令和８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、土地関係、家屋関係、償却資産関係、手続き関係の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。

２０２６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　　稲　岡　　伸　哉

＜目　次＞

1. 土地関係

⑴　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

⑵　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

2. 家屋関係

⑴　伊達市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件…… 87

【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）…… 89

2）札幌高裁（平成 11 年 6 月 16 日判決）…… 96

3）最高裁（平成 15 年 7 月 18 日差戻判決）…… 101

4）札幌高裁（平成 16 年 4 月 27 日判決）…… 105

5）最高裁（平成 16 年 11 月 2 日決定）…… 113

⑵　東京都固定資産評価審査委員会決定取消請求事件…… 115

【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）…… 117

2）東京高裁（平成 25 年 4 月 16 日判決）…… 182

3）最高裁（平成 26 年 7 月 24 日決定）…… 199

4）最高裁（平成 26 年 7 月 24 日決定）…… 201

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 …… 203

【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）…… 205

2）東京高裁（平成 20 年 6 月 12 日判決）…… 220

3）最高裁（平成 20 年 10 月 24 日決定）…… 223

4. 手続き関係

⑴　三条市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件…… 225
【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）…… 227
2）東京高裁（平成 18 年 3 月 2 日判決）…… 245
3）最高裁（平成 18 年 11 月 30 日決定）…… 252
⑵　越谷市固定資産評価審査委員会決定取消請求事件（概要）…… 253
【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】
⑶　東京都固定資産価格審査申出棄却決定取消請求事件…… 263
【審査決定の取消訴訟で違法事由を主張追加することの可否】
1）東京地裁（平成 29 年 3 月 17 日判決）…… 265
2）東京高裁（平成 29 年 12 月 14 日判決）…… 273
3）最高裁（令和元年 7 月 16 日差戻判決）…… 283
⑷　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…… 287
【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）…… 289
2）広島高裁（令和 3 年 10 月 27 日判決）…… 309
3）最高裁（令和 4 年 3 月 25 日決定）…… 317

東京都固定資産評価審査委員会
決定取消請求事件

判　　決　　東京地裁（平成８年９月11日判決）

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１０億７４４７万９３８０円を超える部分，同番■の土地について価格１０７８万７８１０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４０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理したときは，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するとしている。（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[redacted]丁目[redacted]番[redacted]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[redacted]丁目[redacted]番[redacted]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９１０万点を基礎とし，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ＪＲ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５３０メートル，本件各土地の前面街路が１３０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（繁華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，９６４万点とした（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５６０万点を基礎とし，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１１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１４パーセント減，また，建築基準法４２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１００パーセント，本件各土地の側方街路が５０ないし６０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，繁華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２８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１８０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５００パーセントであったことから，比準表を適用して２３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５５パーセント減が適正であると判断して，２５２万点とした（１万点未満切捨て）。

（七）本件[redacted]番の[redacted]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[redacted]番の[redacted]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。

９６４万点×０．９９＝９５４万３６００点（本件正面路線価×奥行価格補正率＝基本単価）

２５２万点×１．００×０．０５＝１２万６０００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。

（９５４万３６００点＋１２万６０００点）×０．７０＝６７６万８７２０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。

６７６万８７２０点×１６２．３５平方メートル＝１０億９８９０万１６９２点（単位地積当たり評点×地積＝総評点，１点未満切捨て）

１０億９８９０万１６９２点×１．００円＝１０億９８９０万１６９０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×１．６３平方メートル＝１１０３万３０１３点（単位地積当たり評点×地積＝総評点，一点未満切捨て）

１１０３万３０１３点×１．００円＝１１０３万３０１０円（総評点×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，前記第二の二５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概ね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日を評価時点としたことは，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日時点でしなければならない。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

延べ面積でどれだれ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にしかならないはずである。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上には，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÷０．７＝１４２．８６（平成５年１月１日時点の時価）

１４２．８６×０．６９＝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÷０．７＝１４０．８１（都市計画街路補正前の評価）

１４０．８１×（３００÷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６億６３１８万７１７１円（１０億９８９０万１６９２円×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（４億３５７２万円）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。もつとも，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すること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複，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うことができる。

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続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うことができる。

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」ではないというべきことになる。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，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うべきであり，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うべきである。

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うべきである。

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うべきことになる。

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）という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」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うことができる。

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うことができる。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うことができる。

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うことができる。

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うことができ，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が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[redacted]の証言（以下「[redacted]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貸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（レンタブル比）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，[redacted]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タ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[redacted]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りる証拠はないから，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×３００％（容積率）×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）６５．６０平方メートル×７００％（容積率）×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×７００％＝１１４７．８６平方メートル

その比率　７２４．８３平方メートル÷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）×３００％×０．９＝約１９３．５２

建築制限がない場合（５２９．２７＋１０Ｆ）×７００％×１．０＝約３７０．４９

その比率　１９３．５２÷３７０．４９＝約５２．２３％

５１，３８平方メートル（＝約Ａ地×５２．２３％）÷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÷１６３．９８平方メートル＝約７１．３４％

３　階層別利用率の指数をレンタブル比によって修正した場合の比較

レンタブル比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×レンタブル比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÷３Ｆ）×３００％×０．９＝約１６６．５２

建築制限がない場合（４９３．７９÷１０Ｆ）×７００％×１．０＝約３４６．６５
その比率　１６６．５２÷３４５．５５＝約４８．１８％
４７．４０平方メートル（＝約Ａ地×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÷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％
１１３／１００×９４／１００＝１．０６２２主要な街路の＋６％
８９０万点×１．０６＝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％
８４／１００×７０／１００×７７／１００＝０．４５２７６主要な街路の－５５％
５３０万点×０．４５＝約２３８万点（１万点未満切捨て）
本件[redacted]番[redacted]の土地の価格　１０億７４４７万９３８０円
（１）９４３万点（正面路線価）×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）×１．００（奥行価格補正率）×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）

判　　決　　東京高裁（平成10年５月27日判決）

〈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　[redacted]
右指定代理人　[redacted]　ほか一名
《住所略》
被控訴人　[redacted]
右訴訟代理人弁護士　[redacted]

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１０行目の「法附則１７条の２」の次に「(平成７年法律４０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，次のことからも裏付けられる。

（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するとされている。

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ことは，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うことができる。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るので，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

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。

（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，明らかに商圏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はいうものの，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に前提する合理性は，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的確なものである。

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ず（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と，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定めており，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，明らかに商圏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うえ，《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ことが，原判決の１０地点の平均値によること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，本件処分の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って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[redacted]，同[redacted]，同[redacted]，同[redacted]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って，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って，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っては東京都知事。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担税力を認めて課する一種の財産税であって，個々の土地の収益性の有無にかかわらず，その所有者に対して課するものであるから，上記の適正な時価とは，正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格，すなわち，客観的な交換価値をいうと解される。したがって，【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るべきであって、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・容積率は都市計面上の率（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るとし、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ない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、不法行為となるということはできない。

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		杉　原　則　彦
裁判官		波　多　江　真　史
裁判官		財　賀　理　行

東京高裁（平成２３年１０月２０日判決）

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
　上記両名訴訟代理弁護士　　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目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。その余の事実は、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／m^2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） その余の前提事実は、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１m^2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が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続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続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続違反を主張するものではなく、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／m^2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、実際的でもない。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言い難く、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／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できない。

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　髙　世　三　郎

裁判官　加　藤　謙　一

裁判官　廣　田　泰　士

物件目録〔略〕

最高裁（平成２５年７月１２日差戻判決）

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、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」であるところ、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１m^2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が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続に不服審査制度の根幹に関わり結論に影響がなくて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続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、上記の重大な手続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」をいうと定めている（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続を総務大臣（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が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る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、算出方法が不適当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　実際上、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当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	髙　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、差戻前の訴訟では、控訴人の夫であるＡも、原告（差戻前控訴審控訴人、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１m^2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続に違法があること、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うことができる。

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ない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を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、不適切かつ不適当であり、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り、そのような減価要因が増価要因を上回ることはあり得ない。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１m^2当たり32万9000円及び収益還元法による収益価格１m^2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１m^2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１m^2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１m^2当たり27万3000円及び収益還元法による収益価格１m^2当たり18万9000円を基礎として標準価格を１m^2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１m^2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条件欄には、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うことができるから、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、本件敷地登録価格は、標準宅地の適正な時価の評定が適切になされたものとはいえず、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りる証拠はなく、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〕

最高裁（平成２６年９月３０日決定）

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　　山﨑敏充
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。

伊達市固定資産評価審査委員会
決定取消請求事件

原告　[redacted]訴訟承継人　[redacted]

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[redacted]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　[redacted]訴訟承継人　[redacted]

右訴訟代理人弁護士　[redacted]

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　[redacted]

右訴訟代理人弁護士　[redacted]

同　[redacted]

札幌高裁（平成11年６月16日判決）

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－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は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[redacted]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日差戻判決）

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[redacted]，同[redacted]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４㎜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格を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うことができる。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４㎜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り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》

控　訴　人　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

《住所略》

被　控　訴　人　伊達市固定資産評価審査委員会

同代表者委員長　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

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

⑴　原判決を取り消す。

⑵　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。

⑶　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。

⑴　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(行ウ)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。

⑵　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―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。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。

⑶　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っているが，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。

⑷　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は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４⑴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⑵は争う。

同⑶は争う。なお，同⑶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⑷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うことができる。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４㎜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。

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

⑴　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,」

⑵　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　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

《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　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

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。

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　田　邦　夫

裁判官　上　田　豊　三

東京都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２３年１２月２０日判決）

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っては、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と定め、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って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、鋲接又は熔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項に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しても、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すると、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の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できる。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できる。

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、杭の長さが補正値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○○五丁目は、○○三丁目及び○○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、都心を通っ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こと等から、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く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・柄合わせがあっ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って、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、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できるから、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、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がきれいというのは、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て施工されており、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、仕上げの手間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、枠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、枠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ュ等を使用し、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ュ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

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うことができるから、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、増点補正する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はいない。
（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」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が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が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はごく普通であり、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はなく、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対になっているから、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対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、

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である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ともに、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りえない。

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うことができる。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、防炎垂壁、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っては、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っ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の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の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態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うことができるから、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

