

令和5年8月31日判決言渡

令和3年(行ウ)第167号 固定資産評価審査決定取消等請求事件(第1事件)

令和3年(行ウ)第215号 固定資産評価審査決定取消等請求事件(第2事件)

5

主 文

10

1 東京都固定資産評価審査委員会が令和2年10月28日付けで原告に対してした審査決定のうち、別紙1物件目録記載1の土地につき650億4869万9865円を超える部分、同目録記載2の土地につき15億4948万5766円を超える部分、同目録記載3の土地につき170億7991万3980円を超える部分、同目録記載4の土地につき86億5682万5214円を超える部分、同目録記載5の土地につき4億8489万7049円を超える部分及び同目録記載6の土地につき13億5141万0152円を超える部分を取り消す。

15

- 2 原告のその余の請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、それぞれを各自の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

20

25

- 1 主文1項と同旨
- 2 東京都固定資産評価審査委員会が平成31年1月24日付けで原告に対してした審査決定のうち、別紙1物件目録記載1の土地につき797億6185万8750円を超える部分、同目録記載2の土地につき18億9995万9032円を超える部分、同目録記載3の土地につき209億4316万5493円を超える部分、同目録記載4の土地につき106億1488万5023円を超える部分、同目録記載5の土地につき5億9457万4373円を超える部分及び同目録記載6の土地につき16億5708万1323円を超える部分は無効であること確認する。

3 被告は、原告に対し、714万8100円及びうち238万2700円に
対する平成31年4月1日から東京都知事がその還付のため支出を決定した
日まで、うち238万2700円に対する令和2年4月1日から東京都知事
がその還付のため支出を決定した日まで、うち238万2700円に対する
5 令和3年4月1日から東京都知事がその還付のため支出を決定した日まで、
それぞれ年1.6%の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 各請求の概要及び法的性質

(1) 請求1項（上記第1の1）について

10 東京都知事は、原告が所有する別紙1物件目録記載の各土地（以下「本
件各土地」という。）について、平成27年度の固定資産価格を決定し、
同価格が固定資産課税台帳に登録された。当該登録価格を不服とする原告
は、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
査申出をしたが、本件委員会は、令和2年10月28日付けで、同審査申
15 出を棄却する旨の決定をした。

請求1項は、第1事件として訴え提起されたものであり、原告が、被告
に対し、本件各土地の平成27年度の固定資産価格の適否に関する本件委
員会の判断に誤りがあるとして、上記決定のうち原告が適正な時価と主張
する価格を超える部分の取消しを求めるものである。

20 本件各土地につき、平成27年度の登録価格及び原告が適正な時価と主
張する価格（原告主張額）は次表のとおりである。

平成27年度（請求1項関係、単位は円）

	地番	登録価格	原告主張額
1		67,438,935,750	65,048,699,865
2		1,606,422,130	1,549,485,766
3		17,707,521,040	17,079,913,980
4		8,974,923,100	8,656,825,214
5		502,714,750	484,897,049
6		1,401,068,160	1,351,410,152

(2) 請求2項（上記第1の2）について

東京都知事は、本件各土地について、平成30年度の固定資産価格を決定し、同価格が固定資産課税台帳に登録された。当該登録価格を不服とする原告は、本件委員会に審査申出をしたが、本件委員会は、平成31年1月24日付けで、同審査申出を却下する旨の決定をした。

請求2項は、第2事件として訴え提起されたものであり、原告が、被告に対し、本件各土地の平成30年度の固定資産価格の適否に関する本件委員会の判断に誤りがあり、また、上記審査申出に対する本件委員会の審査手続に違法があるとして、上記決定のうち原告が適正な時価と主張する価格を超える部分の無効確認を求めるものである。

本件各土地につき、平成30年度の登録価格及び原告が適正な時価と主張する価格（原告主張額）は次表のとおりである。

平成30年度（請求2項関係、単位は円）

	地番	登録価格	原告主張額
1		82,411,019,620	79,761,858,750
2		1,963,063,090	1,899,959,032
3		21,638,758,790	20,943,165,493
4		10,967,441,220	10,614,885,023
5		614,322,190	594,574,373
6		1,712,118,590	1,657,081,323

