がその職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と評価をし又は価格決定をしたと認め得るような事情がある場合に限り、上記違法の評価を受けるものと解するのが相当である（平成5年最高裁判例参照）。

地方税法は、市町村長が行う固定資産の評価及び価格の決定は固定資産評

価基準に基づくものとし（同法３８８条以下参照，別紙３の１(４)イ），評価を行う者の主観的な判断に基づく個人差をできるだけ排除し，評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持すべきものとする。東京都知事は，固定資産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ず，その決定に当たり，補助機関である固定資産評価員，固定資産評価補助員等の控訴人の評価担当者は，同法の定める実地調査，納税者に対する質問等の調査権限を行使し，公正な評価をするよう努めなければならない（同法４０３条２項，４０８条，別紙３の１(４)イないしオ）。

したがって，控訴人の評価担当者は，固定資産評価基準に従い，これを適正に解釈した上，実地調査や納税者に対する質問を行い，納税者から提出された書類等を確認・閲読して当該固定資産の評価を行うなど，税務担当者として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産を評価する職務上の注意義務を負っているというべきである。また，都知事も，固定資産評価基準に従い，これを適正に解釈した上，固定資産評価員の評価調書に基づいて当該固定資産の価格を決定するなど固定資産の価格決定の主体として通常要求される程度の注意を払って固定資産の価格決定を行うべき注意義務を負っているところ，固定資産評価員，固定資産評価補助員等の控訴人の評価担当者は都知事の補助機関であるから，これらの者の注意義務違反は特段の事情がない限り，都知事の固定資産の価格決定における注意義務違反と同視されるものである。

(2) 本件の不法行為の捉え方

ア 本件家屋の新築部分の新築当初から平成２０年度までの固定資産の価格の決定の仕組みについて

(ア) 本件家屋は，昭和５７年９月１４日に新築され，昭和５７年度評価基準に基づいて昭和５８年６月３０日に新築部分の最初の価格決定がされたところ，その後の平成２０年度までの間の基準年度は，昭和６０年度，昭和６３年度，平成３年度，平成６年度，平成９年度，平成１２年度，平成１５年度及び平成１８年度であり，第二年度（基準年度の翌年度）及び第三年度（第二年度の翌年度）の課税標準は，基準年度の登録価格によるのが原則である（別紙３の１(１)）。

(イ) 上記各基準年度の在来分家屋の評価について（別紙３の４）

a 昭和６０年度に適用される固定資産評価基準においては，再建築費評点基準表の改正がされず，前基準年度の再建築費評点数に自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を求めるものとされ，昭和６３年度，平成３年度，平成６年度及び平成９年度の各基準年度においては，在来分の家屋の評価について，自治省税務局長通知により，平成１２年度に適用される固定資産評価基準（以下「平成１２年度評価基準」という。）の後記本件乗率比準規定と同様の評価がされていた。

平成１２年度評価基準は，在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法につき，①当該市町村に所在する在来分の非木造家屋をその実態に応じ、構造，用途，規模等の別に区分し，それぞれの区分ごとに

標準とすべき在来分の非木造家屋を標準非木造家屋として定める、②標準非木造家屋について、部分別による再建築費評点数を付設する、③標準非木造家屋以外の在来分の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属する在来分の比準非木造家屋の再建築費評点数は、上記②によって求めた標準非木造家屋の基準年度における再建築費評点数の前年度における再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として市町村が定めた率を比準非木造家屋の「前年度における再建築費評点数」に乗じて求めるものとし、乗率比準方式によることを定めている（乙35の7. 以下「本件乗率比準規定」という。）。

b 平成15年度及び平成18年度に各適用される固定資産評価基準（以下「平成15年度評価基準」などと略称する。）は、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法につき、「基準年度の前年度における再建築費評点数」に「再建築費評点補正率」を乗じて求めるとし、「基準年度の前年度における再建築費評点数」は、「前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第3節（及び第4節一）によって求めたものをいう。」と規定している（乙35の8及び9。以下「本件評点補正率規定」という。）。

c 上記bの「基準年度の前年度における再建築費評点数」の定義の意味するところは、固定資産の評価とは適正な時価を求めることであり、固定資産税評価基準がそのための基準であること（地方税法341条5号、409条1項）に照らせば、「基準年度の前年度における再建築費評点数」についても固定資産評価基準にのっとっていることを要するというべきであり、前基準年度に付設された確定数値としての再建築費評点数そのものをいうものとは解されない。

もっとも、固定資産評価基準に本件乗率比準規定ないし本件評点補正率規定が定められた趣旨は、全国に膨大に存する課税対象家屋について、限られた人員及び時間内において、部分別評価又は比準評価の方式より評価替えをすることが実務上およそ困難であり、昭和39年度の固定資産評価基準の制定時点から自治省税務局長通知により在来分の家屋について乗率比準評価方式が導入され、平成9年度概要調書によれば全体の約8割を超える家屋が乗率比準評価方式を採用しており、かつ、当該方式によっても部分別評価又は比準評価と同様の結果が得られ、いずれも適正な評価替えの方法であるといえることから、平成12年度評価基準において、乗率比準評価方式が本則として規定され、平成15年度評価基準において、さらに簡便な全国一律の評点補正率方式が規定されるに至ったものである（乙14、34）。このような本件乗率比準規定及び本件評点数補正率規定の制定の趣旨からすれば、これらの規定は、前基準年度に付された確定数値としての再建築費評点数が誤っていることを評価担当者が客観的な事情から認識したなど特段の事情のない限り、同再建築費評点数が正しいか否かを建築当初の再建築費評点数の付設にまで遡って検算することを原則とするものとは解されないものである。

イ 建築当初の再建築費評点数の誤りを原因とする本件の不法行為

前記アの固定資産税の課税標準の定め及び在来分家屋の評価方法によれば、本件家屋の平成4年度から平成20年度までの固定資産税等の課税標準となる固定資産評価額は、その課税の仕組み上、昭和58年の建築当初の評価行為及び価格決定による再建築費評点数を前提として決定されるものである。そうすると、昭和58年の評価行為及び価格決定における再建築費評点数の算出の誤りが違法でありかつ評価担当者に過失（一次的過失）が認められるときには、上記の課税の仕組み上、当然にその後の各年度において過大な課税行為が繰り返されて過大な納税という損害が被控訴人に発生することになるから、建築当初の評価における再建築費評点数の誤りを原因とする本件不法行為は、昭和58年の評価行為及び価格決定と平成4年度から平成20年度までの各賦課徴収行為とをその構成要素とするものであるが、昭和58年の評価行為及び価格決定が違法かつ有責なものでありさえすれば、昭和60年度から平成20年度までの各年度の各賦課徴収行為における過失（控訴人の主張する二次的過失を含む。）の有無にかかわらず成立するものである。

ウ なお、仮に一次的過失とは別に二次的過失による不法行為の成否を問題とするとしても、前記アに説示した固定資産評価基準ないし自治省税務局長通知に基づく在来分家屋の評価方式が前基準年度に付された確定数値としての再建築費評点数が固定資産評価基準を正しく解釈適用して求められたものであるか否かを建築当初の再建築費評点数の付設時まで遡って資料を取り寄せる等して検算することを原則とする趣旨とは解されないこと、地方税法上、納税義務者は、建築当初から前基準年度までの間の各基準年度の登録価格についてその都度固定資産評価委員会に対する審査の申出及び取消訴訟によって争うことができ、かつその手続によってのみ争うことができるとされており（別紙3の1(5)）、登録価格について審査の申出及び取消訴訟の提起がなく当該登録価格が確定している場合にはこれを前提とすることに合理性が認められることに照らすと、控訴人の評価担当者が、昭和60年度から平成18年度までの間の各基準年度の本件家屋の新築部分の評価をするに当たり、前基準年度の再建築費評点数が正しいか否かにつき昭和58年の建築当初の再建築費評点数に遡って逐一検算することなく、前基準年度の再建築費評点数を前提として評価を行ったとしても、前基準年度に付された確定数値としての再建築費評点数が誤っていることを客観的な事情から認識したのにあえてこれを無視して評価を行うなどの特段の事情のない限り、公務員がその職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と評価をしたということとはできない。そして、本件において上記特段の事情に係る主張立証はないから、二次的過失による不法行為を認めることはできない。

- (3) 一次的過失（本件家屋の建築当初の評価に係る注意義務違反）について
そこで、一次的過失の有無について検討する。

以下のとおり原判決を補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の4(3)（原判決69頁6行目から70頁14行目まで）に記載のとおりであるからこれを引用する。

ア 原判決69頁6行目の「(3)」を削り、同頁7行目の「上記2(1)」を「争点

2判断(1)」と改め、同頁14行目末尾の後に「控訴人は、耐火被覆の施された部分とそうでない部分の鉄骨の重量が把握できない場合について固定資産評価基準に明示の定めはなく、昭和57年度評価基準解説には床面積による按分によることも差し支えないとするにとどまるものであったから、控訴人の評価担当者において他の評価方法も否定されるものではないと認識することは不合理でないなどと主張するところ、他の評価方法が許容されないわけではないとしても、本件家屋の鉄骨量につき耐火被覆の施されていない部分が無視できるほど少ないとはいい難く、全てを耐火被覆ありとする算定方法では耐火被覆の有無で標準評点数を異にする定めを設けた趣旨が没却されることに照らすと、控訴人の評価方法に合理性を見いだすことはできない。」を加える。

イ 原判決69頁15行目の「上記2(5)」を「争点2判断(5)」と改め、同頁23行目末尾の後に以下のとおり加える。

「控訴人は、固定資産評価基準は、スプリンクラー設備に係る計算単位を「設置部分の延べ床面積」としか定めておらず、昭和57年固定資産評価基準解説でも設置部分の延べ床面積の解釈の指針を示していないことからすると、スプリンクラーヘッドにとどまらずスプリンクラー設備に係る縦配管や横配管も含めて設置部分と解することは、再建築費評点数による固定資産の評価が設備の設置に要した費用を算定する方法であることにも合致するから、スプリンクラーの設置部分を本体家屋の延べ床面積と解したことに通常払うべき注意を怠った違法があるとはいえないと主張する。しかしながら、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積とはスプリンクラーヘッドから放出される水による消火対象部分と解するのが通常理解であるといえる上、本件家屋の地下1階及び地下2階の泡消火設備又は圧力スイッチの周辺にはスプリンクラー設備は設置されておらず、泡消火設備及び圧力スイッチが設置された天井面にスプリンクラーの横配管が施工されているとは認められないこと、階段室やエレベーターといったスプリンクラーヘッドの施工されていない部分にはこれを配置するための横配管等も設置されていないことは前記争点2判断(5)において説示したとおりである。これらに照らすと、スプリンクラー設備の設置部分を本件家屋全体の延べ床面積とする評価に合理性を見いだすことは困難である。本件家屋の竣工図の衛生設備工事特記仕様の消火設備のスプリンクラーの設置場所に「全館」との記載があること（甲2の4の2枚目）も、竣工図の各階図面を確認すれば、スプリンクラーヘッドによる消火対象部分を区別して把握することが可能であることに照らすと、前記判断を覆すものとはいえない。」

ウ 原判決69頁24行目の「上記2(6)」を「争点2判断(6)」と、同頁26行目の「上記2(7)」を「争点2判断(7)」とそれぞれ改める。

エ 原判決70頁4行目から同頁14行目までを以下のとおり改める。

「そうすると、控訴人の評価担当者は、昭和58年に本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数を算出するに当たり、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行った上、固定資産評価基準を正しく解釈して適用し、

計算間違いをしないようにして評点数を適正に算出する職務上の注意義務を負っていたのにこれを怠り、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数を過大に算出してその価格を過大に評価したものであるから、注意義務違反が認められ、また、都知事もその補助機関である評価担当者の過大な評価に依拠して本件家屋の建築当初の価格決定をしたものであるから、職務上の注意義務違反が認められる。

したがって、控訴人の評価担当者による本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出及びこれに基づく評価並びに都知事による本件家屋の新築部分の建築当初の価格決定には国賠法1条1項の適用上違法があり、かつ、上記につき、控訴人の評価担当者及び都知事には過失が認められるというべきである。」

(4) 争点6のうちの除斥期間の成否について

ア 不法行為をめぐる法律関係の速やかな確定を意図する民法724条の趣旨に照らせば、同条後段の20年間の長期の期間は、被害者側の認識の如何を問わず一定の時の経過によって法律関係を確定させるため請求権の存続期間を画一的に定めた除斥期間と解するのが相当である（最高裁判平成元年12月21日第一小法廷判決・民集第43巻12号2209頁参照）。

そこで、検討すると、前記(2)イに説示したとおり、建築当初の評価上の再建築費評点数の誤りを原因とする本件の不法行為は、昭和58年の評価行為及び価格決定と平成4年度から平成20年度までの各賦課徴収行為とをその要素とするものであるが、公務員の過失のある違法行為は昭和58年の評価行為及び価格決定であり、前記(2)アの課税の仕組みによれば、昭和58年の評価上の再建築費評点数の誤りによって、その後の各年度の具体的な課税行為にも当然誤りが生ずる状態が形成されているのであり（しかも、被控訴人は地方税法上の不服申立て若しくは取消訴訟又は国家賠償請求訴訟によりこれを争うことができる状態が継続していたことは後記のとおりである。）、ただ、その後の各年度の具体的な課税行為によって個々の具体的な損害が発生して不法行為が完成するというものである。

そして、価格決定があればこれが登録され、当該登録価格に基づく賦課決定がされて固定資産税が徴収されることは地方税法上自明のことである上、被控訴人は、昭和58年6月30日の本件家屋の建築当初の登録価格対し、同法上の審査の申出及び取消訴訟の提起をすることによって再建築費評点数の誤りを正すことができ（別紙3の1(5)）、このような不服申立手続により過大な価格決定が取り消されれば、過大な納税による損害が発生することはなかったといえることができる。さらに地方税法上の不服申立手続期間を経過して当該年度の登録価格自体に対する同法上の不服申立手続がなくなったとしても、当該登録価格に基づく最初の賦課決定により過大に納付した固定資産税につき、少なくとも昭和58年度の第4期分納税日（昭和59年3月1日頃と思料される。）から、国家賠償請求訴訟を提起することもできたものである。

また、昭和58年より後の各基準年度の価格決定に関しても、同様に昭和58年の本件家屋の建築当初の再建築費評点数の誤りに基づき地方税法上の

不服申立て若しくは取消訴訟又は国家賠償請求訴訟をもって争い得る状態が継続していたということがいえる。

そして、ある基準年度の登録価格について地方税法上の不服申立手続等によって建築当初の再建築費評点数の誤りが是正されれば、その後において当該誤りに基づく過大な固定資産税の徴収はあり得ず、過大な納税による損害も発生しない。そして、一たび国家賠償請求の認容判決が確定した場合にも、地方税法417条1項による登録価格の修正が期待でき、修正されれば、その後の過大な納税による損害は発生しないし、また、仮に修正決定が行われない場合には、それ以降の価格決定においては、在来分家屋の評価方式を前提としても、本件でいうところの二次的過失を問うべき特段の事情が生じたということができるから、在来分家屋の評価方式によるその後の価格決定自体を加害行為とする損害賠償責任を求め得る。

以上によれば、本件の一次的過失の存在を理由とする不法行為における民法724条後段所定の除斥期間の起算点である「不法行為の時」とは、昭和58年の建築当初の評価行為及び価格決定時と解され、遅くとも同年6月30日の価格決定時から起算するのが相当である。

イ 被控訴人は、東京都主税局が毎年賦課決定及び価格決定を行うことをもって当該家屋の建築当初の過失行為と一体性のある一個の加害行為とみるべきであって、除斥期間の起算点は平成4年度から平成20年度までの各年度ごとに検討されるべきであると主張するが、このように解すると、当該家屋の建築当初の評価行為及び価格決定に係る過失について、当該家屋の建築後たとえ50年が経過しても除斥期間にかかることがなく、50年前に遡って当時の具体的な事情に照らして職務上通常尽くすべき注意義務違反があったか否かを検討しなければならないこととなるが、除斥期間の制度趣旨に照らしても採用し難いものである。

また、被控訴人は、平成16年最高裁判例を引用して当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合には、除斥期間の起算点は当該損害の全部又は一部が発生した時をいうものと解すべきであるから、被控訴人が過大な固定資産税等を納付した時を「不法行為の時」としてその時点から起算すべきであると主張する。しかし、平成16年最高裁判例及び最高裁平成16年10月15日第二小法廷判決・民集58巻7号1802頁、最高裁平成18年6月16日第二小法廷判決・民集60巻5号1997頁は、いずれも蓄積進行性又は遅発性の健康被害に係る損害賠償の事案であり、その加害行為の性質上発病等の具体的健康被害が生ずるまでに典型的に一定期間を要する上、発病等の具体的健康被害が生ずるまでは被害者にはいかなる被害を受けたのか又は受けなかったのかも不明であって何ら権利行使をするすべもないといえるのに対し、本件事案においては、昭和58年の建築当初の誤りを正すための建築図面等の資料は本件家屋の所有者である被控訴人が持っていたのであり、昭和58年の価格決定に基づく登録価格について、その当時から、地方税法上の不服申立て又は取消訴訟を通じて、これを是正し得たものである。

そうすると、本件は、上記各判例の蓄積進行性又は遅発性の健康被害に係

る損害賠償類型とは、その事案を全く異にするといわなければならない。

ウ 以上によれば、本件の不法行為に基づく国家賠償請求権については、平成15年6月30日の経過をもって除斥期間が経過したというべきところ、被控訴人が本件訴訟を提起したのは、その後の平成25年1月27日であることは当裁判所に顕著な事実である。

このように建築当初の評価行為及び価格決定から20年が経過すると、その後の基準年度にされた価格決定及び賦課決定から20年が経過していなくても、違法性及び過失が建築当初の評価及び価格決定にのみ存在する場合においては、当該過大な納税による損害賠償請求が除斥期間により消滅することとなるが、その後の基準年度の価格決定による登録価格に対する地方税法上の不服申立て及び取消訴訟においては建築当初から何年が経過しようとも建築当初の再建築費評点数の誤りによる是正を求め得ることは争点1に対する判断において説示したとおりであり、損害賠償請求権については除斥期間により消滅することが格別不当であるということとはできない。

5 結論

以上のとおりであり、被控訴人の国家賠償請求のうち経年減点補正率の適用の誤りを理由とする部分は不法行為が成立せず、昭和58年にされた再建築費評点数の算出の誤りを理由とする部分は除斥期間の経過により消滅しており、二次的過失に基づく請求は失当であるから、その余の点を判断するまでもなく被控訴人の本件請求は理由がなく、全部棄却すべきである。これと異なり、被控訴人の請求を一部認容した原判決は失当であり、本件控訴は理由があるから、原判決中控訴人の敗訴部分を取り消した上、同部分につき請求を棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第

裁判長裁判官

裁判官

裁判官

平成30年（受）第388号

判 決

上 告 人 同代表者代表理事 同訴訟代理人弁護士 東京都新宿区西新宿2丁目8番1号 被 上 告 人 同 代 表 者 知 事 同訴訟代理人弁護士 同訴訟復代理人弁護士 同 指 定 代 理 人	私 市 大 介 東 京 都 小 池 百 合 子 川 上 俊 宏 平 松 修 二 西 川 こ ふ み 加 登 屋 毅 中 村 隼 岡 本 綾

上記当事者間の東京高等裁判所平成28年（ネ）第5436号損害賠償請求事件について、同裁判所が平成29年12月5日に言い渡した判決に対し、上告人から上告があった。よって、当裁判所は、次のとおり判決する。

主 文

- 1 原判決中、平成4年度から同20年度までの固定資産税及び都市計画税に関する部分を破棄し、同部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。
- 2 上告人のその余の上告を却下する。
- 3 前項に関する上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人私市大介の上告受理申立て理由について

以下に摘示する地方税法及び固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)の定めは、特に断りのない限り平成21年3月2日（平成20年度の固定資産税等の第4期支払日）当時のものである。なお、昭和57年1月1日から平成21年3月2日までの間に施行された同法及び評価基準の改正の経緯については、説示に影響しない限り、その記述を省略する。

- 1 本件は、第1審判決別紙2物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）を所有し、その固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）を納付してきた上告人が、本件家屋の建築当初である昭和58年に行われた本件家屋の評価等に誤りがあったことから、その後の各年度において過大な固定資産税等が課されたなどと主張して、被上告人に対し、国家賠償法1条1項に基づき、固定資産税等の過納金及び弁護士費用相当額等の損害賠償を求める事案である。上記の損害賠償請求権について、同法4条、民法724条後段所定の除斥期間が経過したか否か、具体的には、その起算点である「不法行為の時」がいつであるかが争われている。
- 2 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

- (1)ア 地方税法349条1項は、家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録されたもの（以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。）とする旨規定し、同法403条1項は、市町村長（同法734条1項により特別区にあっては東京都知事。以下同じ。）は、同法388条1項の固定資産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旨規定している。なお、第2年度（基準年度の翌年度）及び第3年度（第2年度の翌年度）の課税標準は、原則として基準年度の登録価格とされる（同法349条2項、3項）。

また、地方税法702条は、家屋に対して課する都市計画税の課税標準を、当該家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格とする旨規定し、同法702条の8第1項は、都市計画税の賦課徴収は、固定資産税の賦課徴収の例によるものとし、特別の事情がある場合を除くほか、固定資産税の賦課徴収とあわせて行うものとする旨規定している。

- イ(ア) 評価基準は、家屋の評価について、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとし（第2章第1節一）、各个の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする旨を定めている（同二）。

- イ(イ) 非木造家屋の再建築費評点数の算出方法について、昭和38年に告示された当初の評価基準においては、当該年度において新たに課税の対象となる非木造家屋とそれ以外の非木造家屋（以下「在来分の家屋」という。）とを区別することなく、当該非木造家屋の部分別に再建築費評点数を算出しこれを合計して再建築費評点数を求める方法（以下「部分別評価の方法」という。）等によるべきことが定められていた。もっとも、自治省税務局長通知により、在来分の家屋について再建築費評点数を算出するに当たっては、乗率比準評価方式（① 在来分の家屋を、構造、用途、規模等の別に区分し、区分ごとに標準とすべき在来分の家屋を標準家屋として定め、② 標準家屋について、部分別評価の方法によって再建築費評点数を付設し、③ 標準家屋以外の在来分の家屋で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準家屋」という。）の再建築費評点数は、上記②によって求めた標準家屋の基準年度における再建築費評点数の前年度における再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として市町村長が定めた率を比準家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて求める方法）によることも差し支えないものとされていた。上記通知に基づき、被上告人においては、主税局長通達により、在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出については乗率比準評価方式によることとしていた。

乗率比準評価方式は、平成12年度の評価に適用される評価基準において、在来分の家屋の原則的な評価方法として規定されるに至った。

また、平成15年度の評価に適用される評価基準には、在来分の家屋の原則的な評価方法として、評点補正率方式（在来分の家屋に係る再建築費

評点数を、基準年度の前年度における当該在来分の家屋の再建築費評点数に全国共通の再建築費評点補正率を乗ずることによって求める方法）が規定され、同18年度の評価に適用される評価基準においても同様であった。

(2)ア 本件家屋は、昭和57年9月14日に新築された非木造家屋であり、上告人は、この当時からの本件家屋の所有者である。被上告人の評価担当者は、昭和57年度の評価に適用される評価基準により、本件家屋の建築当初の再建築費評点数を18万3400点と算出した。これに基づき、東京都知事は、昭和58年6月30日、本件家屋について価格決定をした。

イ 本件家屋は、平成3年3月31日に増築され、本件家屋の平成4年度以降の価格は、昭和57年に新築された部分（以下「新築部分」という。）と上記の増築に係る部分を別個に評価してそれぞれの価額を算出し、これらを合計する方法により決定されている。新築部分の昭和60年度から平成18年度までの各基準年度の再建築費評点数は、上記アの建築当初の再建築費評点数を基礎として、乗率比準評価方式、評点補正率方式等により順次算出された。

(3) 上告人は、平成25年1月27日、本件訴訟を提起した。上告人は、本件訴訟において、本件家屋の建築当初に算出された新築部分の再建築費評点数には誤りがあり、これを基礎として順次算出されたその後の各基準年度の再建築費評点数にも誤りが生ずるなどしたため、本件家屋につき過大な固定資産税等の賦課決定がされ、これを納付したことにより損害が生じたと主張して、被上告人に対し、国家賠償法1条1項に基づき、平成4年度から同20年度までの各年度（以下「本件各年度」という。）における固定資産税等の過納金及び弁護士費用相当額の損害賠償を求めている。

3 原審は、上記事実関係等の下において、本件家屋の建築当初に算出された新築部分の再建築費評点数は過大であると認められ、昭和58年の評価行為及び価格決定には国家賠償法1条1項の適用上違法があり、かつ、これについて過失が認められるが、その後の各基準年度における評価行為等について過失は認められないとした上、要旨次のとおり判断し、本件各年度における固定資産税等の過納金相当額等に係る損害賠償請求権は除斥期間の経過により消滅したとして、上告人の請求を棄却すべきものとした。

建築当初の評価上の再建築費評点数の誤りを原因とする本件の不法行為は、昭和58年の評価行為及び価格決定と本件各年度の各賦課徴収行為とをその構成要素とするものであるが、公務員の過失のある違法行為は同年の評価行為及び価格決定である。前記2(1)の課税の仕組みによれば、同年の評価上の再建築費評点数の誤りによって、その後の各年度の具体的な課税行為にも当然誤りが生ずる状態が形成されている。そして、価格決定があればこれが登録され、当該登録価格に基づく賦課決定がされて固定資産税等が徴収されることは地方税法上自明のことであるところ、同年及びその後の各基準年度の価格決定等に関し、上告人が同法上の審査の申出及び取消訴訟又は国家賠償請求訴訟をもって争い得る状態が継続していたといえることができる。

以上によれば、本件の不法行為における除斥期間の起算点である「不法行為の時」は、昭和58年の建築当初の評価行為及び価格決定時であり、遅くとも同年

6月30日の価格決定時と解するのが相当である。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

- (1) 家屋に係る固定資産税等の課税標準となる登録価格は、当該家屋の再建築費評点数を基礎として当該家屋の評点数を付設し、これを基に市町村長が当該家屋の価格を決定して家屋課税台帳等に登録することにより定まるものである。また、本件においては、本件家屋の新築部分に係る各基準年度の再建築費評点数は、在来分の家屋の評価に関する評価基準の定め等に従い、その建築当初である昭和58年に算出された再建築費評点数を基礎として、乗率比準評価方式、評点補正率方式等により順次算出されている。

そして、家屋に係る固定資産税等は、年度ごとに、当該年度の初日に属する年の1月1日を賦課期日として、納税義務者である当該家屋の所有者に課されるものであり（地方税法343条、359条、702条、702条の6）、各年度の固定資産税等は、原則として基準年度の登録価格を課税標準として、その税額を確定する賦課決定がされ、課税標準額、税率、税額、納期等を記載した納税通知書が所有者に交付されることにより、所有者にその具体的な納税義務が生ずることとなる。

このような一連の手続を経て、各年度の固定資産税等が課されることとなるところ、ある年度の家屋の固定資産税等の税額が過大に決定されて所有者に損害が生じた場合に、その原因が、手続の過程におけるいずれかの行為（当該年度の賦課に係る行為のほか、その基礎とされた従前の年度における行為を含む。）に過誤があったことに求められるときには、過誤のあった当該行為が故意又は過失により違法に行われたものであるということができれば、当該一連の手続により生じた損害に係る国家賠償責任が生ずるものということができる。

