

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

判 決

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

主 文

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

事実及び理由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

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

2 被控訴人

本件控訴を棄却する。

第2 事案の概要

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

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

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

2 前提事実

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

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

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

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

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

の1 m²当たりの価格は16万4560円である。

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

(5)控訴人は、平成22年3月16日、本件訴えを提起した。

3 審理経過

(1)原審

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

(2)差戻前の控訴審

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

(3)上告審

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

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

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

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

また、上記②の場合に当たるか否かの判断に当たっては、本件敷地部分の評価において適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであるか、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるか等についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は、評価基準によらずに認定した本件敷地部分の適正な時価が本件敷地登録価格を上回ること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

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1m²当たり32万9000円及び収益還元法による収益価格1m²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1m²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1m²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。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より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。これらにより、さらに固定資産評価の公正性を確保いたしますとともに、説明責任を果たしてまいりたいと考えております。

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

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

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

2 本件敷地登録価格の違法性について

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

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

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

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

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

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

(5) 以上のとおり、本件敷地の登録価格の決定は、本件制限が減価要因として考慮されておらず、仮に本件制限を減価要因として適切に考慮した場合の本件敷地の登録価格は、実際に府中市長によって決定された本件敷地登録価格よりも下回るものとなるはずであり、府中市長によって決定された本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものであると認められる。したがって、本件敷地登録価格は、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〕