(3) 請求3項（上記第1の3）について

原告は、平成30年度の登録価格を前提とする賦課決定処分を受けて、本件各土地の平成30年度から令和2年度までの固定資産税及び都市計画税を納付した。

請求3項は、第1事件及び第2事件が併合された後に、追加的に訴え提起されたものであり、原告が、被告に対し、東京都知事による平成30年度の固定資産価格の決定の一部は無効であるから、原告が上記のとおり納

付した固定資産税及び都市計画税のうち、原告が適正な時価と主張する価格を前提に算出した金額を超える部分は誤納したものであるとして、誤納金（平成30年度分から令和2年度分まで各年238万2700円ずつ）及び還付加算金相当額の一部の支払を請求するものである。

2 前提事実

当事者間に争いのない事実、後掲証拠及び弁論の全趣旨により認められる事実並びに当裁判所に顕著な事実はおのとおりである。

- (1) 原告は、昭和35年2月に本件各土地を取得し、その後、一部の土地に関する平成13年12月から平成18年11月までの信託期間を除いて、本件各土地を所有している（甲1の1ないし6）。

本件各土地は、東京都心部α地区にあつて、都市計画法8条1項1号所定の商業地域に所在する。本件各土地の位置及び形状の概略は別紙2のおりであり、周辺の状況は別紙3のおりである。（甲2、20、21、乙4）

- (2) 本件各土地及びその周辺は、建築基準法52条により規定される容積率が1300%であつて、かつ、都市計画法8条1項2号の3所定の特例容積率適用地区に指定されている。

特例容積率適用地区とは、建築物の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して土地の高度利用を図るために定められる地区（都市計画法9条16項参照）であるところ、平成20年12月8日、建築基準法57条の2第3項（平成26年法律第67号による改正前のもの）に基づき、本件各土地の特例容積率の限度が1140.2%に、その隣接地の特例容積率の限度が1507.6%に指定された。

（甲2ないし5）

- (3) 東京都知事は、平成24年3月30日、本件各土地の平成24年度の固定資産価格を決定し（以下「平成24年度従前価格決定」という。）、同

日、同価格が固定資産課税台帳に登録された。同決定の際、東京都知事は、上記(2)の特例容積率の限度指定を減価要因としなかった。

原告は、平成24年7月31日、平成24年度従前価格決定に係る登録価格を不服として本件委員会に審査申出をしたが、本件委員会は、平成26年10月9日付けで、同審査申出を棄却する旨の決定をした。

原告は、平成27年4月6日、本件委員会の上記決定の取消しを求める訴えを提起した（東京地方裁判所平成27年（行ウ）第205号固定資産評価審査決定取消請求事件）。

（甲5）

(4) 東京都知事は、平成27年3月31日、本件各土地の平成27年度の固定資産価格を決定し（以下「平成27年度従前価格決定」という。）、同日、同価格が固定資産課税台帳に登録された。同決定の際、東京都知事は、上記(2)の特例容積率の限度指定を減価要因としなかった（甲12）。

(5) 東京都知事は、平成30年3月30日、本件各土地の平成30年度の固定資産価格を決定し（以下「平成30年度従前価格決定」という。）、同日、同価格が固定資産課税台帳に登録された。同決定の際、東京都知事は、上記(2)の特例容積率の限度指定を減価要因としなかった。

原告は、平成30年9月4日、平成30年度従前価格決定に係る登録価格を不服として本件委員会に審査申出をした。

（甲14）

(6) 東京地方裁判所は、平成29年9月14日、上記(3)第3段落の固定資産評価審査決定取消請求事件につき、平成24年度従前価格決定において、上記(2)の特例容積率の限度指定がされた事実が減価要因として考慮されていないから、同決定に係る登録価格は、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よって決定されたものということとはできないなどとして、本件委員会の決定（上記(3)第2段落の平成24年度従