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できるから、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量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ところである。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ず、一定の土量はこれを保存する必要があり、（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いての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うことができるから、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○○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ることは何ら不合理でないというべきであって、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うことはできないというべきである。

（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うことができるから、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

拠略≫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、≪証拠略≫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できる。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出たり、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うことができるから、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うことができる。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、大型サッシュ（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、大型サッシュ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用いずに標準程度のものを用いることは、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できるから、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、電灯コンセン

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さ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。

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できるから、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が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うことができるから、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うことはできない。

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うことができるから、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うことはできない。

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うことができるから、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うことはできない。

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「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うことができるから、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。

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うことができるから、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難いのであって、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うことができるから、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うことができるから、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うことができる。

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うことができるから、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うことはできない。

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、配管に防露があって、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うことができるから、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、配管に防露があっ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うことができるから、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うことができるから、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できるから、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○○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うことができるから、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≫

東京高裁（平成２５年４月１６日判決）

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うべきである。

（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）に当たるというべきである。

（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うことができ、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） しかして、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っては、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の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うことができ、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、このように解さないと、〈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の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の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いてこれを争うことができないことに変わりはなく、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はできる。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」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ロ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りる証拠はない。」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の値で、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15万5400㎥）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も明らかである」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である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である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も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である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も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りる証拠はないから、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りる証拠はない。

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も明らかである」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りる証拠はない。」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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。」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りる証拠はない。」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りる証拠はない。」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かった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りる証拠はない。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りる証拠はない。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りる証拠はない。

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りる証拠はない。」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りる証拠はない。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りる証拠はない。」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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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りる証拠はない。

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、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、上記のとお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）

最高裁（平成２６年７月２４日決定）

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

最高裁（平成２６年７月２４日決定）

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

横浜市固定資産評価審査委員会
決定取消請求事件

横浜地裁（平成20年１月30日判決）

判　　決

[redacted]

原　　告　[redacted]

横浜市中区港町１丁目１番地

被　　告　横　浜　市

同代表者兼裁決行政庁　横浜市固定資産評価審査委員会

上記委員会代表者委員長　[redacted]

被告訴訟代理人弁護士　栗　田　誠　之

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　当事者の求めた裁判

１　原告

⑴　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。

⑵　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

⑴　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。」

⑵　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っ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っ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×（１一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っ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ってはその建設，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。）

⑴　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。

⑵　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１⑴ウ及び同１⑵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。

⑶　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⑷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１⑴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⑷ウの各価額と同額である（乙７）。

⑷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

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）。

㈠　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

㈡　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

㈢　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

㈣　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

㈤　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）。

㈠　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

⑴　警備用プレハブ小屋（別紙物件目録記載１⑴ア）	26万円
⑵　駐車場構築物（同１⑴イ）	241万6485円
⑶　アスファルト舗装（同１⑴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２⑴）　24万円

⑷　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１⑵）　856万5932円

b　二ツ谷町の時間貸駐車場に係るもの

駐車用機械（同２⑵）　165万円

⑸　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１⑴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１⑴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３⑷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

⑴　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。

⑵　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[redacted]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，「[redacted]（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。

⑶　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

⑴　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。

⑵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っては，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。

⑶　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，後者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る一方，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

⑴　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２，３⑷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２，３⑶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。

⑵　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。

⑶　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

⑴　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２，３⑷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２，３⑶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。

⑵　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。

⑶　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⑵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うことができる。

⑷　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ってはその建設，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うことができる。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。

⑸　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。

⑹　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うことができる。

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]

⑴　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

⑵　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]

⑴　資産の種類　　構築物（建物附属設備）

品　　目　　路面舗装

⑵　資産の種願　　機械及び装置

品　　目　　駐車用機械

東京高裁（平成20年６月12日判決）

判　　決

[redacted]

控　訴　人　[redacted]

横浜市中区港町１丁目１番地

被　控　訴　人　横　浜　市

同代表者兼裁決行政庁　横浜市固定資産評価審査委員会

同委員会代表者委員長　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　栗　田　誠　之

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　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月付けで，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年のシャウ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

最高裁（平成20年10月24日**決定**）

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。

当　事　者　目　録

上告人兼申立人	[redacted]
被上告人兼相手方	横浜市
同代表者	横浜市固定資産評価審査委員会
同代表者委員長	[redacted]

三条市固定資産評価審査委員会
決定取消請求事件

新潟地裁（平成17年７月15日判決）

判　　決

新潟県三条市大字[redacted]

原　　告　[redacted]

新潟県三条市旭町二丁目３番１号

被　　告　三条市固定資産評価審査委員会

同代表者委員長　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

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　当事者の求めた裁判

１　原告

⑴　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[redacted]（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。

⑵　訴訟費用は被告の負担とする。

２　被告

⑴　原告の請求を棄却する。

⑵　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[redacted]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。）

⑴　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。

⑵　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[redacted]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）。

⑶　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)。

㈠　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，ニ)。

㈡　「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。

⑴　状況類似地区を区分するものとする。

⑵　状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。

⑶　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。

⑷　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)。

㈢　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)。

㈣　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)。

㈤　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。

⑴　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。

⑵　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，⑴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。

⑶　⑵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）。

㈧　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）。

㈨　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。

㈥　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）にあっては，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っては，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乗じる評点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。

㈠　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」によ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)。

㈡　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２⑴)。

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

んしているとき」に該当する。）・・・・（商業地区）

㈣　利用上の便による地区区分

利用状況による地区区分がなされた宅地は，さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素すなわち宅地としての利用上の便等を総合的に考慮したうえで，おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分される。一般的に，この利用上の便を構成する要素として

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

ｂ　接近条件・・・役場，郵便局，学校，鉄道の駅，バス等停車場及び商店街等の交通又は公共施設等が接近していることによる利用上の便否

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

ｄ　画地条件・・・宅地の奥行，間口，面積，形状等の宅地の形質による利用上の便否

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２⑵）。

㈤　状況類似地区区分に当たっての留意点

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２⑶）。

⑷　本件土地の評価の経緯

ア　三条市は，本件土地及び三条市大字[redacted]，同[redacted]，同[redacted]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）。

イ　本件土地（別紙２の図面において審査申出土地とされている土地の一部であり，別紙３の図面において本件土地とされている土地）の所在する地区については，県道大面・保内線又は一級河川布施谷川に沿って以前から集落となっていた地区であることから，宅地の利用状況の区分を集落地区

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219Ｉ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219Ｉ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

⑴　三条市の状況類似地区の設定は適切であったか。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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

⑴　争点⑴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。

⑵　争点⑵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，日照阻害，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阻害については，具体的にその阻害の影響・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，また阻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，通常の出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

て使用されてきたことからすれば，通常の宅地として利用できない状況にあるとは考えられず，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。傾斜については，敷地自体について傾斜は認められず，市街地宅地評価法において画地条件が価格に与える影響が大きいとされている崖地で通常の用途に供することのできない部分についても，その部分の総面積に対する割合が10パーセント以上20パーセント未満の場合に0.05の減点を行う程度であり本件土地についてこれを考慮する必要があるとは認められない。

⑶　争点⑶について

ア　原告の主張

法388条１項，403条１項によれば，市町村長は，評価基準にしたが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が，固定資産評価基準にしたがって算出された価格は，固定資産税の課説標準である不動産の「適正な時価」（法341条５号），すなわち客観的な交換価値でなければならない。つまり，法は，市町村長に対し，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委ねたものでなく，評価基準にしたがって決定された価格が客観的交換価値を上回るときは，その限度において当該価格の決定は違法となるのである。したがって，被告は，土地課税台帳等に登録された本件土地の価格が賦課期日における適正な時価すなわち正常な条件の下に成立する本件土地の取引価格である客観的交換価値を上回らないか審理しなければならない。すなわち，原告は，本件土地につき，日照障害があること，湧水・流水障害があり梅雨時には畳にカビが発生するほど湿気が多く，また道路との間に１メートル以上の高低差等があることから，第三者の提示した150万円で購入したのであり，この価格は正常な条件の下に成立した価格であって，客観的な交換価値であるというべきところ，評価基準に従って決定された価格と原告が売買により取得した価格との間には，その差が3.48倍を超えているにもかかわらず，この点について何ら審理することなく，しかもその乖離について合理的な説明もしないまま安易に原告の審査申出を棄却した被告の審理には重大な審理不尽がある。

イ　被告の主張

固定資産の課税対象となる固定資産は全国的に大量に存在し，これらについて，３年ごとに一定の期間内に「適正な時価」の評定を行うことは極

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。

⑷　争点⑷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⑴について

⑴　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。

⑵　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が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。

⑶　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⑵について

⑴　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。

⑵　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阻害等による阻害の程度等を把握することは著しく困難であること，さらに日照阻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，日照阻害等につき補正が必要となるのは，日照阻害等のため，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。

⑶　本件土地の東側は山林となっており（争いない），日照阻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，通常の出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。

⑷　以上から，日照阻害等によって，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⑶について

⑴　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担税力を認めて課する一種の財産税であって，個々の土地の収益性の有無にかかわらず，その所有者に対して課するものであるから，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うことができるのであるから，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うことができる。

⑵　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尽があったとはいえない。

４　争点⑷について

⑴　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んを問わず，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。

⑵　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[redacted]，委員[redacted]，委員[redacted]，以下「被告委員ら」という。）のほか被告事務局職員３名（書記[redacted]，同[redacted]，記録[redacted]，以下「被告事務局職員ら」という。）が出席した（なお，[redacted]は三条市の行政課課長補佐であり，[redacted]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，異議が出なかったので，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）。

