

平成30年2月28日判決言渡

平成29年(行コ)第289号 固定資産評価審査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205号)

主 文

- 5 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。
10 2 被控訴人の請求を棄却する。

第2 事案の概要 (略語は原判決の例による。以下、本判決において同じ。)

- 1 本件は、原判決別紙1物件目録記載の各土地 (本件各土地) を所有してホ
テルを営業する被控訴人が、東京都知事から平成24年3月30日付けで平
成24年度の本件各土地の固定資産の各価格の決定 (本件価格決定) を受け、
15 同日、上記各価格が土地課税台帳に登録されたことから (本件各登録価格)、
本件価格決定を不服として同年7月31日に裁決行政庁に対して審査の申出
をしたところ、裁決行政庁から、平成26年10月9日付けで審査の申出を
棄却する旨の決定 (本件審査決定) を受けたことから、本件各登録価格は、
建築基準法 (平成26年法律第39号による改正前のもの。以下同じ。) 5
20 7条の2の規定に基づく特例容積率の限度の指定を減価要因として考慮して
いないために固定資産評価基準 (評価基準) によって決定された価格とはい
えないとして、裁決行政庁の所属する東京都に対し、本件審査決定の取消し
を求める事案である。
- 2 原審は、東京都知事が、平成20年12月8日、建築基準法57条の2第
25 3項に基づき、本件各土地の特例容積率の限度を10分の114.02に、
東京都千代田区βX番1 (本件隣接地)、同X番2、同X番3、同X番4及

び同X番5の特例容積率の限度を10分の150.76に、それぞれ指定したところ（本件容積率限度指定）、本件各土地の価格の決定に当たっては本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、本件各土地に係る市街地宅地評価法に基づく評価の過程でそのような指定がされた事実を適切に考慮すべきものといえるにもかかわらず、本件価格決定においては、本件容積率限度指定がされたことが何ら考慮されていないから、本件各登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定されたものということとはできず、本件各登録価格が評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることも明らかであるから、本件価格決定は違法
5
10
15
20
25

3 控訴人は、原判決を不服として控訴した。

4 関係法令の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、次のとおり付加訂正し、後記5のとおり当審における当事者の補充的主張を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」の「第2 事案の概要」1ないし4（原判決2頁18行目から15頁22行目まで、別紙を含む。）に記載のとおり
20
25

(1) 原判決5頁8行目末尾に「（4条2項）」を加える。

(2) 原判決26頁3行目末尾に「（後記1を除いては、平成29年法律第45号による改正前のもの）」を加える。

5 当審における当事者の補充的主張

(1) 控訴人

ア 原判決は、建築基準法52条1項所定の容積率を下回る特例容積率の

限度の指定がされた土地については、当該指定の効果が存続する限り、当該指定がされていない場合と比較して、客観的な交換価値がその制限の程度に応じて一定程度減少することは明らかであるから、本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、この点を何ら考慮していない本件各登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることが明らかであると判示する。

しかし、原判決の前記判示は、特例容積率の限度の指定の性質や法的効果、ひいては客観的な交換価値についての判断を誤ったものである。すなわち、特例容積率の限度の指定は、飽くまでも土地所有者等の申請に基づくものであり、申請がなければ指定がなされることもないのであるから、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきである。

このことは、特例容積率の限度の指定の制度の趣旨が、土地所有者等の発意と合意を尊重し、未利用となっている容積率を有効活用することであり、特定行政庁は申請どおりに指定せざるを得ないものであること、特例容積率適用地区を定めるに当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう十分に検討され、建築物の高さの最高限度を定めることとされているのであり、特例容積率適用区域において容積率の移転が一般的に可能であることが事前に十分に検討されていること、そのため、特定行政庁が裁量的判断を行う余地はなく、実際にも、裁量的判断を行っているものではないこと、指定の取消しも、土地所有者等の都合により自由に行うことが可能であることから根拠付けられる。