- (2) 他方において、上記の手続のうち家屋の評価に関して誤りが生ずると、前記2(1)の課税の仕組みの下では、当該誤りがその年度における価格決定や賦課決定だけでなく翌基準年度における評価等にも影響を及ぼし、将来における過大な固定資産税等の賦課という結果を招くおそれが生ずるということではできるものの、その後の手続において課税庁の判断等により当該誤りが修正されるなどすれば、過大な固定資産税等が課されることはなく、所有者に損害は発生しないこととなる。また、当該誤りが生じた後に所有者に変更があれば、過大な固定資産税等を課されて損害を受ける者も変わるることとなる。このように、当該誤りが生じた時点では、これを原因として実際に過大な固定資産税等が課されることとなるか否か、過大な固定資産税等を課されて損害を受ける者が誰であるかなどは、なお不確定であるといわざるを得ない。そして、当該誤りが修正されるなどすることなく手続が進められ、これに基づいてある年度の固定資産税等につき賦課決定及び納税通知書の交付がされて初めて、これを受けた者が当該賦課決定の定める税額につき納税義務を負うことが確定することとなる。

そうすると、固定資産税等の賦課に関し、その税額が過大であることによる国家賠償責任が問われる場合において、これに係る違法行為及び損害は、所有者に具体的な納税義務を生じさせる賦課決定等を単位として、すなわち年度ご

とにみるべきであり、家屋の評価に関する同一の誤りを原因として複数年度の固定資産税等が過大に課された場合であっても、これに係る損害賠償請求権は、年度ごとに発生するというべきである。そして、ある年度の固定資産税等の過納金に係る損害賠償請求権との関係では、被害者である所有者に対して当該年度の具体的な納税義務を生じさせる賦課決定の効力が及んだ時点、具体的には納税通知書の交付がされた時点をもって、除斥期間の起算点である「不法行為の時」とみることが相当である。以上のことは、所有者が、当該年度以前の基準年度等の価格決定やこれに基づいて課された固定資産税等に関し、評価の誤り等を理由に審査の申出及び取消訴訟又は国家賠償請求訴訟をもって争い得たとしても、左右されるものではない。

したがって、家屋の評価の誤りに基づきある年度の固定資産税等の税額が過大に決定されたことによる損害賠償請求権の除斥期間は、当該年度の固定資産税等に係る賦課決定がされ所有者に納税通知書が交付された時から進行するものと解するのが相当である。

- (3) 本件家屋の新築部分の評価の誤りに基づき本件各年度の固定資産税等の税額が過大に決定されたことを理由とする上告人の被上告人に対する損害賠償請求権については、年度ごとに、当該年度の納税通知書が上告人に交付された時から除斥期間が進行することとなるところ、本件各年度における納税通知書の交付の具体的な時点はいずれも明らかでないが、本件訴訟が提起された平成25年1月27日の時点で20年を経過していなかったものがあると考えられる。
- 5 以上と異なる見解の下に、本件各年度の固定資産税等の過納金及び弁護士費用相当額に係る上告人の損害賠償請求をいずれも棄却すべきものとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決中これに関する部分は破棄を免れない。そして、上記の損害賠償請求権に関し、それぞれ除斥期間が経過したか否か、除斥期間が経過していない場合における当該年度の上告人の損害額等について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

その余の請求に関する上告については、上告受理申立書及び上告受理申立て理由書に上告受理申立て理由の記載がないから、却下することとする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所

裁判長裁判官

裁判官

裁判官

裁判官

東京高裁（令和3年5月20日判決）

令和3年5月20日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
令和2年（ネ）第1623号，第1865号 損害賠償請求控訴，同附帯控訴事件
（1審・東京地方裁判所平成25年（ワ）第4588号，差戻し前控訴審・東京高等
裁判所平成28年ネ第5436号）

口頭弁論終結日 令和2年12月1日

判

決

東京都新宿区西新宿2丁目8番1号

控訴人兼附帯被控訴人

同 代 表 者 知 事
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士
同 訴 訟 復 代 理 人 弁 護 士
同 指 定 代 理 人
同
同

東 京 都
(以下「1審被告」という。)

小 池 百 合 子
川 上 俊 宏
平 松 修 二
加 登 屋 毅
中 村 隼
井 上 安 曇

被控訴人兼附帯控訴人

(以下「1審原告」という。)

同 代 表 者 代 表 理 事
同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士
主

私 市 大 介
文

- 1 本件控訴及び本件附帯控訴に基づき、1審判決を次のとおり変更する。
 - (1) 1審被告は、1審原告に対し、[redacted]円及び別紙「損害額等一覧表」の平成5年度から平成20年度までの損害額欄記載の各金額に対する同一一覧表の起算日欄記載の各日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
 - (2) 1審原告のその余の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、1審，差戻し前の控訴審，上告審（上告審判決第3項に記載されたものを除く。）及び差戻し後の控訴審を通じて、これを25分し，その22を1審原告の負担とし，その余を1審被告の負担とする。
- 3 この判決は，第1項(1)に限り，仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴の趣旨

- (1) 1審判決中1審被告敗訴部分を取り消す。
- (2) 上記部分につき，1審原告の請求を棄却する。

2 附帯控訴の趣旨

- (1) 1審判決を次のとおり変更する。
- (2) 1審被告は，1審原告に対し，[redacted]円及び別紙「損害額等一覧表」の損害額欄記載の各金額に対する同一一覧表の起算日欄記載の各日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

- (3) 1 審原告のその余の請求を棄却する。

第2 事案の概要

- 1(1) 本件は、1 審判決別紙2 物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）を所有し、その固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）を納付してきた1 審原告が、本件家屋の建築当初である昭和58 年に行われた本件家屋の評価等に誤りがあったことから、その後の各年度において過大な固定資産税等が課されたなどと主張して、1 審被告に対し、国家賠償法（以下「国賠法」という。）1 条1 項に基づき、損害賠償金合計[]円（平成4 年度から平成20 年度までの各年度（以下「本件各年度」という。）の固定資産税等の過納金相当額、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害額並びに弁護士費用相当額）及び1 審判決別紙1 遅延損害金目録の元本欄記載の各金額に対する同日録の起算日欄記載の各日（固定資産税等の第4 期分支払日）から各支払済みまで民法（平成29 年法律第44 号による改正前のもの。以下同じ。）所定の年5 分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。
- (2) 1 審は、本件家屋の建築当初に算出された新築部分の再建築費評点数は過大であると認められ、昭和58 年の評価行為及び価格決定には国賠法1 条1 項の適用上違法があり、かつ、これについて過失が認められるが、その後の各基準年度における評価行為等について過失は認められないとした上、損害賠償請求権が時効又は除斥期間の経過により消滅したとはいえないとして、本件各年度の過納金相当額[]円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害額[]円並びに弁護士費用相当額[]円の合計[]円と遅延損害金の支払を求める限度で1 審原告の請求を認容したところ、1 審被告が控訴した。
- (3) 差戻し前の控訴審は、国賠法上の違法・過失については1 審と同様の判断をしたが、本件各年度における固定資産税等の過納金相当額等に係る損害賠償請求権は除斥期間の経過により消滅したとして、1 審原告の請求を棄却したところ、1 審原告が上告及び上告受理申立てをした。なお、1 審原告は、その後上告を取り下げた。
- (4) 上告審は、家屋の評価の誤りに基づきある年度の固定資産税等の税額が過大に決定されたことによる損害賠償請求権の除斥期間は、当該年度の固定資産税等に係る賦課決定がされ所有者に納税通知書が交付された時から進行するものと解するのが相当であるとし、本件家屋の新築部分の評価の誤りに基づき本件各年度の固定資産税等の税額が過大に決定されたことを理由とする1 審原告の1 審被告に対する損害賠償請求権については、各年度ごとに、当該年度の納税通知書が1 審原告に交付された時から除斥期間が進行することとなるところ、本件訴訟が提起された平成25 年1 月27 日の時点で20 年を経過していなかったものがあると考えられるとし、本件各年度の固定資産税等の過納金及び弁護士費用相当額に係る1 審原告の損害賠償請求をいずれも棄却すべきものとした差戻し前の控訴審判決中これに関する部分は破棄を免れないとした（なお、その余の請求（別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害に係る請求）に関する上告については、上告受理申立書等に上告受理申立て理由の記載がないとして、却下した。）。そして、上記損害賠償請求権に関し、それぞれ除斥期間が経

過したか否か、除斥期間が経過していない場合における当該年度の1審原告の損害額等について更に審理を尽くさせるため、上記部分を原審に差し戻すとの判決をした。

- (5) 1審原告は、差戻し後の控訴審（当審）において、附帯控訴により、前記附帯控訴の趣旨のとおり判決を求めた。すなわち、1審判決が認容した元本■■■■■■■■■■円から上告が却下された別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害に関する請求についての損害額部分■■■■■■■■■■円と同部分に関する弁護士費用相当額部分■■■■万円を控除した■■■■■■■■■■円（過納金相当額■■■■■■■■■■円及び弁護士費用相当額■■■■■■■■■■円）並びに本件各年度ごとの過納金相当額及び弁護士費用相当額に対する民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた（1審及び差戻し前の控訴審においては、弁護士費用について各年度ごとに遅延損害金の請求をしていなかったところ、弁護士費用部分について上記のとおり請求を拡張したものである。）。
 - 2 前提事實は、1審判決の「事実及び理由」の「第2 事案の概要」の3（1審判決2頁16行目の冒頭から5頁7行目の末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、1審判決3頁21行目の末尾の次に「都知事は、昭和58年6月30日、本件家屋の新築部分の最初の価格決定をした（甲3の1）。」を加え、24行目の「基礎として順次算出された」を「基礎として、乗率比準評価方式（自治省税務局長通知及び固定資産評価基準に基づくもの）ないし評点補正率方式（固定資産評価基準に基づくもの）等により順次算出された」に改める。
 - 3 1審及び差戻し前の控訴審における争点は、建築当初の評価の妥当性を争うことの可否（争点1）、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りの有無（争点2）、経年減点補正率の適用の誤りの有無（争点3）、国賠法上の違法性及び故意過失の有無（争点4）、損害の有無及びその額（争点5）並びに消滅時効及び除斥期間の成否（争点6）であった（これらの争点に関する当事者の主張は、別紙「争点に関する当事者の主張」のとおりである。）が、当事者は、上告審判決を踏まえ、争点1ないし5と争点6のうち消滅時効の成否についての1審及び差戻し前の控訴審の判断については特段争わず、当審における争点を「除斥期間の起算点、すなわち本件家屋の固定資産税等の納税通知書が1審原告に交付された時期」とすることを確認した。
 - 4 当審における争点に関する当事者の主張
 - (1) 1審被告の主張
1審原告に対して平成4年度の本件家屋の固定資産税等の納税通知書が交付された日は、平成4年4月1日である。したがって、平成4年度の固定資産税等に係る賦課決定等の違法を理由とする損害賠償請求権は、本件訴訟が提起された平成25年1月27日の時点で、除斥期間の経過により消滅した。
 - (2) 1審原告の主張
1審原告に対して平成4年度の本件家屋の固定資産税等の納税通知書が交付された日が平成4年4月1日であることは知らない。
- 第3 当裁判所の判断
- 1(1) まず、1審及び差戻し前の控訴審における争点である、建築当初の評価の妥当性を争うことの可否（争点1）、本件家屋の新築部分における再建築費評点

数の算出の誤りの有無（争点2）、経年減点補正率の適用の誤りの有無（争点3）及び国賠法上の違法性及び故意過失の有無（争点4）についての判断は、別紙「争点についての判断」の1ないし3のとおりであり、当審の判断も、1審及び差戻し前の控訴審の判断と同様である。

- (2) 次に、損害の有無及びその額（争点5）についての判断は、別紙「争点についての判断」の4のとおりであり、当審の判断も、1審の判断と同様であって、1審原告に生じた損害の額は、本件各年度の過納金相当額■■■■■■■■■■円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額■■■■■■■■■■円並びに弁護士費用相当額■■■■■■■■■■円（うち■■■■■■■■■■円が過納金相当額に対応し、うち■■■■万円が別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額に対応する。）の合計■■■■■■■■■■円と認められるところ、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害に係る請求に関する上告については却下され、同損害についての支払義務がないことは確定しているから、結局、1審原告に生じた損害の額は、本件各年度の過納金相当額■■■■■■■■■■円及び弁護士費用相当額■■■■■■■■■■円の合計■■■■■■■■■■円となる。そして、「固定資産税等の賦課に関し、その税額が過大であることによる国家賠償責任が問われる場合において、これに係る違法行為及び損害は、所有者に具体的な納税義務を生じさせる賦課決定等を単位として、すなわち年度ごとにみるべきであり、家屋の評価に関する同一の誤りを原因として複数年度の固定資産税等が過大に課された場合であっても、これに係る損害賠償請求権は、年度ごとに発生するといふべき」（上告審判決）ところ、平成4年度から平成20年度までの各年度の過納金相当額は、それぞれ別紙「損害額等一覧表」の過納金相当額欄記載の各金額であり、それらの損害に対応する弁護士費用相当額は、同別紙の弁護士費用相当額欄記載の各金額と認めるのが相当である。

2 当審における争点について

証拠（乙40ないし47）及び弁論の全趣旨によれば、1審原告に対して本件家屋の固定資産税等の納税通知書が交付された日は、平成4年度が平成4年4月1日、平成5年度が平成5年4月1日、平成6年度が平成6年5月1日、平成7年度が平成7年5月1日、平成8年度が平成8年5月1日、平成9年度が平成9年5月1日、平成10年度以降が各年6月1日であることが認められる。そして、本件家屋の新築部分の評価の誤りに基づき本件各年度の固定資産税等の税額が過大に決定されたことを理由とする1審原告の1審被告に対する損害賠償請求権については、各年度ごとに、当該年度の納税通知書が1審原告に交付された時から除斥期間が進行することとなるから、平成4年度分の損害賠償請求権は、平成4年4月1日から除斥期間が進行し、本件訴訟が提起された平成25年1月27日の時点で除斥期間の経過により消滅したものと認められる（平成5年度分以降の損害賠償請求権については、除斥期間が経過していない。）。

なお、上記損害賠償請求権について、消滅時効が成立しないことは、1審判決の「事実及び理由」の「第5 当裁判所の判断」の6(1)（1審判決75頁10行目の冒頭から77頁9行目の末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- 3 上記1及び2によれば、1審被告は、1審原告に対し、■■■■■■■■■■円

4 以上によれば、1 審原告の請求は、本判決主文第 1 項(1)の限度で理由があり、その余の請求は理由がない。よって、本件控訴及び本件附帯控訴に基づき、1 審判決を本判決主文第 1 項のとおり変更することとし、主文のとおり判決する。

裁判官

(別紙)

争点に関する当事者の主張

次のとおり補正するほかは、1審判決の「事実及び理由」の「第4 争点に対する当事者の主張」の1ないし6（1審判決5頁23行目の冒頭から44頁10行目の末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

1 1審判決6頁17行目の「固定資産評価基準に定める在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法」を「在来分の家屋につき評点補正率方式又は乗率比準評価方式等」に改め、7頁4行目及び5行目と9頁13行目から14行目にかけての各「再建築費評点補正率」の次にいずれも「又は乗率」を、7頁23行目の「算出方法」の後に「(評点補正率方式)」をそれぞれ加える。

2 同27頁の冒頭に次のとおり加え、1行目の「(1)」を「(2)」に改める。

「(1) 本件加害行為と違法性及び過失について

ア 1審原告が主張する1審被告の加害行為は、平成4年度から平成20年度までの各年度ごとの固定資産税等の賦課徴収行為である。

1審原告は、平成4年度から平成20年度までの各賦課決定の前提となる本件家屋の価格の決定にその評価を誤った違法及び過失があると主張して、上記各年度に係る固定資産税等の過納金及び弁護士費用等相当額の賠償を求めるものであるところ、当該損害に直結する公務員の違法行為は、上記各年度における東京都■■■■都税事務所長の各賦課決定（以下「本件各賦課決定」ともいう。）及びその前提となる都知事の基準年度の各価格決定である（以下「本件各価格決定」ともいう。）。

本件各賦課決定及び本件各価格決定は、形式的には決定権者が単独でしたものであっても、実質的にはこれらの補助機関により組織的にされたものであるから、本件国家賠償請求における過失は、■■■■都税事務所長や都知事という一機関の過失ではなく、都知事の事務の執行組織である東京都主税局という組織体の構成員たる公務員を全体的一体的に捉えた上での公務員の過失である。

イ 本件家屋の評価の誤りには、①再建築費評点数の算出の誤りと②経年減点補正率の適用の誤りとがあるところ、①については、㊦昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価の際の再建築費評点数の算出の誤りに係る過失（以下「一次的過失」ともいう。）と、㊧昭和60年度から平成18年度までの間の各基準年度の本件家屋の評価に際し、建築当初の再建築費評点数算出の誤りを正さないまま漫然と前年度の再建築費評点数に再建築費評点数補正率又は乗率を乗じた過失（以下「二次的過失」ともいう。）という異なる時点における過失が重疊的に存在している。

仮に二次的過失が認められなくとも、一次的過失さえ認められれば、国賠法1条1項の過失の要件を充足する。そして、東京都主税局には、本件家屋の建築当初から現在に至るまで組織としての一体性・連続性があるから、加害行為が本件家屋の固定資産税等の平成4年度から平成20年度までの各賦課徴収行為であるとしても、昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価における過失が存在した時期と加害行為との間に時間的隔たりがあることは何ら問題とならない。」

- 3 同28頁1行目の末尾の次に改行して次のとおり加え、2行目の冒頭から9行目の末尾までを削る。

「ウ 地方税法は、固定資産税について申告納税方式ではなく賦課課税方式を採用しており（同法364条1項、1条1項7号）、納税者は、税額の確定及びその前提となる登録価格の決定過程に一切関与しないこと、上記ア及びイに照らすと、家屋の建築当初の再建築費評点数の算出を誤ったことにより固定資産税を過大に賦課した場合、その責任は専ら課税庁側にあるから、納税者が家屋の評価を誤らせる目的で内容虚偽の資料を作成して貸し出したなどの特段の事情がない限り、国賠法1条1項の適用上違法があるというべきである。

エ 1審被告は、二次的過失に関し、前年度の再建築費評点数が固定資産評価基準の規定に基づいて適正に算出されたか否かを毎年度検証することは不可能であると主張するが、罰則付きの質問検査権（地方税法353条、354条）を有する1審被告がそのような検証ができないとはいえないし、建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがある場合には、これを前提とするその後の年度の評価が適正な時価を上回るものではないと推認することはできないから、1審被告に上記の検証義務がないということもできない。」

- 4 同28頁20行目の末尾の次に改行して次のとおり加え、22行目の「(1)イ」を「(2)イ」に改める。

「 本件家屋の建築当初の評価当時、耐火被覆の施されている鉄骨と施されていない鉄骨が混在する場合、耐火被覆の施されていない部分も含めて耐火被覆の施された鉄骨であるとして評価してよいなどという見解は存在せず、昭和57年度評価基準解説が床面積比の按分による評価方法を挙げていることに照らしても、1審被告は一応の論拠も認められない独自の解釈に立脚して評価したといわざるを得ず、注意義務違反を免れない。」

- 5 同31頁2行目の「すべきであり、」の次に「本件家屋の建築当時、それ以外の見解が存在していたとは認められない。」を加え、6行目の次に改行して次のとおり加える。

「 また、仮に本件家屋の延床面積から炭酸ガス消火設備及び泡消火設備の設置部分を除いた部分がスプリンクラー設備の設置部分であるとの判断に一応の合理性を認める余地があったとしても、1審被告はそのような解釈すらせずに本件家屋の延べ床面積全部をスプリンクラー設備の設置部分としていたのであるから、1審被告の評価の誤り全部について注意義務違反があるというべきである。」

- 6 同33頁21行目の冒頭から34頁4行目の末尾までを次のとおり改める。

「(1) 本件の加害行為と違法性及び過失について

1審原告は、本件加害行為は平成4年度から平成20年度までの各賦課決定及びその前提となる基準年度の各価格決定であるとしつつ、東京都主税局の組織全体の過失として昭和57年度の建築当初の評価時点の一次的過失を主張するが、仮に国賠法1条1項の「公務員」及び「職務を行う」を広く解するとしても、全く異なる時期に異なる担当者がそれぞれ別個に行った行政行為を一体の行為として捉えることはできない。

1審原告が、一次的過失を国賠法1条1項の過失として主張するのであれば、加害行為は昭和58年に行われた昭和57年度の本件家屋の建築当初の評価行

為であるといわざるを得ない。

(2) 評価担当者が負担する職務上の注意義務について

ア 固定資産税の課税処分及びその前提となる固定資産の価格決定に課税要件事実の認定及び課税法規の解釈の誤りがあったとしても、それをもって直ちに国賠法1条1項の適用上違法があったとの評価を受けるものではなく、当該担当職員においてその当時置かれていた具体的状況に照らし、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と行為をしたと認め得る事情がある場合に限り、違法の評価を受けるものと解するべきである。

イ 一次的過失について

1 審被告の本件家屋の建築当初の評価担当者は、1 審原告から借用した資料を基に、当時の固定資産評価基準の解釈運用の範囲内において、相応の根拠に基づいて評価をしたのであり、前記アに照らし、職務上通常尽くすべき注意義務を怠ったということはない。

ウ 二次的過失について

1 審原告は、昭和60年度から平成18年度までの各基準年度における本件家屋の評価における二次的過失を主張するところ、上記期間の評価の前提となる各基準年度の本件家屋の評価は、在来分家屋の評価方式すなわち、平成9基準年度以前は自治省税務局長通知に基づく乗率比準評価方式等、平成12基準年度以降は固定資産評価基準の定めによる乗率比準評価方式又は評点補正率方式により、基準年度の前年度において適用した再建築費評点数に一定の補正率を乗じて求めた再建築費評点数に「損耗の状況による減点補正率」及び「需給状況による減点補正率」を乗じ、これに更に評点1点当たりの価額を乗じて求めることとされている。

固定資産評価基準に乗率比準評価方式次いで評点補正率方式が定められたのは、膨大な数存在する在来分の家屋について、従前の固定資産評価基準本則が定める「部分別評価」及び「比準評価」の方式による評価替えを行うことは、時間的、人的及び費用の点から不可能であり、実際に全国の8割の家屋が乗率比準評価方式により評価されていたという実情を踏まえたものである。東京都特別区内においては、平成27年度に新たに評価された新增分の家屋の割合は棟数で全体の約1.5%であるが、家屋に係る固定資産税の評価事務の大半はこの新增分の家屋の評価に費やされるのである。しかも、本件家屋のように延べ床面積が2万㎡を超える大規模家屋の「部分別評価」又は「比準評価」ともなれば、関係書類に基づき一棟全体の計算を行う机上の作業のみで数箇月を要し、家屋内部に立入り現況との突き合わせも必要となることに照らしても、在来分の家屋を含めた全ての家屋について新增分の家屋と同様の評価を実施することはおよそ不可能である。

1 審原告は、在来分の家屋につき、基準年度ごとに行う評価替えに当たり、前基準年度の再建築費評点数が適正に算出されているかを全て検証する注意義務が評価担当者に課されていると主張するが、それは、建築当初まで遡って建築当初の「部分別評価」又は「比準評価」につき、その根拠となった資料を再度取り寄せてこれと照らし合わせて検算するという業務を求めることにほかならない。これは毎年1月1日の賦課期日の現況に基づき3月31日

までに全ての固定資産の価格を決定し、固定資産課税台帳に登録しなければならないという固定資産評価業務における時間的制約等に鑑みると到底不可能である。

そうすると、在来分の家屋の評価につき、1 審被告の評価担当者が通常尽くすべき注意義務を怠ったというためには、在来分の家屋の評価をする当該時点において、建築当初に算出された再建築費評点数に過誤があることに気が付き得たにもかかわらず、これを漫然と見過ごしたといった事情がなければならぬところ、本件各価格決定の前提となる各基準年度において、建築当初の再建築費評点数の再確認が必要であることを示す具体的客観的な契機は何ら存在しなかったのであり、本件各価格決定において、1 審被告の評価担当者の注意義務違反は認められない。」

7 同 3 4 頁 1 8 行目の末尾に改行して次のとおり加える。

「1 審原告が主張するとおり昭和 5 7 年度評価基準解説には「床面積において考慮して差し支えない」との記載があるが、この文言からして床面積比按分法によるかどうかは裁量に委ねられていたというべきである。また、床面積比按分法も一種の推計であるところ、鉄骨量は天井高、鉄骨の太さや、柱と梁の量などによって異なり、必ずしも床面積に比例するものではないことからすると、1 審被告の評価担当者が他の評価方法も否定されないと認識することは不合理なことではない。

固定資産評価基準に明示されない事項でその適用方法が唯一と定め難いものについては相応の根拠に基づいて課税団体の裁量による合理的な解釈・運用が許されること、固定資産評価基準は家屋の用途に応じて経年減点補正率表を定めるところ、複数の用途に供される家屋につき代表的な用途に基づいて経年減点補正率表を適用する運用が是認されていることなどに照らすと、1 審被告の評価担当者が全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したことについて、通常払うべき注意を怠り漫然と評価を行った注意義務違反はない。」

8 同 3 4 頁 2 2 行目の「規定されていない。」の次に「また、各基準年度の評価替えの時点において、建築当初の再建築費評点数の再確認が必要であることを示す契機は何ら存在しなかった。」を加える。

9 同 3 5 頁 2 3 行目の「スプリンクラー設備の計算単位である」を「固定資産評価基準は、スプリンクラー設備の計算単位を「設置部分の延べ床面積」としか定めておらず、昭和 5 7 年度評価基準解説も同様であり、その解釈につき明確な指針はなかったところ、」に改め、3 6 頁 2 行目の「また、」の後に「固定資産の評価は、その設備の設置に要した費用を算定してその額に応じた税負担を定めることを目的とするところ、」を加え、5 行目の「スプリンクラーヘッド」から 7 行目の「わけではない。」までを「スプリンクラーヘッドのみならず、縦配管及び横配管を含めて「設置部分の延べ床面積」とすることは地方税法の趣旨に沿っている。さらに、本件家屋の建築図書の一部には、スプリンクラーの設置場所について「全館」と記載されている。」に改める。

10 同 3 6 頁 9 行目の末尾に改行して次のとおり加える。

「仮に、本件家屋のスプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積を本件家屋全体の延べ床面積としたことに合理性がないとしても、泡消火設備等が設置されていない階段室及びエレベーターについてスプリンクラー設備の効用が及んでいるものと評

価することには合理性が認められるというべきであるから、少なくともその限度で
1 審被告に職務上の注意義務違反はない。」

以上

(別紙)

争点についての判断

1 争点1について

1 審被告の主張を採用することはできない。その理由は、1 審判決の「事実及び理由」の「第5 当裁判所の判断」の1（1 審判決44頁12行目の冒頭から47頁6行目の末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 争点2及び3について

本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りは一部認められる（主体構造部の鉄骨の耐火被覆，防災設備，建築設備に係る規模補正係数の誤り及びその他計算ミス等）が，経年減点補正率の適用の誤りは認められない。その理由は，1 審判決の「事実及び理由」の「第5 当裁判所の判断」の2及び3（1 審判決47頁7行目の冒頭から68頁4行目の末尾まで）に記載のとおりであるから，これを引用する。ただし，1 審判決61頁10行目，64頁7行目，22行目，65頁6行目，22行目及び24行目の各「第127号」をいずれも「第217号」に改める。

3 争点4について

昭和58年の評価行為及び価格決定には国賠法1条1項の適用上違法があり，かつ，これについて過失（1 審原告主張の一次的過失）が認められる。その理由は，1 審判決を次のとおり補正するほかは，1 審判決の「事実及び理由」の「第5 当裁判所の判断」の4（1 審判決68頁5行目の冒頭から70頁14行目の末尾まで）に記載のとおりであるから，これを引用する。

(1) 1 審判決68頁5行目の冒頭から69頁5行目の末尾までを次のとおり改める。

「固定資産税等の課税処分において，その前提となる固定資産の評価や価格決定のような課税要件事実の認定及び課税実体法規の解釈に誤りがあったとしても，それをもって直ちに国賠法1条1項の適用上違法があったとの評価を受けるものではなく，公務員がその職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と評価をし又は価格決定をしたと認め得るような事情がある場合に限り，上記違法の評価を受けるものと解するのが相当である（最高裁平成5年3月11日第一小法廷判決・民集47巻4号2863頁参照）。