⑶　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

<table>
<tr><td>項目</td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が28メートル以内の場合</td><td>奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合</td><td>奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合</td><td>奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合</td><td>奥行が64メートルをこえる場合</td></tr>
<tr><td rowspan="15">奥行による比準割合</td><td rowspan="5">商店が相当連たんしているとき</td><td>奥行が28メートル以内の場合</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.90</td><td>0.85</td><td>0.80</td></tr>
<tr><td>奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合</td><td>1.05</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.89</td><td>0.84</td></tr>
<tr><td>奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合</td><td>1.11</td><td>1.06</td><td>1.00</td><td>0.94</td><td>0.89</td></tr>
<tr><td>奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合</td><td>1.18</td><td>1.12</td><td>1.06</td><td>1.00</td><td>0.94</td></tr>
<tr><td>奥行が64メートルをこえる場合</td><td>1.25</td><td>1.19</td><td>1.13</td><td>1.06</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が28メートル以内の場合</td><td>奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合</td><td>奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合</td><td>奥行が48メートルをこえる場合</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">専用住宅が相当連たんしているとき</td><td>奥行が28メートル以内の場合</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.90</td><td>0.85</td></tr>
<tr><td>奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合</td><td>1.05</td><td>1.00</td><td>0.95</td><td>0.89</td></tr>
<tr><td>奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合</td><td>1.11</td><td>1.06</td><td>1.00</td><td>0.94</td></tr>
<tr><td>奥行が48メートルをこえる場合</td><td>1.18</td><td>1.12</td><td>1.06</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が36メートル以内の場合</td><td>奥行が36メートルをこえる場合</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">家屋の連たん度が低いとき</td><td>奥行が36メートル以内の場合</td><td>1.00</td><td>0.95</td></tr>
<tr><td>奥行が36メートルをこえる場合</td><td>1.05</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>形状等による比率割合</td><td colspan="7">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。
⑴　不整形地にあつては　0.40
⑵　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
⑶　間口距離が８メートル未満の場合にあつては　0.10</td></tr>
<tr><td>その他の比準割合</td><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

別紙２　（略）

別紙３　（略）

東京高裁（平成18年３月２日判決）

判　　決

新潟県三条市大字[redacted]

控　訴　人　[redacted]

新潟県三条市旭町２丁目３番１号

被　控　訴　人　三条市固定資産評価審査委員会

同代表者委員長　[redacted]

同訴訟代理人弁護士　[redacted]

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　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[redacted]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[redacted]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。

⑴　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。

「㈐　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当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㈎ないし㈜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Ⅰ２⑶」に，同７行目の「第２章第３節２⑴」を「第２章第３節Ⅲ２⑴」に，８頁７行目の「同節２⑵」を「同節Ⅲ２⑵」に，同13行目の「同節２⑶」を「同節Ⅲ２⑶」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。

⑵　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。

⑴　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阻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，仮にいくらか日照阻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い難いこと，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「日照阻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，日照阻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「日照阻害が存在する」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，日照が阻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阻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できる。」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，二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。

⑵　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，224Ｉ地区及び225Ｉ地区に類似している旨主張するが，224Ｉ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224Ｉ地区及び225Ｉ地区とを対比した前記認定判断に照らすと，本件土地が224Ｉ地区及び225Ｉ地区と類似しているとはいい難いところである。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224Ｉ地区及び225Ｉ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224Ｉ地区及び225Ｉ地区と類似しているとはいい難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224Ｉ地区及び225Ｉ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（244Ｉ地区及び225Ｉ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

最高裁（平成18年11月30日**決定**）

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	泉徳治
裁判官	才口千晴
当事者等	
上告人兼申立人	[redacted]
被上告人兼相手方	三条市固定資産評価審査委員会
同代表者委員長	[redacted]
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

⑴　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。

⑵　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

⑴　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。

⑵ 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うことができるから，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当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うるものであって，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はできない。

３　控訴審

⑴　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。

⑵　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

⑴　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。

⑵　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うことができる。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ない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 以上の見地に立って，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。

㈠ 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。

㈡ 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きが行われたにすぎない。

㈢ 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，㈠～㈢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ないほどの瑕疵には当たらない。

㈣　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当である。

㈤　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。

㈥　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。

東京都固定資産価格
審査申出棄却決定取消請求事件

東京地裁（平成２９年３月１７日判決）

平成２９年３月１７日判決言渡　同日原本領収　裁判所書記官
平成２７年（行ウ）第５１０号　固定資産価格審査申出棄却決定取消請求事件
口頭弁論終結日　平成２９年１月１３日

判　　決

[redacted]

原　　告　[redacted]
同代表者代表役員　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　私　市　大　介

東京都新宿区西新宿２丁目８番１号
被　　告　東　京　都
同代表者兼裁決行政庁　東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　[redacted]
同訴訟復代理人弁護士　[redacted]
同指定代理人　[redacted]

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

東京都固定資産評価審査委員会が平成２７年２月２４日付けで原告に対してした別紙物件目録記載の家屋の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を棄却する決定のうち価格５億８７１１万５４００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，本件家屋の固定資産課税台帳に登録された平成２４年度の価格（以下「本件登録価格」という。）について不服があるとして，東京都固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し，地方税法４３２条１項の規定による審査の申出をしたところ，本件委員会から，同申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため，本件決定のうち原告が固定資産評価基準によって決定される価格であると主張する価格を超える部分は違法であると主張して，当該部分の取消しを求める事案である。

１　固定資産評価基準の定め

(1) 東京都知事は，総務大臣の定める固定資産評価基準（地方税法３８８条１項）によって特別区の存する区域（以下「東京都区部」という。）の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，７３４条１項）ところ，平成２４年度の固定資産の価格の決定に当たってよるべき固定資産評価基準（平成２６年総務省告示第２１７号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は，概要以下のとおり定める（乙６）。

ア　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する（第２章第１節一）。

イ　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（第２章第１節二）。

ウ　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（以下「経年減点補正率」という。）によるものとする（第２章第３節五）。

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」（評価基準の別表第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（第２章第３節五〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕１（1））。

(2) 評価基準の別表第１３の「非木造家屋経年減点補正率基準表」（甲４，乙６）の１は，非木造家屋である事務所用建物等の経年減点補正率を定めるところ，経過年数が２３年で構造が鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「ＳＲＣ造」という。）又は鉄筋コンクリート造（以下「ＲＣ造」という。）の建物の経年減点補正率（以下「ＲＣ補正率」という。）を「０．７１６９」，経過年数が２３年で構造が鉄骨造（以下「Ｓ造」という。）（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）の建物の経年減点補正率（以下「Ｓ補正率」という。）を「０．５９１１」と定める。

２　前提事実（証拠の掲記のない事実は，当事者間に争いがない。）

(1) 東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（平成２４年３月２７日付け東京都主税局長通達（２３主資評第３４９号）の別添。平成２４年度の固定資産（家屋）評価事務より適用。以下「平成２４年度取扱要領」という。）には，以下の定めがあった（乙１・７２頁）。

ア　複合構造家屋については，１棟単位又は構造別に経年減点補正率を適用している。

イ　ただし，平成１４年１月２日以後に建築された複合構造家屋については，原則として構造別の床面積で経年減点補正率を適用する。

(2) 本件家屋は，平成元年１０月２１日に建築された非木造家屋であり，主として事務所として使用されている。本件家屋の構造は，地下１階がＳＲＣ造及びＲＣ造であり，１階から９階まで及び屋上階は，１階の一部がＲＣ造であるものの，その余はＳ造（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）である。

(3) 東京都知事は，本件家屋につき，１棟全体にＲＣ補正率を適用して，以下のとおり，地方税法３４１条６号の基準年度に当たる平成２４年度の価格を[redacted]円と決定し，東京都[redacted]都税事務所長は，同価格を固定資産課税台帳に登録した（本件登録価格）。

【単位当たり再建築費評点】[redacted]点×【ＲＣ補正率】0.7169＝[redacted]点（１点未満切捨て）

[redacted]点×【課税床面積】[redacted]㎡＝[redacted]点（１点未満切捨て）

[redacted]点×【評点１点当たりの価額】1.10円＝[redacted]円（100円

未満切捨て）

(4) 本件家屋の所有者である原告は，平成２４年４月４日，本件委員会に対し，本件登録価格について不服があるとして，地方税法４３２条１項の規定による審査の申出をした。

(5) 本件委員会は，平成２７年２月２４日，上記（4）の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

3　争点及び当事者の主張

本件の争点は，本件登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るものとして本件登録価格の決定が違法となるか否かであり，争点に関する当事者の主張は以下のとおりである。

（被告の主張）

(1) 評価基準には複合構造家屋に係る経年減点補正率の適用に関する定めはなく，平成２４年度取扱要領にも平成１４年１月１日以前に建築された複合構造家屋に係る経年減点補正率の適用に関する定めはないから，本件家屋のように同日以前に建築された複合構造家屋につき，経年減点補正率を１棟単位で適用するのか，構造別に適用するのかについては，東京都知事の合理的な判断に委ねられている。

(2) 東京都知事は，本件家屋の基礎と一体となっている地下階及び低層階の構造であるＳＲＣ造（一部ＲＣ造）をもって本件家屋の主たる構造と認定した上，１棟全体にＲＣ補正率を適用することとし，前記前提事実（3）のとおり，本件家屋に適用される評価基準の定める評価方法に従って本件登録価格を決定したものである。

(3) よって，本件登録価格は，評価基準によって決定される価格を上回るものではないから，本件登録価格の決定は適法である。

（原告の主張）

(1) 資産価値が同じ固定資産（家屋）を所有する者は，固定資産税の課税において同様に取り扱われなければならず，異なる取扱いをすることは憲法１４条１項に違反する。また，固定資産評価基準に従って公平な評価を受ける利益は，地方税法上保護されているから，固定資産評価基準の公平な適用（固定資産評価基準の公平な当てはめ）を受ける利益もまた，地方税法上保護されている。

東京都区部では，平成２４年度において，複合構造家屋については，構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していた。したがって，東京都区部の複合構造家屋については，憲法１４条１項及び地方税法上，構造別に経年減点補正率を適用する取扱いを受ける利益が保護されている。よって，本件家屋の平成２４年度の価格は構造別に経年減点補正率を適用する方法により決定しなければならず，本件登録価格が当該方法によって決定される価格を上回る場合には，評価基準によって決定される価格を上回るものとして，本件登録価格の決定は違法となる。