そうすると、土地所有者等の発意等にかかわらず規制を受けることとなる公法上の制限とはその性質に大きな違いがあるから、特例容積率の限度の指定を評価基準において考慮すべきものではなく、この点の原判決の判断は誤っている。

イ 原判決は、特例容積率の限度の指定の法的効果について、特定行政庁により指定が取り消されない限り、当該土地上の建築物が滅失するなどした場合であっても、指定の効果は存続し、指定された特例容積率の限度を超える建物を建築することはできないとも判示している。

5 しかしながら、建築基準法57条の2第3項3号の規定からすると、指定の効果は、当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであるから、特例敷地のそれぞれに適用される基準容積率を超える特別の容積率（特例容積率）の限度が指定されている特例容積率適用地区内の2以上の敷地（特例敷地）において、建て替えが行われる場合
10 に、無条件に当該特例容積率の限度の指定の効果が存続するとの原判決の判示は疑問である。

ウ 特例容積率の限度の指定によって容積率を移転した側の土地において、当該特例容積率の限度を超える建築物の建築ができないという効果が生ずるとしても、その前提となる容積率移転取引の性質は、飽くまで
15 当該土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるから（甲22）、当該容積率の移転取引に伴う収益は、当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値に含まれるというべきであって、これを移転した側の土地の客観的な交換価値から減じて、移転を受けた側の土地の客観的な交換価値に転嫁すべきではない。

20 (2) 被控訴人

ア(ア) 控訴人は、特例容積率の限度の指定の制度の趣旨、特定行政庁が指定に当たって裁量的判断を行う旨が定められているものではなく、
 実際にも、裁量的判断を行っているものではないなどと主張する。

 しかし、特例容積率の限度の指定をするには、建築基準法57条の
25 2第3項の要件を充足することが必要であり、同項の規定内容、特に同項3号の規定の文言及び解釈からも、特例容積率の限度の指定の要

件該当性は、到底一義的に判断し得るものではなく、特定行政庁が、専門的、技術的観点から審査をし、裁量的な判断をすることが予定されていることは明らかである。

(イ) また、控訴人は、特例容積率の限度の指定については、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能であるとも主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定の取消し申請については、建築基準法57条の3第2項の要件に該当しない場合には指定の取消しがされないものであるし、同項に定める要件のうち、「その他当該建築物の構造が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるとき」とは、その文言からも特例容積率の限度の指定の場合と同じく、特定行政庁が専門的、技術的な観点から審査をし、裁量的な判断をすることが予定されているものである。したがって、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能であるという控訴人の主張は理解し得ない。

(ウ) したがって、特例容積率の限度の指定に当たり、特定行政庁が裁量的判断を行っておらず、土地所有者等の発意等にかかわらず規制を受けることとなる公法上の制限とはその性質に大きな違いがあるとの控訴人の主張は誤っている。

イ 控訴人は、指定の効果は、当該特例敷地に当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであると主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定において、具体的な建築計画が前提とされているものではないし、建築基準法57条の2第3項は、特例容積率の限度の指定の要件を定めた規定であり、存続の要件を定めたものではないし、同項3号には、指定の効果は当該特例敷地に当該建築物が建築されることを前提にして存続するとは規定されていない。特例敷地の土地所有者が、特例容積率の限度の指定を申請し、その指定を

受けた後、事情により、当該特例敷地に現実に建築物を建築しなかったからといって、いったん指定された特例容積率の限度が建築基準法52条1項の基準容積率に当然に復帰することなどあり得ない。

したがって、控訴人のこの点についての主張も失当である。

5 ウ 控訴人は、容積率移転取引が土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるとの甲第22号証の記載を引用して、容積率移転取引の性質は、飽くまで当該土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるから、当該容積率の移転取引に伴う収益は、当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値に含まれるというべきであると主張する。

