

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

他の主な高層建物の補正係数と比較すれば一目瞭然である。なお、通常、固定資産評価基準を遵守した上での家屋の評価額は、結果的に実工事費の概ね6割程度となることが多いため、このような観点からも、被告の上記算定方法は、他の納税者との比較において著しく均衡を欠くものである。

第三 当裁判所の判断

一 争点（１）（本件家屋の建築当初の単位当たり再建築費評点数の算出が誤っていることを理由として平成18年度価格の妥当性を争うことが許されるか否か。）について

- （１）平成18年度評価基準は、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数について、原則として、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じることによって求めることとしているところ（前記第二の一（２）エ）、争いのない事実等（前記第二の二（２））のとおり、本件家屋の各基準年度（平成6年度、平成9年度、平成15年度、平成18年度）の再建築費評点数は、例えば平成5年に新築された本件家屋については、建築当初の再建築費評点数に当該基準年度において適用される固定資産評価基準に定める再建築費評点補正率を乗じて基準年度である平成6年度の再建築費評点補正率を求めるなど、各基準年度の前年度の再建築費評点数に所定の再建築費評点補正率を乗じることによって求められたものであり、本件家屋の平成18年度の再建築費評点数も、平成17年度の再建築費評点数に平成18年度評価基準に定める再建築費評点補正率を乗じて求められたものである。

そして、原告は、このようにして求められた再建築費評点数を基にして算出された平成18年度価格が違法である理由として、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあること、具体的には、別紙3に掲げられている各補正項目に係る補正係数の適用に誤りがあることを主張している。

- （２）ところで、地方税法432条1項本文は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、固定資産課税台帳に登録した価格等の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後60日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた後60日）までの間において、又は登録価格等の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から60日以内において、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨定め、同法434条は、同委員会の決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができ、登録価格についての不服は、上記審査の申出又は上記取消しの訴えによることによつてのみ争うことができることとしている。また、基準年度の翌年度（第2年度）及び第2年度の翌年度（第3年度）の固定資産税の課税標準は、原則として当該家屋の基準年度の価格とするものとされている（同法349条2項、3項）ところ、同法432条1項ただし書は、第2年度及び第3年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の価格によることが不適

当となる特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出ができるものとしている。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である固定資産課税台帳の登録価格について不服があるときは、原則として基準年度の価格について所定の審査申出期間内に固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすべきものとし、第2年度及び第3年度における価格については審査の申出をすることができる場合を限定し、これらの方法及び固定資産評価委員会の決定に対する取消訴訟によらなければ価格を争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分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であっても、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限っては、建築当初の評価が不合理であることを理由として、その後の基準年度の価格を争うことも認められ、固定資産評価審査委員会や裁判所において、建築当初の評価に重大な誤りがある等と認めた場合には、基準年度の価格に対する不服に理由がある旨の判断をすることができるかと解するのが相当である。

このように解したとしても、不服の対象はあくまで当該基準年度の価格であって、固定資産評価審査委員会や裁判所の上記判断の効力が当該基準年度の前年度以前の固定資産税の賦課処分の効力に直接影響を及ぼすわけではないことを考えるならば、前記のとおり法の法的安定性を確保するという地方税法の趣旨に反するものとはいえない。

二 争点（2）（本件家屋の平成18年度価格は適切であるか否か。）について

上記一において述べたところに従い、本件において、本件家屋の建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明し、又は、当該評価の誤りが重大で、それを基礎に本件家屋の平成18年度価格の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるか否かについて検討する。この点について、原告は、本件家屋の建築当初の評価が誤りである理由として、本件家屋の各部分別評価において適用された補正係数が誤りであることを主張するので、まず、建築当初の本件家屋の再建築費評点数を算出するに当たり、各部分別評価において適用された補正係数に重大な誤りがあるといえるか否かについて検討する。

ところで、前記第二の一（3）イ（オ）のとおり、平成3年度評価基準は、非木造家屋の各部分の工事の施工量等が、評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合には、標準評点数を補正係数によって補正するものとしている。これは、評点項目及び標準評点数が、同種類の非木造家屋に一般的に使用されている資材の種別、施工の態様等を考慮して決定されているものであり、個々の家屋の施工の態様等は、必ずしもこの評点項目及び標準評点数に適合するものとはいえず、個々の家屋の各部分の施工の状況には当然に差異が生じ得るものであることから、各個の家屋の実態に見合った適正な再建築費評点数を算出する必要があるためであると解される。そして、使用資材の数量が明確な家屋に係る補正項目については、使用資材の数量による補正は考えられないから、当該家屋の施工の状況から生じる労務費の多寡等当該家屋の時価に影響を及ぼす要因を再建築費評点数に反映させることを目的とするものと解される。このような観点から、平成3年度評価基準の評点基準表には、各部分の評価項目における補正項目について、補正係数の限度が増点補正をする場合と減点補正をする場

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 것도合理的であるというのが相当である。そうすると、本件家屋の「その他の工事」の「工事の多少」について、実際の工事費を参考にして、20.00の補正係数を付設したことが、重大な誤りであるということとはできない。

この点について、原告は、本件再調査において「その他の工事」に該当するとされたもの（別紙4）は、「主体構造部」から「仮設工事」までの部分別工事に該当するものか、そうでなくても一般的に施工されるものであるから、これらを「工事の多少」において考慮することはできない旨の主張をするが、原告が主張する各工事が「主体構造部」から「仮設工事」までの部分別工事で評価されているものであることを認めるに足る証拠はなく、これを採用することはできない。

(18) まとめ

以上のとおり、建築当初の部分別評価を個別に検討しても、本件再調査において付設された補正係数はいずれも重大な誤りであるということとはできず、他に、本件家屋の建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明し、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る証拠はない。

なお、原告は、原告が所有する他の建物と比較すると、本件家屋の部分別評価に当たって適用された補正係数は高すぎる旨の主張をするが、その比較対象とした建物は、いずれも建築時期や建築場所等が異なるものであって、これらとの比較をもって本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出が誤りであるということとはできないというべきである。

三 小括

そうすると、建築当初の評価の誤りにより本件家屋の平成18年度価格の評価に誤りがあるとは認められず、他に、本件家屋の平成18年度価格が適正な時価であることの推認を妨げるべき事情を認めるに足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》