前価格決定に係る登録価格を不服とする原告の審査申出を棄却する旨の決定)を全部取り消す旨の判決をした。同判決に対する控訴は棄却され、控訴審判決に対する上告受理申立てについては、平成30年10月5日、上告不受理決定がされた。(甲5ないし7)

- 5 (7) 本件委員会は、平成30年11月6日、平成24年度従前価格決定に係る登録価格を不服とする審査申出(上記(3)第2段落の審査申出)について、上記(6)の判決の趣旨に従い、改めて審査決定をした(乙17の1)。

東京都知事は、平成30年11月30日、平成27年度従前価格決定における固定資産価格を修正し(以下「平成27年度修正価格決定」という。)、
10 同日、同修正後の価格が固定資産課税台帳に登録された。また、東京都知事は、同日、平成30年度従前価格決定における固定資産価格を修正し(以下「平成30年度修正価格決定」という。)、同日、同修正後の価格が固定資産課税台帳に登録された。修正後の価格は、それぞれ上記1(1)及び(2)の各表の「登録価格」欄に記載のとおりである。(甲10の1ないし6、
15 13の1ないし6、乙10)

- (8) 本件委員会は、平成31年1月24日、平成30年度従前価格決定に係る登録価格を不服とする審査申出(上記(5)第2段落の審査申出)について、これを却下する旨の決定をした(以下「平成30年度登録価格審査決定」という。甲15)。

- 20 (9) 原告は、平成31年3月1日、平成27年度修正価格決定に係る登録価格を不服として本件委員会に審査申出をしたが、本件委員会は、令和2年10月28日、これを棄却する旨の決定をした(以下「平成27年度登録価格審査決定」という。甲11、12)。

- 25 (10) 原告は、令和3年4月26日、平成27年度登録価格審査決定の一部取消しを求める訴え(第1事件)及び平成30年度登録価格審査決定の一部無効確認を求める訴え(第2事件)を提起し、その後、当裁判所は、第1

事件と第2事件を併合した。上記各訴えにおいて原告が適正な時価と主張する価格は、上記1(1)及び(2)の各表の「原告主張額」欄に記載のとおりである。(顕著な事実)

- (11) 原告は、本件各土地につき、平成30年度修正価格決定による登録価格を前提とする賦課決定処分を受けて、平成30年度から令和2年度までの固定資産税及び都市計画税を納付したが、令和4年7月20日、平成30年度修正価格決定の一部が無効であるから、上記のとおり納付済みの固定資産税及び都市計画税の一部は誤納したものであるとして、併合後の第1事件及び第2事件に、誤納金及び還付加算金相当額の一部の支払を求める訴えを追加した(甲25ないし27(各枝番を含む)、顕著な事実)。

第3 修正価格決定における価格の算出方法

- 1 平成27年度修正価格決定における価格の算出方法は、別紙4のとおりである(以下、同別紙で定義した略称等は、以下の本文においても同様に用いる。))。

すなわち、東京都知事は、平成27年度修正価格決定において、特例容積率の限度指定を減価要因として評価するに当たり、①標準宅地(本件敷地部分)を対象とする本件鑑定評価書(特例容積率の限度指定が考慮されていないもの。甲16)の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格に基づいて北側路線の路線価(沿接する宅地に適用されるもの)を付設し、②特例容積率の限度指定による差異(沿接する宅地の容積率が1300%であるのに対し、本件敷地部分の容積率が特例容積率の限度指定により1140%であるという差異)を行政的条件の格差に置換し、東京都土地価格比準表(乙7)に基づいて格差率90%を算出し、③この格差率90%を北側路線の路線価(沿接する宅地に適用されるもの)に乗じることで、北側路線の路線価(本件敷地部分に適用されるもの)を求めるという方法(以下「本件評価方法」という。)を採用したものである。

- 2 東京都知事は、平成30年度修正価格決定においても、特例容積率の限度指定を減価要因として評価するに当たり、本件評価方法と同じ評価方法を採用した（弁論の全趣旨）。