10 しかし、容積率の制限と容積率の移転は区別して論ずべきであり、容積率移転取引は、特例容積率の限度の指定の前提ではない。そして、控訴人が引用する甲第22号証は、容積率の制限の場面とは異なる容積率の移転の場面において、容積率移転を経済的な観点から表現したものにすぎず、このような記載を根拠に当該容積率の移転取引に伴う収益が、
15 当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値に含まれると解することはできない。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、原審と同様、被控訴人の請求を認容すべきものと判断する。

その理由は、後記2において当審における当事者の補充的主張に対する判断
20 を示すほかは、原判決の「事実及び理由」の「第3 当裁判所の判断」（原判決15頁24行目から22頁17行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における当事者の補充的主張に対する判断

(1) 固定資産税は、土地、家屋及び償却資産の資産価値に着目して課せられる物税であり（最高裁昭和46年(オ)第766号同47年1月25日第三
25 小法廷判決・民集26巻1号1頁参照）、固定資産税が土地等の資産価値

に担税力を求める以上、的確に土地等の資産価値を把握することが適正な課税を行うのに不可欠である。そして、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（最高裁平成24年(行ヒ)第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

したがって、特例容積率の限度の指定により、土地等の客観的な交換価値に変動があれば、土地等の資産価値に担税力を求める固定資産税が変動することは当然であり、容積率を移転したことにより、当該土地の客観的な交換価値が減少した場合には、それが反映されるべきことはいうまでもない。

この観点を踏まえて、当審における当事者の補充的主張に対して順次判断する。

(2)ア 控訴人は、特例容積率の限度の指定制度の趣旨は、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきであり、土地所有者等の発意と合意を尊重して、未利用となっている容積率を有効活用することにより、特定行政庁は、申請どおりに指定せざるを得ないものであるから、私人間の合意による土地利用の制限という性質を重視すべきであると主張する。

そこで検討するに、国土交通省作成の「第6版 都市計画運用指針」（甲21）によれば、特例容積率の限度の指定の制度趣旨が、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することによ

り、土地の有効利用を図ることにあること、そのような制度趣旨を実現するために、特例容積率適用地区は、都市計画においては位置及び区域等のみを定めるにとどめ、具体的な容積移転について、土地所有者等の申請に基づく特定行政庁の指定に委ね、土地所有者等の発意と合意を尊重する形で、区域内の容積の移転を簡易かつ迅速に行うこととしたものであることが認められる。したがって、特例容積率の限度の指定が土地所有者の発意と合意を契機としていることは、控訴人の主張に沿うものである。

もつとも、一方において、特例容積率の限度の指定の申請に対し、特定行政庁において、建築基準法57条の2の要件を審査した上で限度の指定の判断をすることとされているところ、原判決第3・2(1)アにおいて判示するとおり、その要件該当性については、同条3項3号が充足すべき要件の1つとして、「申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮して、当該それぞれの特例敷地にふさわしい容積を備えた建築物が建築されることにより当該それぞれの特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められていること」と定めていることから明らかのように、特定行政庁において、裁量的な判断をすることが予定されているものであって、控訴人が主張するように、特定行政庁は、申請どおりに指定せざるを得ないものということとはできない。

イ この点について、更に控訴人は、特例容積率適用地区を定めるに当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう十分に検討されていることなどから、特定行政庁において、東京都知事が定める「特例容積率指定基準」に基づいて判断するにすぎず、裁量的判断を行っているものではないとも主張する。

しかしながら、控訴人主張のように、特例容積率適用地区を定めるに

当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう検討されているとしても、特例容積率適用地区の位置及び区域の指定は、都市計画法8条1項2号の3，同条第3項1号に基づき、都市計画によって一定の区域について定められるのに対し、特例容積率の限度の指定は、特例容積率適用地区の位置及び区域の指定を前提としつつ、建築基準法57条の2第3項に基づき、個別の土地についてなされるものであって、その要件及び効果が異なるものである。そして、前判示のとおり、建築基準法57条の2第3項の規定から特定行政庁に要件裁量が存するのは明らかであり、これを前提とする「特例容積率指定基準」は、特例敷地の要件について、高度利用を図る上で、合理的な利用形態となっている建築物が計画されていることなどといった、一義的に明確とはいえない定め方をしているものであり（甲3）、このような「特例容積率指定基準」を踏まえてなされる特例容積率の限度の指定が、裁量的判断を行う余地のないものということとはできない。