地方税法は，市町村長が行う固定資産の評価及び価格の決定は固定資産評価基準に基づくものとし（同法388条以下参照），評価を行う者の主観的な判断に基づく個人差をできるだけ排除し，評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持すべきものとする。東京都知事は，固定資産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，その決定に当たり，補助機関である固定資産評価員，固定資産評価補助員等の1 審被告の評価担当者は，同法の定める実地調査，納税者に対する質問等の調査権限を行使し，公正な評価をするよう努めなければならない（同法403条2項，408条）。

したがって，1 審被告の評価担当者は，固定資産評価基準に従い，これを適正に解釈した上，実地調査や納税者に対する質問を行い，納税者から提出された書類等を確認・閲読して当該固定資産の評価を行うなど，税務担当者として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産を評価する職務上の注意義務

を負っているというべきである。また、都知事も、固定資産評価基準に従い、これを適正に解釈した上、固定資産評価員の評価調書に基づいて当該固定資産の価格を決定するなど固定資産の価格決定の主体として通常要求される程度の注意を払って固定資産の価格決定を行うべき注意義務を負っているところ、固定資産評価員、固定資産評価補助員等の1審被告の評価担当者は都知事の補助機関であるから、これらの者の注意義務違反は特段の事情がない限り、都知事の固定資産の価格決定における注意義務違反と同視されるものである。」

- (2) 同69頁6行目の「(3)」を削り、14行目の末尾に改行して次のとおり加える。

「1審被告は、耐火被覆の施された部分とそうでない部分の鉄骨の重量が把握できない場合について固定資産評価基準に明示の定めはなく、昭和57年度評価基準解説には床面積による按分によることも差し支えないとするにとどまるものであったから、1審被告の評価担当者において他の評価方法も否定されるものではないと認識することは不合理でないなどと主張するところ、他の評価方法が許容されないわけではないとしても、本件家屋の鉄骨量につき耐火被覆の施されていない部分が無視できるほど少ないとはいい難く、全てを耐火被覆ありとする算定方法では耐火被覆の有無で標準評点数を異にする定めを設けた趣旨が没却されることに照らすと、1審被告の評価方法に合理性を見いだすことはできない。」

- (3) 同69頁23行目の末尾に改行して次のとおり加える。

「1審被告は、固定資産評価基準は、スプリンクラー設備に係る計算単位を「設置部分の延べ床面積」としか定めておらず、昭和57年度評価基準解説でも設置部分の延べ床面積の解釈の指針を示していないことからすると、スプリンクラーヘッドにとどまらずスプリンクラー設備に係る縦配管や横配管も含めて設置部分と解することは、再建築費評点数による固定資産の評価が設備の設置に要した費用を算定する方法であることにも合致するから、スプリンクラーの設置部分を本件家屋の延べ床面積と解したことに通常払うべき注意を怠った違法があるとはいえないと主張する。しかしながら、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積とはスプリンクラーヘッドから放出される水による消火対象部分と解するのが通常理解であるといえる上、本件家屋の地下1階及び地下2階の泡消火設備又は圧力スイッチの周辺にはスプリンクラー設備は設置されておらず、泡消火設備及び圧力スイッチが設置された天井面にスプリンクラーの横配管が施工されているとは認められないこと、階段室やエレベーターといったスプリンクラーヘッドの施工されていない部分にはこれを配置するための横配管等も設置されていないことは前記2(5)において説示したとおりである。これらに照らすと、スプリンクラー設備の設置部分を本件家屋全体の延べ床面積とする評価に合理性を見いだすことは困難である。本件家屋の竣工図の衛生設備工事特記仕様の消火設備のスプリンクラーの設置場所に「全館」との記載があること（甲2の4の2枚目）も、竣工図の各階図面を確認すれば、スプリンクラーヘッドによる消火対象部分を区別して把握することが可能であることに照らすと、前記判断を覆すものとはいえない。」

- (4) 同70頁4行目から14行目までを次のとおり改める。

「そうすると、1審被告の評価担当者は、昭和58年に本件家屋の新築部分の

建築当初の再建築費評点数を算出するに当たり、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行った上、固定資産評価基準を正しく解釈して適用し、計算間違いをしないようにして評点数を適正に算出する職務上の注意義務を負っていたのにこれを怠り、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数を過大に算出してその価格を過大に評価したものであるから、注意義務違反が認められ、また、都知事もその補助機関である評価担当者の過大な評価に依拠して本件家屋の建築当初の価格決定をしたものであるから、職務上の注意義務違反が認められる。

したがって、1 審被告の評価担当者による本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出及びこれに基づく評価並びに都知事による本件家屋の新築部分の建築当初の価格決定には国賠法 1 条 1 項の適用上違法があり、かつ、上記につき、1 審被告の評価担当者及び都知事には過失が認められるというべきである。」

4 争点 5 について

1 審原告に生じた損害の額は、本件各年度の過納金相当額■■■■■■■■■■円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額■■■■■■■■■■円及び弁護士費用相当額■■■■■■■■■■円（うち■■■■■■■■■■円が過納金相当額に対応し、うち■■■■万円が別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額に対応する。）の合計■■■■■■■■■■円と認められる。その理由は、1 審判決の「事実及び理由」の「第 5 当裁判所の判断」の 5（1 審判決 7 1 頁 9 行目の冒頭から 7 5 頁 8 行目の末尾まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

以上

立川市固定資産価格 審査決定取消請求事件

平成31年3月8日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
 平成28年（行ウ）第91号 固定資産価格審査決定取消請求事件
 口頭弁論終結日 平成30年12月21日

判

決

原 告
 同 代 表 者 代 表 取 締 役

原 告
 同 代 表 者 代 表 取 締 役

原 告
 同 代 表 者 代 表 取 締 役

原 告
 同 代 表 者 代 表 取 締 役

原 告
 同 代 表 者 代 表 取 締 役
 上記5名訴訟代理人弁護士

東京都立川市泉町1156番地の9

被 告
 同 代 表 者 兼 裁 決 行 政 庁
 同 委 員 会 代 表 者 委 員 長
 同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

立 川 市
 立川市固定資産評価審査委員会
 木 内 か を り
 川 上 俊 宏
 平 松 修 二
 西 川 こ ふ み

主

文

- 1 立川市固定資産評価審査委員会が原告らに対して平成27年9月7日付けでした別紙物件目録記載の家屋について固定資産課税台帳に登録された平成24年度の価格についての審査の申出に対する決定のうち、価格25億9182万9677円を超える部分を取り消す。
- 2 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを2分し、その1を被告の負担とし、その余を原告らの連帯負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

立川市固定資産評価審査委員会が原告らに対して平成27年9月7日付けでした別紙物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）について固定資産課税台帳に登録された平成24年度の価格についての審査の申出に対する決定（以下「本件決定」という。）のうち、価格23億0595万3665円を超える部分を

取り消す。

第2 事案の概要

1 本件は、本件家屋の共有者である原告らが、立川市固定資産評価審査委員会から、本件家屋の平成24年度の価格を28億2688万7728円とする本件決定を受けたところ、本件家屋の固定資産評価基準によって決定される価格は23億0595万3665円であると主張して、本件決定のうち価格23億0595万3665円を超える部分の取消しを求める事案である。

2 地方税法（以下、単に「法」という。）の定め

(1) 固定資産税の賦課要件

ア 固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する（法342条1項）。

「固定資産」とは、土地、家屋及び償却資産をいう（法341条1号）。

イ 固定資産税は、固定資産の所有者に課する（法343条1項）。

ここでいう「所有者」とは、家屋については、登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう（法343条2項）。

ウ 基準年度に係る賦課期日に所在する家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で固定資産課税台帳に登録されたものである（法349条1項）。

「基準年度」とは、昭和36年度以降においては、昭和33年度から起算して3の倍数の年度を経過したごとの年度をいう（法341条6号）。

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日である（法359条）。

「価格」とは、適正な時価をいう（法341条5号）。

(2) 固定資産の価格の決定手続

ア 総務大臣（平成11年法律第160号による法の改正前は、自治大臣。以下同じ。）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である「固定資産評価基準」を定め、これを告示する（法388条1項）。

イ 市町村長は、総務大臣が定める固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定し、固定資産課税台帳に登録する（法403条1項、410条1項、411条1項）。

(3) 審査手続

ア 固定資産税の納税者は、固定資産課税台帳に登録された価格（以下「登録価格」という。）に不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる（法432条1項）。

イ 固定資産評価審査委員会は、その必要と認める調査その他事実審査を行い、審査決定をし（法433条1項）、審査申出人及び市町村長に通知する（同条12項）。

ウ 通知を受けた市町村長は、登録価格を修正する必要があるときは、登録価格を修正して固定資産課税台帳に登録する（法435条1項）。

エ 登録価格の不服については、審査決定の取消しの訴えによってのみ争うことができる（法434条2項）。

3 前提事実（いずれも争いがないか、裁判所に顕著な事実）

- (1) 原告らは、平成24年1月1日時点において本件家屋に係る登記簿に共有者として登記されていた者である。
- (2)ア 本件家屋は、[REDACTED]に新築された非木造家屋であり、本件家屋の柱はコンクリート充填鋼管（以下「CFT」ともいう。）構造である。
- イ 本件家屋は、平成24年1月1日時点において、[REDACTED]という複合的な用途に使用されている。
- (3) 立川市長は、本件家屋の平成24年度の価格を28億8340万3754円と決定し、固定資産課税台帳に登録した。なお、平成24年度は、法341条6号にいう基準年度に当たる。
- (4) 原告らが審査の申出をしたところ、立川市固定資産評価審査委員会は、平成27年9月7日、本件家屋の価格を28億2688万7728円とする決定（本件決定）をした。
- (5) 原告らは、平成28年2月29日、本件訴えを提起した。

4 争点

本件の争点は、本件決定の認定した本件家屋の価格28億2688万7728円が固定資産評価基準によって決定される価格を上回るかであるが、具体的な争点としては、①適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表（争点1）、②耐火被覆が施工されていない鉄骨の数量（争点2）、③デッキプレート上のコンクリートの標準評点数（争点3）、④建築設備の規模の補正係数（争点4）、⑤適用すべき経年減点補正率（争点5）、⑥本件家屋の評価額（争点6）である。

5 争点に関する当事者の主張

- (1) 適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表（争点1）について

（原告らの主張）

ア 本件決定は、本件家屋につき「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋再建築費評点基準表を適用しているところ、本件家屋は「工場、倉庫、市場用建物」に最も類似しているといえるから、本件家屋に適用すべき基準表は「工場、倉庫、市場用建物」に係る非木造家屋再建築費評点基準表である。

イ 「工場、倉庫、市場用建物」に係る非木造家屋再建築費評点基準表を適用すると、以下の評点項目に係る標準評点数は、以下の標準評点数に修正されるべきである。

評点項目	標準評点数
(ア) 動力配線設備	2230点→2130点
(イ) 電灯コンセント配線設備	2470点→1940点
(ウ) 蛍光灯用器具	2950点→1520点
(エ) 白熱灯用器具	1710点→ 990点
(オ) 電話配線設備	1140点→ 410点
(カ) 給水設備	1380点→ 940点
(キ) 排水設備	1800点→1450点
(ク) 衛生器具設備	810点→ 390点
(ケ) ガス設備	590点→ 190点
(コ) 換気設備	4400点→1770点

(サ) 仮設工事 4 3 9 0 点→2 9 1 0 点
(シ) その他の工事 2 1 5 0 点→1 1 5 0 点

(被告の主張)

本件家屋は、「事務所、店舗、百貨店用建物」に最も類似するから、その非木造家屋再建築費評点基準表を適用した本件決定に違法はない。

(2) 耐火被覆が施工されていない鉄骨の数量（争点2）について

(原告らの主張)

ア 主位的主張

本件決定は、耐火被覆が施工された鉄骨の使用数量を3501.04 t、耐火被覆が施工されていない鉄骨の使用数量を762.37 tと認定している。

しかし、本件家屋の4～7階の部分及び8階の[]部分を除いた部分の柱に使用された鉄骨には耐火被覆は施工されていないから、被告が耐火被覆が施工された鉄骨に計上した「(店舗棟) 本体鉄骨」3494.00 tのうち、課税床面積に対する上記部分の床面積の割合で按分した1695.76 tについては、耐火被覆が施工されていない鉄骨の標準評点数19万6200点が用いられなければならない。

イ 予備的主張

上記各階の階高から梁の長さを引くことにより耐火被覆が施工されていない柱の高さを求め、これに各使用鋼材の単位当たり重量を乗じると、耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は227.59 tとなる。

したがって、被告が耐火被覆の施工された鉄骨に計上した「(店舗棟) 本体鉄骨」3494.00 tのうち、227.59 tについては、耐火被覆が施工されていない鉄骨の標準評点数19万6200点が用いられなければならない。

(被告の主張)

ア 一般に、鉄骨造の家屋については鉄骨全てに耐火被覆が施工されているとみることができるが、複合構造の家屋については耐火被覆が施工されている部分と耐火被覆が施工されていない部分があることになり、見積書を見ても、耐火被覆〇〇㎡と記載されているだけであって、それが鉄骨何t分に吹き付けられているかが分からないため、これを仕分けることができない。

そこで、被告は、当該家屋の新築当時、耐火被覆が施工されていることが見積書から確認できた場合には、耐火被覆の施工されている部分、すなわち鉄骨造の部分が過半を占めている場合には、これら全ての鉄骨に耐火被覆が施工されているものとして評価していた。このような評価方法にも十分な合理性が認められるというべきである。

イ 本件家屋の[]の階高は、[]として利用されている部分の階高より明らかに低いところ、原告らが主位的に主張するように床面積の割合で按分すると、耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は実際の施工量より相当に多くなって、実態とかけ離れてしまう。

また、駐車場のある階も、梁には耐火被覆が施工されているので、これらの階の鉄骨を全て耐火被覆が施工されていない鉄骨とすることは、実態と乖離する。

ウ 原告らの予備的主張は争う。

(3) デッキプレート上のコンクリートの標準評点数（争点3）について
（原告らの主張）

本件決定は、本件家屋のデッキプレート上に打設されたコンクリート（以下「コンクリート（DP）」という。）の標準評点数を1万6300点としているところ、コンクリート（無筋）の標準評点数のうち生コンクリートに係る評点数1万1000点をコンクリート（鉄筋）の評点数1万1150点に置き換えた1万6290点（10点未満切り捨て）を用いなければならない。

（被告の主張）

コンクリート（DP）の標準評点数を算出するに当たって、原告らの主張するような評点数の置き換えをした場合には、生コンクリート等の評点数合計の5%である「小運搬・その他」の評点数も、769点から776点に置き換わるから、コンクリート（DP）の標準評点数は1万6300点である。

(4) 建築設備の規模の補正係数（争点4）について
（原告らの主張）

ア 固定資産評価基準第2章第3節二5(1)は、非木造家屋の各部分の工事の施工量等が非木造家屋評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準点数表を補正するが、補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする旨規定する。

本件家屋の延べ床面積は3万1644.38㎡（電話配線設備の設置床面積は1万6886.39㎡、自動車管制装置及び泡消火設備の計算単位は■■■■■㎡、スプリンクラー設備の計算単位は1万3840.14㎡）であり、延べ床面積1万㎡程度（自動車管制装置及び泡消火設備については延べ床面積1500㎡程度）の規模の補正係数0.93（泡消火設備については0.90）によったのでは適切な補正を行うことができないから、0.93（0.90）の限度を超えて補正係数を決定する必要がある。

イ したがって、本件決定の適用した建築設備の規模の補正係数は、以下のとおり修正されるべきである。

建築設備	規模の補正係数
(ア) 動力配線設備	0.93→0.86
(イ) 電灯コンセント配線設備	0.93→0.86
(ウ) 電話配線設備	0.93→0.90
(エ) 自動車管制装置	0.93→0.62
(オ) 給水設備	0.93→0.86
(カ) 排水設備	0.93→0.86
(キ) 衛生器具設備	0.93→0.86
(ク) ガス設備	0.93→0.86
(ケ) 火災報知設備	0.93→0.86
(コ) 消火栓設備	0.93→0.86

- (サ) 泡消火設備 0.90→0.50
(シ) スプリンクラー設備 0.93→0.91

(被告の主張)

本件家屋の規模は、減点補正率の適用が想定されている規模を超えてはいるものの、1㎡当たりで必ず必要な工事費（固定費用）が相当程度あることを勘案すると、定められた減点補正率で既に十分低い係数となっているので、0.93（泡消火設備については0.90）の減点補正率より低い補正係数を設定する必要はないと判断したことに違法はない。

(5) 適用すべき経年減点補正率（争点5）について

(原告らの主張)

ア 本件決定は、CFT造である本件家屋につき鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」ともいう。）の経年減点補正率を適用したが、CFT造家屋に適用すべき経年減点補正率は、鉄骨造（以下「S造」ともいう。）の経年減点補正率であり、本件決定がSRC造の経年減点補正率を適用したのは誤りである。

イ 立川市長による当初の登録価格はS造の経年減点補正率を適用したものであったのに対し、本件決定は、SRC造の経年減点補正率を適用した。

本件決定は、当初の登録価格よりも低い価格を認定した、形式的には原告らに有利な裁決であるが、SRC造の経年減点補正率を適用することにより、将来的にはS造の経年減点補正率を適用した場合よりも本件家屋の価格を増額させることを許容するものであり、実質的には原告らに不利な裁決であるから、行政不服審査における一般原則である不利益変更禁止の原則（行政不服審査法（平成26年法律第68号による改正前のもの）40条5項参照）に照らして許されないというべきである。

ウ 本件決定は、立川市長による主張の変更を容れて経年減点補正率を変更したものであるが、立川市長による主張の変更が認められるのは、当初の登録価格に「重大な錯誤」（法417条1項）があった場合に限られるというべきであり、本件家屋にS造の経年減点補正率を適用することが客観的に重大な誤りといえる場合に限るというべきである。

(被告の主張)

ア 平成12年当時、CFT造は、特殊な構造方法として、建築基準法上、所管の大臣認定が必要とされていたが、平成14年国土交通省告示第464号「コンクリート充填鋼管造の建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件」によって一般的な構造方法となり、大臣認定なしに建築できることになった。

被告は、CFT造についての取扱いが平成14年の国土交通省の告示を境に大きく変更していることから、告示前に建築された家屋についてはSRC造の経年減点補正率を適用し、告示後に建築された家屋についてはS造の経年減点補正率を適用していたが、このような取扱いには合理的な理由がある。

イ 不利益変更禁止とは審査請求の対象となった処分を不利益に変更することは許されないというにとどまるところ、本件は不利益変更禁止の原則に抵触しない。

ウ 本件家屋は[REDACTED]に建築されたＣＦＴ造の家屋であるが、被告の評価担当者がその物理的構造をＣＦＴ造であると把握できなかったためか、Ｓ造と認定し、Ｓ造の経年減点補正率を適用していた。審査の過程で、本件家屋がＣＦＴ造であると判明したため、ＳＲＣ造の経年減点補正率を適用すべき旨主張を変更したものである。

審査の申出があり、固定資産の適正な時価を固定資産評価審査委員会が決定する場合には、当初の登録価格が客観的に誤っているかどうかを判断すれば足りるのであり、「重大な錯誤」というような限定はされない。

(6) 本件家屋の評価額（争点６）について

（原告らの主張）

上記(1)ないし(5)の誤りを修正し、固定資産評価基準に従って本件家屋を評価すると、本件家屋の平成２４年度の評価額は２３億０５９５万３６６５円である。

よって、本件決定のうち、価格２３億０５９５万３６６５円を超える部分は違法であるから、取消しを求める。

（被告の主張）

本件家屋の平成２４年度の価格を２８億２６８８万７７２８円と評価した本件決定に誤りはない。

第３ 当裁判所の判断

１ 本件の判断枠組み

(1) 法は、固定資産税の課税標準に係る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の定めを総務大臣の告示に係る固定資産評価基準に委ね（３８８条１項）、市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めており（４０３条１項）、これらの法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との比較の問題とは別にそれ自体が法上保護されるべきものといえることができるから、家屋の基準年度に係る賦課期日における価格としての登録価格が固定資産評価基準によって決定される価格を上回る場合には、当該家屋の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものと解される（最高裁平成２５年７月１２日第二小法廷判決・民集６７巻６号１２５５頁参照）。

(2) そこで、本件決定による本件家屋の価格２８億２６８８万７７２８円が、「固定資産評価基準によって決定される価格」を上回るか否かを検討する。

本件における平成２４年度の価格評価の基準時である平成２４年１月１日時点の固定資産評価基準によれば、①家屋の評価は、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点１点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法により、②各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設する（弁論の全趣旨）。

そして、③在来分の非木造家屋の再建築費評点数は、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて求めるとされているため（弁論の全趣旨）、本件家屋の平成２４年１月１日時点における再建築費評点数

を求めるに当たっては、本件家屋の最初の評価が行われた平成13年1月1日時点の固定資産評価基準（平成12年自治省告示第217号による改正後のもので、同年自治省告示第306号による改正前のもの。甲11, 乙14, 15。以下、この同時点の固定資産評価基準を「評価基準」という。）によって決定される再建築費評点数に、順次、再建築費評点補正率による補正をしたものが用いられることになると解されるから、まず、平成13年1月1日時点における本件家屋の再建築費評点数を算出すべきことになる。

2 適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表（争点1）について

- (1) 評価基準によれば、非木造家屋の再建築費評点数を算出する方法としては「部分別による再建築費評点数の算出方法」と「比準による再建築費評点数の算出方法」とがあるところ（乙15・47頁）、立川市では、「部分別による再建築費評点数の算出方法」を採用しており、本件決定もこれによっているから、本判決でもこれによることとする。

部分別による再建築費評点数の算出方法によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとし（乙15・47頁）、家屋の用途別に、それぞれ非木造家屋評点基準表が定められている（甲11, 乙14, 乙15・39頁）。

- (2) 本件決定は、「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋評点基準表の標準評点数（甲11・254～257, 259, 263頁）を用いている（甲19・60～61, 63～66, 68～69頁）。

原告らは、「工場、倉庫、市場用建物」の非木造家屋評点基準表を適用し、その標準評点数（甲11・475～478, 480, 483頁）を用いるべきであると主張する。

- (3) 評価基準によれば、非木造家屋の本来の構造により適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとし、構造等からみて直ちに適用すべき非木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該非木造家屋の構造等からみて最も類似している建物に係る非木造家屋評点基準表を適用するものとされている（乙15・48頁）。

本件家屋は、

として利用されており（甲3, 乙1）、このような利用状況は、本件家屋の本来の構造に沿ったものである（甲2, 3）。

「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋評点基準表には、「自動車管制装置」すなわち感知器やカメラ等を使って空車スペース、場内状況等を監視し、案内表示や満車空車の情報を知らせることで誘導員に代わって駐車場内の車の流れを円滑にコントロールする装置が評点項目に設けられ、標準評点数が定められており（乙14・256頁）、家屋内に無人駐車場が併設されていることを想定している。現に、本件家屋についても、自動車管制装置が設けられ、評点数が積算されている（甲19・64頁）。

これに対し、「工場、倉庫、市場用建物」の非木造家屋評点基準表には「自動車管制装置」の評点項目が設けられていない（甲11・477頁）。これは、

一般に、工場等に併設される駐車場は、家屋外に設けられたいわゆる青空駐車場が想定され、家屋内に無人駐車場が併設されていることは想定されていないためと考えられる。

そうすると、屋内無人駐車場を相当程度の床面積割合で併設した複合建物である本件家屋は、「工場、倉庫、市場用建物」よりも「事務所、店舗、百貨店用建物」に類似するものというべきであり、本件家屋の本来の構造に最も類似する「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋評点基準表を適用するのが相当である。

- (4) したがって、本件決定が、本件家屋につき「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋評点基準表を適用したことに違法はない。

3 耐火被覆が施工されていない鉄骨の数量（争点2）について

- (1) 評価基準によれば、主体構造部の標準評点数は、鉄骨の使用量が明確な鉄骨造建物にあっては、原則として $196,200 \times \text{鉄骨使用量 (t)}$ 、耐火被覆がなされている場合は $257,630 \times \text{鉄骨使用量 (t)}$ で求めることとされている（乙14・220頁）。

本件家屋の鉄骨の使用量は、 4263.41 t と明確である（争いが無い）。

- (2) 本件決定は、上記 4263.41 t のうち、耐火被覆が施工されていない鉄骨を 762.37 t 、耐火被覆が施工された鉄骨を 3501.04 t と認定して積算している（甲19・58,61頁）。

原告らは、上記 762.37 t に加え、主位的には床面積の割合で按分した 1695.76 t を、予備的には柱の高さから計算した 227.59 t を、耐火被覆が施工されていない鉄骨として積算すべきであると主張する。

- (3) 本件家屋の竣工図によれば、1～3,9,10階の本柱、1階～塔屋の間柱、1階～塔屋の梁には耐火被覆を施工し、4～8階の柱には耐火被覆を施工しないものとされており（甲2・A-3の「8. 耐火・耐火被覆工事」、A-4の「主要構造部の耐火構造」、SG-1の「鉄骨」の「3. 耐火被覆」、SG-4の「CFT柱の耐火被覆」）、現に、4～7階及び8階の[REDACTED]部分の柱には耐火被覆は施工されていない（甲12）。

しかし、この竣工図からは、耐火被覆が施工された鉄骨の重量、耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は明らかでない。

本件家屋に係る請負代金内訳書（乙3）によれば、合計 $3万3382\text{ m}^2$ につき耐火被覆が施工されたことが認められるが、この請負代金内訳書からも、耐火被覆が施工された鉄骨の重量、耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は明らかでない。

- (4) 被告は、見積書から耐火被覆が施工されていない鉄骨として使用量が明らかなスロープ部分と鉄骨階段A～Dの鉄骨の重量が 762.37 t を除いた 3501.04 t につき、耐火被覆のないものが若干あることを認めつつ、その使用量が正確に認定できないことから、全てを耐火被覆が施工された鉄骨として評価する評価方法にも十分な合理性があると主張する。

しかし、評価基準において鉄骨に耐火被覆が施工されていることは加算要素と位置付けられているのであるから、その正確な使用量を認定できないとしても、その立証責任を納税者側に転換して、耐火被覆の有無が明らかでない部分

を全て耐火被覆が施工されたものと推認して課税することは許されないというべきである。

- (5) 原告らは、主位的に、被告の自認する上記762.37 tに加え、「(店舗棟) 本体鉄骨」の重量である3494.00 t (甲9・5頁) を課税床面積に対する駐車場部分の床面積の割合で按分した1695.76 tを、耐火被覆が施工されていない鉄骨として計算しなければならないと主張する。

自治省資産評価室編「平成12年度固定資産評価基準解説(家屋篇)」によれば、耐火被覆が施工されている部分と、そうでない部分がある場合においては、その施工割合を計算単位の床面積割合において考慮して差し支えないとされている(甲13)。

しかし、本件家屋については、駐車場部分の梁及び間柱については耐火被覆が施工されているのであるから(上記(3))、駐車場部分の床面積の割合に対応する鉄骨を全て耐火被覆が施工されていない鉄骨として扱うのは相当でないというべきである。

- (6)ア 原告らは、予備的に、被告の自認する上記762.37 tに加え、上記3494.00 t (甲9・5頁)のうち、耐火被覆が施工されていない柱の高さに各使用鋼材の単位当たり重量(甲52)を乗じた227.59 tを耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量として計算しなければならないと主張する。