第4 争点

5 1 請求1項（上記第1の1）について

本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものであり、平成27年度修正価格決定による登録価格が本件各土地の適正な時価を上回ることはないから、同登録価格を不服とする審査申出を棄却した平成27年度登録価格審査決定は適法であるか（争点1）。

10 2 請求2項（上記第1の2）について

本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従っておらず、また、平成30年度修正価格決定による登録価格を不服とする審査申出を本件委員会が却下した手続は違法であるから、平成30年度登録価格審査決定は重大かつ明白な瑕疵があり無効であるか（争点2）。

15 3 請求3項（上記第1の3）について

本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従っていないから、平成30年度修正価格決定は重大かつ明白な瑕疵があり無効であって、同決定による登録価格を前提とする賦課決定処分も無効であるか（争点3）。

第5 争点に関する当事者の主張

20 1 争点1

（被告の主張）

(1) 本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものか

ア 標準宅地（本件敷地部分）に対する適正な時価の評定

25 主要な街路の路線価の付設は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が鑑定評価を行う標準宅地の場合、「標準的画地」の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格により行うこととされている（平成4

年8月20日自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡（乙11の1）及び平成7年9月19日自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡（乙11の2）参照。以下、これらの事務連絡を併せて「本件各事務連絡」という。）。この取扱いは、標準宅地の鑑定評価額そのものに固定資産税評価上の補正率が生じるような要素が含まれている場合、そのまま路線価を展開して当該標準宅地に係る状況類似地区内の各筆の評価を行えば、当該要素が当てはまる土地について二重に増減価することになってしまうなど適当でないことを理由とする。本件各事務連絡は、評価基準によっては網羅できない部分を補うものであり、評価基準と一体になるものである。

また、「標準宅地」とは、「当該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地域において標準的なものと認められるもの」であって、現に存在する画地から選定しなければならない。一方、「標準的画地」とは、「鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地」であって、あるべき画地をいう。したがって、標準宅地と鑑定評価上の標準的画地の価格形成要因が一致しないことは、通常あり得ることであり、両者の不一致をもって評価方法に瑕疵があるとはいえない。

そうすると、本件評価方法のように、特例容積率の限度指定を反映していない標準的画地の価格（本件鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格）を基に北側路線（沿接する宅地に適用されるもの）の路線価を付設したとしても、評価基準を逸脱したことにはならない。

イ 鑑定評価における特例容積率の限度指定の考慮

本件鑑定評価において、特例容積率の限度指定を地域要因（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。不動産鑑定評価基準第3章第2節参照)として考慮すべきとはいえず、個別的要因(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。不動産鑑定評価基準第3章第3節参照)として捉えたことに何ら問題はない。

すなわち、そもそも、特例的な容積率については、これを個別的要因として考慮することも地域要因として考慮することも可能である。

また、本件鑑定評価において、鑑定対象地の属する「近隣地域の範囲」は、本件敷地部分の「北側が接面する都道沿い」で、本件敷地部分の「西端から東方約140mの範囲」とされているところ、本件敷地部分を除く部分に特例容積率の限度指定はないから、このような近隣地域における標準的使用を踏まえ、標準的画地において、特例容積率の限度指定を地域要因として考慮しなくても問題はない。

さらに、評価基準では、特例容積率のような特例的な容積率をどのように考慮するかについて具体的に規定されていないところ、被告は、東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領(以下「都取扱要領」という。乙2)において、「標準宅地に特例的な容積率の適用がある場合には、当該標準宅地に沿接する主要な街路と同位置に特例的な容積率を反映した路線価を付設する。ただし、標準宅地の鑑定評価の際に、特例的な容積率を地域要因として捉える場合を除く。」とし、特例容積率の限度指定を原則として個別的要因とし、例外的に地域要因としている。鑑定評価書の「標準宅地調書」の「特例的な容積率」欄は、都取扱要領が定める例外的な取扱いとして、特例容積率を地域要因として捉える場合に記載するものであって、本件鑑定評価書は、特例容積率の限度指定を個別的要因として捉えているため空欄になっているにすぎない。