ウ 控訴人は、特例容積率の限度の指定は、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能というべきであるとも主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定の取消しについて、建築基準法57条の3第2項は、①特例敷地内の建築物の容積率が同法52条1項から9項までの規定による限度以下であること、②当該建築物の構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに当たることが要件としており、その判断が裁量的なものを含むことは、指定の場合と同様である。

エ 以上のとおり、特例容積率の限度の指定について、特定行政庁が申請どおりに指定せざるを得ず、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきであるとの控訴人の主張を採用することはできない。

5 (3) 控訴人は、特例容積率の限度の指定の効果は、当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであり、基準容積率を超える特例容積率の限度が指定されている特例敷地において、建て替えが行われる場合に、無条件に当該特例容積率の限度の指定の効果は存続するとの原判決の判示は疑問であると主張する。

この点、建築基準法は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、同法52条1項各号に定める通知以下でなければならないと定めた上で、特例容積率の限度の指定について、特定行政庁は、特例容積率の限度の指定をしたときは、特例容積率の限度、特例敷地の位置等を公告・縦覧し（同法57条の2第4項）、特例容積率の指定は公告によって効力を生じ（同条5項）、特例敷地内の建築物については、当該特例容積率の値を同法52条1項各号の数値とみなして同条の規定を適用すると定めている（同条6項）。