(2) 本件家屋につき，構造別に経年減点補正率を適用して平成２４年度の価格を算定すると，以下のとおり，５億８７１１万５４００円となる。

ア　Ｓ造の部分

【単位当たり再建築費評点】[redacted]点×【Ｓ補正率】0.5911＝[redacted]点（1

点未満切捨て）
[redacted]点×【延べ床面積】[redacted]㎡＝[redacted]点（１点未満切捨て）
[redacted]点×【評点１点当たりの価額】1.10円＝[redacted]円（100円未満切捨て）
イ　ＳＲＣ造及びＲＣ造の部分
【単位当たり再建築費評点】[redacted]点×【ＲＣ補正率】0.7169＝[redacted]点（１点未満切捨て）
[redacted]点×【延べ床面積】[redacted]㎡＝[redacted]点（１点未満切捨て）
[redacted]点×【評点１点当たりの価額】1.10円＝[redacted]円（100円未満切捨て）
ウ　価格の算定
【上記金額合計】（[redacted]円＋[redacted]円）÷【延べ床面積合計】[redacted]㎡×【課税床面積】[redacted]㎡＝587,115,400円（100円未満切捨て）

(3) 以上のとおり，本件登録価格は，構造別に経年減点補正率を適用する方法により算定される価格を上回るから，評価基準によって決定される価格を上回るものとして，本件登録価格の決定は違法である。

第３　当裁判所の判断

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家屋の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，その登録された価格が同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（地方税法３４１条５号）を上回るか否かにかかわらず，その登録された価格の決定は違法となる（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）。

しかしながら，評価基準には，複合構造家屋につき，１棟単位で経年減点補正率を適用するか，構造別に経年減点補正率を適用するかに関する定めはなく，評価基準を通覧しても，評価基準が，複合構造家屋については構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めているとはいえない。

よって，構造別に経年減点補正率を適用する方法が複合構造家屋に適用される評価基準の定める評価方法であるとは必ずしもいえず，評価基準は，価格決定権者の合理的な判断により，複合構造家屋の１棟全体にその主要部分の構造に適用される経年減点補正率を適用する方法によって評価することもまた許容しているものと解されるから，本件家屋の１棟全体にＲＣ補正率を適用する方法により決定された本件登録価格が構造別に経年減点補正率を適用する方法により算定される価格を上回るからといって，直ちに本件登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るとはいえない。

原告の主張は，東京都区部では，平成２４年度において，複合構造家屋につき，構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたにもかかわらず，東京都知事が，本件家屋につき，１棟全体にＲＣ補正率を適用して本件登録価格を決定したことは，合理的理由のない差別的取扱いであって，評価基準が許容する合理的な評価方法の範囲を越えるものであるから違法であるとの主張と解することができるので，以下検討する。

２　認定事実

(1) 被告における経年減点補正率の適用に係る運用の推移

ア　被告においては，平成１４年度以前は，複合構造家屋につき，原則として，基礎と一体となっている地下階又は低層階の構造に応じた経年減点補正率を１棟全体に適用する運用を行っていたが（甲９・８枚目，弁論の全趣旨），平成１５年度から，東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領を改正し，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運用を開始した（甲６の１・８３頁）。

イ　被告においては，平成１８年度の固定資産（家屋）の評価替えに当たり，平成１７年１２月１５日付けで，東京都主税局長通達「固定資産評価基準第２章第４節五に基づく家屋の価額の是正について（通達）」（１７主資評第１４１号），東京都主税局資産税部長通達「平成１８基準年度在来分家屋に係る不均衡の是正処理について（通達）」（１７主資評第１４２号）及び東京都主税局資産税部固定資産評価課長通知「平成１８基準年度在来分家屋に係る不均衡の是正事務について（通知）」（１７主資評第１４３号）（以下，併せて「平成１８年度通達等」という。）を発出し，以下の措置を執ることとした（甲７の１から７の３まで，甲８）。

㈠　平成１８年度評価替えに係る在来分の複合構造家屋のうち１棟の構造がＳＲＣ造，ＲＣ造の一方又は両方とＳ造の組み合わせからなる家屋については，経年減点補正率を適用するための構造を１棟単位で認定している家屋と，区分して認定している家屋との間に，経年減点補正率の差異による価額の不均衡が生ずることとなるため，その構造を１棟単位で認定している上記の複合構造家屋については，他の家屋の価額との均衡を考慮してその価額を求めることとする。

㈡　上記㈠による不均衡の是正処理の対象家屋は，上記㈠の複合構造家屋であって，経年減点補正率を適用するための構造を１棟単位でＳＲＣ造又はＲＣ造と認定して家屋調査票を作成し，構造別に区分してＳ造の家屋調査票を作成していない家屋のうち，価額の不均衡が生ずることとなる家屋とする。

上記㈠による不均衡の是正処理の方法は，対象家屋の１棟の床面積を，当該家屋のそれぞれの構造別に区分した床面積により各々の価額の算出を行い，それらを合算して評価額を求める方法とする。

この是正処理は，平成１８年度分から実施する。また，今後においてこの是正処理を行うべき家屋が未処理であることが判明した場合には，地方税法上の賦課決定の期間制限の範囲内で平成１８年度まで遡及して処理を行うものとする。なお，是正処理は平成１８年度の評価額について実施することとしたものであり，平成１７年度以前の過年度分については何ら処理の必要はない。

㈢　上記㈡の対象家屋を捕捉するため，オンラインシステムを用いて作成した抽出一覧表の中から，登記構造欄にＳ造の登録があり，当該Ｓ造部分に係る構造別の家屋調査票を作成していない可能性のある家屋を抽出する。抽出した家屋につき，家屋課税台帳，登記事項要約書，全部事項証明書，家屋調査票等を使用し，当該家屋の登記構造及び１棟の構造として認定している現況構造を確認の上，これらを総合的に考慮し，対象家屋とすべき

か否かを判断する。対象家屋の特定に当たっては原則として現地調査を行わない。

ウ　被告においては，更に，東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領を改正し，平成１８年度以降，平成１４年１月２日以後に建築された複合構造家屋全般につき，原則として構造別に経年減点補正率を適用する運用とすることとした（甲６の２・１５頁，甲６の３・１９頁，前記前提事実（1），弁論の全趣旨）。

(2) 本件家屋と類似する家屋等に係る被告における取扱い

東京都港区，品川区及び千代田区において，平成１４年１月１日以前に建築され，１棟全体にＲＣ補正率を適用して価格の決定がされており，登記簿の構造欄にＳ造の記載がなかったために平成１８年度通達等による是正処理がされなかった複合構造家屋（以下「本件類似家屋」という。）が５棟存在する。これら５棟の家屋の所有者である４法人が，管轄の都税事務所長に対し，価格を修正するよう申入れをしたところ，４棟につき平成２１年１月３０日付けで，その余の１棟につき同年１０月３０日付けで，構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格への修正がなされた（甲１２から２７まで，弁論の全趣旨）。

なお，本件類似家屋以外にも，平成１８年度通達等による是正処理がされなかったものの平成１９年度以降に是正処理がされた複合構造家屋が存在する（甲９・７～８枚目）。

(3) 本件家屋に係る被告における取扱い

本件家屋については，建築されて以来，１棟全体にＲＣ補正率を適用して価格の決定がされており，平成２４年１月４日に更正登記がされるまで登記簿の構造欄にＳ造の記載がなかったため，平成１８年度通達等による是正処理がされなかった（甲１，１２，弁論の全趣旨）。

原告は，平成２１年１１月１２日付けで，東京都[redacted]都税事務所長に対し，本件家屋は主たる構造がＳ造の複合構造家屋であるにもかかわらず，ＲＣ補正率が適用されているとして，経年減点補正率の適用を是正して価格を修正するよう求める申入れをしたが（甲２８），価格の修正はなされていない（弁論の全趣旨）。

３　検討

原告は，東京都区部では，平成２４年度において，複合構造家屋につき，構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたと主張する。しかし，平成２４年度取扱要領（前記前提事実（1））は，平成１４年１月２日以後に建築された複合構造家屋については原則として構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めるところ，「原則として」との文言は，例外として１棟単位で経年減点補正率を適用する場合があることを意味するものと解されること，同取扱要領は，同月１日以前に建築された複合構造家屋については，１棟単位で経年減点補正率を適用するか，構造別に経年減点補正率を適用するかを定めておらず，いずれの方法をも許容する趣旨と解されることからすれば，同取扱要領は，複合構造家屋について１棟単位で経年減点補正率を適用する場合があることを予定ないし許容しているものと解されるのであって，このような同取扱要領の記載に照らせば，平成２４年度において，東京都区部の複合構造家屋につき，構造別に経年減点補正率

を適用する取扱いが確立していたとは認められない。確かに，前記２（2）のとおり，平成１８年度以降の東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（平成２４年度取扱要領を含む。）によれば必ずしも構造別に経年減点補正率を適用する必要のない平成１４年１月１日以前に建築された複合構造家屋につき，是正の申入れに応じて構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格に修正した事例が存在するが，これは東京都区部における複合構造家屋の中の一部の事例にすぎないと解されることからすれば，このような事例があるからといって，平成２４年度において，東京都区部の全ての複合構造家屋につき，構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたということはできない。したがって，このような取扱いが確立していたことを前提として，本件家屋につき，１棟全体にＲＣ補正率を適用して本件登録価格を決定したことが，差別的取扱いである旨をいう原告の主張は採用できない。

そして，本件家屋は，平成１４年１月１日以前に建築された複合構造家屋であって，平成２４年度取扱要領によれば必ずしも構造別に経年減点補正率を適用する必要はないところ，本件家屋は，その建築当時の固定資産評価基準（平成２年自治省告示第２０３号による改正前のもの）が定めていたＳＲＣ造及びＲＣ造の事務所用建物のコンクリートの標準的な施工量（ＳＲＣ造につき，標準量０．６６１㎥／㎡（乙７）×本件家屋の地下１階の床面積[redacted]㎡（甲１）＝[redacted]㎥。ＲＣ造につき，標準量０．６９６㎥／㎡（乙７）×本件家屋の地下１階の床面積[redacted]㎡（甲１）＝[redacted]㎥。）と比較して極めて多量のコンクリート（[redacted]㎥。甲３）が使用されており，当時の他の一般的な家屋と比べて堅牢であると推認されることからすれば，東京都知事が，本件家屋の地下階及び低層階の構造であるＳＲＣ造（一部ＲＣ造）が本件家屋の主要な構造であるとして，１棟全体にＲＣ補正率を適用して本件登録価格を決定したことには合理性が認められるのであって，前記２（2）の本件類似家屋等に係る被告における取扱いと比較して，合理的理由のない差別的取扱いであるということはできない。