イ 耐火被覆が施工されていない柱の種類及び本数

4～8階の柱には耐火被覆が施工されていないところ(上記(3))、4～7階には、それぞれ、本件家屋の竣工図(甲2)のS-5で「C1」と表示されている柱(以下、単に「C1」のようにいう。)が15本、C2が4本、C3が13本、C4が10本配置されており(甲2・S-5、S-6、S-25。なお、S-6では、S-5、S-8で「C2」となっている⑨-⑩座標上の柱が「C1」となっているが、「C2」の誤記と認める。)、8階の[]部分には、C1が12本、C2が4本、C3が13本、C4が4本配置されている(甲2・A-21、S-6、S-25)。なお、8階の[]部分の柱には耐火被覆が施工されている(甲12)。

ウ 耐火被覆が施工されていない柱の単位重量

C1の寸法及び厚さは4～8階で750×750×22(mm)、C2及びC3の寸法及び厚さは、4階で700×700×22(mm)、5～8階で700×700×19(mm)、C4の寸法及び厚さは、4階で762φ×19(mm)、5～8階で762φ×16(mm)であり、C1～C3はBCP325規格品、C4はSTK490規格品である(甲2・S-25)。

そうすると、これらの鋼管の1m当たりの単位重量は、C1が483(kg/m)、C2及びC3が4階で449(kg/m)、5～8階で392(kg/m)、C4が4階で348(kg/m)、5～8階で294(kg/m)である(甲52)。

エ 耐火被覆が施工されていない柱の高さ

本件家屋4階の階高は3.7m、5～7階は3.4m、8階は4.6mである(甲2・A-31、S-25)。

4～8階の梁には耐火被覆が施工されているところ、梁と交差している部分の柱については耐火被覆が施工されているものとして計算すると、耐火被覆が施工されていない柱の高さは、階高（その階の柱の高さ）から梁の高さ（梁と交差している部分の柱の高さ）を引いた高さとなる。

4階のC 1は、東西方向のG 2の梁及び南北方向のG 1の梁と交差しているところ（甲2・S－5）、4階のG 1、G 2の梁の高さは0.85mであるから（甲2・S－26。S－26にはR階にも梁の寸法が記載されているところ、屋上階には天井付近の梁は存在しないから、これは10階天井付近（屋上階床下）の梁であり、同様に、S－26でいう「5階」の梁が4階の梁である。）、4階で耐火被覆が施工されていないC 1の高さは、 $3.7 - 0.85 = 2.85$ mとなる。計算の簡略化のため、他の種類の梁と交差しているC 2～C 4も同じ梁の高さとして計算すると、それぞれ、4階で耐火被覆が施工されていない柱の高さは2.85mとなる。

同様に、5～7階の梁の高さを0.85m、8階の梁の高さを1.2m（甲2・S－26）として計算すると、5～7階で耐火被覆が施工されていない柱の高さはそれぞれ2.55m、8階で耐火被覆が施工されていない柱の高さは3.4mとなる。

オ 上記エの耐火被覆が施工されていない柱の高さに上記ウの単位重量を乗じ、これに上記イの柱の本数を乗じると、耐火被覆が施工されていない柱に使用された鉄骨の総重量は227.59 tとなる。

カ 耐火被覆が施工された鉄骨と耐火被覆が施工されていない鉄骨とでは標準評点数が異なるのであるから、耐火被覆が施工された鉄骨の重量を直接認定する資料がないとしても、できる限り合理的な推定を用いて耐火被覆が施工された鉄骨の重量を計算すべきである。

上記の原告らの予備的主張に従った計算は合理的な推定による計算といえるから、耐火被覆が施工されていない鉄骨は、上記227.59 tに被告が自認する762.37 tを加えた989.96 tとして計算するのが相当である。

(7) そうすると、耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は989.96 tであり、耐火被覆が施工された鉄骨の重量は、総鉄骨重量4263.41 tから上記989.96 tを除いた3273.45 tである。

(8) したがって、これを上回る3501.04 tについて耐火被覆が施工された鉄骨として積算した本件決定は違法である。

4 デッキプレート上のコンクリートの標準評点数（争点3）について

(1) 本件家屋のコンクリート（DP）の使用量は4426.00 m³である（争いがない。）。

(2) 本件決定は、コンクリート（DP）の標準評点数を1万6300点として積算した（甲19・57～58、61頁）。

原告らは、コンクリート（DP）の標準評点数は1万6290点を用いなければならないと主張する。

(3) コンクリート（鉄筋）、コンクリート（無筋）の標準評点数は、それぞれ以下のとおりである（甲13・278頁、乙5）。

名称	品名	単位	数量	単価	小計	合計 評点数	単位当たり 標準評点数
コンクリート (鉄筋) (1立方メートル 当たり)	生コンクリート	m ³	1.00	11,150	11,150		
	ポンプ打(材工共)	式	1.00	1,780	1,780		
	型枠損料(手間共)	m ²	5.60	3,800	21,280		
	コンクリート足場	m ²	1.28	900	1,152		
	小運搬・その他	式	1.00		1,768		
	合計				37,130	37,130	37,130
コンクリート (無筋) (1立方メートル 当たり)	生コンクリート	m ³	1.00	11,000	11,000		
	ポンプ打(材工共)	式	1.00	1,780	1,780		
	型枠損料(手間共)	m ²	2.00	1,300	2,600		
	小運搬・その他	式	1.00		769		
	合計				16,149	16,149	16,140

そして、床構造がデッキプレートで鉄筋が使用されている場合には、コンクリート（無筋）の単位当たり標準評点数を使用することとし、そのうち生コンクリートに係る評点数をコンクリート（鉄筋）の単位当たり標準評点数で使用している生コンクリートの評点数に置き換え、新たに単位当たり標準評点数を求めて評点付設することが望ましいとされている（甲14, 15, 乙6）。

- (4) コンクリート（無筋）の単位当たり標準評点数のうち生コンクリートに係る評点数をコンクリート（鉄筋）の単位当たり標準評点数で使用している生コンクリートの評点数に置き換え、新たに単位当たり標準評点数を求めるに当たり、「小運搬・その他」の評点数につき、原告らは、コンクリート（無筋）の769点をそのまま使用すべきである（そうすると、単位当たり標準評点数は1万6290点となる。）と主張し、被告は、生コンクリート等の評点数の合計の5%である776点とすべきである（そうすると、単位当たり標準評点数は1万6300点となる。）と主張する。

- (5)ア 評価基準における使用量が明確な場合の主体構造部等の積算基礎において、各種材料の「小運搬・その他」については、「数量」に「単価」を乗じた値ではなく、「単価」欄は空欄であり、「小計」欄の金額は、「小運搬・その他」を除いた評点数の5%又は10%の金額となっている（甲13, 乙6）。

イ すなわち、鉄骨の「小運搬・その他」の評点数は、鉄骨（プレート共）、リベット及びボルト、工場加工、現場溶接、現場建方、現場塗装の合計17万8370点の10%である1万7837点となっている（甲13, 乙6）。

ウ 鉄筋の「小運搬・その他」の評点数は、鉄筋、加工組立、ガス圧接の合計9万3200点の5%である4660点となっている（甲13, 乙6）。

エ コンクリート（鉄筋）の「小運搬・その他」の評点数は、生コンクリート、ポンプ打（材工共）、型枠損料（手間共）、コンクリート足場の合計3万5362点の5%である1768点となっている（甲13, 乙6）。

オ コンクリート（無筋）の「小運搬・その他」の評点数は、生コンクリート、ポンプ打（材工共）、型枠損料（手間共）の合計1万5380点の5%であ

る769点となっている（甲13，乙6）。

カ 人工骨材軽量コンクリートの「小運搬・その他」の評点数は、生コンクリート，ポンプ打（材工共），型枠損料（手間共），コンクリート足場の合計3万9812点の5%である1990点となっている（甲13，乙6）。

キ 天然骨材軽量コンクリートの「小運搬・その他」の評点数は、生コンクリート，ポンプ打（材工共），型枠損料（手間共），コンクリート足場の合計3万8812点の5%である1940点となっている（甲13，乙6）。

ク 軽量鉄骨の「小運搬・その他」の評点数は，軽量形鋼材，ボルト，プレート材，工場加工，現場建方，現場塗装の合計22万0848点の10%である2万2084点となっている（甲13，乙6）。

ケ コンクリートブロック造の「小運搬・その他」の評点数は，ブロック，コンクリート（臥梁共），モルタル，鉄筋，積み手間の合計1万0135点の5%である506点となっている（甲13，乙6）。

- (6) 上記(5)イないしケのとおり，使用量が明確な場合の主体構造部等の積算基礎における各種材料の「小運搬・その他」の評点数は，各種材料ごとの平均作業費等から算出されたものではなく，「小運搬・その他」を除いた点数の5%又は10%として機械的に算出されており，コンクリート（鉄筋）及びコンクリート（無筋）の「小運搬・その他」の点数も，「小運搬・その他」を除いた点数の5%として機械的に算出されたものと認められる。

そうすると，コンクリート（DP）の評点数を算出するに当たり，コンクリート（無筋）の生コンクリートに係る評点数（1万1000点）をコンクリート（鉄筋）の生コンクリートの評点数（1万1150点）に置き換え，新たに単位当たり標準評点数を算出するに当たり，「小運搬・その他」の評点数についても，「小運搬・その他」を除いた点数の5%として新たに算出し直すことは，評価基準の趣旨に沿った合理的な算定方法であり，評価基準を適用するに当たり市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱するものとはいえない。

- (7) したがって，本件決定が，コンクリート（DP）の「小運搬・その他」の点数は776点であることを前提に，単位当たり標準評点数を1万6300点として計算したことに違法はない。

5 建築設備の規模の補正係数（争点4）について

(1) 動力配線設備等について

ア 本件決定は，動力配線設備，電灯コンセント配線設備，給水設備，排水設備，衛生器具設備，ガス設備，火災報知設備，消火栓設備につき，それぞれ規模の補正係数として0.93を用いているところ（甲19・63，65，66頁），原告らは，それぞれ0.86を用いなければならないと主張する。

イ 評価基準によれば，非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては，当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準点数表を補正するものとし，補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては，その実情に応じ補正を必要とする範囲内において，その限度を超えて補正係数を決定するも

のとされている（乙15・50頁）。

「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表によれば、動力配線設備、電灯コンセント配線設備、給水設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、火災報知設備、消火栓設備の規模の補正として、それぞれ、延べ床面積1000㎡程度のものには1.05の増点補正率を、3000㎡程度のものには1.00の標準の係数を、1万㎡程度のものには0.93の減点補正率を乗じるものとされている（乙14・254～257, 260頁）。

ウ 再建築費評点基準表は、標準である3000㎡程度のものの3.3倍である1万㎡程度のものに0.93の減点補正率を乗じるものとし、これに至らない程度のものについては、規模を標準（補正係数1.00）として評価することを想定しており、3000㎡程度と1万㎡程度の中間の規模の家屋について、1.00と0.93の中間的な補正係数を乗じることは想定していないものというべきである。

そうすると、0.93の減点補正率を用いる1万㎡程度のものの更に3.3倍である3万3000㎡程度を超える規模の家屋については、0.93を下回る補正係数について考慮すべきであると解されるが、これに至らない程度のものについては、0.93の減点補正率の範囲内において評価することが想定されているものと解される。

本件家屋の延べ床面積は3万1644.38㎡であり（争いが無い。）、いまだ3万3000㎡程度に至らない規模のものと評価が可能であるから、0.93の減点補正率の範囲内において評価することが評価基準に違反するとはいえない。

エ したがって、本件決定が動力配線設備、電灯コンセント配線設備、給水設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、火災報知設備、消火栓設備の規模の補正係数をそれぞれ0.93としたことに違法はない。

(2) 電話配線設備について

ア 本件決定は、電話配線設備につき規模の補正係数として0.93を用いているところ（甲19・64頁）、原告らは、0.90を用いなければならないと主張する。

イ 「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表によれば、電話配線設備の規模の補正は、前記(1)の動力配線設備等と同様、延べ床面積1000㎡程度のものには1.05の増点補正率を、3000㎡程度のものには1.00の標準の係数を、1万㎡程度のものには0.93の減点補正率を乗じるものとされている（乙14・255頁）。

ウ そうすると、電話配線設備の規模の補正係数についても、前記(1)の動力配線設備等と同様に解するのが相当であるところ、本件家屋の延べ床面積は3万1644.38㎡（争いが無い。）、電話配線設備の設置床面積は1万6886.39㎡（弁論の全趣旨）であり、いまだ3万3000㎡程度に至らない規模のものと評価が可能であるから、0.93の減点補正率の範囲内において評価することが評価基準に違反するとはいえない。

エ したがって、本件決定が電話配線設備の規模の補正係数を0.93としたことに違法はない。

(3) 自動車管制装置について

ア 本件決定は、自動車管制装置につき規模の補正係数として0.93を用いているところ（甲19・64頁）、原告らは、0.62を用いなければならないと主張する。

イ 「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表によれば、自動車管制装置の規模の補正として、駐車場床面積500㎡程度のものには1.05の増点補正率を、1000㎡程度のものには1.00の標準の係数を、1500㎡程度のものには0.93の減点補正率を乗じるものとされている（乙14・256頁）。

ウ 再建築費評点基準表が、標準である1000㎡程度のものの1.5倍である1500㎡程度のものに0.93の減点補正率を乗じ、これに至らない程度のものについては、規模を標準（補正係数1.00）として評価することを想定していることから、0.93の減点補正率を用いる1500㎡程度のものの更に1.5倍である2250㎡程度を超える規模の家屋については、0.93を下回る補正係数を考慮すべきであると解される。

本件家屋の駐車場床面積は[REDACTED]㎡であり（弁論の全趣旨）、2250㎡程度を大きく超える規模のものであるから、0.93を下回る補正係数を考慮すべきである。

エ 再建築費評点基準表が規模によって増点補正又は減点補正をすべきであるとしているのは、延べ床面積が大きくなれば、総工事費は増加するが1㎡当りに換算すると工事費は減少する傾向が見られ、逆に延べ床面積が小さくなれば、総工事費は減少するが1㎡当りに換算すると工事費は増加する傾向が見られることに着目したものと解されるところ、このような傾向は、自動車管制装置においても同様に妥当するものと解される。

オ 総務大臣は、平成26年総務省告示第217号において、固定資産評価基準を改正し、「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋再建築費評点基準表について、電灯コンセント配線設備、電話配線設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、消火栓設備については規模の補正自体を削除し、動力配線設備については0.93を、給水設備については0.92を、火災報知設備については0.93を、泡消火設備については0.90を、スプリンクラー設備については0.93をそれぞれ規模の補正係数の下限とする旨改正しているところ、自動車管制装置については下限の定めを設けていない（乙8・45～47頁）。これは、総務大臣において多数の建築設備について規模の補正を見直した平成26年時点においても、自動車管制装置については規模の増大に応じて1㎡当たりの工事費が減少する傾向が引き続き存在するため、通常の減点補正である0.93を下回る補正係数を決定すべき場面があり得ることを前提としているものといえる。

カ 被告は、固定資産評価基準の解説においては、減点補正率を下回る補正係数を決定することもできるが、しなくても構わないとされていると主張する。

しかし、評価基準は、「補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとす

る。」と定めているのであるから（乙15・50頁）、評価基準は、「補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないもの」に該当する場合には「その限度を超えて補正係数を決定」することを求めているものというべきであり、特段の事情がない限り、そのような補正係数の決定をしないことは市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱するものというべきである。

「補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないもの」に該当するか否かについては、市町村の実情あるいは対象家屋の状況によりある程度の裁量は認められるが、本件家屋の駐車場面積は■■■■■㎡に及び、減点補正率0.93を用いる1500㎡程度の駐車場の約■■■■■倍に及ぶのであるから、このような本件家屋は、0.93の補正係数の限度内において処理することができないものというべきであり、これを0.93の補正係数の限度内において処理すべきものとするとは、市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱するものといわざるを得ない。

キ 被告は、標準の床面積と減点補正率0.93の床面積との関係から原告らが導き出した計算式による補正係数を使用すると、面積が大きくなればなるほど1㎡当たりの工事費が限りなく0に近くなるというものであり、面積規模に比例した動きを示す工事費の存在を捨象しており相当とはいえないと主張する。

原告らの示す計算式は、自動車管制装置についていえば、標準の1000㎡を基準として、駐車場面積が1.5倍になるごとに補正率0.93を1回乗じるというもので、本件家屋の駐車場面積■■■■■㎡は、標準の駐車場面積1000㎡の1.5の■■■■■乗倍強であることから、これに合わせて0.93の■■■■■乗倍強である0.62を補正係数とするものである。

この程度であれば、1㎡当たりの工事費が0に近いとまではいえず、およそ合理性のない計算方法であるとはいえない。

もっとも、原告らの示す計算方法は、それなりに合理的なものとはいえるが、評価基準に沿った唯一の方法であるとまでは認められないから、本件においては、規模の補正係数を0.62として計算した場合の本件家屋の価格を下限として、これを超える部分を取り消すこととする（本判決の拘束力は、規模の補正係数として0.93を用いることが違法であることに及ぶが、補正係数を0.62とすべきことにまで及ぶものではなく、取消後の固定資産評価審査委員会の審理において、これ以外の合理的な計算方法により、0.62以上0.93未満の適当な補正係数を適用することを妨げない。）。

ク 以上によれば、本件決定が自動車管制装置の規模の補正係数を0.93としたことは、評価基準を適用するに当たり市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱したものであって、違法である。

(4) 泡消火設備について

ア 本件決定は、泡消火設備につき規模の補正係数として0.90を用いているところ（甲19・67頁）、原告らは、0.50を用いなければならないと

主張する。

イ 「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表によれば、泡消火設備の規模の補正として、設置部分の延べ床面積500㎡程度のものには1.20の増点補正率を、1000㎡程度のものには1.00の標準の係数を、1500㎡程度のものには0.90の減点補正率を乗じるものとされている（乙14・260頁）。

ウ 本件家屋の泡消火設備設置部分の延べ床面積は■■■■■㎡であり（弁論の全趣旨）、0.90の減点補正率を用いる1500㎡程度のもの（標準である1000㎡程度のものの1.5倍程度）の更に1.5倍である2250㎡程度を超える規模のものであるから、前記(3)の自動車管制装置の場合と同様に、0.90を下回る補正係数を考慮すべきであるようにも解される。

エ しかし、総務大臣は、前記のとおり、平成26年総務省告示第217号による固定資産評価基準の改正において、「事務所、店舗、百貨店用建物」の非木造家屋再建築費評点基準表中の泡消火設備の規模の補正係数については0.90を下限とする旨の改正をしている（乙8・47頁）。

このことは、一般に設置床面積の増大に応じて減少傾向を示す1㎡当たりの工事費が、泡消火設備については1500㎡程度とそれを超える規模とでそれほど変わらない傾向があることを示しているといえ、そのことは、本件家屋の最初の評価が行われた平成13年1月1日時点においても同様であったと解される。そうすると、被告において、上記平成26年改正後の固定資産評価基準と同様に、規模の補正係数を0.90を下限として運用していたとしても、それが評価基準を適用するに当たり市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱したものとはいえない。

オ したがって、本件決定が泡消火装置の規模の補正係数を0.90としたことに違法があるとまではいえない。

(5) スプリンクラー設備について

ア 本件決定は、スプリンクラー設備につき規模の補正係数として0.93を用いているところ（甲19・67頁）、原告らは、0.91を用いなければならないと主張する。

イ 「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表によれば、スプリンクラー設備の規模の補正として、設置部分の延べ床面積1000㎡程度のものには1.05の増点補正率を、3000㎡程度のものには1.00の標準の係数を、1万㎡程度のものには0.93の減点補正率を乗じるものとされている（乙14・260頁）。

ウ 本件家屋のスプリンクラー設備設置部分の延べ床面積は1万3840.14㎡であり（争いが無い。）、いまだ0.93の減点補正率を用いる1万㎡程度のもの（標準である3000㎡程度のものの3.3倍程度）の更に3.3倍である3万3000㎡程度に至らない規模のものであるから、前記(1)の動力配線設備等の場合と同様に、0.93の減点補正率の範囲内において評価することが評価基準に違反するとはいえない。

エ したがって、本件決定がスプリンクラー設備の規模の補正係数を0.93としたことに違法はない。

- (6) 以上によれば、本件家屋の平成13年度の部分別評点数は、以下のとおりとなる（耐火被覆の施工されていない鉄骨の重量を989.96 t，耐火被覆が施工された鉄骨の重量を3273.45 t，自動車管制装置の規模の補正係数を0.62として計算）。

ア 主体構造部	1,743,733,947点
(ア) 躯体	1,612,200,747点
鉄骨（耐火被覆なし）	196,200点×989.96 t = 194,230,152点
鉄骨（耐火被覆あり）	257,630点×3273.45 t = 843,338,923点
鉄筋	129,801,504点（甲19・61頁）
コンクリート（鉄筋）	357,547,048点（甲19・61頁）
コンクリート（DP）	72,143,800点（甲19・61頁）
コンクリート（無筋）	15,139,320点（甲19・61頁）
(イ) 床構造	131,533,200点（甲19・61頁）
イ 基礎工事	90,480,648点（甲19・61頁）
ウ 外周骨組	8,738,784点（甲19・61頁）
エ 間仕切骨組	58,456,424点（甲19・61頁）
オ 外部仕上	165,827,760点（甲19・62頁）
カ 内部仕上	19,023,718点（甲19・62頁）
キ 床仕上	28,404,905点（甲19・62頁）
ク 天井仕上	13,498,428点（甲19・63頁）
ケ 屋根仕上	16,258,720点（甲19・63頁）
コ 建具	139,042,305点（甲19・63頁）
サ 特殊設備	1,693,812点（甲19・63頁）
シ 建築設備	962,644,531点
(ア) 動力配線設備	41,612,359点（甲19・63頁）
(イ) 電灯コンセント配線設備	57,814,282点（甲19・63頁）
(ウ) 蛍光灯用器具	45,472,383点（甲19・63頁）
(エ) 白熱灯用器具	15,876,187点（甲19・64頁）
(オ) 電話配線設備	7,109,170点（甲19・64頁）
(カ) 自動車管制装置	15,673,740点
(キ) インターホン配線設備	649,600点（甲19・64頁）
(ク) 拡声器配線設備	10,114,423点（甲19・65頁）
(ケ) テレビジョン共同聴視設備 局所的	2,665,920点（甲19・65頁）
(コ) 給水設備	49,776,609点（甲19・65頁）
(サ) 排水設備	63,225,471点（甲19・65頁）
(シ) 衛生器具設備	23,828,218点（甲19・65頁）
(ス) ガス設備	17,341,120点（甲19・66頁）
(セ) 一般機械排煙	26,250,000点（甲19・66頁）
(ソ) 乗降ロビー及び特別避難階段の附室排煙	11,550,000点（甲19・66頁）
(タ) 火災報知設備	42,846,490点（甲19・66頁）

(チ) 避雷突針設備	1,092,000点 (甲 1 9・6 6 頁)
(ツ) 消火栓設備	12,056,508点 (甲 1 9・6 6 頁)
(テ) 泡消火設備	150,038,141点 (甲 1 9・6 7 頁)
(ト) スプリンクラー設備	57,920,985点 (甲 1 9・6 7 頁)
(ナ) 運搬設備 (乗用エレベーター特注インバータ型, 非常用エレベーター, 人荷用エレベーター中速交流型, エスカレーター特注型)	170,856,390点 (甲 1 9・6 7～6 8 頁)
(ニ) 空調設備 (換気設備, 換気扇, 空調設備個別分散方式パッケージ)	138,874,535点 (甲 1 9・6 8～6 9 頁)
ス 仮設工事	250,053,890点 (甲 1 9・6 9 頁)
セ その他工事	68,035,417点 (甲 1 9・6 9 頁)
ソ 再建築費評点数合計	3,565,893,289点

6 経年減点補正率について

(1) 本件家屋の平成 2 4 年度における再建築費評点数

ア 前記 1 (2) のとおり, 本件における評価の基準時である平成 2 4 年 1 月 1 日時点の固定資産評価基準によれば, 本件家屋の再建築費評点数は, 本件家屋の最初の評価が行われた平成 1 3 年度における再建築費評点数に, 順次, 再建築費評点補正率を乗じて求められる。

前記 5 (6) ソ のとおり, 本件家屋の平成 1 3 年度における再建築費評点数は 3 5 億 6 5 8 9 万 3 2 8 9 点であり, これを本件家屋の延べ床面積 3 万 1 6 4 4 . 3 8 m² で除した単位当たり再建築費評点数は 1 1 万 2 6 8 6 点である。

イ その後の基準年度である平成 1 5 年度における再建築費評点補正率は 0 . 9 6 と認められるから (甲 5, 甲 1 9・6 9 頁), 本件家屋の平成 1 5 年度における再建築費評点数は, 本件決定における計算方法 (甲 1 9・6 9～7 0 頁) に従うと,

$$112,686 \text{ (平成 1 3 年度の単位当たり再建築費評点数)} \times 0.96 = 108,178 \text{ 点}$$

$$108,178 \times 31,644.38 \text{ (延べ床面積)} = 3,423,225,739 \text{ 点}$$

となる。

ウ その後の基準年度である平成 1 8 年度における再建築費評点補正率は 0 . 9 5 と認められるから (甲 5, 甲 1 9・7 0 頁), 本件家屋の平成 1 8 年度における再建築費評点数は, 本件決定における計算方法に従うと,

$$108,178 \text{ (平成 1 5 年度の単位当たり再建築費評点数)} \times 0.95 = 102,769 \text{ 点}$$

$$102,769 \times 31,644.38 \text{ (延べ床面積)} = 3,252,061,288 \text{ 点}$$

となる。

エ その後の基準年度である平成 2 1 年度における再建築費評点補正率は 1 . 0 4 と認められるから (甲 5, 甲 1 9・7 0 頁), 本件家屋の平成 2 1 年度における再建築費評点数は, 本件決定における計算方法に従うと,

$$102,769 \text{ (平成 1 8 年度の単位当たり再建築費評点数)} \times 1.04 = 106,879 \text{ 点}$$

$$106,879 \times 31,644.38 \text{ (延べ床面積)} = 3,382,119,690 \text{ 点}$$

となる。

オ その後の基準年度である平成 2 4 年度における再建築費評点補正率は 0 .