15 10 15 20 25 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 105 110 115 120 125 130 135 140 145 150 155 160 165 170 175 180 185 190 195 200 205 210 215 220 225 230 235 240 245 250 255 260 265 270 275 280 285 290 295 300 305 310 315 320 325 330 335 340 345 350 355 360 365 370 375 380 385 390 395 400 405 410 415 420 425 430 435 440 445 450 455 460 465 470 475 480 485 490 495 500 505 510 515 520 525 530 535 540 545 550 555 560 565 570 575 580 585 590 595 600 605 610 615 620 625 630 635 640 645 650 655 660 665 670 675 680 685 690 695 700 705 710 715 720 725 730 735 740 745 750 755 760 765 770 775 780 785 790 795 800 805 810 815 820 825 830 835 840 845 850 855 860 865 870 875 880 885 890 895 900 905 910 915 920 925 930 935 940 945 950 955 960 965 970 975 980 985 990 995 1000 1005 1010 1015 1020 1025 1030 1035 1040 1045 1050 1055 1060 1065 1070 1075 1080 1085 1090 1095 1100 1105 1110 1115 1120 1125 1130 1135 1140 1145 1150 1155 1160 1165 1170 1175 1180 1185 1190 1195 1200 1205 1210 1215 1220 1225 1230 1235 1240 1245 1250 1255 1260 1265 1270 1275 1280 1285 1290 1295 1300 1305 1310 1315 1320 1325 1330 1335 1340 1345 1350 1355 1360 1365 1370 1375 1380 1385 1390 1395 1400 1405 1410 1415 1420 1425 1430 1435 1440 1445 1450 1455 1460 1465 1470 1475 1480 1485 1490 1495 1500 1505 1510 1515 1520 1525 1530 1535 1540 1545 1550 1555 1560 1565 1570 1575 1580 1585 1590 1595 1600 1605 1610 1615 1620 1625 1630 1635 1640 1645 1650 1655 1660 1665 1670 1675 1680 1685 1690 1695 1700 1705 1710 1715 1720 1725 1730 1735 1740 1745 1750 1755 1760 1765 1770 1775 1780 1785 1790 1795 1800 1805 1810 1815 1820 1825 1830 1835 1840 1845 1850 1855 1860 1865 1870 1875 1880 1885 1890 1895 1900 1905 1910 1915 1920 1925 1930 1935 1940 1945 1950 1955 1960 1965 1970 1975 1980 1985 1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040 2045 2050 2055 2060 2065 2070 2075 2080 2085 2090 2095 2100 2105 2110 2115 2120 2125 2130 2135 2140 2145 2150 2155 2160 2165 2170 2175 2180 2185 2190 2195 2200 2205 2210 2215 2220 2225 2230 2235 2240 2245 2250 2255 2260 2265 2270 2275 2280 2285 2290 2295 2300 2305 2310 2315 2320 2325 2330 2335 2340 2345 2350 2355 2360 2365 2370 2375 2380 2385 2390 2395 2400 2405 2410 2415 2420 2425 2430 2435 2440 2445 2450 2455 2460 2465 2470 2475 2480 2485 2490 2495 2500 2505 2510 2515 2520 2525 2530 2535 2540 2545 2550 2555 2560 2565 2570 2575 2580 2585 2590 2595 2600 2605 2610 2615 2620 2625 2630 2635 2640 2645 2650 2655 2660 2665 2670 2675 2680 2685 2690 2695 2700 2705 2710 2715 2720 2725 2730 2735 2740 2745 2750 2755 2760 2765 2770 2775 2780 2785 2790 2795 2800 2805 2810 2815 2820 2825 2830 2835 2840 2845 2850 2855 2860 2865 2870 2875 2880 2885 2890 2895 2900 2905 2910 2915 2920 2925 2930 2935 2940 2945 2950 2955 2960 2965 2970 2975 2980 2985 2990 2995 3000 3005 3010 3015 3020 3025 3030 3035 3040 3045 3050 3055 3060 3065 3070 3075 3080 3085 3090 3095 3100 3105 3110 3115 3120 3125 3130 3135 3140 3145 3150 3155 3160 3165 3170 3175 3180 3185 3190 3195 3200 3205 3210 3215 3220 3225 3230 3235 3240 3245 3250 3255 3260 3265 3270 3275 3280 3285 3290 3295 3300 3305 3310 3315 3320 3325 3330 