なお，原告は，平成１８年度通達等による是正処理が登記簿の構造欄にＳ造の記載がある複合構造家屋のみを対象としていることにつき，在来分の複合構造家屋の評価額是正を行うに当たり東京都区部に所在する複合構造家屋を特定するための端緒として登記簿の構造欄の記載を利用することの当否は格別，その記載の差異によって経年減点補正率の適用の方法に差異を設けるのは不合理であるとも主張するが，本件家屋につき１棟全体にＲＣ補正率を適用したことについては，本件家屋の登記簿の構造欄の記載を考慮するまでもなく上述した理由により合理性が認められるのであるから，原告のこの主張は上記判断を左右するものではない。

したがって，東京都知事が，本件家屋につき，１棟全体にＲＣ補正率を適用して本件登録価格を決定したことが，評価基準が許容する合理的な評価方法の範囲を越えるものであって違法である旨の原告の主張は採用できず，本件登録価格は，評価基準によって決定される価格を上回るものではないと認められる。

4　以上のとおりであるから，本件登録価格の決定を違法ということはできない。したがって，本件登録価格について不服があるとしてなされた審査の申出を棄却

する旨の本件決定は適法であると認められる。

第４　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て，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所[redacted]

裁判長裁判官　[redacted]

裁判官　[redacted]

裁判官　[redacted]

東京高裁（平成２９年１２月１４日判決）

平成２９年１２月１４日判決言渡　同日原本領収　裁判所書記官
平成２９年（行コ）第１２７号　固定資産価格審査申出棄却決定取消請求控訴事件（原審・東京地方裁判所平成２７年（行ウ）第５１０号）
口頭弁論終結日　平成２９年１０月１９日

判　　決

[redacted]

控　訴　人　[redacted]
同代表者代表役員　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　私　市　大　介

東京都新宿区西新宿２丁目８番１号
被　控　訴　人　東　京　都
同代表者兼裁決行政庁　東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　[redacted]
同訴訟復代理人弁護士　[redacted]
同指定代理人　[redacted]

主　　文

１　本件控訴を棄却する。
２　控訴人の当審における拡張請求に係る訴えを却下する。
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　控訴人
(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平成２７年２月２４日付けで控訴人に対してした原判決別紙物件目録記載の家屋の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を棄却する決定のうち価格５億４７２７万８８００円を超える部分を取り消す（控訴人は，当審において，原審における上記決定のうち価格５億８７１１万５４００円を超える部分の取消請求をこのように拡張した。）。
２　被控訴人
(1) 控訴の趣旨に対する答弁
主文第１項と同旨
(2) 当審における拡張請求に対する答弁
ア　本案前の答弁
主文第２項と同旨
イ　本案の答弁
控訴人の当審における拡張請求を棄却する。
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。）を所有

する控訴人が，東京都[redacted]都税事務所長において固定資産課税台帳に登録した本件家屋に係る平成２４年度の価格（[redacted]円，以下「本件登録価格」という。）は，本件家屋の構造を１棟単位で鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「ＳＲＣ造」という。）・鉄筋コンクリート造（以下「ＲＣ造」という。）と評価して決定されたものであるところ，本件家屋１階の大部分及び２階から９階までは鉄骨造（以下「Ｓ造」という。）であるから，当該部分にはＳ造の経年減点補正率を適用して評点数を算出すべきであるのにこれを怠り，１棟単位でＳＲＣ造・ＲＣ造の経年減点補正率（以下「ＲＣ補正率」という。）を適用して評価された違法な価格であると主張して，本件価格のうち控訴人において算出した価格（５億８７１１万５４００円）を超える部分を不服として裁決行政庁である東京都固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に審査の申出（地方税法４３２条１項）をしたところ，同申出を棄却する決定（以下「本件決定」という。）がされたことから，被控訴人に対し，本件決定のうち上記控訴人算出価格を超える部分の取消しを求めた事案である。

原判決は，本件登録価格の決定を違法ということはできないから，審査の申出を棄却した本件決定は適法であるとして控訴人の請求を棄却し，控訴人がこれを不服として控訴をした。

控訴人は，当審において，固定資産評価基準によって決定されるべき価格は５億４７２７万８８００円であり，本件登録価格のうちこれを超える部分は違法であると主張して，その請求を拡張した。

２　固定資産評価基準の定め，前提事実並びに争点及び当事者の主張は，次項のとおり当審における当事者の主張を加えるほかは，原判決の「事実及び理由」欄の「第２　事案の概要」の１ないし３（２頁１１行目から６頁１１行目まで）記載のとおりであるから，これを引用する。なお，略称は原判決の例による。

３　当審における当事者の主張

(1) 当審における補足主張

（控訴人の主張）

ア　平成２４年度における複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用について

平成２４年度取扱要領においては，非木造家屋のうち複合構造家屋（１棟の構造がＳＲＣ造，ＲＣ造の一方又は両方とＳ造の組合せからなる家屋。以下同じ。）について１棟単位で経年減点補正率を適用するのはあくまで例外とされ，平成１４年１月１日以前に建築された家屋（以下「在来分家屋」ということがある。）の場合も，複合構造家屋のうち登記構造欄にＳ造の登録がある家屋（１２７９棟）について，既に平成１８年度通達等による価格の是正処理が行われていた。

加えて，上記構造欄にＳ造の記載のない本件類似家屋５棟についても，平成２０年度以降，構造別に経年減点補正率を適用した価格へと減額修正が行われ，本件類似家屋以外にも，平成１９年度以降に是正処理がされた在来分の複合構造家屋が少なくとも２０棟存在するのに対し，本件委員会が審査の申出を受けて平成２７年度の価格を減額修正した１棟の複合構造家屋（以下「別件家屋」という。）及び本件家屋のほかに，１棟単位で経年減点補正率が適用されている在来分の複合構造家屋が存在することは立証されていない。

以上によれば，東京都区部では，平成２４年度において，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取扱いが確立していたというべきである。

イ　差別的取扱いについて

平成１８年度通達等による是正処理は上記のとおり登記構造欄の登録がＳ造である家屋を対象として実施されたものであるが，平成１８年度通達等のうち東京都主税局資産税部固定資産評価課長通知（１７主資評第１４３号，以下「１４３号通知」ということがある。）は是正処理の具体的な事務処理について通知したものにすぎないから，これによって是正処理の対象家屋に限定を加えるのは通達等の全体的解釈として無理があること，また，家屋の減価の速度は家屋の物理的構造によって定まり，登記上の記載による影響を受けないことから，平成１８年度通達等による是正処理の対象を登記構造欄にＳ造の登録がある複合構造家屋に限定する理由はなく，対象家屋を登記上の記載によって特定したのは不合理である。

また，被控訴人は，是正処理の対象家屋として特定された前記１２７９棟の家屋については現地調査もせず，これらの家屋は，ただ複合構造家屋である蓋然性が高いというだけで是正処理がされ，また，本件家屋と同じく登記構造欄にＳ造の登録がない本件類似家屋５棟についても，構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格へと減額修正が行われているところ，控訴人は，本件類似家屋の所有者と同様に，被控訴人（東京都[redacted]都税事務所長）に対して「家屋構造評価是正願い」を提出し，本件家屋の価格の減額修正を求めたにもかかわらず，被控訴人は，本件家屋の現地調査に着手しながらこれを中止し，構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格へと減額修正しようとしなかった。しかし，本件家屋と本件類似家屋５棟との間で取扱いを異にする合理的理由は皆無であり，本件家屋につき１棟単位でＲＣ補正率を適用する取扱いを見直さないことは，本件類似家屋との対比においてもいわれのない差別である。

（被控訴人の主張）

ア　平成２４年度における複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用について

平成２４年度において，東京都区部の複合構造家屋について，建築年次の前後を問わず，一律に構造別に経年減点補正率を適用する取扱いは確立されておらず，その後も，そのような取扱いをしたことはない。

家屋の取壊しが通常は１棟を単位として行われるところ，家屋自体の荷重を支え，基礎と一体となっている地下階又は低層階を構成する構造の耐用年数が残存していれば，家屋としての効用は十分に発揮するということができるから，地下階又は低層階を構成する構造をもって家屋の主たる構造と認定することには合理性がある。被控訴人は，平成１５年度以降，新たに建築又は増築された家屋（以下「新増分家屋」ということがある。）に限って構造ごとに経年減点補正率を適用することとし，在来分家屋については従来の取扱いを踏襲することとしたが，その趣旨は，建築技術の進歩等によって超高層の複合構造家屋が多数建築されるようになり，１棟全体に占める地下階及び低層階の占める割合が相対的に小さくなってきたため，新増分家屋につい

て構造別の評価方法を規定することにあり，従前からの地下階等の構造による評価方法が誤りであったことを理由とするものではないから，在来分家屋については，依然として地下階等の構造による評価方法が適合する。

なお，平成１７年７月の時点で，在来分家屋のうち，登記上，複合構造家屋であることが明確でないため平成１８年度通達等による是正処理の対象外とされた家屋は，東京都区部で合計５０４６棟存在し，その大半は，本件家屋と同様に，１棟単位で経年減点補正率を適用して平成２４年度の価格を決定している複合構造家屋である。

イ　差別的取扱いについて

被控訴人は，平成１８年度通達等により，同年度の評価替えに係る在来分の複合構造家屋のうち，その構造を１棟単位で認定している複合構造家屋について，他の家屋の価格との均衡を考慮して是正処理をすることとしたが，その際，東京都知事がその対象を登記上，複合構造家屋であることが明確な家屋（登記構造欄に「Ｓ造」の登録がある家屋）に限定したのは，平成１８年度の評価替えに当たり是正処理をする上で，完成済みの建物の外形上露出していない構造を改めて確認するのは困難であり，かつ，建築時の資料も散逸していることが少なくないことから，実際の建物の構造と一致させることが要請されている登記構造欄の記載を基準に是正対象の家屋を特定することに十分な合理性があると判断したためである。