そして、被告としては、特例容積率の限度指定を地域要因として捉え

て再鑑定を実施すれば、従前の鑑定評価から求められた価格を活用して算出された周辺土地の価格に影響することも考えられたため、再鑑定を実施しなかったものである。

5 ウ 特例容積率の限度指定による差異を東京都土地価格比準表に基づく格差に置き換えたこと

10 上記イのとおり、都取扱要領は、特例容積率の限度指定を受ける標準宅地は、その路線価の付設において「当該標準宅地に沿接する主要な街路と同位置に特例的な容積率を反映した路線価を付設する。ただし、標準宅地の鑑定評価の際に、特例的な容積率を地域要因として捉えた場合を除く」としている。この内容は、固定資産の評価の適正化と均衡の確保という評価基準の趣旨に沿うものであり、評価基準を具体化するものとして、一般的な合理性を有するものである。

15 したがって、本件評価方法が、北側路線に特例容積率を反映した路線価を付設することとし、東京都土地価格比準表を価格形成要因の比較において適用して、北側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの）を付設したことには十分な合理性がある。

エ したがって、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものである。

20 (2) 本件各土地の適正な時価

本件評価方法によれば、本件各土地の適正な時価は、別紙4「5」の表の「価額」欄に記載のとおりとなる。

25 なお、原告は、不動産鑑定評価書（甲20）に基づいて原告主張に係る価格が適正な時価であると主張するが、これは、独自の鑑定意見書の提出により適正な時価を直接主張立証しようとするものであって失当である。

また、上記不動産鑑定評価書は、本件敷地部分の属する近隣地域を広く設定しているにもかかわらず、本件敷地部分にのみ適用される特例容積率の

限度指定を地域要因としており、妥当性を欠く。

(3) 小括

よって、平成27年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適正な時価と同じであるから、同登録価格を不服とする審査申出を棄却した平成27年度登録価格審査決定は適法である。

(原告の主張)

(1) 本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものか

ア 標準宅地（本件敷地部分）に対する適正な時価の評定

標準宅地として本件敷地部分が採用されているのであるから、評価基準によれば、標準宅地である本件敷地部分について適正な時価が評定されなければならないが、本件評価方法においてはこのような評定がされていない。

すなわち、鑑定評価から求められた価格を活用するに当たり、「標準的画地」の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格により路線価が付設されるのは、不整形等のいわゆる画地条件に関する個別的要因は画地計算法において考慮されるため、標準宅地固有の個別的要因を織り込まない価格を採用する必要があるからである。特例容積率の限度指定のような行政上の規制は、固定資産税評価上の補正率には含まれないから、本件各事務連絡が言及するように本件鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格により路線価を付設することはできない。そもそも、本件各事務連絡は直ちに地方税法の法源にはなるものでもない。

また、本件鑑定評価では、本件鑑定評価書の「標準宅地調書」記載のとおり、標準的画地が本件敷地部分内に設定され、標準的画地と標準宅地（本件敷地部分）の価格形成要因は、地積、間口、奥行、三方路地を除いて同一である。そうすると、標準的画地と標準宅地（本件敷地部分）

の価格形成要因は地積等を除いて同一になるが、それにもかかわらず、本件鑑定評価書の「標準宅地調書」の「特例的容積率」欄は空欄であり、「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格にも、特例容積率の限度指定という減価要因が考慮されていない。

5 イ 鑑定評価における特例容積率の限度指定の考慮

本件鑑定評価は、本件敷地部分に対する特例容積率の限度指定を、地域要因ではなく個別的要因として捉えたため、この特例容積率の限度指定を考慮しないものになっている。

10 しかし、標準宅地として本件敷地部分が選定されている以上、本件敷地部分はその地域において「標準的なもの」なのであり、本件敷地部分には特例容積率の限度指定があるのであるから、この特例容積率の限度指定は地域要因である。そして、特例容積率の限度指定がされた土地は客観的な交換価値が減少するのであるから、客観的な交換価値を評定するためには、特例容積率の限度指定が地域要因として考慮されなければならない。