3335 3340 3345 3350 3355 3360 3365 3370 3375 3380 3385 3390 3395 3400 3405 3410 3415 3420 3425 3430 3435 3440 3445 3450 3455 3460 3465 3470 3475 3480 3485 3490 3495 3500 3505 3510 3515 3520 3525 3530 3535 3540 3545 3550 3555 3560 3565 3570 3575 3580 3585 3590 3595 3600 3605 3610 3615 3620 3625 3630 3635 3640 3645 3650 3655 3660 3665 3670 3675 3680 3685 3690 3695 3700 3705 3710 3715 3720 3725 3730 3735 3740 3745 3750 3755 3760 3765 3770 3775 3780 3785 3790 3795 3800 3805 3810 3815 3820 3825 3830 3835 3840 3845 3850 3855 3860 3865 3870 3875 3880 3885 3890 3895 3900 3905 3910 3915 3920 3925 3930 3935 3940 3945 3950 3955 3960 3965 3970 3975 3980 3985 3990 3995 4000 4005 4010 4015 4020 4025 4030 4035 4040 4045 4050 4055 4060 4065 4070 4075 4080 4085 4090 4095 4100 4105 4110 4115 4120 4125 4130 4135 4140 4145 4150 4155 4160 4165 4170 4175 4180 4185 4190 4195 4200 4205 4210 4215 4220 4225 4230 4235 4240 4245 4250 4255 4260 4265 4270 4275 4280 4285 4290 4295 4300 4305 4310 4315 4320 4325 4330 4335 4340 4345 4350 4355 4360 4365 4370 4375 4380 4385 4390 4395 4400 4405 4410 4415 4420 4425 4430 4435 4440 4445 4450 4455 4460 4465 4470 4475 4480 4485 4490 4495 4500 4505 4510 4515 4520 4525 4530 4535 4540 4545 4550 4555 4560 4565 4570 4575 4580 4585 4590 4595 4600 4605 4610 4615 4620 4625 4630 4635 4640 4645 4650 4655 4660 4665 4670 4675 4680 4685 4690 4695 4700 4705 4710 4715 4720 4725 4730 4735 4740 4745 4750 4755 4760 4765 4770 4775 4780 4785 4790 4795 4800 4805 4810 4815 4820 4825 4830 4835 4840 4845 4850 4855 4860 4865 4870 4875 4880 4885 4890 4895 4900 4905 4910 4915 4920 4925 4930 4935 4940 4945 4950 4955 4960 4965 4970 4975 4980 4985 4990 4995 5000 5005 5010 5015 5020 5025 5030 5035 5040 5045 5050 5055 5060 5065 5070 5075 5080 5085 5090 5095 5100 5105 5110 5115 5120 5125 5130 5135 5140 5145 5150 5155 5160 5165 5170 5175 5180 5185 5190 5195 5200 5205 5210 5215 5220 5225 5230 5235 5240 5245 5250 5255 5260 5265 5270 5275 5280 5285 5290 5295 5300 5305 5310 5315 5320 5325 5330 5335 5340 5345 5350 5355 5360 5365 5370 5375 5380 5385 5390 5395 5400 5405 5410 5415 5420 5425 5430 5435 5440 5445 5450 5455 5460 5465 5470 5475 5480 5485 5490 5495 5500 5505 5510 5515 5520 5525 5530 5535 5540 5545 5550 5555 5560 5565 5570 5575 5580 5585 5590 5595 5600 5605 5610 5615 5620 5625 5630 5635 5640 5645 5650 5655 5660 5665 5670 5675 5680 5685 5690 5695 5700 5705 5710 5715 5720 5725 5730 5735 5740 5745 5750 5755 5760 5765 5770 5775 5780 5785 5790 5795 5800 5805 5810 5815 5820 5825 5830 5835 5840 5845 5850 5855 5860 5865 5870 5875 5880 5885 5890 5895 5900 5905 5910 5915 5920 5925 5930 5935 5940 5945 5950 5955 5960 5965 5970 5975 5980 5985 5990 5995 6000 6005 6010 6015 6020 6025 6030 6035 6040 6045 6050 6055 6060 6065 6070 6075 6080 6085 6090 6095 6100 6105 6110 6115 6120 6125 6130 6135 6140 6145 6150 6155 6160 6165 6170 6175 6180 6185 6190 6195 6200 6205 6210 6215 6220 6225 6230 6235 6240 6245 6250 6255 6260 6265 6270 6275 6280 6285 6290 6295 6300 6305 6310 6315 6320 6325 6330 6335 6340 6345 6350 6355 6360 6365 6370 6375 6380 6385 6390 6395 6400 6405 6410 6415 6420 6425 6430 6435 6440 6445 6450 