96と認められるから（甲19・70頁）、本件家屋の平成24年度における再建築費評点数は、本件決定における計算方法に従うと、

$106,879$ （平成21年度の単位当たり再建築費評点数） $\times 0.96 = 102,603$ 点

$102,603 \times 31,644.38$ （延べ床面積） $= 3,246,808,321$ 点

となる。

(2) 本件家屋に適用すべき経年減点補正率について

ア 本件における評価の基準時である平成24年1月1日時点の固定資産評価基準によれば、非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設する（弁論の全趣旨）。

そして、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、非木造家屋の構造区分に従い、非木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求めるとされている（弁論の全趣旨）。

イ 本件家屋は、XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXという複合的な用途に使用されているところ（争いがない。）、一般に、家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、最も大きな床面積を占める用途によるものとされ（甲30・12頁）、本件決定に係る審査手続において、経年減点補正率の適用に当たっての本件家屋の用途は駐車場とすることで争いかなかったから（甲19・30, 37頁）、平成24年度の非木造家屋経年減点補正率基準表（甲6）中の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の表を用いることとする。

ウ 本件決定は、本件家屋につき、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の表の「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」の経過年数12年に対応する経年減点補正率0.7867を適用している（甲19・59～60, 70頁）。

これに対して、原告らは、同表の「鉄骨造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）」の経過年数12年に対応する経年減点補正率0.7257を適用すべきであると主張する。

エ 非木造家屋経年減点補正率基準表は、構造材の区分に応じて経年減点補正率を定めているところ、本件家屋の柱は、コンクリート充填鋼管（CFT）構造である（争いがない。）。

非木造家屋経年減点補正率基準表は、CFT造に対応する経年減点補正率を定めていないことから、CFT造の非木造家屋につき、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）に類似するものとして「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」の経年減点補正率を適用するか、鉄骨造（S造）に類似するものとして、骨格材の肉厚に応じた「鉄骨造」の経年減点補正率を適用するかが問題となる。

オ CFT（Concrete Filled steel Tube）造とは、鋼管内にコンクリートを充填した構造形式で、鋼管とコンクリートの特性を十分に引き出すことにより、従来のS造やRC造（鉄筋コンクリート造）、SRC造に比べ耐震、耐火性能に優れた性能を発揮するものである（乙12）。

カ 経年減点補正率は、建物の耐用年数を参考に定められているところ（甲

30)、SRC造建物の耐用年数は、鉄筋を被覆するコンクリートの中酸化速度から算定し中性化が終わったときに耐用年数が尽きたものとして定められており、一方、S造建物の耐用年数は、鉄骨は酸化によって漸次肉厚が減少するものであるから、その肉厚が3分の2程度に著減したときに耐用年数が尽きたものとして定められている（甲25）。

CFT柱は、鋼管にコンクリートが充填されているものの、外気にさらされる鋼管外部がコンクリートに覆われているわけではないから、建物の耐用年数の算定に当たり、コンクリートの中性化速度が問題となるわけではなく、SRC造の耐用年数の算定方法よりは、S造の耐用年数の算定方法がより妥当するものと考えられる。

したがって、C F T 造の家屋には、S 造の経年減点補正率を適用するのが相当である。

キ 東京都主税局が平成22年2月に発行した「平成21年基準年度評価実務ガイドブック－家屋－」（甲51）も、CFT造家屋につき、「一般的に施工される充填型（左図）についてはS造として評価する。なお、鋼管をコンクリートで被覆した被覆型（右図）はSRC造として評価するので注意する。」としているほか、平成26年時点で、■■■■市、■■■■市、■■■■市、■■■■市及び■■■■市も、当該家屋の建築年次を問わず、CFT造の家屋にはS造の経年減点補正率を適用しており（甲49の1～5）、■■■■市も同様の解釈を採用するに至っている（甲50）。

ク 建築基準法施行令は、建築物の構造強度につき、鉄骨造（第3章第5節〔63条～70条〕）、鉄筋コンクリート造（第6節〔71条～79条〕）、鉄骨鉄筋コンクリート造（第6節の2〔79条の2～79条の4〕）、これら以外の構造方法（第7節の2〔80条の2・80条の3〕）に分けて規定しているところ、平成14年国土交通省告示第464号「コンクリート充填鋼管造の建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件」第1は、コンクリート充填鋼管（CFT）造の建築物又は建築物の構造部分の構造方法は、鉄骨造（S造）についての規定である建築基準法施行令第3章第5節の規定〔63条～70条〕によらなければならない旨を規定している（甲26）。

ケ 被告自身、本件家屋について、平成13年度から平成21年度まで、S造の経年減点補正率を適用してきており、平成24年度の価格の当初決定においてもS造の経年減点補正率を適用していたところ、本件決定に係る審査手続において、本件家屋がCFT造であることが確認できたとして、SRC造の経年減点補正率の適用を主張するに至ったものである（甲8・3頁）。

また、被告は、立川市に所在する[redacted]新築に係る家屋[redacted]については、SRC造部分にはSRC造の経年減点補正率を、CFT造部分にはS造の経年減点補正率を適用している（甲6, 27～29, 弁論の全趣旨）。

コ 被告は、本件家屋と所有者が一部重複する、[redacted]新築に係るCFT造の家屋[redacted]については、平成13年度から平成22年度までSRC造の経年減点補正率を適用しており、これを違

法として区分所有者らが提起した国家賠償請求の請求棄却判決が確定している（乙9～11）。

しかし、このことは、[]の平成13年度から平成22年度までの固定資産税に関し、SRC造の経年減点補正率を適用していたことに国家賠償法上の違法がないことを意味するにとどまり、本件家屋の平成24年度の固定資産税に関し、SRC造の経年減点補正率を適用することが課税処分として適用であることまで意味するものではない（なお、[]の固定資産税に関しては、別件訴訟（東京地裁平成28年（行ウ）第47号）が係属中である。）。

東京高裁平成18年10月11日判決（乙19。原審・東京地裁平成17年11月30日判決・乙18）も、[]に所在するCFT造の家屋につき、[]が平成2年ないし平成12年の固定資産評価に当たりSRC造と評価したことが明白かつ重大な誤りであると断ずることは困難であり、固定資産税等の賦課決定が一部無効であるとはいえないとして過誤納金返還請求を棄却しているが、当該賦課決定の取消事由の有無については何ら判断がされておらず、また、同事件の控訴人の主張によれば、[]固定資産評価審査委員会は平成15年度の固定資産評価審査決定においては当該家屋をS造として評価しているというのであり（乙19・2頁）、本件家屋の平成24年度の固定資産税に関し、SRC造の経年減点補正率を適用することが本件家屋に係る課税処分として適法であることまで意味するものではない。

サ 建築学者である[]教授の平成30年11月9日付け意見書（乙20）は、CFT造がS造、RC造、SRC造のいずれかに明白に所属するという決定的な根拠はなく、CFT造の場合、鋼材は原則として12mm厚以上のものを用いて表面には防錆措置を施しており、さらにもし発錆しても外表面のみから進行する（内部はコンクリートの保護作用が働く）ので、錆による構造耐力の低下を考慮することは実質的には不要であるから、上記クの国土交通省告示以前の平成12年に建築されたCFT造の家屋について、SRC造と認定してSRC造・RC造の経年減点補正率を適用したことには相応の合理性があったと考えられる旨を述べる。

しかし、[]教授も指摘するとおり、現在の建築技術を前提とした実際の使用可能年数と経年減点補正率が想定する家屋の耐用年数が乖離していることは、S造、SRC造共通の問題であるから（乙20）、CFT造において実質的に錆による構造耐力の低下を考慮する必要がないとの建築技術上の知見が存在することを考慮しても、そのことが直ちに、経年減点補正率を適用する場面において、CFT造がS造よりもSRC造に類似すると解すべき根拠となるとはいえない。

シ 経年減点補正率の定め趣旨に鑑みれば、経年減点補正率の適用に当たり、CFT造はSRC造よりもS造に類似すると解すべきことは前記のとおりであるから、CFT造の家屋には、当該家屋の新築年度を問わず、S造の経年減点補正率を適用するのが相当である。

そして、本件家屋の柱の骨格材の肉厚は4mmを超えるから（甲2、弁論の全趣旨）、「鉄骨造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）」の経過年数

12年に対応する経年減点補正率0.7257を適用すべきである。

これと異なり、SRC造の経年減点補正率を適用した本件決定は、固定資産評価基準の適用に当たり、適用すべき経年減点補正率を誤ったもので違法である。

(3) そうすると、本件家屋の評点数は、
 $3,246,808,321 \times 0.7257 = 2,356,208,798$ 点
となる。

(4) 平成24年度における評点1点当たりの価額は1.1円と認められるから(甲10・10頁)、本件家屋の評価額は、
 $2,356,208,798 \times 1.1 = 2,591,829,677$ 円
となる。

7 結論

以上によれば、本件決定は、①耐火被覆が施工されていない鉄骨の重量は989.96tと認定すべきであるのに、これより過少な762.37tと認定し、227.59t分について誤って耐火被覆の施工された鉄骨の重量として評価した点、②自動車管制装置の規模の補正係数として、0.93を下回る補正係数を用いるべきであるのに、誤って0.93を用いた点、③経年減点補正率として、S造の経年減点補正率を適用すべきであるのに、誤ってSRC造の経年減点補正率を適用した点の3点において誤っており、これら3点の誤りにより、本件家屋の価格を、「固定資産評価基準によって決定される価格」を上回る28億2688万7728円と決定したものである。

原告らは、本件決定のうち、価格23億0595万3665円を超える部分の取消しを求めているところ、自動車管制装置の規模の補正係数を0.62として計算した場合の本件家屋の価格である25億9182万9677円を超える部分についての取消しを求める部分は理由があるから認容し、その余の部分に係る原告らの請求は理由がないから棄却することとする。

よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官	古	田	孝	夫
裁判官	西	村	康	夫
裁判官	味	元	厚	二郎

令和元年10月30日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官
 平成31年（行コ）第89号 固定資産価格審査決定取消請求控訴事件（原審・東京
 地方裁判所平成28年（行ウ）第91号）
 口頭弁論の終結の日 令和元年7月31日

判	決
東京都立川市泉町1156番地の9	
控 訴 人	立 川 市
同代表者兼裁決行政庁	立川市固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	木 内 か を り
同訴訟代理人弁護士	川 上 俊 宏
同	平 松 修 二
同	西 川 こ ふ み
被 控 訴 人	
同代表者代表取締役	
被 控 訴 人	
同代表者代表取締役	
同所	
被 控 訴 人	
同代表者代表取締役	
同所	
被 控 訴 人	
同代表者代表取締役	
同所	
被 控 訴 人	
同代表者代表取締役	
被控訴人ら訴訟代理人弁護士	

- 主 文
- 1 本件控訴を棄却する。
 - 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

（略称は原判決の例による。）

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決中、控訴人の敗訴部分を取り消す。
- 2 上記取消部分に係る被控訴人らの請求をいずれも棄却する。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

被控訴人らは、平成24年1月1日時点において、原判決別紙物件目録記載の家屋（本件家屋）の共有者として登記されていた者である。立川市長は、本件家屋の平成24年度の価格を28億8340万3754円と決定し、これを固定資産課税台帳に登録

した。被控訴人らは、同価格を不服として、審査の申出をしたところ、立川市固定資産評価審査委員会は、本件家屋の平成24年度の価格を28億2688万7728円とする決定（本件決定）をした。そこで、被控訴人らは、固定資産評価基準によって決定される本件家屋の価格は23億0595万3665円であると主張して、控訴人に対し、本件決定のうちこの額を超える部分の取消しを求めた。

原審は、被控訴人らの請求を、本件決定のうち価格25億9182万9677円を超える部分を取り消すとの限度で認容したところ、控訴人が請求全部の棄却を求めて控訴した。

2 当事者の主張等

地方税法（法）の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、次の(1)のとおり補正し、(2)のとおり当審における当事者の主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の2から5までに記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決の補正

6頁16行目の「梁の長さ」を「梁の高さ」に改める。

(2) 当審における当事者の主張

ア 争点4（建築設備の規模の補正係数）について
（控訴人の主張）

原判決は、本件家屋の駐車場床面積は■■■■■■■■■■㎡であり、0.93の減点補正率を用いる1500㎡程度のものの更に1.5倍である2250㎡程度を大きく超える規模のものであるから、0.93を下回る補正係数を考慮すべきであるところ、本件決定が自動車管制装置の規模の補正係数を0.93としたことは、評価基準を適用するに当たり市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱したものであり、違法であると判示した。

しかし、同じ駐車場床面積であっても、1フロアの床面積が非常に大きい場合と、駐車場が複数階に設置されていて各階の床面積がそれほど大きくない場合とでは、自動車管制装置の単位面積当たりの設置数割合が異なると考えられるから、資材費及び労務費等からなる駐車場床面積1㎡当たりの工事費が相違することは明らかである。そして、本件家屋の自動車管制装置が設置されている■■階から■■階までの駐車場部分の各階の床面積は、2320.23㎡から2939.46㎡までの範囲にとどまるから、補正係数0.93の限度内で処理することができる。仮にそうでないとしても、0.93の2乗である0.865を用いれば十分である。

（被控訴人らの主張）

自動車管制装置の計算単位である駐車場床面積ではなく、駐車場部分の階層別床面積を基準に0.93の補正係数の限度内で処理することの可否を判定するという手法は、評価基準による裏付けがなく、合理性があるとはいえない。1フロアの床面積が非常に大きい場合の単位面積当たりの工事費と、各階の床面積がそれ程大きくない場合の単位面積当たりの工事費との間に大きな相違があるという前提自体、何ら証拠に基づくものではない。評価基準が「階層数」のような補正項目を設けていないのは、上記前提が事実ではないか、仮に相違があるとしても、その程度が評価額に反映させるほどのものではないからである。

イ 争点5（適用すべき経年減点補正率）について

（控訴人の主張）

（ア） 本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について

原判決は、経年減点補正率を適用するに当たり、本件家屋の用途を駐車場とした上で、平成24年度の非木造家屋経年減点補正率基準表（甲6）中の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の表を用いると判示した。

しかし、上記「車庫用建物」とは、駐車場専用の家屋を意味するものと解すべきところ、本件家屋は、[REDACTED]の複合用途に供されるものであって、車庫用建物に該当しないから、これを用いるべきではなく、「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率基準表を用いるべきである。

仮に、駐車場部分については「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用するとしても、最も大きな床面積を占める駐車場の用途の経年減点補正率を一律に適用することは、評価、課税の均衡上問題があるから、駐車場以外の部分については、用途別に区分して経年減点補正率を適用すべきである。

（イ） 本件家屋に適用すべき経年減点補正率基準表の構造別区分について

原判決は、本件家屋について、構造別区分として、SRC造ではなく、S造（骨格材の肉厚が4mmを超えるもの）の経年減点補正率を適用した。

しかし、CFT構造の柱は、鋼管内部にコンクリートが充填されているため、内部が外気にさらされることはなく、外気にさらされるのは外部のみであるから、錆が進行するのも外部のみであり、防錆性能の観点からは、S造の柱の2倍の耐用年数が認められることになる。したがって、S造の経年減点補正率ではなく、SRC造・RC造の経年減点補正率を適用するのが合理的である。

（被控訴人らの主張）

（ア） 本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について

立川市長は、立川市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）による審査において、本件家屋の経年減点補正率基準表の用途の認定を駐車場とする旨弁明し、本件委員会も、上記の点については争点ではなくなったとして、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用し、原判決も、同様に、上記経年減点補正率を適用する旨判示した。それにもかかわらず、控訴人が、控訴審において、本件家屋の算定に当たり、「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率基準表を適用すべきである旨主張することは、法435条1項（審査決定の拘束力）及び民事訴訟法2条（信義則）に反するとともに、同法157条1項（時機に後れた攻撃防御方法）に該当するから、却下されるべきである。

また、家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、原則として、主たる用途により一棟単位で行い、主たる用途の判断に当たっては最も大きな床面積を占める用途によるものとされている。本件家屋が複数の用途に供されており、当該複数の用途のうち駐車場部分の面積が最も大きな割合を占めている以上、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を一棟単位で適用すべきとした本件決定及び原判決に誤りはない。

（イ） 本件家屋に適用すべき経年減点補正率基準表の構造区分について

CFT造は、鋼管内部にコンクリートが充填されているものの、鋼管外部がコンクリートで被覆されていないから、コンクリートの中性化を待たずに直ちに肉厚減少が

開始する構造である。したがって、経年減点補正率基準表における構造別区分上、S造に分類されるべきものである。控訴人は、鋼管内部にコンクリートが充填されることにより、鋼管の酸化速度が2分の1になると主張するが、科学的知見による裏付けがあるわけではないし、仮に酸化速度が2分の1になるとしても、SRC造・RC造の経年減点補正率を適用する必要性、合理性はない。

第3 当裁判所の判断

当裁判所も、被控訴人らの請求は、いずれも原判決が認容した限度で理由があると判断する。その理由は、次の1のとおり補正し、2のとおり当審における控訴人の主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第3 当裁判所の判断」に説示するとおりであるから、これを引用する。

1 原判決の補正

- (1) 13頁10行目の「甲11」を「乙14」に改める。
- (2) 20頁10行目、13行目から14行目にかけて、16行目、19行目、22行目、25行目、21頁2行目、5行目及び8行目の各「乙6」をいずれも「乙5」に改める。
- (3) 22頁10行目の「標準点数表」を「標準評点数」に改める。
- (4) 29頁23行目の「外周骨組」を「外周壁骨組」に改める。
- (5) 37頁24行目の「甲10・10頁」を「甲10の1枚目」に改める。

2 当審における控訴人の主張について

- (1) 争点4（建築設備の規模の補正係数）について

ア 控訴人は、本件家屋の自動車管制装置が設置されている■階から■階までの駐車場部分の各階の床面積は、2320.23㎡から2939.46㎡までの範囲にとどまるから、補正係数0.93の限度内で処理することができるし、仮にそうでないとしても、0.93の2乗である0.865を用いれば十分である旨主張するので、この点について検討する。

イ 自動車管制装置とは、感知器やカメラ等を使って空車スペース、場内状況等を監視し、案内表示や満車空車の情報を知らせることにより、誘導員に代わり駐車場の車の流れを円滑にコントロールする装置であり、この装置により、無人で車を駐車スペースに誘導し、各種表示灯によって場内の安全走行を確保し、場内の利用状況を管理室で一括集中して監視できるものである。そして、自動車管制装置の標準評点数は、感知器、案内灯、満車灯、信号灯、誘導灯等の各種表示灯、配線、配管等の資材費及び労務費からなる駐車場床面積1.0㎡当たりのものである（乙22）。

ウ ところで、前記のとおり、評価基準は、「補正項目において定められている補正係数の限度内において処理することができないもの」に該当する場合には「その限度を超えて補正係数を決定」することを求めているものであって、特段の事情がない限り、そのような補正係数の決定をしないことは市町村長（及びその審査庁である固定資産評価審査委員会）に与えられた裁量権の範囲を逸脱するというべきである。

控訴人は、自動車管制装置の規模の補正係数について、同じ床面積の駐車場であっても、1フロアの床面積が非常に大きい場合と、駐車場が複数階に設置されていて各階の床面積がそれほど大きくない場合とでは、自動車管制装置の単位面積当たりの設置数割合が異なると考えられるから、資材費及び労務費等からなる駐車場床面積1㎡当たりの工事費が相違する旨主張する。しかし、その裏付けとなるものを一切提示

しておらず、このような抽象的な根拠のみによって上記特段の事情があると認めることはできない。

また、評価基準には、自動車管制装置の補正項目のうち、「規模」としては「駐車場床面積」を計算単位とするだけで、駐車場が複数階に設置されている場合にどのように処理するかについては何ら規定がない。そして、評価基準において、補正項目について定められている補正係数の限度内で処理できないものについては、「その実情に応じ」、補正を必要とする範囲内で、その限度を超えて補正係数を決定するとされている。そうすると、駐車場が複数階に設置されている場合に、減点補正率0.93となる駐車場床面積1500㎡程度の場合と比較して、自動車管制装置の1㎡当たりの工事費がどの程度のものとなるのかは、各階層の駐車場の床面積、形状、天井高や、柱その他の遮へい物の有無、形状及び数量、各階をつなぐ通路の形状その他種々の要因によって異なり得ると考えられるから、控訴人において、これらの実態を総合的に検討して、評価基準に従い、その実情に応じて合理的に算出すべきものであり、控訴人の主張するように、駐車場が複数階に設置されている場合に、単純に、各階ごとの駐車場床面積の規模を基準に補正係数の適用を判断することが評価基準に則った算定方法であるということとはできない。

したがって、控訴人の主張は採用することができない。

(2) 争点5（適用すべき経年減点補正率）について

ア 本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について

(ア) 控訴人は、本件家屋に適用すべき用途別の経年減点補正率基準表について、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」における「車庫用建物」とは、駐車場専用の家屋を意味するものと解すべきところ、本件家屋は、[REDACTED]の複合用途に供されるものであって、車庫用建物に該当しないから、これを用いるべきではなく、「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率基準表を用いるべきであること、仮に、駐車場部分については「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用するとしても、最も大きな床面積を占める駐車場の用途の経年減点補正率を一律に適用することは、評価、課税の均衡上問題があるから、駐車場以外の部分については、用途別に区分して経年減点補正率を適用すべきである旨主張する。

(イ) 家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、原則として、主たる用途により一棟単位で行い、主たる用途の判断に当たっては、最も大きな床面積を占める用途によるものとするとされるが、原則どおりの適用をすることが評価、課税の均衡上問題があり、当該家屋の態様により、用途別に区分して経年減点補正率を適用することが当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断するなど、特に必要と認める場合には、用途別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いとしても差し支えないものと解されている（甲30）。

(ウ) ところで、証拠（本文中に掲記する。）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

a 立川市長は、本件家屋の平成24年度の登録価格の算定に当たり、固定資産評価基準別表第13の非木造家屋経年減点補正率基準表のうち「店舗及び病院用建物」の経年減点補正率を適用した（甲5）。

b 被控訴人らは、平成24年6月18日付けで、本件委員会に審査の申出をし、

申出の理由の一つとして、本件家屋の主たる用途は駐車場であるから、駐車場用建物（車庫用建物）の経年減点補正率を適用すべきことを挙げた（甲19）。

c 立川市長は、上記審査申出に係る審査手続中の平成26年3月11日、被控訴人らに対し、本件家屋の平成24年度の登録価格について、法417条1項（固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日以後における価格等の決定又は修正等）に該当する可能性があるとして、法353条（徴税吏員等の固定資産税に関する調査に係る質問調査権）に基づき、本件家屋の工事請負契約書、見積書、竣工図を借用の上、本件家屋の再調査を実施する旨通知した（甲59）。

d 立川市長は、平成26年9月16日付け固定資産評価審査弁明書その4で、被控訴人らから本件委員会に提出された資料及び同年7月9日の現地確認に基づき検討した結果、当初の評価と比べて明らかな相違があった部分を修正するとして、駐車場部分が最も大きな床面積であることが確認できたため、用途の認定を「駐車場」に変更し、経年減点補正率に関しても、本来、「駐車場用建物」のそれを用いるべきであった旨主張した（甲8,19）。

e 立川市長は、平成27年3月10日付け固定資産評価審査弁明書その5で、経年減点補正率基準表の適用については、主たる用途により一棟単位で行い、最も大きな床面積を占める用途によるとの原則に従い、用途別区分の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」として認めているところである旨主張した（なお、この経年減点補正率と異なり、本件家屋の非木造家屋再建築費評点基準表の適用については、その使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造によって適用すべき基準表を定めるべきであるから、「事務所、店舗、百貨店用建物」である旨主張した。）（甲9）。

f 本件委員会は、上記の被控訴人ら及び立川市長の各主張を受けて、用途評価の錯誤（家屋の用途が「店舗」ではなく「駐車場」であること）は争点ではなくなっているとして、経年減点補正率の適用については、当事者間に争いがないものとして、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の減点補正率を適用した（甲19）。

g 本件訴訟の原審において、被控訴人らが、訴状において、本件家屋の用途別の経年減点補正率の適用については、「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を用いるべきである旨主張したのに対し、控訴人は、答弁書において「争う」とのみ認否し、以後、本件家屋の経年減点補正率に関しては、専ら構造別区分の経年減点補正率についてのみ主張し、用途別区分に係る経年減点補正率の適用については何ら具体的な主張立証をしなかった。

そのため、原判決においても、「本件決定に係る審査手続において、経年減点補正率の適用に当たっての本件家屋の用途は駐車場とすることで争いがなかったから（甲19・30,37頁）、平成24年度の非木造家屋経年減点補正率基準表（甲6）中の「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の表を用いることとする。」と説示された。

(エ) 以上の事実をもとに検討するに、控訴人が、原審において、本件家屋の用途別の経年減点補正率基準表として「店舗及び病院用建物」のそれを適用すべきであるとの主張や、仮に、駐車場部分については「工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物」の経年減点補正率を適用するとしても、駐車場以外の部分については用

用途別に区分して経年減点補正率を適用すべきであるとの主張をすることができなかった事情は、何ら認められない。それゆえ、控訴人が当審において初めて上記主張をすることは、故意又は重大な過失により時機に後れて攻撃防御方法を提出するものというべきである。そして、本件家屋の用途別の経年減点補正率基準表として「店舗及び病院用建物」を適用すべきか否か、本件家屋を用途別に区分してそれぞれ別個の経年減点補正率を適用すべきか否かについて判断するためには、用途別の経年減点補正率基準表の各建物の意義や、前記(イ)のとおり、主たる用途により一棟単位で経年減点補正率を適用することが当該市町村の評価、課税の均衡上問題があるか否かなど、これまで全く主張立証がなかった上記の点についての主張立証が必要になるから、本件訴訟の完結を遅延させることとなることは明らかである。

したがって、民事訴訟法157条1項に基づき、控訴人の上記主張を却下することとする。

イ 本件家屋に適用すべき経年減点補正率基準表の構造別区分について

(ア) 控訴人は、CFT構造の柱は、鋼管内部にコンクリートが充填されているため、錆が進行するのは外気にさらされる外部のみに限られ、防錆性能の観点からはS造の2倍の耐用年数があるから、S造ではなく、SRC造・RC造の経年減点補正率を適用することが合理的である旨主張する。

(イ) しかし、CFTは、鋼管内部にコンクリートを充てんするものの、鋼管外部はコンクリートに覆われるわけではないから、鋼管外部の酸化を止めることができず、この点で、鉄骨又は鉄筋を全てコンクリートで被覆するSRC造又はRC造と同程度の耐用年数を有するとは容易には認め難いし、少なくとも、CFT造がSRC造又はRC造と同程度の耐用年数を有するとの科学的知見が存在することの証拠はない。

そうすると、CFT造の本件家屋には、S造の経年減点補正率を適用するのが相当である。

ウ したがって、控訴人の前記主張はいずれも採用することができない。

第4 結論

以上によれば、被控訴人らの請求はいずれも原判決が認容した限度で理由があるからその限度で認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却すべきであり、これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

東京高等裁判所第20民事部

裁判長裁判官 村 上 正 敏

裁判官 田 中 芳 樹

裁判官 中 俣 千 珠

調 書（決定）

事 件 の 表 示	令和２年（行ヒ）第９２号
決 定 日	令和３年３月１９日
裁 判 所	最高裁判所第二小法廷
裁 判 長 裁 判 官	三 浦 守
裁 判 官	菅 野 博 之
裁 判 官	草 野 耕 一
裁 判 官	岡 村 和 美
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり
原 判 決 の 表 示	東京高等裁判所平成３１年（行コ）第８９号 (令和元年１０月３０日判決)

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第１ 主文

- 1 本件を上告審として受理しない。
- 2 申立費用は申立人の負担とする。

第２ 理由

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法３１８条１項により受理すべきものとは認められない。

当事者目録

[illegible]

横浜市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

判

決

原 告

横浜市中区港町1丁目1番地

被 告

同代表者兼裁決行政庁

上記委員会代表者委員長

被告訴訟代理人弁護士

主

横 浜 市

横浜市固定資産評価審査委員会

栗 田 誠 之

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 当事者の求めた裁判

1 原告

- (1) 横浜市固定資産評価審査委員会が原告に対し平成18年10月16日付けでした別紙物件目録記載の各物件に係る平成13年度ないし平成17年度の固定資産課税台帳の登録価格についての審査の申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。

2 被告

主文と同旨

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、横浜市長が、平成13年度ないし平成17年度の固定資産課税台帳（償却資産課税台帳）に関し、原告が時間貸駐車場の運営のために所有する構築物及び機械装置について、登録された価格等に誤りがあり又は価格等の登録がなされていないとして、地方税法417条1項に基づき、当該価格等の修正又は決定をし、これを同台帳に登録したのに対し、原告が、横浜市固定資産評価審査委員会に対し、当該登録価格に不服があるとして審査の申出をしたものの、これが棄却されたことから、原告において、当該登録価格は違法に高額であるとして、同棄却決定の取消しを求めている事案である。

2 関係法令等の定め

(1) 償却資産の意義

ア 地方税法341条

「固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(略)

四 償却資産 土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうちその取得価額が少額である資産その他の政令で定める資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。ただし、自動車税の課税客体である自動車並びに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

(以下略)」

イ 地方税法施行令49条

「法第341条第4号に規定する政令で定める資産は、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、法人税法施行令第133条若しくは第133条の2第1項又は所得税法施行令第138条若しくは第139条第1項の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産とする。」