15 また、鑑定評価の「標準宅地調書」には「特例的容積率」との欄があり、特例容積率の限度指定が近隣地域の規制である地域要因になることが前提になっている。都取扱要領は、特例的な容積率を原則として個別的要因として捉えるが、これは被告における取扱いを定めたものにすぎないし、また、本件敷地部分に対する特例容積率の限度指定は、当該取
20 扱いの例外である地域要因として捉えるべきである。

ウ 特例容積率の限度指定による差異を東京都土地価格比準表に基づく格差に置き換えたこと

25 評価基準において、ある街路が主要な街路として選定された場合に、当該街路がその他の街路として重ねて選定されることは概念上あり得ない。都取扱要領は、主要な街路と同位置に特例的な容積率を反映した路

線価を付設するとするが、これは評価基準に反するものである。

また、東京都土地価格比準表は、主要な街路とその他の街路との比較を通じてその他の街路の路線価を評定しようとする場合において、価格形成要因の差異を格差率に置き換えるための表である。同比準表を、北側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの）を求めるために適用するのは誤りである。

エ したがって、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものではない。

(2) 本件各土地の適正な時価

本件敷地部分に適用される特例容積率の限度指定を適正に考慮した場合、その標準的画地の1㎡当たりの価格は1,370万円（不動産鑑定士Aによる鑑定評価（甲20）参照）である。上記(1)イのとおり、特例容積率の限度指定は地域要因として考慮すべきであるから、それが標準的画地の地域要因になることは当然である。

そして、上記価格1,370万円の7割を路線価として付設し、当該路線価を基礎として画地計算法を適用すれば、別紙6の1のとおり、本件敷地部分の単位地積当たり評点数は90,2万8,059点になる。したがって、本件各土地それぞれの適正な時価は、上記1(1)の表の「原告主張額」欄に記載のとおりである。

(3) 小括

よって、平成27年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適正な時価を上回るから、その上回る部分の限度において、平成27年度登録価格審査決定は違法である。

2. 争点2

(原告の主張)

(1) 本件各土地の適正な時価

上記 1 (原告の主張) (1)のとおり、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものではなく、平成 30 年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適正な時価を上回る。

(2) 審査申出の却下

5 本件委員会は、平成 30 年度従前価格決定に係る登録価格を不服とする審査申出について、適法なものであったにもかかわらず、平成 30 年度登録価格審査決定においてこれを却下したものであって、この手続は違法である。

10 上記審査申出に係る審査手続中に、平成 30 年度修正価格決定によって登録価格が減額されたものの、原告は審査申出を継続する意向を示していた。原告において追加の反論をしない旨述べたかもしれないが、減額後の登録価格に不服がないとは述べていない。原告が上記審査申出の当初において主張した具体的内容は、固定資産価格の修正によっては治癒されていない。

15 (3) 小括

本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものではなく、平成 30 年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適正な時価を上回るものであって、また、平成 30 年度修正価格決定による登録価格を不服とする審査申出を却下した手続は違法であるから、平成 30 年度登録価格審査決定には重大かつ明白な瑕疵がある。

20 そして、本件敷地部分に適用される特例容積率の限度指定を適正に考慮した場合、別紙 6 の 2 のとおり、本件敷地部分の単位地積当たり評点数は 1107 万 0087 点になる。したがって、本件各土地それぞれの適正な時価は、上記 1 (2) の表「原告主張額」欄に記載のとおりとなる。平成 30 年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適正な時価を上回るから、その上回る部分の限度において、平成 30 年度登録価格審査決定は無

効である。

(被告の主張)

(1) 本件各土地の適正な時価

平成30年度登録価格審査決定は、平成30年度修正価格決定による登録価格が本件各土地の適正な時価を上回るか否かについて審査していないから、この判断の誤りは、同審査決定の無効事由にはならない。