6455 6460 6465 6470 6475 6480 6485 6490 6495 6500 6505 6510 6515 6520 6525 6530 6535 6540 6545 6550 6555 6560 6565 6570 6575 6580 6585 6590 6595 6600 6605 6610 6615 6620 6625 6630 6635 6640 6645 6650 6655 6660 6665 6670 6675 6680 6685 6690 6695 6700 6705 6710 6715 6720 6725 6730 6735 6740 6745 6750 6755 6760 6765 6770 6775 6780 6785 6790 6795 6800 6805 6810 6815 6820 6825 6830 6835 6840 6845 6850 6855 6860 6865 6870 6875 6880 6885 6890 6895 6900 6905 6910 6915 6920 6925 6930 6935 6940 6945 6950 6955 6960 6965 6970 6975 6980 6985 6990 6995 7000 7005 7010 7015 7020 7025 7030 7035 7040 7045 7050 7055 7060 7065 7070 7075 7080 7085 7090 7095 7100 7105 7110 7115 7120 7125 7130 7135 7140 7145 7150 7155 7160 7165 7170 7175 7180 7185 7190 7195 7200 7205 7210 7215 7220 7225 7230 7235 7240 7245 7250 7255 7260 7265 7270 7275 7280 7285 7290 7295 7300 7305 7310 7315 7320 7325 7330 7335 7340 7345 7350 7355 7360 7365 7370 7375 7380 7385 7390 7395 7400 7405 7410 7415 7420 7425 7430 7435 7440 7445 7450 7455 7460 7465 7470 7475 7480 7485 7490 7495 7500 7505 7510 7515 7520 7525 7530 7535 7540 7545 7550 7555 7560 7565 7570 7575 7580 7585 7590 7595 7600 7605 7610 7615 7620 7625 7630 7635 7640 7645 7650 7655 7660 7665 7670 7675 7680 7685 7690 7695 7700 7705 7710 7715 7720 7725 7730 7735 7740 7745 7750 7755 7760 7765 7770 7775 7780 7785 7790 7795 7800 7805 7810 7815 7820 7825 7830 7835 7840 7845 7850 7855 7860 7865 7870 7875 7880 7885 7890 7895 7900 7905 7910 7915 7920 7925 7930 7935 7940 7945 7950 7955 7960 7965 7970 7975 7980 7985 7990 7995 8000 8005 8010 8015 8020 8025 8030 8035 8040 8045 8050 8055 8060 8065 8070 8075 8080 8085 8090 8095 8100 8105 8110 8115 8120 8125 8130 8135 8140 8145 8150 8155 8160 8165 8170 8175 8180 8185 8190 8195 8200 8205 8210 8215 8220 8225 8230 8235 8240 8245 8250 8255 8260 8265 8270 8275 8280 8285 8290 8295 8300 8305 8310 8315 8320 8325 8330 8335 8340 8345 8350 8355 8360 8365 8370 8375 8380 8385 8390 8395 8400 8405 8410 8415 8420 8425 8430 8435 8440 8445 8450 8455 8460 8465 8470 8475 8480 8485 8490 8495 8500 8505 8510 8515 8520 8525 8530 8535 8540 8545 8550 8555 8560 8565 8570 8575 8580 8585 8590 8595 8600 8605 8610 8615 8620 8625 8630 8635 8640 8645 8650 8655 8660 8665 8670 8675 8680 8685 8690 8695 8700 8705 8710 8715 8720 8725 8730 8735 8740 8745 8750 8755 8760 8765 8770 8775 8780 8785 8790 8795 8800 8805 8810 8815 8820 8825 8830 8835 8840 8845 8850 8855 8860 8865 8870 8875 8880 8885 8890 8895 8900 8905 8910 8915 8920 8925 8930 8935 8940 8945 8950 8955 8960 8965 8970 8975 8980 8985 8990 8995 9000 9005 9010 9015 9020 9025 9030 9035 9040 9045 9050 9055 9060 9065 9070 9075 9080 9085 9090 9095 9100 9105 9110 9115 9120 9125 9130 9135 9140 9145 9150 9155 9160 9165 9170 9175 9180 9185 9190 9195 9200 9205 9210 9215 9220 9225 9230 9235 9240 9245 9250 9255 9260 9265 9270 9275 9280 9285 9290 9295 9300 9305 9310 9315 9320 9325 9330 9335 9340 9345 9350 9355 9360 9365 9370 9375 9380 9385 9390 9395 9400 9405 9410 9415 9420 9425 9430 9435 9440 9445 9450 9455 9460 9465 9470 9475 9480 9485 9490 9495 9500 9505 9510 9515 9520 9525 9530 9535 9540 9545 9550 9555 9560 9565 9570 9575 