ウ 所得税法施行令139条

「居住者が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供した減価償却資産で取得価額が20万円未満であるもの（第120条第1項第6号（減価償却資産の償却の方法）に掲げるもの及び前条の規定の適用があるものを除く。）については、その居住者が当該減価償却資産の全部又は特定の一部を一括し、その一括した減価償却資産（以下この条において「一括償却資産」という。）の取得価額の合計額をその業務の用に供した年以後3年間の各年の費用の額とする方法を選択したときは、第4款（減価償却資産の償却）の規定にかかわらず、当該一括償却資産につき当該各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入する金額は、当該一括償却資産の取得価額の合計額（以下この条において「一括償却対象額」という。）を3で除して計

算した金額とする。

2 前項の規定は、一括償却資産を業務の用に供した日の属する年分の確定申告書に一括償却対象額を記載した書類を添付し、かつ、その計算に関する書類を保存している場合に限り、適用する。

3 居住者は、その年において一括償却対象額につき必要経費に算入した金額がある場合には、その年分の確定申告書に、第1項の規定により必要経費に算入される金額の計算に関する明細書を添付しなければならない。」

(2) 償却資産の価格及びその評価方法

ア 地方税法341条

「固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(略)

五 価格 適正な時価をいう。

(以下略)」

イ 地方税法349条の2

「償却資産に対して課する固定資産税の課税標準は、賦課期日における当該償却資産の価格で償却資産課税台帳に登録されたものとする。」

ウ 地方税法403条1項

「市町村長は、第389条又は第743条の規定によって道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。」

エ 地方税法414条

「市町村長、道府県知事又は総務大臣が償却資産の価格を決定する場合においては、その価格は、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費として控除すべき減価償却額又は減価償却費の計算の基礎となる償却資産の価額を下ることができない。」

オ 固定資産評価基準（第3章 償却資産、第1節 償却資産）（乙6）

「一 償却資産の評価の基本

償却資産の評価は、前年中に取得された償却資産にあつては当該償却資産の取得価額を、前年前に取得された償却資産にあつては当該償却資産の前年度の評価額を基準とし、当該償却資産の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求める方法によるものとする。」

「二 前年中に取得された償却資産の評価

前年中に取得された償却資産の評価は、当該償却資産の取得価額から当該償却資産の取得価額に $r/2$ を乗じて得た額を控除してその価額を求める方法によるものとする。この場合において r は、当該償却資産の「耐用年数に応ずる減価率表」（別表第15）に掲げる耐用年数に応ずる減価率とする。」（なお、横浜市固定資産評価事務取扱要領第4章第4節第2は、「前年中取得資産の評価額＝取得価額－取得価額× $r/2$ ＝取得価額× $(1 - r/2)$ 」とし、「この $(1 - r/2)$ を減価残存率という（この場合は半年分の減価残存率）。」としている。）

「三 前年前に取得された償却資産の評価

前年前に取得された償却資産（四の償却資産を除く。）の評価は、当該償却資産の前年度の評価額から当該償却資産の評価額に当該償却資産の「耐用年数に応ずる減価率表」に掲げる耐用年数に応ずる減価率を乗じて得た額を控除してその価額を求める方法によるものとする。」（なお、横浜市固定資産評価事務取扱要領第4章第4節第2は、前年前に取得された償却資産につき、「評価額＝前年度の評価額－前年度の評価額× r ＝前年度の評価額× $(1 - r)$ 」とし、「この $(1 - r)$ を減価残存率という。」としている。）

「四 前年前に取得された償却資産で新たに課税されることとなるものの評価

前年前に取得された償却資産で当該年度において新たに課税されることとなるものの評価は、二及び三に準じて行うものとする。」

「五 取得価額

償却資産の取得価額とは、償却資産を取得するためにその取得時において通常支出すべき金額（当該償却資産の引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税、据付費その他当該償却資産をその用途に供するために直接要した費用の額（以下「付帯費の額」という。）を含む。）をいうものとし、原則として、他から購入した償却資産にあつてはその購入の代価に、自己の建設、製作、製造等に係る償却資産にあつてはその建設、製作、製造等のための原材料費、労務費及び経費の額に当該償却資産の付帯費の額を含めた金額によるものとする。ただし、当該金額が当該償却資産を取得するためにその取得時において通常支出すべき金額と認められる額と明らかに、かつ、著しく相違すると認められる場合にあっては、その取得時において通常支出すべき金額によるものとする。」

「六 取得価額の算定

償却資産の取得価額は、本章に特別の定めがある場合を除くほか、法人

税法（昭和40年法律第34号）及びこれに基づく命令又は所得税法（昭和40年法律第33号）及びこれに基づく命令による所得の計算上当該償却資産の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によって算定するものとする。」

3 争いのない事実等（以下は、当事者間に争いがないか、記載の証拠により容易に認められる事実である。）

(1) 原告は、平成11年中に別紙物件目録記載1の各物件を、平成13年中に別紙物件目録記載2の各物件（以下、併せて「本件各物件」という。）を、それぞれ取得して所有し、本件各物件を、各所在地における時間貸駐車場（コインパーキング）の事業の用に供している。

(2) 原告は、横浜市長に対し、地方税法383条に基づき、平成13年度の固定資産税に係る償却資産として、別紙物件目録記載1(1)ウ及び同1(2)の各物件を、平成14年度の固定資産税に係る償却資産として、これらに加えて別紙物件目録記載2の各物件を、それぞれ申告したが（本件各物件のうちその余の物件については申告していない。）、平成15年度ないし平成17年度の固定資産税に係る償却資産としては、本件各物件のいずれについても申告しなかった。

(3) 原告は、平成12年分ないし平成16年分の所得税につき税理士を介して行った確定申告（青色申告）において、本件各物件（平成12年分については別紙物件目録記載2の各物件を除く。）をいずれも減価償却資産として、各年分の減価償却費を必要経費に算入した。その際、本件各物件の減価償却費の計算の基礎とされた取得価額は、いずれも下記(4)ウの各価額と同額である（乙1ないし5）。

また、原告は、平成18年分の所得税につき行った確定申告（青色申告）において、別紙物件目録記載1(1)イ、ウの各物件を減価償却資産として、同年分の減価償却費を必要経費に算入しており、その際の計算の基礎とされた取得価額は、いずれも下記(4)ウの各価額と同額である（乙7）。

(4)ア 横浜市長は、平成18年3月3日付けで、平成13年度ないし平成17年度の固定資産課税台帳（償却資産課税台帳）に関し、本件各物件（平成13年度については別紙物件目録記載2の各物件を除く。）について、登録された価格等に誤りがあり、又は価格等の登録がなされていないとして、地方税法417条1項に基づき、価格等の修正又は決定をそれぞれ行い（以下、これらの修正及び決定を併せて「本件各決定等」という。）、これを同台帳に登録するとともに、その旨を原告に通知した。本件各決定等は、平成13年度に

については別紙物件目録記載 1 の各物件を、平成14年度ないし平成17年度については本件各物件の全てを償却資産として、その価格等の修正又は決定をしたものである（甲 1 の 1 ないし 5， 3）。

イ 上記通知をした「固定資産（償却資産）価格等通知書」によれば、本件各決定等により本件各物件（平成13年度については別紙物件目録記載 2 の各物件を除く。）につき固定資産課税台帳（償却資産課税台帳）に登録された価格（以下「本件各登録価格」という。）は、以下のとおりである（甲 1 の 1 ないし 5）。

(ア) 平成13年度

構築物（建物附属設備）	317万9500円
機械及び装置	490万円

(イ) 平成14年度

構築物（建物附属設備）	272万7800円
機械及び装置	472万2900円

(ウ) 平成15年度

構築物（建物附属設備）	215万7300円
機械及び装置	321万6300円

(エ) 平成16年度

構築物（建物附属設備）	170万6700円
機械及び装置	219万0300円

(オ) 平成17年度

構築物（建物附属設備）	135万0700円
機械及び装置	149万1600円

ウ 本件各決定等において、本件各物件の価格は、固定資産評価基準の定めに従い、それぞれの取得価額を基礎として、各取得価額又は前年度の評価額に減価残存率を乗じる方法によって算定された。その際に基礎とされた本件各物件の取得価額は、以下のとおりである（甲 3）。

(ア) 構築物（建物附属設備）

a 鶴屋町の時間貸駐車場に係るもの

(a) 警備用プレハブ小屋（別紙物件目録記載 1 (1)ア）	26万円
(b) 駐車場構築物（同 1 (1)イ）	241万6485円
(c) アスファルト舗装（同 1 (1)ウ）	182万1708円

b 二ツ谷町の時間貸駐車場に係るもの

路面舗装（同 2 (1)）

24万円

(イ) 機械及び装置

a 鶴屋町の時間貸駐車場に係るもの

駐車用機械（同 1 (2)）

856万5932円

b ニツ谷町の時間貸駐車場に係るもの

駐車用機械（同 2 (2)）

165万円

(5) 原告は、平成18年4月13日、本件各登録価格に不服があるなどとして、横浜市固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項に基づき審査の申出をした（甲2）。

これに対し、横浜市固定資産評価審査委員会は、平成18年10月16日付けで、上記審査申出を棄却する旨の決定（以下「本件棄却決定」という。）をした（甲3）。

そこで、原告は、平成19年3月29日、地方税法434条1項に基づき、本件棄却決定の取消しを求めて本訴を提起した。

4 争点

本件の争点は、以下の2点である。

- ① 別紙物件目録記載1(1)アの警備用プレハブ小屋（以下「本件プレハブ小屋」という。）の取得価額ないしこれに対する償却資産課税の可否
- ② 別紙物件目録記載1(1)イの駐車場構築物（以下「本件駐車場構築物」という。）の取得価額ないしこれに対する償却資産課税の可否

なお、原告は、本訴において、上記各物件以外の本件各物件の取得価額や、被告主張の本件各物件の取得価額（前記3(4)ウの各価額）を前提とした場合の本件各物件の価格については、特に争わない。

第3 争点に関する当事者の主張

1 原告

- (1) 本件各登録価格の算定の基礎とされた本件各物件の取得価額は、原告の所得税の確定申告書（乙1ないし5）のうち、減価償却費の計算書に記載の数値をそのまま使用したものである。

しかし、所得税に係るこれらの減価償却費の申告は、原告の錯誤によるものである。

また、国税資料はあくまでも固定資産税の課税客体を捕捉するための参考資料にすぎず、これをもって固定資産の価格の評価をすることはできない。本件各決定等における価格の評価は、国税資料に一辺倒に依拠するのみで実

体に即しておらず、不合理なものである。

- (2) 具体的には、以下のとおり、確定申告書に記載された本件プレハブ小屋及び本件駐車場構築物の取得価額を基礎として本件各登録価格を算定したことは、違法である。

ア 本件プレハブ小屋について

原告の総勘定元帳によると、本件プレハブ小屋のうち、本体価格は19万8900円であり、換気扇及びエアコンの価格は6万1100円（合計26万円）である。これらは、それぞれが一括償却資産であるから、固定資産税の課税客体とはならない。

原告は、所得税につき、これらを一括償却資産として申告すべきであったが、錯誤により、通常の減価償却費を計上したにすぎない。

イ 本件駐車場構築物について

横浜市神奈川区鶴屋町■■■■■の土地には、平成11年初頭まで鉄骨2階建ての工場が建っていたが、原告は、これを解体して、現在の更地のコインパーキングを設置した。現在、同所に構築物に相当するものはない。これに関し、原告の総勘定元帳には、「■■■■■（解体費）駐車場工事2,416,485」と記載されており、この支出は解体費用である。本件各決定等は、当該費用を本件駐車場構築物の取得価額としているが、現に実体のないものを償却資産として課税することになる。

原告が所得税につきこの解体費用を減価償却費として計上したのは、錯誤によるものである。

被告が指摘する看板、電灯、白線、車止め等は、所得税につき一括償却資産として申告されており、固定資産税の課税客体とはならない。

- (3) 本件各登録価格は、上記のような課税客体とならない本件プレハブ小屋及び本件駐車場構築物の取得価額を基礎として算定されたもので、違法に高額であるから、本件棄却決定は取り消されるべきである。

2 被告

- (1) 原告は、平成12年分から平成16年分までの所得税の確定申告において、本件各物件をいずれも減価償却資産として申告し、これらについての減価償却費を計上している。固定資産税に係る償却資産の取得価額は、所得税に係る所得の計算上当該償却資産の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によって算定するものとされているところ（固定資産評価基準第3章第1節六）、横浜市長は、原告がした所得税の確定申告において減価償却

費の計算の基礎とされた本件各物件の取得価額を使用して、本件各物件の価格を算定したものであって、適正である。

原告は所得税の確定申告は錯誤であったと主張するが、原告は税理士を通じて平成12年分から平成16年分までの所得税の確定申告をし、本件各物件の取得価額はいずれも5年間を通じ同額で申告されていること、原告が当該取得価額について更正の請求を行うなど修正をした事実はないこと、その他所得税の確定申告における減価償却資産の取得価額に疑わしい点はないこと、並びに、被告の課税担当者及び横浜市固定資産評価審査委員会において現地調査を行い、両者が償却資産を確認していることなどからして、原告が行った所得税の確定申告の内容は適正といえ、これに基づく横浜市長の本件各物件の取得価額の認定も適正である。

(2)ア 本件プレハブ小屋について

所得税法上、事業の用に供する減価償却資産で取得価額が20万円未満のものは、一括償却の方法により必要経費に算入することを選択でき、この場合は地方税法上償却資産としての申告の対象外となるが（地方税法341条4号、同法施行令49条、所得税法施行令139条1項）、減価償却資産とするか一括償却資産とするかは本人の選択に委ねられており、これを減価償却資産として申告しても適正であるし、錯誤とも認められない。

イ 本件駐車場構築物について

原告の総勘定元帳の記載では、解体費は括弧書きにされており、あくまでも駐車場工事とされている。また、固定資産評価基準第3章第1節五によれば、自己の建設等に係る償却資産にあつては、その建設等のための経費等及び当該償却資産の付帯費の額を取得価額に加えることができるものとしており、解体費用も駐車場建設のために必要な経費と認め得る。したがって、これを減価償却費として申告しても適正であるし、錯誤とも認められない。なお、原告は、平成18年分の所得税の確定申告においても、依然として、本件駐車場構築物につき、241万6485円を取得価額とする減価償却費を計上している。

また、現地調査の結果、看板、電灯、白線及び車止め等の駐車場構築物が確認されている。

(3) 所得税・法人税と固定資産税とは、前者で所得から差し引かれる減価償却費の額と、後方で課税される償却資産の価格とを対応させることにより、両者の間で牽制関係が働き、チェックアンドバランスの機能を果たしている。

したがって、所得税の確定申告において減価償却資産として適正に受理された償却資産の価額は、地方税法上の償却資産の価格の基礎ともされるべきである。横浜市長は、本件各物件の償却資産としての取得価額を、原告の所得税の確定申告における本件各物件の取得価額と同額に認定したものであり、適正かつ適法である。

原告は、所得税の確定申告に際しては本件各物件を減価償却資産として申告し、必要経費の控除の利益を受け一方、固定資産税の課税に対しては償却資産ではないとしてその課税を免れようとするものであり、これは禁反言の原則にも反する行為である。

第4 当裁判所の判断

1 本件プレハブ小屋について

- (1) 本件各決定等において、本件プレハブ小屋の価格は、前記第2, 3(4)ウのとおり、26万円を取得価額として、固定資産評価基準に従い算定されたものである。

また、前記第2, 3(3)のとおり、原告は、平成12年分ないし平成16年分の所得税の確定申告において、本件プレハブ小屋を減価償却資産として、その減価償却費を必要経費に算入しており、その際の計算の基礎とされた取得価額は、いずれも上記と同額の26万円である。

- (2) 原告は、本件プレハブ小屋につき、所得税の確定申告において、プレハブ小屋本体と換気扇及びエアコンとを分割し、それぞれ一括償却資産（所得税法施行令139条1項）として申告すべきところを、錯誤により通常の減価償却資産として申告したものであるとして、地方税法341条4号、同法施行令49条の規定に基づき、固定資産税の課税客体である償却資産には当たらない旨を主張する。

しかし、地方税法341条4号は、取得価額が少額である資産その他の政令で定める資産は固定資産税の課税客体である償却資産には当たらないものとし、同法施行令49条は、当該政令で定める資産として、所得税法の規定による所得の計算上同法施行令139条1項の規定によってその取得価額の一部が必要な経費に算入される資産を規定しているところ、同項の規定により一括償却資産として3年間の一括償却の方法によりその取得価額の必要経費への算入がされることになるのは、居住者において当該方法を選択し（同項）、かつ、確定申告書に一括償却対象額を記載した書類を添付し、その計算に関する書類を保存している場合に限られ（同条2項）、また、この場合には、確定申告

書に必要経費に算入される金額の計算に関する明細書を添付することが要求されている（同条3項）。このような所得税，地方税についての規定からすると，所得税法の規定による所得の計算上，同法施行令139条1項に規定する一括償却の方法が採られるのは，納税義務者において当該方法によることを確定申告の際に明示的に選択した場合に限られていること，そして，このように明示的な選択がされた場合に初めて，地方税法上も固定資産税の課税客体である償却資産から除外されることになっていることが明らかである。

これを原告についてみると，上記のとおり，原告は，平成12年分ないし平成16年分の所得税の確定申告において，本件プレハブ小屋を通常の減価償却資産としてその減価償却費を必要経費に算入しており，したがって，一括償却資産としての申告はしていないものである。このように，原告が所得税の確定申告の際に一括償却の方法を明示的に選択していない以上，原告の確定申告に錯誤があるかどうかにかかわらず，本件プレハブ小屋につき所得税法施行令139条1項の規定が適用されることはなく，したがって，本件プレハブ小屋は，地方税法341条4号，同法施行令49条の規定によって固定資産税の課税客体である償却資産から除外されるものではない。

- (3) そして，原告が本件プレハブ小屋を，その本体価格が19万8900円，附属する換気扇及びエアコンの価格が6万1100円，合計26万円で取得したことはその自認するところであり（なお，甲5の2），したがって，横浜市長が本件プレハブ小屋を償却資産とし，その取得価額を26万円としてその価格の認定をしたことは，適法である。

2 本件駐車場構築物について

- (1) 本件各決定等において，本件駐車場建築物の価格は，前記第2，3(4)ウのとおり，241万6485円を取得価額として，固定資産評価基準に従い算定されたものである。

また，前記第2，3(3)のとおり，原告は，平成12年分ないし平成16年分の所得税の確定申告において，本件駐車場構築物を減価償却資産として，その減価償却費を必要経費に算入しており，その際の計算の基礎とされた取得価額は，いずれも上記と同額の241万6485円である。

- (2) 地方税法341条4号は，固定資産税の課税客体となる償却資産につき，土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産でその減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるものと定めている。また，償却資産に対して課する固定資

産税の課税標準は、賦課期日における当該償却資産の価格で償却資産課税台帳に登録されたもので（地方税法349条の2）、この価格とは適正な時価をいうが（同法341条5号）、市町村長等が償却資産の価格を決定する場合においては、その価格は、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費として控除すべき減価償却額又は減価償却費の計算の基礎となる償却資産の価額を下ることができないものとされている（地方税法414条）。

このように、地方税法が、固定資産税の課税客体となる償却資産を、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入される資産とし、また、その価格は当該減価償却額又は当該減価償却費の計算の基礎となる償却資産の価額を下ることができないものとしているのは、法人税又は所得税においてその減価償却額又は減価償却費が所得から控除される資産に対し、当該減価償却額又は当該減価償却費の計算の基礎となる当該償却資産の価額を下回ることのない価格において固定資産税を課することにより、事業の用に供する資産の取得に要した経費と、これによって取得した資産の価値とを対応させ、前者を所得課税の対象から控除する一方で後者を資産課税の対象とすることで、租税全体における均衡を図るとともに、納税義務者において法人税又は所得税に関して減価償却資産の価額を不当に高額に評価してその税負担の減少を図ることを防ぐ趣旨であると解される。

- (3) ところで、所得税法上、減価償却資産の償却費の額は、当該減価償却資産の取得価額を基礎として、原則として定額法又は定率法の方法で償却率を乗じる方法により計算され（同法施行令120条1項）、その取得価額の意義については、同法施行令126条が規定するところである。

一方、固定資産評価基準は、償却資産の価格の評価について、当該償却資産の取得価額を基礎として、定率法の方法によって一定割合の額を控除して計算することを定めるとともに（第3章第1節一ないし四）、その取得価額の意義について、所得税法施行令126条に規定する減価償却資産の取得価額の意義と実質的に同様の規定をするとともに（同節五）、原則として所得税法上の所得の計算上当該償却資産の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によって算定するものとしている（同節六）。

このような固定資産評価基準の定めは、上記(2)の地方税法414条の趣旨に従って償却資産の価格を算定するための方法といえ、地方税法が予定するところの償却資産の適正な時価を算定する方法として合理性を有するものといえ

るから、その定めに従って、償却資産の取得価額を算定し、これを基礎として当該償却資産の価格を評価すれば、特別の事情のない限り、当該償却資産の適正な時価として適法であるといえることができる。

- (4) 本件においては、原告は、鶴屋町の駐車場につき、解体費を含む駐車場工事費用として241万6485円を支出したことが認められ（甲5の2）、その結果として、本件駐車場構築物を取得したものである。固定資産評価基準第3章第1節五は、自己の建設、製作、製造等に係る償却資産にあつてはその建設、製作、製造等のための原材料費、労務費及び経費の額等が取得価額を構成するものとしているところ、駐車場の構築に当たり、従前の建物等を取り壊す費用もその経費といえるから、解体費を含め、上記の駐車場工事費用は、本件駐車場構築物の取得価額を構成するものといえることができる。一方、このような方法によって得られた取得価額によっては本件駐車場構築物の適正な時価を算定することができないような特別の事情は、本件全証拠によってもこれを認めることができない。

- (5) なお、原告は、そもそも本件駐車場構築物が存在しない旨の主張もする。しかし、少なくとも、本件駐車場構築物の一部と解される看板、電灯、白線、車止め等についてはその存在を自認するところである。そして、このうち看板及び電灯については、原告が所得税の確定申告において一括償却資産として申告したことが認められるが（甲6、乙4、5）、これによってその余の本件駐車場構築物が固定資産税の課税客体である償却資産から除外されるわけではない。

また、原告は、前記争いのない事実等記載のとおり、少なくとも平成12年分ないし平成16年分及び平成18年分の所得税に関し、本件駐車場構築物を減価償却資産として申告し続けている。そして、各申告が錯誤であることを窺わせる事情は本件全証拠によってもこれを認めることができないから、原告自身も本件駐車場構築物の存在を前提として行動していたものといえ、このことは、本件駐車場構築物の存在を裏付ける事情といえる（このように、所得税に係る申告の内容を固定資産税の課税根拠の認定に用いるのは、所得税に係る所得からの減価償却費の控除と償却資産への固定資産税の課税との均衡を図っている地方税法の趣旨にも沿うものといえる。）。

したがって、償却資産としての本件駐車場構築物が存在しない旨の原告の主張は採用することができない。

- (6) そうすると、横浜市長が本件駐車場構築物を償却資産とし、その取得価額

を241万6485円としてその価格の認定をしたことは、適法である。

3 まとめ

以上のとおり、本件各決定等において、本件プレハブ小屋及び本件駐車場構築物を償却資産とし、その取得価額をそれぞれ26万円及び241万6485円として各価格の認定をしたことは適法であり、その余の本件各物件の取得価額については争いがないところ、被告主張の本件各物件の取得価額を前提とした場合の本件各物件の価格については、特に争いがないから、結局、本件各登録価格はいずれも適法に算定されたものといえることができる。

したがって、本件各登録価格に不服があるとしてされた審査の申出を棄却する旨の本件棄却決定は、適法である。原告の主張は、これを固定資産の価格についての不服であると解したとしても、理由がない。

第5 結論

以上のとおりであって、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第1民事部

裁判長裁判官 北 澤 章 功

裁判官 貝 阿 彌 亮

裁判官 毛 利 友 哉

別紙

物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区鶴屋町 [REDACTED]

(1) 資産の種類 構築物（建物附属設備）

品 目 ア 警備用プレハブ小屋

イ 駐車場構築物

ウ アスファルト舗装

(2) 資産の種類 機械及び装置

品 目 駐車用機械

2 所 在 横浜市神奈川区二ツ谷町 [REDACTED]

(1) 資産の種類 構築物（建物附属設備）

品 目 路面舗装

(2) 資産の種類 機械及び装置

品 目 駐車用機械

判

決

控 訴 人

横 浜 市 中 区 港 町 1 丁 目 1 番 地

被 控 訴 人

同 代 表 者 兼 裁 決 行 政 庁

同 委 員 会 代 表 者 委 員 長

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

主

横 浜 市

横 浜 市 固 定 資 産 評 価 審 査 委 員 会

栗 田 誠 之

文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 裁決行政庁が控訴人に対し、平成18年10月16日付けでした原判決別紙物件目録記載の各物件に係る平成13年度から平成17年度までの固定資産課税台帳の登録価格についての審査の申出を棄却する旨の決定を取り消す。
- 3 訴訟費用は、第1，2審とも被控訴人の負担とする。

第 2 事案の概要

- 1 本件は、横浜市長が、平成18年3月3日付けで、控訴人が時間貸駐車場の運営のために所有する構築物及び機械装置について、平成13年度から平成17年度の固定資産課税台帳（償却資産課税台帳）に登録された価格等に誤りがあり、又は価格等の登録がされていないとして、地方税法417条1項の規定に基づき、当該価格等の修正又は決定をし、これを同台帳に登録したのに対し、控訴人が、裁決行政庁に対し、当該登録価格に不服があるとして、審査の申出をしたところ、棄却決定を受けたことから、同法434条1項の規定に基づき、同棄却決定の取消しを求めた事案である。
- 2 原判決は、控訴人の請求を棄却したので、控訴人はこれを不服として控訴をした。
- 3 関係法令等の定め、争いのない事実等及び争点は、原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要等」2から4に、争点に関する当事者の主張は、原判

決の「事実及び理由」中の「第3 争点に関する当事者の主張」に記載のとおりであるから、これを引用する。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の請求は理由がないと判断するが、その理由は、次項以下に控訴理由に対する説示を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第4 当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 控訴人は、控訴理由において、地方税法341条5号は、価格を適正な時価と定義しており、これは客観的な交換価値を意味するものであって、これを上回る本件駐車場構築物の価格の認定は誤りである旨主張する。

しかし、原判決が説示するとおり、地方税法414条の規定は、市町村長等が償却資産の価格を決定する場合においては、その価格は、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費として控除すべき減価償却額又は減価償却費の計算の基礎となる償却資産の価額を下回ることができないことを定めており、償却資産における評価は、固定資産としての不動産の評価と同一に考えることはできず、控訴人が所得税の申告において、本件駐車場構築物を減価償却費の計算上償却資産に計上しており、地方税法414条の規定の趣旨に照らして、過大であると認めることはできない。

3 控訴人は、控訴理由において、地方税法414条の規定は、昭和25年のシャープ勧告に基づき制定されたものであり、昭和30年以降は、固定資産税のうち償却資産のみを適用対象とすることとなった経緯があるが、平成19年度税制改正による250パーセント定率法の導入により、現行固定資産税制度の存在意義が薄らぎ、平成20年度税制改正において同条の廃止が検討されているから、同条を根拠として本件駐車場構築物の価格を認定することは不当である旨主張する。

しかし、本件は、平成13年分から平成17年分の償却資産の課税価格の決定の当否を判断するものであり、平成19年以降の税制改正によって、その適用法令が変わるものではなく、控訴人の上記主張はそれ自体失当である。

4 控訴人は、本件プレハブ小屋に係る固定資産課税台帳（償却資産課税台帳）の登録価格について、前項における主張と同様に、地方税法414条の規定が形骸化しているから、これを根拠に認定することは不当である旨主張するが、この点については前示のとおりであり、本件において、地方税法414条の規定が適用される以上、控訴人の主張はそれ自体失当である。