(2) 審査申出の却下

平成30年度従前価格決定における固定資産価格は、その登録価格を不服とする原告の審査申出に係る審査手続中に、平成30年度修正価格決定によって減額された。

この点、原告は、上記審査申出において、平成30年度従前価格決定においては特例容積率の限度指定が減価要因として考慮されていないと主張するのみで、修正すべき具体的な価格等について言及していなかった。また、平成30年度修正価格決定は、特例容積率の限度指定を減価要因として考慮したものであった。さらに、原告は、本件委員会が、審査手続において、修正後の価格に対する具体的な不服について確認したのに対し、特段価格について不服があるというわけではないと述べた。

そうすると、上記審査申出の当初において主張された具体的内容が固定資産価格の修正により治癒されたといえるから、本件委員会が、審査申出の利益がないものとして、上記審査申出を却下したことには十分な理由がある。

(3) 小括

よって、平成30年度登録価格審査決定に重大かつ明白な瑕疵はない。また、同決定は却下決定であるから、その一部無効ということはありません。さらに、同決定が無効であれば、再び、本件委員会において本件各土地の適正な時価が決定されるのであるから、その審理を経ることなく本件

訴訟において本件各土地の適正な時価が判断されることはない。

3 争点 3

(原告の主張)

上記 1 (原告の主張) (1) のとおり、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものではないから、平成 30 年度修正価格決定には重大かつ
5 明白な瑕疵がある。そして、平成 30 年度修正価格決定による登録価格は、
本件各土地の適正な時価を上回るから、その上回る部分の限度において、平成 30 年度修正価格決定は無効であり、当該無効部分に係る登録価格を前提とする賦課決定処分も無効である。

そして、無効な賦課決定処分に基づいて納付された租税は、納付の時点から法律上の原因を欠くから、誤納金として返還請求をすることができる。平成 30 年度から令和 2 年度までの誤納金額は、各年につき 238 万 2700
10 円である。

(被告の主張)

原告は、賦課決定処分に基づき納税したものであるから、誤納金は発生していない。

また、上記 1 (被告の主張) (1) のとおり、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものであるから、平成 30 年度修正価格決定に重大かつ明白な瑕疵はない。

第 6 当裁判所の判断

1 争点 1 について

(1) 本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものか

ア 評価基準第 1 章第 3 節二(一) 3(1) は、主要な街路について付設する路線価について、①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し、②標準宅地が「画地計算法」
25 を適用すべきものであるときは、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の単位地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ものとする旨定める。

本件評価方法は、本件敷地部分が標準宅地として選定されたことを前提とするものである。そして、本件評価方法は、標準宅地である本件敷地部分の単位地積当たりの適正な時価に基づいて路線価を付設したものではないから、上記①の評価方法に従ったものではない。

そこで、本件評価方法が、上記②の評価方法に従ったものかについて検討する。

イ まず、本件評価方法は、標準宅地（本件敷地部分）を対象とする本件鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格に基づいて北側路線の路線価（沿接する宅地に適用されるもの）を付設したものである。

本件鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格は、標準宅地（本件敷地部分）の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地である「標準的画地」の価格である（甲22の11頁、乙11の2）。そして、本件鑑定評価書の「標準宅地調書」における「近隣地域の状況」の「特例的容積率」欄は空欄であるから、上記価格は、特例容積率の限度指定を考慮しない、容積率1300%の「標準的画地」の価格ということになる。

一方、標準宅地（本件敷地部分）には、容積率を1140%とする特例容積率の限度指定が実際にされている。そして、「画地計算法」とは、①奥行価格補正割合法、②側方路線影響加算法、③二方路線影響加算法及び④不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法をいうところ（評価基準別表第3）、これらは容積率を調整するものではないから、

容積率 1140%とする特例容積率の限度指定がある標準宅地（本件敷地部分）につき、上記各方法を適用する必要がない宅地として、容積率 1300%とする特例容積率の限度指定がない宅地を想定することはできない。