9580 9585 9590 9595 9600 9605 9610 9615 9620 9625 9630 9635 9640 9645 9650 9655 9660 9665 9670 9675 9680 9685 9690 9695 9700 9705 9710 9715 9720 9725 9730 9735 9740 9745 9750 9755 9760 9765 9770 9775 9780 9785 9790 9795 9800 9805 9810 9815 9820 9825 9830 9835 9840 9845 9850 9855 9860 9865 9870 9875 9880 9885 9890 9895 9900 9905 9910 9915 9920 9925 9930 9935 9940 9945 9950 9955 9960 9965 9970 9975 9980 9985 9990 9995 10000 10005 10010 10015 10020 10025 10030 10035 10040 10045 10050 10055 10060 10065 10070 10075 10080 10085 10090 10095 10100 10105 10110 10115 10120 10125 10130 10135 10140 10145 10150 10155 10160 10165 10170 10175 10180 10185 10190 10195 10200 10205 10210 10215 10220 10225 10230 10235 10240 10245 10250 10255 10260 10265 10270 10275 10280 10285 10290 10295 10300 10305 10310 10315 10320 10325 10330 10335 10340 10345 10350 10355 10360 10365 10370 10375 10380 10385 10390 10395 10400 10405 10410 10415 10420 10425 10430 10435 10440 10445 10450 10455 10460 10465 10470 10475 10480 10485 10490 10495 10500 10505 10510 10515 10520 10525 10530 10535 10540 10545 10550 10555 10560 10565 10570 10575 10580 10585 10590 10595 10600 10605 10610 10615 10620 10625 10630 10635 10640 10645 10650 10655 10660 10665 10670 10675 10680 10685 10690 10695 10700 10705 10710 10715 10720 10725 10730 10735 10740 10745 10750 10755 10760 10765 10770 10775 10780 10785 10790 10795 10800 10805 10810 10815 10820 10825 10830 10835 10840 10845 10850 10855 10860 10865 10870 10875 10880 10885 10890 10895 10900 10905 10910 10915 10920 10925 10930 10935 10940 10945 10950 10955 10960 10965 10970 10975 10980 10985 10990 10995 11000 11005 11010 11015 11020 11025 11030 11035 11040 11045 11050 11055 11060 11065 11070 11075 11080 11085 11090 11095 11100 11105 11110 11115 11120 11125 11130 11135 11140 11145 11150 11155 11160 11165 11170 11175 11180 11185 11190 11195 11200 11205 11210 11215 11220 11225 11230 11235 11240 11245 11250 11255 11260 11265 11270 11275 11280 11285 11290 11295 11300 11305 11310 11315 11320 11325 11330 11335 11340 11345 11350 11355 11360 11365 11370 11375 11380 11385 11390 11395 11400 11405 11410 11415 11420 11425 11430 11435 11440 11445 11450 11455 11460 11465 11470 11475 11480 11485 11490 11495 11500 11505 11510 11515 11520 11525 11530 11535 11540 11545 11550 11555 11560 11565 11570 11575 11580 11585 11590 11595 11600 11605 11610 11615 11620 11625 11630 11635 11640 11645 11650 11655 11660 11665 11670 11675 11680 11685 11690 11695 11700 11705 11710 11715 11720 11725 11730 11735 11740 11745 11750 11755 11760 11765 11770 11775 11780 11785 11790 11795 11800 11805 11810 11815 11820 11825 11830 11835 11840 11845 11850 11855 11860 118

のであり、その結果、当該土地に容積率の変更をもたらすものであって、容積率の指定同様、当該土地の使用価値に大きな変化をもたらし、当該土地の取引価格に変動を来すことは明らかである。前記(1)のとおり、固定資産税が土地等の資産価値に着目して課せられる物税であり、土地等の資産価値に担税力を認めて、その所有者に対して課税されるものであるところ、
5 以上のとおり、特例容積率の限度の指定は、当該土地の資産価値それ自体に変更をもたらさない単なる土地の一部貸付けと同視し得るものではないから、この点についての控訴人の主張も採用できない。

(5) その他、控訴人は種々主張するが、前記引用に係る原判決の認定、判断
10 を左右するものはない。

第4 結論

よって、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て、主文のとおり判決する。

15 東京高等裁判所第1民事部

裁判長裁判官 深 見 敏 正

20 裁判官 吉 田 尚 弘

25 裁判官 江 尻 禎