なお，本件類似家屋５棟の価格の修正は，各都税事務所長が，納税者からの是正の申入れを受けて個別に行ったものであるが，いずれも，複合構造家屋であることが登記上明確ではなく，平成１８年度通達等による是正処理の対象外であるから，各都税事務所長の判断で個別に価格修正を行ったことは，法的安定性・統一性を損なう，相当性を欠いたものであった。そのため，被控訴人は，本件類似家屋５棟の価格修正の事実を把握した後，納税者からの是正の申入れには応じないこととしたのであり，これは，本件家屋と同様に平成１８年度通達等による是正処理の対象外となった多数の家屋との公平性を考慮したものであって，本件家屋を差別したものではない。

ウ　本件家屋の現地調査について

本件家屋について平成２２年７月１６日に実施した現地調査は，同年５月１０日付けでされた再調査申請に基づき実施したものであり，平成２１年１１月１２日付け「家屋構造評価是正願い」に基づくものではない。

再調査制度とは，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被控訴人独自の制度であり，納税者の協力のもとに実施するものである。また，再調査の単位は１棟ごとであり，納税者の疑義が１棟の家屋のうち特定部分を対象とする場合であっても，評価の正確性を再点検する趣旨から，家屋１棟の全体について再調査を行い，再調査の申請を受理した場合，必ず現地調査を実施する取扱いとしている。

被控訴人において本件家屋の現地調査を中断したのは，税務代理行為の権限を欠く業者が現地調査に立ち会おうとし，納税者に代わって主張・交渉することをやめようとしなかったためであり，被控訴人は，上記業者がこのよ

うな行為に及ばないのであれば改めて現地調査を行う旨を当時の控訴人代理人弁護士に説明したが，同意を得ることができなかったことから，納税者の協力を得ることができないものと判断して，再調査を中止したものである。

(2) 当審における拡張請求について

（控訴人の主張）

ア　審査の申出及び原審において主張した，構造別に経年減点補正率を適用して算定した平成２４年度の本件家屋の価格は，算定の基礎である主体構造部の鉄筋及びコンクリート使用量に誤りがあり，これを修正し，固定資産評価基準に従って算定した価格は，本判決別紙記載のＳ造部分の評価額（５億３８９１万５７００円）とＳＲＣ造・ＲＣ造部分の評価額（９２３３万１６００円）の合計額（６億３１２４万７３００円）を延べ床面積（[redacted]㎡）で除し，課税床面積（[redacted]㎡）を乗じて算出される５億４７２７万８８００円である。

イ　なお，被控訴人は，当審における拡張請求が裁決前置の趣旨に反すると主張するが，地方税法その他の法令上，審査の申出において主張していなかった違法事由を取消訴訟において主張することを制限する規定はなく，取消訴訟において，原処分である固定資産課税台帳登録価格の決定の違法を基礎付ける一切の法律上及び事実上の根拠について主張することが許されるべきである。

また，当審における拡張請求に係る主張は，時機に後れた攻撃防御方法となるものでもない。

（被控訴人の主張）

ア　地方税法は，固定資産課税台帳に登録された価格に係る不服について，直接市町村長に対して訴えを提起することを許さず，本件委員会に審査をさせた上で，その決定に対して訴えを提起すると規定し，原処分主義の例外として，裁決主義を採用している。これは，固定資産評価に係る紛争は単なる権利主張にとどまらず，専門的な知識に基づいた評価の是非が問題になることから，価格の決定に不服のある者が指摘した部分の評価の妥当性について，まずは中立的な立場にある本件委員会の検討判断に委ね，その決定に不服がある者についてのみ裁判所で争うことができるとしたほうが紛争の解決に役立つと解されたからである。そして，本件委員会は，在来分家屋について審査の申出がされた場合，審査申出人の主張に従い，問題とされた箇所の評価の妥当性を検討確認するのである。

しかるに，控訴人は，審査の申出において，本件家屋の建築当初における主体構造部の鉄筋及びコンクリートの使用量の多寡を問題としておらず，本件委員会はこの点に係る評価の是非を検討していないのであるから，取消訴訟の控訴審において突然これを争点として取消請求の範囲を拡張することは，裁決前置の趣旨に反し，許されない。

また，控訴人の当審における拡張請求に係る主張は，時機に後れた攻撃防御方法として却下されるべきである。

イ　本件家屋について固定資産評価基準に従って算定した価格が５億４７２７万８８００円であることは否認ないし争う。

第３　当裁判所の判断

１　当裁判所も，東京都区部において，平成２４年度における在来分の複合構造家屋の価格に関する取扱いは確立していたとはいえず，本件家屋が本件類似家屋を含む他の複合構造家屋と比較して差別的取扱いを受けたともいえないものと判断し，また，当審における控訴人の拡張請求については，裁決前置の要件（地方税法４３２条１項，４３４条）を充足せず，不適法であると判断する。

その理由は，後記「２」のとおり補正し，同「３」及び同「４」のとおり当審における原判決に対する不服についての判断及び当審における拡張請求に対する判断を各加えるほかは，原判決の「事実及び理由」欄の「第３　当裁判所の判断」（６頁１２行目から１２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。

２　原判決の補正

(1) ９頁９行目末尾に改行して次のとおり加える。

「エ　なお，被控訴人は，平成２１年ないし同２４年当時，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適正を確保し，納税者の信頼を得ることを目的とする，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，当該納税者が現地調査や資料提供等につき協力することを約することを条件として，土地及び家屋の評価に関する再調査の制度を有しており（平成１８年３月２３日付け東京都主税局資産税部長通達「土地及び家屋の評価に係る再調査について(通達)」(１７主資評第２６６号)。以下「再調査通達」という。），再調査の申請が審査の申出又は審査請求の受付期間内にされ，当該受付期間内に再調査の結果を確定できないことが見込まれる場合又は納税者が審査申出書若しくは審査請求書の提出を希望している場合，あらかじめその提出を受け，再調査事務の遅れ等により，納税者が審査申出書等の提出機会を失することのないよう留意すること，再調査の結果，重大な錯誤が発見された場合，地方税法４１７条１項に基づき速やかに価格等の修正を行うことなどが定められていた（甲４１，乙１１）。」

(2) １０頁６行目末尾に改行して次のとおり加える。

「 控訴人は，被控訴人に対し，平成２２年５月１０日付け「固定資産（家屋）再調査申請書」（乙１０）を提出して，本件建物の評価に係る再調査の申請をし（東京都[redacted]都税事務所同月１１日受付），同年７月１６日，同都税事務所資産評価係長及び被控訴人主税局専門副参事が本件家屋の現地調査を実施したが，その際，控訴人は，代理人弁護士に加えて第三者（[redacted]の代表者及び従業員複数名）の立会いを要求し，被控訴人担当者は，第三者の立会要求に応じなかったところ，控訴人はあくまで上記第三者の立会いを求め，第三者において被控訴人による本件家屋の評価にミスがある，自分たちは建築の専門家である，一緒に本件家屋の構造がＳ造であるかどうかを確認したいなどと主張し，譲らないことから，被控訴人担当者は，開始した現地調査を一旦打ち切り，本件家屋から退去した。その後，被控訴人担当者は，控訴人に対し，上記第三者が立ち会って主張・交渉を求めないのであれば改めて現地調査を行う旨連絡したが，控訴人はこれに応ぜず，自ら再調査手続の続行を求めて何らかの働きかけをすることもなかったことから，被控訴人は，再調査について納

税者である控訴人の協力が得られないものとして，再調査を中止した（甲４２，乙１０，弁論の全趣旨）。」

(3) １１行目７行目から８行目にかけての「適用する必要はない」から１５行目の「推認されることからすれば」までを次のとおり改める。

「適用しなければならないものではなく，控訴人は，本件家屋の評価に係る再調査の際，被控訴人担当者の要請を受け入れず，営利目的を有する一方税務代理行為の権限を欠く第三者の立会いを強く要求し，当該第三者において被控訴人による現地調査の円滑な進行を妨げたばかりでなく，控訴人の協力が得られないためにやむを得ず再調査が中止されたという本件の事実関係の下においては」

３　当審における補足主張について

(1) 控訴人は，平成２４年度において，東京都区部において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して価格を算定する取扱いが確立していたと重ねて主張する。しかしながら，前提事実記載のとおり，平成２４年度取扱要領において，原則として構造別の床面積で経年減点補正率を適用すると定められていたのは，平成１４年１月２日以降に建築された新増分の複合構造家屋についてであり，同取扱要領の規定自体から在来分の複合構造家屋については１棟単位で経年減点補正率を適用する場合と構造別にこれを適用する場合があることが読み取れること，複合構造家屋の評価の不均衡に関する平成１８年度通達等による是正処理に先立つ平成１７年７月段階で実施された旧税務情報オンラインシステムを利用した抽出結果によれば，在来分家屋のうち，登記上，複合構造家屋であることが明確でなかったため，平成１８年通達等による是正処理の対象とならなかった家屋が東京都区部で合計５０４６棟存在したこと（甲１２，乙８，弁論の全趣旨），上記の在来分家屋のうち何棟が複合構造家屋であるかを認定するに足りる適確な証拠はないものの，この中には少なくとも本件家屋のほかに本件類似家屋５棟，別件家屋及び控訴人の指摘する平成１９年度以降に是正処理がされた在来分の複合構造家屋２０棟（以上合計２６棟）が含まれており，上記５０４６棟のうち複合構造家屋は本件家屋ほか２６棟に限られると考えることはおよそ合理性を欠くことに照らせば，平成２４年段階において構造別に経年減点補正率の適用を受けていない複合構造家屋が本件家屋及び別件家屋以外に存在したことの証明がないとする控訴人の主張は採用できず，これらのほかにも１棟単位で経年減点補正率を適用されて価格を算定されていた在来分の複合構造家屋は相当数存在したものと認めるのが相当である。

これによれば，平成２４年度において，東京都区部において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して価格を算定する取扱いが確立していたとする控訴人の主張は採用できない。