5 以上の次第で、控訴人の請求を棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第4民事部

裁判長裁判官 稲 田 龍 樹

裁判官 浅 香 紀 久 雄

裁判官 内 堀 宏 達

調 書（決定）

事 件 の 表 示	平成20年（行ツ）第275号 平成20年（行ヒ）第319号
決 定 日	平成20年10月24日
裁 判 所	最高裁判所第二小法廷
裁 判 長 裁 判 官	古 田 佑 紀
裁 判 官	今 井 功
裁 判 官	中 川 了 滋
当 事 者 等	別紙当事者目録記載のとおり
原 判 決 の 表 示	東京高等裁判所平成20年（行コ） 第92号（平成20年6月12日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは、民訴法312条1項又は2項所定の場合に限られるところ、本件上告理由は、違憲及び理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。

2 上告受理申立てについて

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

三条市固定資産評価
審査委員会決定取消請求事件

判

決

新潟県三条市大字

原

告

新潟県三条市旭町二丁目3番1号

被

告

同 代 表 者 委 員 長

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

主

三条市固定資産評価審査委員会

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 当事者の求めた裁判

1 原告

- (1) 被告が原告に対して平成15年8月29日付で行った審査決定に係る三条市大字 (宅地、252.42平方メートル) に対する平成15年度固定資産税課税台帳の登録価格金522万7870円のうち150万円を超える部分を取り消す。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。

2 被告

- (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。

第2 事実の概要

本件は、新潟県三条市大字 1, 252.42平方メートルの土地（以下「本件土地」という。）の固定資産税の納税義務者である原告が、三条市長が決定し、固定資産課税台帳に登録した本件土地の平成15年度の価格（522万7870円）は、原告が本件土地を取得した価格（150万円）と著しく乖離しており、不当であるなどとして、被告に対し審査の申出をしたところ、被告が棄却決定（以下「本件決定」という。）をしたことから、なおその価格に不服があるとして、上記価格決定のうち150万円を超える部分についての取消しを求めている事案である。

- 1 前提事実（末尾に証拠の引用がない事実は、当事者間に争いがない。）

(1) 当事者

ア 原告

原告は、平成15年1月1日における本件土地の所有者である（弁論の全趣旨）。

イ 被告

被告は、地方税法（以下「法」という。）423条の規定に基づき設置された委員会であり、原告に対して、平成15年8月29日付で本件決定を行った。

(2) 本件決定に至る経緯

ア 原告は、本件土地につき、平成14年9月29日、訴外■■■■■から本件土地を150万円で購入し（甲4）、この売買を原因とする所有権移転登記申請が平成14年11月6日付で受理された（弁論の全趣旨）。なお、本件土地の地目は宅地である（弁論の全趣旨）。

イ 訴外三条市長（以下「三条市長」という。）は、本件土地に対する平成15年度の固定資産税の課税標準である本件土地の価格につき522万7870円と決定し（決定の経緯は後記）、平成15年度の固定資産課税台帳に登録した（甲1）。

ウ 原告は、上記登録価格に不服があったことから、法432条1項に基づき、平成15年6月13日、被告に対し、審査の申出をしたところ、被告は、同年8月29日付で本件決定をした（甲1）。

(3) 固定資産税における固定資産の価格決定の概略等

ア 固定資産の価格の決定権者等

土地に対して課する基準年度（本件では平成15年度）の固定資産税の課税標準は、当該固定資産の基準年度に係る賦課期月（当該年度の初日の属する年の1月1日、法359条）における価格、すなわち「適正な時価」であって土地課税台帳等に登録されたものとされている（法349条1項、341条5号）。そして、課税標準たる固定資産の価格については、総務大臣が評価の基準や評価の実施の方法等を予め定め告示した基準（法388条第1項）に従って市町村長が決定するものとされている（法403条1項）。

イ 固定資産評価基準が定める評価の方法

前記条項により定められた固定資産評価基準（平成14年総務省告示第656号による改正までのもの。以下「評価基準」という。）は、以下のように定める（乙1）。

(ア) 土地の評価の方法

土地の評価は、地目の別にそれぞれ定める方法によって行う（乙1の第1章第1節一）。土地の地目が宅地である場合の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一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ものとする（同章第3節一）。

(イ) 評点数の付設

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、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする（同節一、二）。

(ウ) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする（同節二（二）1）。

(エ) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする（同節二（二）2）。

(オ) 標準宅地の選定

標準宅地は状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする（同節二（二）3）。

(カ) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によって、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正

常売買価格を求めるものとする。

(2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によって求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によって標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を基準宅地として選定したもの）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする（同節二（二）4）。

(キ) 標準宅地の適正な時価の評定にかかる経過措置

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（昭和44年法律第49号）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ものとする（同章第12節）。

(ク) 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第4）により求めた各筆の宅地の比率割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について所要の補正をして、これを適用するものとする（第1章第3節二（二）5）。なお、別表第4の「宅地の比準表」の内容は下記のとおりである。

記

① 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。

（算式）

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

② 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに附表1（別紙1）を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、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、これを一体をな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、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

(ケ) 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（指定市）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県の知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする（第1章第3節三）。なお、三条市では、各筆の宅地の価額を求める際の評点数に乘じる評点1点当たりの価額は、1円である（弁論の全趣旨）。

ウ 固定資産評価基準の適用にあたって

評価基準の適用にあたって固定資産評価基準解説（乙2）は、以下のような解説をしている。

(ア) 宅地の評価

宅地の評価法について、市長村が「市街地宅地評価法」、「その他の宅地評価法」のいずれによるべきか、又はどの地域にどの方法を適用すればよいのかについては、当該市町村の宅地の価格事情からみて判断すべきことであるが、具体的には評点数の較差について「画地計算法」にすることが適当な地域であるか、又は「宅地の比準表」に定める程度のことを考慮すれば足りる地域であるかどうかによって定めることが適当である（第2章第3節2）。

(イ) 利用状況による地区区分

状況類似地区の区分については、「宅地の比準表」が適用できるような地区区分であることが必要であることからまず次の地区区分とすることが求められる（第2章第3節2(1)）。

- a 家屋の散在する地域（宅地の比準表中「家屋の連たん度が低いとき」に該当する。）・・・（散在地区）
- b 農家・漁家等の集落（宅地の比準表中「家屋の連たん度が低いとき」に該当する。）・・・（集落地区）
- c 専用住宅が相当連たんしている地域（宅地の比準表中「専用住宅が相当連たんしているとき」に該当する。）・・・（住宅地区）
- d 商店が相当連たんしている地域（宅地の比準表中「商店が相当連た

(ウ) 利用上の便による地区区分

a 道路条件・・・道路の系統，性質，舗装の程度，勾配，幅員，交通
量等道路交通上の利用上の便否

c 宅地条件・・・宅地の高低，乾湿，日照，降水量，都市計画法による用途地城，建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否

というものが考えられる。このうち、dの画地条件は、各画地ごとに相違するものであるから、状況類似地区区分に当たっては、地域的に共通する要素である道路条件、接近条件、宅地条件を考慮して区分するものである（同節2(2)）。

状況類似地区は、宅地の集団を単位とし、又は地形的に連続する地域によって画定するのが実務的であるから、類似の形態にある地区がいくつも生ずることになるが、相互に状況が類似し、価格的にも開差がないと認められる地区が近接している場合には、これらを合わせて一の状況類似地区としても差し支えない（同節2(3)）。

ア 三条市は、本件土地及び三条市大字[]、同[]、同[]の4筆を一画地とした上、宅地と認定し、宅地の評価方法として「その他の宅地評価法」を選択した（甲2、弁論の全趣旨）。

—480—

として区分し、また、道路の系統、性質、幅員等を考慮して、三条市で付番した状況類似地区番号219 I を状況類似地区（以下「本件状況類似地区」という。）として区分した（甲 2，乙 5 の 1，2）。そして、本件状況類似地区番号219 I の標準宅地としては、大字上保内字沢田乙619番 5 の宅地（別紙 2 の図面において標準宅地とされている土地、以下「本件標準宅地」という。）を選定した（甲 2，乙 5 の 1，2）。

ウ 本件標準宅地の平成14年 1 月 1 日時点の鑑定価格は 1 平方メートル当たり 3 万3700円であり、本件標準宅地については、個別的補正要因がなかったことから、その価格の約 7 割である 2 万3500円を価格調査基準日である平成14年 1 月 1 日時点での当該標準宅地の適正な時価とした（甲 2，乙 6）。そして、本件標準宅地については、地価下落修正率を0.987とし（乙 8），地価下落修正率適用後の本件標準宅地の 1 平方メートル当たりの評点数を 23,194点とした（算式＝23,500×0.987）（甲 2）。

エ 本件標準宅地と本件土地との間の個々の画地特有の要素（奥行、形状、街路との関係等）とを比較検討し、本件土地の奥行等による比準割合は、奥行長大（78メートル）を理由にその比準割合を0.95とし、形状不整地を理由にその比準割合を0.94とした（甲 2）。

オ 上記比準割合を乗じた後の本件土地の 1 平方メートル当たりの評点数を 20,711点（算式＝23,194×0.95×0.94）とし、これに本件宅地の地積252.42 平方メートルを乗じ本件土地の評点数を5,227,870点とし、これに評点一点当たりの価額を 1 円として乗じ、本件土地の評価額を522万7870円とした上、前記のとおり、平成15年度の固定資産課税台帳に登録した（甲 1）。

2 争点

- (1) 三条市の状況類似地区の設定は適切であったか。
- (2) 本件土地について、標準宅地から比準するにあたって、更に補正をすべきであったか。
- (3) 被告が原告の主張する本件土地の価格を考慮しないことは妥当であったか。
- (4) 被告は中立的な立場で審理していたか。

3 争点に関する当事者の主張

- (1) 争点(1)について

ア 原告の主張

本件土地に接面する県道大面・保内線は、かつては生活の主幹道路であったが、同線の道路幅は 4 メートルを下回ることが多く、普通車両のすれ

違いもままならない箇所が多数あって、利便性に劣っており、現在、周辺の住民は、別のバイパス的道路を生活の主幹道路として利用している。しかし、本件土地と同一の状況類似地区とされている本件標準宅地の所在する一級河川布施谷川に沿った集落地区の接する道路は、バイパス的道路で幅員も4メートルを超え、現在の主幹道路となっており、同地区は、極めて少数の宅地を除いて、県道大面・保内線を利用することをそもそも必要としない地区である。さらに、本件土地の東側はすぐ山となっており、本件標準宅地等と比べると4時間もの日照被害があり、著しく日照条件等が劣っている。このように、本件状況類似地区内で利用状況や利用上の便は大きく異なっているといえるのである。したがって、本件状況類似地区の設定・選定は妥当ではない。

イ 被告の主張

状況類似地区の設定につき利用上の便を構成する一つ一つの要素を捉えて忠実にその区分を行うとすれば、区分する地区は相当数にのぼり、事務量が膨大なものとなる。したがって、評価基準においては、宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとされているのである。そして、本件宅地の存する地域は、古くから集落が形成されていた地域であることから、利用状況による地区区分を集落地区としたが、集落地区において、おおむねその状況が類似している地区を区分するにあたっては、集落地区は、市街地宅地評価法を採用する区域と比較した場合に、宅地の立地条件と価格事情との関連が単純であり、価格差も少ないのであるから、状況類似地区は宅地の集団を単位として、又は地形的に連続する地域によって画定することが実務的である。したがって、このような観点からなされた本件状況類似地区の選定・設定は妥当である。この点、原告は、本件状況類似地区内の特定道路についての性状や利用の有無や日照条件等を考えると、本件状況類似地区の区分は誤りであるなどと主張するが、状況類似地区の区分は、評価基準に示されているとおり、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他の利用上の便等を総合的に考慮して行われているのであり、しかも、一つの状況類似地区内において性状の異なる道路が存在することは当然想定されることであり、同等の規格を持つ道路のみをもって状況類似地区を区分するものではないし、日照条件についても、日照条件がある地区の広範囲にわたって価格に大きな影響を

与えている場合には、これを要因として状況類似地区が区分されることもありうるが、それに至らない場合でも当然に状況類似地区の区分に影響を与えるという原告の主張は、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するとした、上記評価基準の考え方からすれば誤りである。

(2) 争点(2)について

ア 原告の主張

本件土地は、県道大面・保内線の東側に位置する土地で、東側はすぐ山となっており、日照において、本件標準宅地と比較して、4時間以上もの差があるのであるから、著しく日照条件に劣っている。また、山際にあるため、降雨、降雪時にあっては、山頂、山腹からの流水、湧水や雪の吹き溜まりとなる等の著しい被害を受ける土地である。さらに、本件土地は、山林を拓いた土地であることから、傾斜及び道路との間に高低差があり、本件土地への出入りは勾配のある出入り口を使用しなければならないような土地である。したがって、本件土地の現況と本件標準宅地の現況は大きく異なるのであるから、本件土地について、標準宅地から比準するにあたって、補正をすべきである。

イ 被告の主張

各筆の宅地の評点数について「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」によって付設する場合においては、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは所要の補正を加えることができることとされている。しかし、日照障害、湧水、接面道路との高低差・傾斜等に対する所要の補正について「その他の宅地評価法」には直接具体的な定めがないし、そもそも本件土地について補正の必要性は認められない。具体的には、地形等の周辺環境による日照障害については、具体的にその障害の影響・程度を容易に把握できるものではなく、評価の均衡を失することのないように全市的にその状況を把握し、その影響を測ることも著しく困難であり、また障害の程度が具体的に把握できないものについて補正を行わないとしても評価の結果が著しく不均衡を来すものとはいえない。接面道路との高低差については、本件土地は、接面道路に対して高地にあり、出入口部分には勾配が付くが、通常の入りに支障があるとは認められない程度であるから、補正をしないからといって価格に特に著しい不均衡を来すとはいえない。湧水による影響についても、本件土地は、宅地として長い期間にわたっ

めて困難であることから、法403条第1項は、「適正な時価」への合理的な接近方法として、総務大臣が定めた評価基準に従ってその評価を行わせることとし、これによって大量に存在する固定資産の評価を一定の期間内に適正に行い、各市町村相互間及び各市町村内における固定資産の評価の均衡を確保しようとしたのである。したがって、登録価格が適正な時価を上回るか否かの判断は、評価基準等に規定された手順等を通じて行うべきである。なお、原告は、本件土地の取得価格が適正な時価であると主張しているが、本件土地の売買価格は、原告と売主との当事者間のみの関係において成立した価格であって、正常な条件のもと成立した価格とはいえないのであるから、これを考慮しなかったとしても重大な審理不尽があるとはいえない。

(4) 争点(4)について

ア 原告の主張

被告は、三条市が行った本件土地の評価に関して中立的な立場で審理しなければならないはずである。しかしながら、本件土地についての被告の審理は、原告の意見を阻む事務局の意見に、終始誘導、影響されたものであって、中立的な立場で審理されたものとは到底いえない。

イ 被告の主張

被告は、審理にあたって、原告からは、申出書及び反論書の提出を受け、三条市長からは、弁明書の提出を受け、原告及び三条市長の双方の主張を確認している。また、被告は平成15年8月8日に本件土地につき現地確認をするとともに口頭意見陳述の機会を設けている。そして、それらの過程において、原告は自身の認識に基づいた主張を行い、三条市長は、原告の主張に応じた反論を行い、被告はこれらを検討した上、審査決定を行ったものであって、その審理過程において違法な点はないし、中立的な立場で審理したものである。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)について

- (1) 原告は、本件土地の利用状況や利用上の便を考慮すると、本件状況類似地区の設定・選定が妥当でないと主張するので、以下検討する。
- (2) 前提事実のとおり、三条市長は、評価基準に従って、本件土地が「市街地宅地評価法」の対象土地ではなく、「その他の宅地評価法」の対象地に該当するとして、状況類似地区の区分として、本件状況類似地区である219Ⅰを選定

し、本件標準宅地を選定した。ところで、評価基準によれば、状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとされているが、このように評価基準が、諸事情を考慮した上、おおむねその状況が類似している地区ごとに区分している趣旨は、①状況類似地区の選定・設定にあたり、個々の宅地について、その利用上の便等を逐一考慮することは、反復・継続して評価を実施すべき土地が大量に存在すること、短期間に可及的に適正な評価をするために必要な人的資源が有限であることからして、困難であること、また②「その他の宅地評価法」を適用する場合においては、おおむねその状況が類似している地区であれば、地区内の土地の価格差は小さいと考えられること、にあり、このような評価基準の趣旨からすれば、状況類似地区の選定・設定にあたっては、市町村長にある程度の裁量を与えられていると解され、したがって、その裁量の範囲を逸脱していると認められない限り、違法ということはできないと解される。

- (3) 本件土地の属する本件状況類似地区は、山の裾野に広がる地域で、県道大面・保内線や布施谷川に沿って集落が形成されている地区で、一つの単位を形成しており、また、本件状況類似地区内の家屋の疎密の程度も本件土地周辺地域とほぼ同様であるといえ、本件状況類似地区の道路状況も県道大面・保内線が系統・連続性等からこの地区の主要な道路であり、最寄駅のＪＲ保内駅等の公共施設の位置等からしても、本件状況類似地区内の土地の利用上の便はほぼ同一であると認められる（前提事実、甲２，３，乙５の１，２，１６，弁論の全趣旨）。一方、本件状況類似地区と隣接する２２４Ⅰ地区や２２５Ⅰ地区は、県道大面・保内線から川沿いに山中に入る道路に沿接した地域を区分したものであり、しかも主たる道路は、川に沿って曲がりくねり、一車線程度の狭い幅員で先は行き止まりとなっている道路で、本件状況類似地区とは地形の点で異なるばかりか、利用上の便においても著しく異なるものと考えられる（甲３，乙５の１，２）。したがって、本件状況類似地区の利用上の便や隣接する地区との比較から三条市長が、本件状況類似地区を選定・設定したことは、評価基準の範囲に沿ったものと認められ、原告の主張する本件土地の状況が存在しても、裁量の範囲内であるといえる。以上から、原告の主張には理由がない。

2 争点(2)について

- (1) 評価基準によれば、前記前提事実のとおり、各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の宅地の地積を乗じて付設するものとされているが、この場合、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について所要の補正をして、これを適用することができるものとされている。そこで、原告は、本件土地は日照条件に劣っている、傾斜地である等を理由にさらに補正すべきであると主張するので、以下検討する。
- (2) 固定資産の価格の決定を評価基準に委ねた法の趣旨からして、法が、土地の価格形成に影響を与える一切の事情を細部にわたり考慮して評価額を決定することを要求しているとは考えられない上、状況類似地区の設定においてある程度の環境条件等の評価がなされていると考えられること、また、個々の宅地につき日照障害等による障害の程度等を把握することは著しく困難であること、さらに日照障害等の要因が存在したとしても、そのことゆえに必ず減価をしなければならないというわけでもないこと、からすれば、日照障害等につき補正が必要となるのは、日照障害等のため、宅地の価格が減少していることが客観的に明白であり、状況類似地区の設定では、適切な評価をすることができない場合をいうものと解するのが相当である。
- (3) 本件土地の東側は山林となっており（争いない）、日照障害が存在することは認められるが、西側は道路に画しており、日照を遮るものはない（甲5）。接面道路との高低差については、確かに、接面道路から本件土地へ出入りするには、勾配があるが、通常の入りに著しく支障がある程度ではない（甲5）。また、湧水による影響については、いかなる影響があるか必ずしも明かではないし（甲5）、傾斜については、敷地自体について傾斜は認められないことからすれば（甲6）、湧水及び傾斜についても本件土地を宅地として使用するにあたって、著しい支障があるとは認められない。
- (4) 以上から、日照障害等によって、本件土地の価格が減少していることが客観的に明白とは認められないことから、補正が必要な場合であるとはいえず、原告の主張には理由がない。

3 争点(3)について

- (1) 前記のとおり、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が（法403条1項）、固定資産の価格の決定にあたっては、「適正な時価」（法349条、341条5号）を基準としなければならない

いところ、ここでいう「適正な時価」とは、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応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、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ものと解される（平成10年（行ヒ）第41号、同15年6月26日最高裁判所第1小法廷判決）。

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っていれば、その上回る部分は違法であるとして取消すべきものである。もっとも、評価基準によって定められている「その他の宅地評価法」は、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価法として一般的合理性があるものといえるので、評価基準に従って本件土地の価格を決定したといえるのであれば、他に特段の事情がない限り、三条市長が決定した価格は、適正な時価であるといえることができる。

- (2) この点、原告は、評価基準に従って決定された価格と原告が第三者より売買により取得した価格の差は3.48倍を超えているのであるから（甲4）、被告は審理にあたって原告の取得価格を考慮すべきであったなどと主張するが、本件において、三条市長が評価基準に従って、本件土地の価格を決定したことは明かである（甲2）。そして、原告の主張のとおり、本件土地の売買価格が第三者の提示によるものであるとしても、その売買価格は、不動産業者等の専門家ではない近隣の者の評価によるものに過ぎず、その評価が、適正な時価であったのかは証拠上明かではない上、しかも売買価格が従前の当事者の関係や交渉経過などの様々な要因によって、変動しうるものであることからすれば、実際の売買価格と固定資産評価基準によって決定された価格に3.48倍の隔たりがあったとしても、これのみをもって特段の事情があるとはいえず、被告が原告の取得価格を審理にあたって考慮しなかったとしても、被告の審理に審理不盡があったとはいえない。

4 争点(4)について

- (1) 法432条1項によれば、固定資産の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができるとされているが、法が、固定資産の登録価格についての不服の審査を、評価及び課税の主体である市町村長から独立した第三者的機関である固定資

産評価審査委員会に委ねることとした趣旨は、中立の立場にある委員会に固定資産の評価額の適否に関する審査を行わせ、これによって固定資産の評価の客観的合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに固定資産税の適正な賦課を期そうとする点にある（昭和61年（行ツ）第138号最高裁平成2年1月18日第1小法廷判決）。このように、固定資産評価審査委員会による審理手続が、決定の内容の適正だけでなく、利害関係人の利益保護も目的としていることにかんがみれば、固定資産評価審査委員会の審査手続が明文の規定に反した場合、あるいは第三者機関である委員会の中立、公正を損なったものと認めざるを得ないような場合には、審理手続上の瑕疵があるということになるが、手続的な瑕疵が処分の取消事由となるかどうかは、手続規定の趣旨、目的や瑕疵の程度、内容等を勘案し、当該瑕疵が処分の内容いかに問わず、処分を違法として取り消さなければならないほどのものであるか否かを個別的に判断して決するのが相当である（平成10年（行ヒ）第104号最高裁平成14年7月9日第3小法廷判決）。そこで、被告による審査が適正であったかについて検討する。

(2) 本件土地に関する被告の審理の過程は以下のとおりである。

ア 被告は、平成15年7月4日午後2時から、三条市役所4階第三委員会室において、原告の審査申出を含む審査申出を議事とした委員会を開催した。同委員会には、被告委員3名（委員長■■■■■、委員■■■■■、委員■■■■■、以下「被告委員ら」という。）のほか被告事務局職員3名（書記■■■■■、同■■■■■、記録■■■■■、以下「被告事務局職員ら」という。）が出席した（なお、■■■■■は三条市の行政課課長補佐であり、■■■■■は、同課係長である（甲25-2））。同委員会では、事務局職員からの各審査申出の審査事項や審査申出の趣旨、理由等の説明がなされ、被告委員らによる各審査申出に対する受理決定がなされた後、今後の審理手続の進行等についての合議がなされ、同日午後2時15分に同委員会は閉会となった（甲25-1）。

イ 被告は、平成15年8月8日午後1時30分から、同委員会室において、審査申出人の口頭陳述を議事とした委員会を開催した。同委員会には、前記被告委員らのほか、被告事務局職員ら及び原告が出席した。同委員会では、被告事務局職員が出席者らを紹介した後に、原告の口頭意見陳述がなされた。続いて、被告委員らが原告に対し質疑等を行ったが、途中、被告委員の1名が、被告事務局職員に対し、補正率や日照権についての質問をした

ことを契機として、被告事務局職員と原告の間で意見の応酬がなされた。被告事務局職員は、この応酬の中で、自らが第三者的立場にあることを前置きしながらも、状況類似地区の設定において社会環境等の諸要素を評価しているとの三条市税務課から聞いてきた話や固定資産の評価に関する自己の見解や本件土地が地理的に県道に沿っており条件的には非常にいい場所であるなど本件土地の利便性に関する自己の意見などを述べた。そして、最後に、原告が最終的な意見ないし要望を述べて、同委員会は閉会となった（甲25－2）。

ウ 被告は、平成15年8月29日午後1時30分から、同委員会室において、審査申出を議事とした委員会を開催した。同委員会には、被告委員らのほか、被告事務局職員らが出席した。同委員会では、まず、被告事務局職員から審査申出人である原告及び三条市双方の主張等の報告等がなされ、その後、被告委員らは審査決定のため審議に入ったが、途中、被告委員の1名が、被告事務局職員に対し、個別的に土地の現状を評価するということはどういうことかという趣旨の質問をしたため、被告事務局職員が「取引価格として判断する範疇の価格か否か、難しい判断が求められる」と答えた。これに対し、他の被告委員の1名が「個人的なもので、一般的に見た実勢価格とは判断しがたいということなんでしょ」と述べたところ、被告事務局職員は「はい。実勢価格からかけ離れています。基準に基づいて、補正も行っています。」と述べた。この被告事務局職員の発言に続いて、被告委員長が、固定資産課税台帳に登録されている本件土地の価格は固定資産評価基準により適切に評価されたものであるから、他の委員に異存がなければ棄却する旨述べたところ、異議が出なかったため、原告の審査申出は、棄却され、同委員会は閉会となった（甲25－3）。

- (3) ところで、固定資産評価審査委員会の中立的、第三者的地位からすれば、同委員会の事務局職員の地位も書記あるいは記録係と議事の進行等を担当する第三者的地位にあるにすぎないというべきである。そうすると、前記のように、被告事務局職員が、被告の議事において、一方当事者である三条市の税務課から聞いた話や固定資産の評価や本件土地についての自己の意見を述べたり、あるいは被告の審議の場においても原告が本件土地を取得した売買価格について実勢価格からかけ離れていると発言するなどは、上記固定資産評価審査委員会における事務局職員の第三者的地位からすれば、不適切であったといわざるを得ない。しかし、その発言の審理全体に占める割合や発言

の内容・程度等からして、本件決定が事務局職員の誘導等によりなされたものとまではいえず、その瑕疵の程度は、本件決定を違法として取り消さなければならないほどであるとはいえない。

第4 結論

以上の次第で、原告の本訴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、民事訴訟法61条を適用して、主文のとおり判決する。

新潟地方裁判所第一民事部

裁判長裁判官 大 工 強

裁判官 太 田 武 聖

裁判官 宮 澤 志 穂

別紙 1

附表 1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥 行 に	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
よ る 比 準 割 合	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合	
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	0.95	0.90	0.85	
	専用住宅が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	
家屋の連たん度が低いとき	奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00		
	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえる場合			
		標準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合	0.95			
形状等による比率割合	家屋の連たん度が低いとき	奥行が36メートルをこえる場合	1.00	1.00			
			1.05				
その他の割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。 (1) 不整形地にあつては 0.40 (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10						
その他の割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。						

別紙 2 (略)

別紙 3 (略)

判

決

新潟県三条市大字

控 訴 人

新潟県三条市旭町2丁目3番1号

被 控 訴 人

同 代 表 者 委 員 長

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士

主

三条市固定資産評価審査委員会

文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人が控訴人に対して平成15年8月29日付けでした審査決定に係る三条市大字 所在の宅地252.42平方メートルに対する平成15年度固定資産課税台帳の登録価格522万7870円のうち150万円を超える部分を取り消す。
- 3 訴訟費用は、第1，2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