(2) また，控訴人は，本件家屋の評価に当たり，他の複合構造家屋と比較して差別的取扱いを受けたと主張するが，まず，平成１８年度通達等による是正処理が行われた在来分の複合構造家屋（登記構造欄に「Ｓ造」の登録がある家屋）との不均衡をいう点については，上記のとおり，是正処理が平成１８年度における評価替えに当たって行われたものであり，行政事務の効率的処理の観点か

ら，登記構造欄にＳ造の登録がある在来分の家屋を対象として是正処理を行った東京都知事の判断には一定程度の合理性があり，裁量権の逸脱濫用があったとは解されず，また，被控訴人は，平成１８年通達等と並行して，再調査通達を発出して固定資産の評価に関する納税者の疑義の申出に対応する再調査の制度を整備し，平成１８年通達等による是正処理の対象とならなかった在来分の複合構造家屋を所有する納税者に対して価格の修正を求める機会を付与していたことを併せ鑑みれば，本件家屋について差別的取扱いを受けたとする控訴人の主張を採用することはできず，この判断は，家屋の減価の速度は家屋の物理的構造によって定まり，登記上の記載による影響を受けないとの控訴人の主張により左右されない。

なお，控訴人は，１４３号通知は是正処理の具体的な事務処理について通知したものにすぎず，これによって是正処理の対象家屋に限定を加えることはできないとも主張するが，平成１８年度通達等は，東京都主税局長通達において同年度の在来分家屋の価格評価に関する一般的方針を定め，同局資産税部長通達において対象家屋，是正処理の方法，実施時期等に関する細目を定め，同通達に基づく是正処理の具体的な事務処理は同部固定資産評価課長通知（１４３号通知）に委ねることとし，これを受けて，同通知において具体的な事務処理方法が通知されたものであって（甲７の１ないし３），１４３号通知が上記各通達と無関係に是正処理の対象家屋を限定したものではなく，むしろ上記各通達の趣旨を具体化したものというべきであるから，上記の主張は採用の限りでない。

(3) 次に，控訴人は，本件類似家屋との取扱いと対比して差別的取扱いを受けたと主張する。しかしながら，本件類似家屋５棟の価格の修正は，東京都知事がその権限により決定して固定資産課税台帳に登録した固定資産の価格（地方税法４１０条，４１１条参照）を，各都税事務所長のいかなる法令上の権限により，また，いかなる手続により修正したものか明らかでなく，行政手続としての適法性に疑義があるといわざるを得ないものであり，本件類似家屋５棟に関する価格の修正の事実を発見した後，公平性の観点から，同種の取扱いを行わないこととした被控訴人の措置に違法とすべきところはないから，本件類似家屋５棟との取扱いの差異が差別的であるとする控訴人の主張は採用できない。

(4) そして，控訴人は，被控訴人において用意した個別の価格修正に向けた制度である再調査を一旦申請しながら，被控訴人担当者からの要請を受け入れようとせず，手続に関与し得る立場にない第三者の現地調査への立会いを強く要求したために再調査が中止され，そのために本件家屋の価格修正の機会を喪失したことは，引用に係る原判決の理由説示（上記補正後のもの）記載のとおりである。

4　当審における拡張請求について

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，所定の期間内に，固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」ということがある。）に審査の申出をすることができ（地方税法４３２条１項本文），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（同法４３４条

１項)。ただし，審査委員会に審査の申出をすることができる事項については，これらの規定によることによってのみ争うことができ（同条２項），上記手続を経ないことにつき正当な理由があるとき等を除き，これらの規定によることなく，市町村長（東京都特別区の場合は東京都知事。地方自治法２８１条の２第１項，第２項参照）による価格の決定及びこれに基づく固定資産課税台帳への価格の登録の取消しを求める訴えを提起することはできない（行政事件訴訟法８条１項ただし書，同条２項参照)。

固定資産課税台帳に登録された価格に対する不服の申立てについてこのように裁決前置の手続が定められているのは，固定資産の価格は固定資産税の納税者の負担に直接重要な影響を及ぼすものであるから，価格に関する納税者の不服については，審査の衡平を期するため，市町村長（東京都特別区の場合は東京都知事）に処理させることとせず，別個の独立した合議制の機関として，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決定その他の事務を行う第三者機関である審査委員会（地方自治法２０２条の２第５項）において慎重に審査決定することを予定したためであり，審査委員会の委員は，当該市町村（東京都特別区の場合は東京都）の住民，市町村税の納税義務がある者又は固定資産の評価について学識経験を有する者のうちから，当該市町村の議会の同意を得て，市町村長が選任する（地方税法４２３条３項)。そして，審査の申出は文書（審査申出書）によることを要し（地方税法４３２条１項本文)，審査の手続，記録の保存その他審査に関し必要な事項は，当該市町村の条例及び当該条例の定めるところに基づく審査委員会の規程で定めることができ(同法４３６条)，審査委員会においては，審査の申出書に記載された審査の申出の趣旨及び理由に基づき，審査のため必要な資料の所持者にその提出を求め，審査申出人が提出した証拠書類等を検討し，必要に応じて実地調査を行った上で，書面又は口頭の審理を経て，審査の決定を行うこととされている（弁論の全趣旨)。

このような固定資産の価格に対する不服審査の趣旨及び審査委員会における審理手続等の趣旨に照らすと，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して審査の申出をするには，当該年度の固定資産課税台帳に登録された価格のうち不服とする部分・範囲及びその理由を明らかにする必要があるのであって，審査委員会による審査の過程で主張しなかった事由を取消訴訟において主張することは，当該事由について審査手続を経ていない以上，そのことに正当な理由（行政事件訴訟法８条２項３号）があると認められる特別の事情がない限り，地方税法４３４条２項，行政事件訴訟法８条１項ただし書の趣旨に反し，許されないものと解するのが相当である。したがって，取消訴訟においては，固定資産課税台帳登録価格の決定の違法を基礎付ける一切の法律上及び事実上の根拠について主張することが許されるとする控訴人の主張は採用できない。

そして，控訴人が当審において請求を拡張した理由は，審査の申出及び原審において主張した，構造別に経年減点補正率を適用して算定した平成２４年度の本件家屋の価格について，算定の基礎とされた主体構造部の鉄筋及びコンクリート使用量に誤りがあるというものであるところ，本件家屋の建築主は控訴人自身であり，設計図書，見積書その他本件建物の鉄筋及びコンクリート使用量に関する資料を所持するのも控訴人であるから，控訴人は，審査の申出をするに当たり，

上記使用量の誤りについて主張することができたというべきであり，上記事由について本件委員会の裁決を経ないことについて正当な理由があるとは認められない。

よって，その余の点につき判断するまでもなく，控訴人の当審における拡張請求に係る訴えは，裁決前置の要件を充足せず，不適法であり，却下を免れない。

第４　結論

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し，控訴人の当審における拡張請求に係る訴えは不適法であるからこれを却下することとして，主文のとおり判決する。

東京高等裁判所[redacted]

裁判長裁判官　[redacted]

裁判官　[redacted]

裁判官　[redacted]

最高裁（令和元年７月１６日差戻判決）

平成３０年（行ヒ）第１３９号

判　　決

[redacted]

上　　告　　人　[redacted]
同代表者代表役員　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　私　市　大　介

東京都新宿区西新宿２丁目８番１号

被　上　告　人　東　京　都
同代表者兼裁決行政庁　東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長　[redacted]
同訴訟代理人弁護士　[redacted]
同訴訟復代理人弁護士　[redacted]
同指定代理人　[redacted]

上記当事者間の東京高等裁判所平成２９年（行コ）第１２７号固定資産価格審査申出棄却決定取消請求事件について，同裁判所が平成２９年１２月１４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。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理　　由

上告代理人私市大介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，第１審判決別紙物件目録記載の鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き９階建事務所（平成元年１０月建築。以下「本件建物」という。）を所有している上告人が，東京都知事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２４年度の価格を不服として東京都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) 本件建物の平成２４年度の評価に適用される固定資産評価基準（昭和３８年自治省告示第１５８号。平成２６年総務省告示第２１７号による改正前のもの。以下「平成２４年度評価基準」という。）は，次のとおり定める。

ア　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（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補正率を乗じて付設するものとする（同二）。

イ　非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は，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られた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。）によるものとする（第２章第３節五）。

ウ　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。以下同じ。）に係る再建築費評点数は，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て算出するものとする（第２章第３節四）。

(2) 在来分の非木造家屋である本件建物の再建築費評点数は，本件建物の建築当初の評価に適用される固定資産評価基準（昭和３８年自治省告示第１５８号。平成２年自治省告示第２０３号による改正前のもの）により算出される再建築費評点数について，その後の基準年度ごとに再建築費評点補正率による補正をすることにより算出されることとなる。同固定資産評価基準は，鉄骨，鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物の主体構造部の再建築費評点数につき，単位当たりの各標準評点数にそれぞれ実際の使用量を乗じて算出するものとする旨を定める（別表第１２）。

(3) 東京都知事は，本件建物につき，平成２４年度の価格を[redacted]円と決定し，これが固定資産課税台帳に登録された（以下，この価格を「本件登録価格」という。）。

(4) 上告人は，平成２４年４月４日，本件委員会に対し，本件登録価格につき，経年減点補正率の適用に誤りがあるなどとして地方税法（平成２６年法律第６９号による改正前のもの。以下同じ。）４３２条１項の規定による審査の申出をした。その際，上告人は，本件建物の再建築費評点数の算出の基礎とされた主体構造部の鉄筋及びコンクリートの使用量に誤りがあるとの主張をしていなかった。本件委員会は，平成２７年２月２４日，上記申出を棄却する旨の本件決定をした。

(5) 上告人は，本件決定のうち価格５億８７１１万５４００円を超える部分の取消しを求めて本件訴えを提起したが，第１審で請求棄却の判決を受けた。上告人は，同判決を不服として，控訴を提起するとともに，本件建物の再建築費評点数の算出の基礎とされた主体構造部の鉄筋及びコンクリートの使用量に誤りがある旨の主張の追加（以下「本件主張追加」という。）をし，これに伴い本件決定のうち価格５億４７２７万８８００円を超える部分の取消しを求めるとして請求の趣旨の変更（以下「本件請求の趣旨変更」という。）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，上告人の訴えのうち本件請求の趣旨変更に係る部分を却下し，その余の部分につき請求を棄却すべきものとした。