- 1 本件は、新潟県三条市大字 の土地（252.42平方メートル。以下「本件土地」という。）の固定資産税の納税義務者である控訴人が、三条市長が決定し固定資産課税台帳に登録した本件土地の平成15年度の価格522万7870円は控訴人が本件土地を取得した価格150万円と著しくかい離しており不当であるとして、地方税法432条1項に基づき被控訴人に対して審査の申出をしたところ、被控訴人がこれを棄却する決定（以下「本件決定」という。）をしたことから、なおその価格に不服があり、また、被控訴人の口頭審理手続において被控訴人の事務局職員が原処分庁の主張を代弁するような意見を述べるなどその手続の中立性に問題があり、その瑕疵は重大であるなどと主張して、本件決定に係る上記登録価格のうち150万円を超える部分についての取消しを求め、これに対し、被控訴人が、本件土地に係る固定資産の評価は正当であり、被控訴人の口頭審理手続にも瑕疵はないと主張して争った事案である。

原審は、本件決定における本件土地に係る固定資産の評価に控訴人主張の違法不当はなく、また、被控訴人の口頭審理手続にも本件決定を取り消すほどの瑕疵はないとして、控訴人の請求を棄却したため、控訴人がこれを不服として控訴した。

- 2 前提事実、争点及びこれに関する当事者の主張は、次のとおり付加訂正するほか、原判決「事実及び理由」の「第2 事案の概要」1ないし3（原判決2頁8行目から14頁末尾まで）記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決の付加訂正

ア 原判決6頁下から9行目の次に改行して、次を加える。

「(コ) 標準宅地等の価額の下落に関する経過措置

平成15年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成14年1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価等を活用して宅地の価額の下落状況を把握し、状況類似地区ごと（状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。）に、上記(ア)ないし(ケ)に従って求めた評価額に、下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じて、その修正をすることができる（同章第12節）。」

イ 7頁3行目の「第2章第3節2」を「第2章第3節Ⅰ2(3)」に、同7行目の「第2章第3節2(1)」を「第2章第3節Ⅲ2(1)」に、8頁7行目の「同節2(2)」を「同節Ⅲ2(2)」に、同13行目の「同節2(3)」を「同節Ⅲ2(3)」にそれぞれ改め、8頁下から6行目の「県道大面・保内線」の次に「（以下「本件県道」ともいう。）」を加える。

(2) 当審における控訴人の補充的主張

ア 本件土地は、状況類似地区番号224Ⅰ及び225Ⅰに類似して、崖地近接等危険住宅に該当するおそれのある土地であり、本件状況類似地区内の本件土地以外の土地とは状況が異なるものである。さらに、標準宅地は相互の価格差が2割程度の地域ごとに選定することを目途とするとの三条市の土地評価事務取扱要領（乙4）の定めにもかかわらず、本件土地が含まれるとされた本件状況類似地区の標準宅地（本件標準宅地）の価格は隣接する状況類似地区の標準宅地の約1.86倍（225Ⅰ地区）ないし約2倍（224Ⅰ地区）となっている。この点からも、本件状況類似地区の決定は不適切であ

る。

イ 本件標準宅地の価格が本件土地の売買価格の約3.48倍であることに加えて、本件土地と本件標準宅地とは、道路状況、家屋の疎密度、土地の形状等に照らし、類似しているとはいえないこと、上記アのとおり本件標準宅地と隣接する状況類似地区の標準宅地の価格差からみても、三条市の土地評価事務取扱要領の趣旨に照らして、本件状況類似地区の決定は適切とはいえないことからすると、本件土地の登録価格は客観的な時価を上回る具体的な可能性がある場合に当たるものというべきである。したがって、被控訴人が本件決定をするに当たり本件土地の登録価格が客観的な時価を上回ることがないかどうかについて審理を行わなかったことには審理不尽の違法がある。

ウ 被控訴人が行った口頭審理は、委員長自らが審理の冒頭から棄却の結論をうかがわせる発言をしたり、被控訴人の事務局職員が、控訴人と意見の応酬をした上、審理を受けるべき一方当事者である原処分庁（三条市）の立場を代弁して委員を誘導するなど、公正性、中立性に反するものであり、その瑕疵は重大である。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、控訴人の請求は理由がないものと判断する。その理由は、次のとおり付加訂正するほか、原判決「事実及び理由」の「第3 当裁判所の判断」1ないし4（原判決15頁1行目から21頁18行目まで）記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決の付加訂正

ア 原判決16頁6行目の「川に沿って曲がりくねり、」を「上記県道とは異なり、川に沿って曲がりくねり、川との境にはガードレール等のない箇所も多く、」に、同9行目の「(甲3、乙5の1・2)」を「(甲3、乙5の1・2、22の2、23の1・3ないし9)」にそれぞれ改める。

イ 16頁下から2、1行目の「個々の宅地につき」から17頁2行目の「からすれば、」までを「個々の宅地について自然環境による日照障害等の程度を逐一把握することは事実上困難を伴うこと、仮にいくらか日照障害等の要因があったとしても、直ちに価格の低下をもたらすものとはいえないこと、昭和50年10月15日付け東京都総務・主税局長、各道府県総務部長宛 自治省税務局固定資産税課長内かん「日照障害を受ける住宅地区の宅地の評価要領」（乙2・273頁）によると、日照障害による補正を行う対象となるの

は「住宅地区」とされていることにかんがみると、」に改める。

ウ 17頁6行目の「日照障害が存在する」から同7行目の「日照を遮るものはない」までを「一定の時間、日照が障害されることがうかがわれ、控訴人作成の「固定資産評価審査申出書」(乙14)の「審査申出の理由」には、朝日も当たらないとの記載があるが、実際に年間を通じてどの程度日照が障害されるのかについては証拠上明らかでない上、西側は道路に面していて日照を遮るものはない」に改め、同末行の「同15年6月26日最高裁判所第1小法廷判決」の次に「・民集57巻6号723頁」を加える。

エ 18頁7, 8行目の「適正な時価であるということが出来る。」を「その適正な時価であると推認するのが相当である。」に改め、19頁5, 6行目の「最高裁平成2年1月18日第1小法廷判決」の次に「・民集44巻1号253頁」を、同15行目の「最高裁平成14年7月9日第3小法廷判決」の次に「・判例地方自治234号22頁」を、20頁7行目の「続いて、」の次に「被控訴人委員長が、場所を見せてもらったが、ニッ山や布施谷川を入った方と同じということにはならないのではないか、市の弁明書にも書いてあるなどと意見を述べた後に、」をそれぞれ加える。

(2) 当審における控訴人の補充的主張について

ア 控訴人は、本件土地付近には東側に防護壁工事がされる(甲28)など、本件土地は崖地近接等危険住宅に該当するおそれのある土地であり、本件状況類似地区ではなく、224 I 地区及び225 I 地区に類似している旨主張するが、224 I 地区には急傾斜地崩壊危険区域が存在するものの、本件状況類似地区内には同区域は存在しない(乙25)こと、並びにその地形、利用上の便に関して本件状況類似地区と224 I 地区及び225 I 地区とを対比した前記認定判断に照らすと、本件土地が224 I 地区及び225 I 地区と類似しているとはいえないところである。なお、控訴人は、三条市の土地評価事務取扱要領(乙4)の趣旨に照らし、隣接する224 I 地区及び225 I 地区の各標準宅地の価格と本件標準宅地の価格差からすると、本件状況類似地区の決定が不適切であるとも主張するが、控訴人主張に係る上記取扱要領の標準宅地の選定に関する定めは、市街地宅地評価法の場合について定めたものであって、「その他の宅地評価法」の場合に妥当するものではなく、また、上記の趣旨を考慮したとしても、本件土地が上記224 I 地区及び225 I 地区と類似しているとはいえないことは上記説示のとおりであり、本件状況類似地区の決定が評価基準に反するものとはいえない。

イ 控訴人は、本件土地の売買価格が登録価格の約3.48倍を超えること等から、本件土地の登録価格が適正な時価（客観的な交換価値）を上回る可能性が具体的に認められ、評価基準に従ったとしても適正な時価であるとは推認することができない特段の事情があるとして、被控訴人がこの点を審理しなかったことは審理不尽であると主張する。

しかしながら、本件土地の売買価格である150万円が、控訴人の主張するように第三者の提示した金額であるとしても、当該第三者が不動産業者その他の土地の評価に関する専門家ではないことは控訴人も認めるところである（控訴人の平成16年4月20日付け原審準備書面）上、売買価格は、売買契約当事者の関係や契約締結に至る交渉経緯等の様々な事情によって形成されるものであるところ、本件土地の売買契約には宅地建物取引主任者の仲介もなく（甲4）、売買当事者間の関係も不明であるなど、上記150万円の売買価格が正常な条件の下に成立した取引価格であることを裏付ける客観的な資料は提出されていない。さらに、本件土地の売買価格（1平方メートル当たり5942円。甲4）は、控訴人が類似していると主張する224Ⅰ地区及び225Ⅰ地区の各標準宅地の価格（1平方メートル当たり224Ⅰ地区は1万1700円、225Ⅰ地区は1万2600円。時点修正後は前者は1万1583円、後者は1万2474円。甲20、乙8）と比較しても、その約2分の1であり、前記認定の本件状況類似地区と上記各地区との相違を考慮すると、本件土地の売買価格が正常な条件の下での取引価格であると認めることは困難といわざるを得ない。

次に、控訴人は、本件土地と本件標準宅地とは、道路状況、家屋の疎密度、土地の形状等に照らし、類似しているとはいえない旨主張するが、証拠（甲5、17、乙5の1・2、16、17、23の1・3、26）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地は、山裾の土地ではあるが、平坦で本件県道に面していること、本件標準宅地の前面道路は市道であり、本件県道よりも幅員は広いが、本件県道には移動経路を確保するために消雪パイプが敷設されていること、農協支店、小学校、バス停への接近条件は本件土地の方が優れているが、市役所、駅等への接近条件に差はないこと、住宅の疎密度も大きな差はないことが認められるほか、前記説示のとおり、本件宅地を本件標準宅地と比準する上で所要の補正についてもその必要性が認められないこと等に照らすと、控訴人の上記主張は採用することができない。

さらに、控訴人は、本件標準宅地と隣接する状況類似地区の標準宅地の

価格差からみても、三条市の土地評価事務取扱要領の趣旨に照らして、本件状況類似地区の決定が適切でないとし、このことから、本件土地の登録価格は客観的な時価を上回る具体的な可能性がある場合に当たるとも主張するが、前記説示のとおり、上記取扱要領の定めが本件状況類似地区に適用されるとする控訴人の主張は理由がない上、控訴人の主張は本件土地が224 I 地区及び225 I 地区と類似することを前提とするものであるが、前記説示のとおり、その前提そのものも認められないから、控訴人の上記主張も採用することはできない。

そうすると、本件においては、本件土地の売買価格の点を考慮に入れても、本件土地の登録価格が評価基準に従って算定されたとしても時価（客観的な交換価値）を上回る可能性を具体的にうかがわせる特段の事情があるとは認められず、これと異なる控訴人の主張は採用することができない。

ウ 控訴人は、被控訴人の口頭審理における委員長の発言は審理の冒頭から棄却の結論をうかがわせるものであり、事務局職員も三条市の立場を代弁して委員を誘導するなど、上記審理は公正性、中立性に反する旨主張する。

確かに、被控訴人委員長の前記認定に係る発言内容は、現地を見た感想ではあるものの、いささか結論めいた印象もないではないが、その後も控訴人は意見を陳述しており、被控訴人委員長が不当に他の委員を誘導したとまではいえない。また、前記認定のとおり、被控訴人の事務局職員の発言の多くは、評価基準に関する説明であって、本件土地の評価そのものに関して意見を述べた部分は審理全体の中ではわずかであり、被控訴人事務局職員が三条市の立場を代弁したとまではいえず、本件決定が被控訴人事務局職員によって誘導されたものであるとはいえない。したがって、前記説示のとおり被控訴人事務局職員には不適切な発言もあった（なお、被控訴人委員長の上記発言は、不適切なものとまではいえない。）が、それが本件決定を取り消さなければならないほどの瑕疵に当たるということはできない。

エ なお、控訴人は、本件標準宅地の評価が本件土地の取得価格に比して高額であると主張しており、これが本件標準宅地の選定の適否に関する主張を含むものと解する余地もあるので、この点について判断を加える。

評価基準（乙1）によれば、「その他の宅地評価法」においては、標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行き、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとされて

いるところ、これまで説示してきた本件状況類似地区及び隣陵の状況類似地区（244 I 地区及び225 I 地区）の状況のほか、同様に隣接する状況類似地区である223H地区の住宅等の状況（乙5の1, 23の1ないし5・10・11）に照らすと、評価基準の上記定めからみて本件標準宅地の選定を特に不合理というべき事情はうかがわれない。また、本件標準宅地は、平成15年度に本件県道沿いの宅地から本件標準宅地に変更されたものである（乙22の2, 26）が、その変更に起因して価格が上昇するなどの変動もなかったこと（乙26）も併せ考慮すると、本件標準宅地の選定が不適切であったとはいえず、控訴人の上記主張は採用することができない。

- 2 よって、控訴人の請求を棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第7民事部

裁判長裁判官 横 山 匡 輝

裁判官 石 井 忠 雄

裁判官 相 澤 眞 木

調 書 (決定)

事 件 の 表 示

平成18年（行ツ）第141号

平成18年（行ヒ）第163号

決 定 日

平成 18 年 11 月 30 日

裁 判 所

最高裁判所第一小法廷

裁 判 長 裁 判 官

横 尾 和 子

裁 判 官

甲 斐 中 辰 夫

裁 判 官

泉 德 治

裁 判 官

才 口 千 晴

当 事 者 等

上告人兼申立人

被告上告人兼相手方

同代表者委員長

原 判 決 の 表 示

東京高等裁判所平成17年（行コ）
第204号（平成18年3月2日判決）

裁判官全員一致の意見で、次のとおり決定。

第1 主文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

第2 理由

- ## 1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは、民訴法312条1項又は2項所定の場合に限られるところ、本件上告理由は、違憲をいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規定する事由に該当しない。

- ## 2 上告受理申立てについて

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法318条1項により受理すべきものとは認められない。

越谷市固定資産評価審査委員会
決定取消請求事件（概要）

越谷市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件（概要）

1 事案の概要と判決の経緯

(1) 事案の概要

越谷市に居住する原告が、越谷市長が決定し、平成8年度固定資産課税台帳に登録された本件土地の価格等に不服があるとして審査申出をしたところ、審査委員会がこれを棄却する旨の決定をしたため、本件土地の評価が違法であること及び審査決定の手続きに違法があるとして、その取消を求めた事案である。

審査決定の場の状況は次のとおり

- ① 本件審査請求の口頭審理は、平成8年5月31日午後2時から開催され、被告委員3名及び書記のほか、審査申出人ら代理人として補助参加人が、越谷市側として税務部長や次長、課長、職員数名が出席した。質疑応答などの後、3時45分に終了した。
- ② 同日午後4時から第2回委員会が開催され、被告委員3名及び書記が出席した。その際、税務部長、次長、課長、職員数名が同席し、委員から市側に質問がなされ、資産税課長が回答した。被告委員らは合議の結果、第1から第3までを理由に、本件審査請求を棄却することに決定した。その案文を書記が朗読し、被告委員らはこれを確認し、4時35分に委員会は終了した。なお、越谷市側職員は、この委員会終了まで同席していた。
- ③ 被告委員らは、書記に決定書の案文の作成を指示し、書記が前記理由の骨子に沿って6月2日ごろまでに決定書案を作成し、被告委員らは各自検討した上で、正式な決定書を作成した。

(2) 判決の経緯

- 平成10年1月26日 浦和地裁判決
納税者の請求を棄却
- 平成10年9月30日 東京高裁判決
地裁判決を取り消し、審査申出を棄却する旨の審査委員会の決定を取り消す
- 平成14年7月9日 最高裁判決
高裁判決を破棄し、納税者の上告を棄却

2 1審

(1) 当事者の主張の概要

(納税者)

- ① 利用上何ら変化をもたらさない単なる合筆であり、特別の事情に該当しないから8年度の評価額が7年度の評価額を上回る価格決定は違法である。
- ② 評価替えをした場合、通知義務がある。されていないことは決定手続きに瑕疵があり、これを前提でなされた審査委員会の決定は取り消されるべきである。
- ③ 審査申出に対する手続き、手順には処分庁職員の合議を受けているなど、書記以外の処分庁職員も深く関与している。独立的、中立的機関として固定資産評価審査委員会を設置した立法趣旨に違反しており、その決定方法には重大な瑕疵があるといえるから、棄却決定は取り消されるべきである。

(審査委員会)

- ① 原則として、登記簿上の土地が分合筆された場合「その他これに類する特別な事情」に該当し、本件価格決定は法及び評価基準に従ったもので違法ではない。
- ② 納税者の便宜を図るための補充制度であり、課税台帳の縦覧制度がある以上、通知がないことによって決定された価格等が無効となるものではない。
- ③ 審査決定は、各委員の権限と責任において判断し、決定されたものであり取り消すべき違法はない。

(2) 判決の概要

- ① 本件合筆前に一体として使用されていたものではなかったところ、平成7年度の賦課期日において細長い3筆の宅地であったものが、平成8年度の賦課期日において正方形に近い形状の1筆の土地となったことが認められる。本件土地は、合筆により土地の区画に著しい変更があったものといえることができるから、処分庁が本件価格決定において、第2年度の価格で評価することが不適當な場合に該当すると認めたことに違法はない。
- ② 第2年度又は第3年度において新たに価格の決定がなされたかどうかを、当該年度の固定資産課税台帳等を閲覧したのみで判断することは困難である。したがって、納税者が前年度の固定資産課税台帳等と比較することが事実上不可能な場合に、市町村長より法411条1項の通知がされないと、納税者は新たな価格の決定についての不服申立ての機会を逸するおそれがないとはいえない。しかし、通知は事後的に新たに価格の決定がなされたこと及びその結果を納税義務者に通知するものに過ぎず、価格決定自体の要件を成すもので

はない。したがって、通知が欠如しているという瑕疵それ自体は、市長村長の価格決定の適否に影響を与えないというべきであり、通知がなされなかったことを理由として本件価格決定が違法であるとする原告の主張は失当である。

- ③ 認定事実によれば、本件審査決定及び決定書の作成は、被告の権限と責任においてなされていることは明らかである。

原告は決定書案等の決裁過程の起案文書について、被告委員ら、書記以外の越谷市職員が合議しているとし、また、正式な決定書の決裁をしたのは被告委員長のみであり、他の2名の委員はその内容を十分認識していなかったと主張する。しかし、本件全記録を検討してみても原告が主張するような事実は認めるに足る証拠はない。

もっとも、本件審査請求に対する審査において、越谷市職員が同席している状態で、被告委員らの合議を行って、結論を決定しており、この点は、本来公正・中立であるべき固定資産評価審査委員会における審理の仕方としては、その公正・中立性について疑問を生じさせるものであって、妥当とは言い難いところである。しかしながら、前認定のとおり、本件審査決定は、被告委員らの権限と責任においてなされているから、このことのみをもって直ちに本件審査決定を違法とすることはできない。

よって、本件審査手続きにおいて、本件審査決定を取り消すべき違法があるということとはできない。

3 控訴審

(1) 当事者の主張の概要

(納税者)

1 審の主張 (①, ③) と同様。

(審査委員会)

1 審の主張 (①, ③) と同様。

(2) 判決の概要

- ① 法349条2項1号に規定する「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」とは、土地に関しては、その土地の全部又は一部について、用途変更による現況地目の変更、又は浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地滑り、埋没等によって当該土地の区画、形質に著しい変化があった場合等をいうものと解される。

そして、基準年度の賦課期日後において土地が合筆された場合には合筆後の土地についての基準年度の課税標準の基礎とされた価格は存しないので、特別の事情に該当し、新たに価格を求める必要があるが、土地の現実の利用状況の変化を伴わない単なる合筆がされたにすぎないときは、合筆後の土地の価格が当該合筆前の土地の基準年度の課税標準の基礎とされた価格の合計額と一致するように評価すべきものである。

また、土地の単なる合筆が第2年度の賦課期日の翌日から第3年度の賦課期日までの間に行われた場合において、第2年度において法349条2項ただし書に掲げる事情があったため、同項ただし書の規定によって当該土地に対して課する第2年度の課税標準とされた価格があるときは、当該土地に対して課する第3年度の課税標準は、当該合筆前の土地の第2年度の課税標準の基礎とされた価格の合計額と評価すべきである。

本件合筆は、法349条2項1号にいう特別の事情に該当するが、本件土地の第2年度の賦課期日の翌日から第3年度の賦課期日までの間に行われたものであり、この間、本件土地は更地のままでその利用状況には何らの変化もなかったのであるから、本件合筆は単なる合筆にすぎないものというべきである。

本件土地について、第2年度において法349条2項ただし書に掲げる事情があったため、同項ただし書の規定によって本件合筆前の土地に対して課する第2年度の課税標準とされた価格（合計7477万1852円）があったのであるから、本件土地に対して課する第3年度の課税標準は、その第2年度の課税標準の基礎とされた価格の合計額である7477万1852円と評価すべきものである。

そうとすれば、これと異なる解釈を前提としてされた本件価格決定を適正なものとした本件審査決定には、法349条3項の解釈を誤った違法があるといわなければならない。

②ア 被控訴人の第2回委員会における調査終了後も、被控訴人は、一方の当事者である原処分庁（越谷市長）の補助機関である税務部長等の退席を求めることをせず、担当課の課長や職員が同席する場で、本件審査請求の適否について合議した上、棄却決定し、書記の朗読した決定書の原案について承認している。

イ 被控訴人委員3名は、決定書を作成した後、決定書の正本又は副本を当事者に送付する前に、その送付に関して、税務部長等と合議している。

ウ 認定した本件審査決定手続きは、いささか一方の当事者にすぎない原処

分庁に偏したとみられる審査決定手続であって、委員会の独立性、中立性に著しく反するものとの評価は免れず法423条、425条1項の規定の趣旨に反する違法な手続きであるといわざるを得ない。

4 上告審

(1) 当事者の主張の概要

(審査委員会)

① 1審③の主張と同様。

② 1審①の主張と同様。

(納税者)

① 1審③の主張と同様。

② 1審①の主張と同様。

(2) 判決の概要

① 原審は、次のとおり判示して、1審判決を取り消し、被上告人の請求を認容した。

ア 上告人は、第2回委員会における本件審査申出の調査終了後も原処分庁である税務部長らの退席を求めず審査申出の適否について審議した上、棄却の決定をした。

イ 委員3名は、決定書正本等を当事者に送付する前に税務部長等と合議した。

ウ 一方の当事者にすぎない原処分庁に偏した審査手続であって、独立性、中立性に反するものとの評価を免れず、地方税法423条、425条1項の規定に反する違法な手続である。

エ 本件合筆は、法349条2項1号に該当するが、平成7年度の賦課期日の翌日から同8年度の賦課期日の間に行われたもので、この間、本件土地は更地のままその利用状況に何らの変化もなかった。

オ 単なる合筆にすぎないときは、当該合筆前の土地の基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格の合計額と一致するように評価すべきである。

カ 本件土地については、合筆前の3筆地に対して課する同7年度の固定資産税の課税標準とされた価格があり、その合計額は7477万1852円であるから、同8年度の固定資産税の課税標準となる価格は、上記金額と評価すべきものである。

② しかしながら、原審の判断はいづれも是認することができない。その理由は、次のとおりである。

ア 地方税法は、固定資産課税台帳に登録された事項に関する不服の審査を固定資産の評価、課税の主体である市町村長から独立した第三者機関である固定資産評価審査委員会に行わせることとしている。これは、中立の立場にある同委員会に固定資産の評価額の適否に関する審査を行わせ、これによって固定資産の評価の客観的合理性を担保し、納税者の権利を保護するとともに、固定資産税の適正な賦課を期そうとするものである。

イ 以上のとおり、同委員会における審査手続は、決定内容の適正だけではなく、利害関係人の利益保護をも目的としていることに鑑みれば、同委員会の審査手続が、明文の規定に反した場合に限らず、第三者機関である委員会の中立、公正を損なったものと言わざるを得ない場合には、手続上の瑕疵があるといえることができる。他方、手続的な瑕疵が処分の取消事由となるかどうかは、手続き規定の趣旨、目的や瑕疵の程度、内容を勘案し、当該瑕疵が、処分の内容のいかんを問わず、処分を違法として取り消さなければならぬほどのものであるか否か個別的に判断して決すべきである。

ウ 以上の見地に立つて、本件審査手続に本件棄却決定を取り消すべき違法が存するかどうかについて検討された。

(ア) 上告人の委員会において委員3名が本件審査申出の適否について審議し、これを棄却することを決定した場に原処分庁の補助職委員が同席していたことは、上告人の中立、公正の観点からみて不適切であった。しかし、上告人の委員が審議し、本件審査申出を棄却することを決定する過程において、原処分庁職員が傍聴していたという範囲を超えて、実質的に何らかのかかわりをもったことや影響を与えたことをうかがわせる事実はない。

(イ) 原判決は、決定書等の送付に関して税務部長らと合議したと指摘するが、委員3名が審査申出を棄却することを決定した後、決定書等の送付事務について税務部長らによる決裁手続が行われたにすぎない。

(ウ) 書記の本件審査手続への関与は、上告人の委員会の召集通知、委員会の結果報告書の作成、関係書類の送付、本件棄却決定の決定書案の作成等といった書記事務を担当したにとどまるもので、審査手続全体を通じて上告人の中立、公正を損なったり、棄却決定の内容自体に関与したことをうかがわせる事実はない。

以上、(ア)～(ウ)については、いずれも本件棄却決定を取り消さなければならぬほどの瑕疵には当たらない。

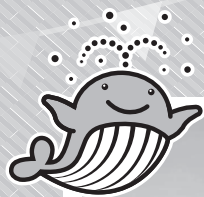
(エ) 本件合筆がされて、3筆の土地を一体のものとする区画の変更及び土地の利用に関する状況の変動が生じた。したがって、本件土地は、地方税法349条2項1号の特別な事情があり、同8年度の固定資産税の課税標準について、同条3項ただし書にいう同7年度の固定資産税の課税標準とされた価格によることが不適當である。

(オ) 本件土地に関する同8年度の固定資産税の課税標準の基礎となる価格は、同条3項ただし書に基づき、本件土地に類似する土地の同6年度（基準年度）の価格に比準して評価した価格で決定すべきである。

(カ) 原処分庁は、類似する土地として旧本件土地を選定し、同6年度の価格である8046万2940円に比準して同価格をもって、本件土地の同8年度の固定資産税の課税標準の基礎となる価格とする価格決定をしたものであるところ、本件土地と旧本件土地とは同一の宅地であるから、本件価格決定は相当である。

③ 以上によれば、本件棄却決定を違法とした原判決には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、以上によれば、被上告人の請求を棄却すべきものとした第1審判決は正当であるから、被上告人の控訴を棄却すべきである。

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

全国各地で運行している
献血バスを寄贈



ベンチ

全国の公園緑地等に
ベンチを設置



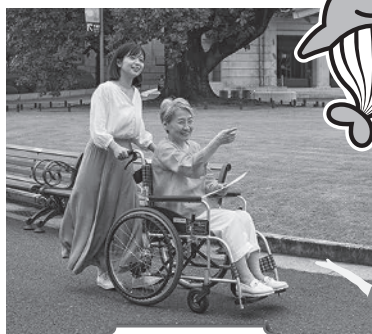
フラワープランター

観光地の環境美化活動の
推進を目的として寄贈



宝くじ桜

日本全国に
さくら若木を寄贈



車いす

博物館利用者のために
車いす等を寄贈



一輪車

体力づくり実践校等に
一輪車を寄贈



バス停留所施設

バス停上屋と
風防施設を設置



すこやか広場

こどもの国(神奈川県)に
健康器具や遊具を設置



検診車

胃部・胸部X線撮影車
として寄贈

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、
教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。



一般財団法人

日本宝くじ協会

<https://jla-takarakuji.or.jp/>