固定資産課税台帳に登録された価格を不服として固定資産評価審査委員会に審査の申出をした者（以下「審査申出人」という。）が，当該申出に対する同委員会の決定（以下「審査決定」という。）の取消訴訟において，同委員会による審査の際に主張しなかった事由を主張することは，同事由について審査を経ていない以上，そのことに正当な理由（行政事件訴訟法８条２項３号）があると認められる特別の事情がない限り，地方税法４３４条２項，行政事件訴訟法８条１項ただし書の趣旨に反し，許されないものと解するのが相当である。本件では，本件

主張追加に係る事由について本件委員会の審査決定を経ないことにつき正当な理由があるとは認められないから，上告人の訴えのうち本件請求の趣旨変更に係る部分は，審査請求前置の要件を充足せず，不適法である。

そこで，上告人の訴えのうちその余の部分についてみると，本件登録価格は，平成２４年度評価基準によって決定される価格を上回るものではないと認められ，本件登録価格の決定を違法ということはできないから，本件登録価格について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決定は適法である。

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) 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（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（地方税法４３２条１項），同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固定資産税の納税者は，同委員会に対する審査の申出及び審査決定の取消訴訟によることによってのみ争うことができる（同法４３４条２項）とされている。上記審査は，納税者の権利を保護するとともに，固定資産税の賦課に係る行政の適正な運営の確保を図る趣旨に出るものであり，同委員会が，職権により，審査に必要な資料の収集等をすることができるものとされていること（同法４３３条３項，１１項，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）２７条，２９条，３０条）をも併せ考えると，同委員会は，審査申出人の主張しない事由についても審査の対象とすることができると解すべきである。そうすると，同委員会による審査の対象は，登録価格の適否を判断するのに必要な事項全般に及ぶというべきであり，審査決定の取消訴訟においては，同委員会による価格の認定の適否が問題となるのであって，当該価格の認定の違法性を基礎付ける具体的な主張は，単なる攻撃防御方法にすぎないから，審査申出人が審査の際に主張しなかった違法事由を同訴訟において主張することが，地方税法４３４条２項等の趣旨に反するものであるとはいえない。

(2) 以上によれば，審査申出人は，固定資産評価審査委員会による審査の際に主張しなかった事由であっても，審査決定の取消訴訟において，その違法性を基礎付ける事由として，これを主張することが許されるというべきである。

そして，上記(1)で説示したところに照らすと，審査申出人が審査決定のうち一定の価格を超える部分に限定してその取消しを求める場合であっても，これは，裁判所が当該固定資産の価格を認定して審査決定を取り消す場合における勝訴判決の上限を画する訴訟行為としての意味を持つにすぎないところ，本件請求の趣旨変更は，本件主張追加に伴って上記上限を変更するにとどまるものであって，これが許されないと解すべき事情は存しない。

5　ところが，原審は，本件訴えのうち本件請求の趣旨変更に係る部分を不適法として却下するとともに，本件主張追加に係る事由によって，本件登録価格が平成２４年度評価基準により決定される本件建物の価格を上回ることとならないか否かについて審理判断することなく本件決定を適法としたものであり，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。論旨はこれと同旨

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，上記の点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[redacted]

裁判長裁判官 [redacted]

裁判官 [redacted]

裁判官 [redacted]

裁判官 [redacted]

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

[redacted]

原　　告　[redacted]
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）

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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）

⑷　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）。

⑸　本件訴訟の提起等

ア　原告は，前記⑷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）

⑴　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。

⑵　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」と判定するべきである。

（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）

⑴　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。

⑵　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

⑴　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）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　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３⑵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⑴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３⑷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。

⑷　その他本件において，原告がるる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

⑴　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㈠２⑵）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶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[redacted]号線や県道[redacted]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できる。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⑵）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⑴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。

⑷　その他本件において，原告がるる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

⑴　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，②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，③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㈠）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　前記⑴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⑵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。

⑷　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。

⑸　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うことができる。

そうであるところ，前記⑵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。

⑹　その他本件において，原告がるる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

⑴　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。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　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３⑵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⑵の算定が不合理であるとはいえない。

⑷　その他本件において，原告がるる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

⑴　比準表は，道路の勾配はその街路の長さと傾斜の程度により，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２Ｉ１０）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　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⑴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⑵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⑴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⑵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。

⑷　その他本件において，原告がるる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

⑴　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㈠３⑵）。

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１０⑵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２Ｉ１⑴），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２⑵①）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　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⑴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⑵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。

⑷　その他本件において，原告がるる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

⑴　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１３⑭，附表１６）。

⑵　前記第２の３⑷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。

⑶　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３⑴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３⑵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１⑶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２Ｉ２⑴，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。

⑷　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３⑵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。

⑸　その他本件において，原告がるる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，原告がるる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るる主張するところは，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

⑴　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３⑸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うことができる。

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。

⑵　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。

⑴　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[redacted]号線及び県道[redacted]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

接近の状況，家屋の疎密度等からみて，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，本件状況類似地域における主要な街路（別紙図面１のピンク色で表示した部分。以下「本件主要な街路」という。）として選定した。

エ　標準宅地の選定

広島市長は，本件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宅地である広島市[redacted]の土地を標準宅地（別紙図面１の「●１５９」の箇所。以下「本件標準宅地」という。）として選定した。

オ　主要な街路の路線価の付設

広島市長は，平成２９年１月１日における本件標準宅地の不動産鑑定評価から求められた価格（８万７０００円／㎡）の７割に相当する額（６万０９００円／㎡）に基づいて，本件主要な街路の路線価を６万０９００点とした。

カ　その他の街路の路線価の付設

広島市長は，本件主要な街路の路線価６万０９００円を基礎とし，本件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条件の相違等を総合的に考慮して，本件土地１の評価に用いる路線（同土地の南側に沿接する幅員２ｍの街路であり，別紙図面１の茶色で表示した部分。以下「路線１」という。）の路線価を５万１８００点，本件土地２及び本件土地３の評価に用いる路線（別紙図面１の黄緑色で表示した部分。以下「路線２」という。）の路線価を３万０５００点とした。路線１及び路線２の路線価を上記のとおり付設した理由は，次のとおりである。

㈠　路線１の路線価（５万１８００点）について

広島市長は，路線１の路線価を付設するに際して，上記街路条件の相違等につき，①幅員６ｍの本件主要な街路と異なり幅員２ｍにすぎないなど，街路条件が本件主要な街路に比べて劣っていること，②交通・接近条件が本件主要な街路と同程度であること，③環境条件が本件主要な街路と同程度であること，④比準表適用容積率（幅員を加味した後の容積率。以下同じ。）が低く，行政的条件が本件主要な街路と比べてやや劣っていること等の条件を総合的に考慮した。

㈡　路線２の路線価（３万０５００点）について

広島市長は，路線２の路線価を付設するに際して，上記街路条件の相違等につき，①幅員６ｍの本件主要な街路と異なり幅員０．９ｍにすぎないなど，街路条件が本件主要な街路に比べて劣っていること，②交通・接近条件が本件主要な街路と同程度であること，③環境条件が本件主要な街路と同程度であること，④比準表適用容積率が低く，行政的条件が本件主要な街路と比べてやや劣っていること等の条件を総合的に考慮した。

キ　本件各土地の評点数の付設

広島市長は，本件各土地に沿接する街路の路線価を基礎とし，以下のとおり，画地計算法を適用して本件各土地の評点数を求めた。

①　本件土地１

㈠　評点数　４万９７２８点

広島市長は，後記㈠及び㈢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

㈠　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１０⑵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１２⑸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）。

㈢　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１２⑸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

㈠　評点数　２万６３０３点

広島市長は，後記㈠及び㈢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

㈠　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。

㈢　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

㈠　評点数　２万３８５１点

広島市長は，後記㈠及び㈢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

㈠　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。

㈢　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。

⑵　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⑴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）

⑶　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⑵イ）をもって、平成３０年度登録価格と決定した。

以上

広島高裁（令和３年１０月２７日判決）

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

[redacted]

控　訴　人　[redacted]
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
⑴　原判決を取り消す。
⑵　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。
⑶　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り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。）

⑷　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。

⑸（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。

㈠　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

㈡　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

㈢　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，㈡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。

㈠　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

㈡　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

㈢　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ットバック減価は全く含まれていないこと

㈣　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。

㈠　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

㈡　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

㈢　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。

㈠　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

㈡　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

㈢　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

⑴　控訴の趣旨につき，主文１項と同旨

⑵　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１⑸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

⑴　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関係にある法律関係・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うべきである。

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。

⑵　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。

㈠　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。

㈡　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

㈠　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。

㈡　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１⑸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

⑴　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⑵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。

⑵　原判決の補正

ア　１１頁２５行目の「のであるから（前記第２の３⑵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３⑷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

最高裁（令和４年３月２５日決定）

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。

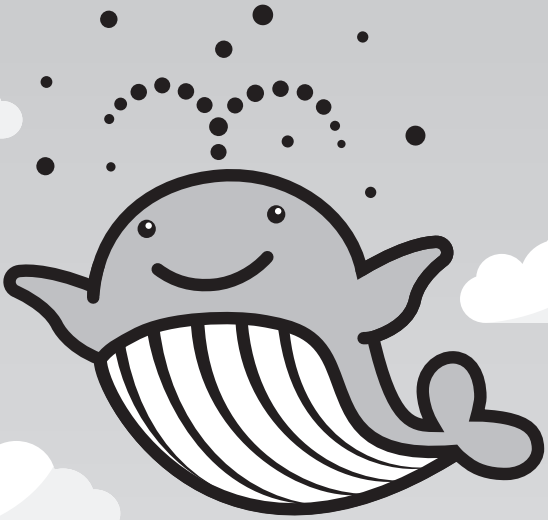
２　上告受理申立てについて

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	[redacted]
被上告人兼相手方	広　島　市
同代表者	広島市固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長	白　日　雄　歩

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

ピクニックテーブル

宝くじドリームジャンボ絵本

宝くじ桜

消防団防災学習・災害活動車両

一輪車

パブリックアート

フラワープランター

検診車

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。

あなたに夢を。街に元気を。
クーちゃん 宝くじ

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/