5 そうすると、本件鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格は、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の単位地積当たりの適正な時価を表すものとはいえない。したがって、同価格に基づいて北側路線の路線価（沿接する宅地に適用されるもの）を付設するのは、評価基準の文言に反する評価方法というべきである。

10 ウ 次に、本件評価方法は、特例容積率の限度指定のない宅地があるものとした場合における当該宅地の価格を前提に、路線価を付設する段階で、当該限度指定による差異を行政的条件の格差に置換し、東京都土地価格比準表に基づいて格差率 90%を算出することで調整する方法を採用したものである。

15 評価基準においては、仮に標準宅地の位置に「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の単位地積当たりの適正な時価を算出する場合であっても、標準宅地の適正な時価に基づくことが求められている。そして、標準宅地の適正な時価を求める場合には、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しなければならない（評価基準第1章第12節一）。

20 そうすると、標準宅地の位置に、標準宅地に固有の補正を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の単位地積当たりの適正な時価を算出するに当たっては、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が、標準宅地に固有の補正をする必要があるか否か、固有の補正をする場合には、その補正率をどのように決定するかにつき評価することが求めら

25

れているというべきである。

しかし、本件鑑定評価では、容積率を1300%とする標準的画地の
価格を算出するに当たり、当該標準的画地と容積率を1140%とする
標準宅地(本件敷地部分)との間の特例容積率の限度指定による差異は、
5 不動産鑑定士によって評価されていない。すなわち、本件鑑定評価書の
「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格は、不動産鑑定
士によって、標準宅地(本件敷地部分)に固有の補正をする必要がある
か否か、固有の補正をする場合には、その補正率をどのように決定する
かにつき評価されることなく算出されたものである。そうすると、本件
10 鑑定評価書の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格は、
標準宅地(本件敷地部分)の位置に、標準宅地に固有の補正をする必要
がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの
適正な時価であるとはいえない。

したがって、本件評価方法が、特例容積率の限度指定による差異を、
15 路線価を付設する段階で東京都土地価格比準表に基づいて格差率90%
を算出することで調整していることをもって、評価基準の定めと計算
の順序が異なるだけで実質において異なることがないとはいえず、本件
評価方法が評価基準に適合するということとはできない。

エ 以上のとおり、本件評価方法は、評価基準の文言に反する評価方法で
20 あって(上記イ)、特例容積率の限度指定による差異を東京都土地価格
比準表に基づいて調整する方法は、それを評価基準に沿って調整する方
法と実質において異なることがないともいえない(上記ウ)。

したがって、本件評価方法が、上記ア②の評価方法に従ったものとい
うこともできない。

オ よって、本件評価方法は評価基準の定める評価方法に従ったものとい
うことはできない。

端的に言えば、特例容積率の限度指定による差異の調整は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を通じて具体的に行われるべきであって、東京都土地価格比準表に基づく格差率90%を形式的に当てはめて行われるべきではなかったといえる。このように解しても、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り、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整が十分に行われ（評価基準第1章第1.2節一）、また、鑑定評価業務説明会等（甲17）が実施されることにより、実務的には、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価の際に、あらかじめ一般的に定められた補正率が採用されることが多く、鑑定評価を通じた具体的な補正の結果と一般に定められた補正率を形式的に当てはめた補正の結果とが相違するような事例は少ないものと考えられる。

カ 被告の主張について

(ア) 被告は、特例容積率の限度指定を反映しない標準的画地の価格を基に路線価を付設する本件評価方法は、本件各事務連絡に記載された方法に沿うものであると主張する。

確かに、本件各事務連絡には、実務的には、主要な街路の路線価の付設は、宅地の鑑定評価書様式における「標準的画地」の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格により行う旨記載されている（乙11の1・2）。しかし、本件各事務連絡にいう「1平方メートル当たり標準価格」は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補によって、標準宅地に固有の補正をする必要があるとされ、かつ、その補正率が決定された上で算出された標準的画地の価格であることが前提である。本件評価方法は、これらの過程を経て算出されたものではない「1平方メートル当たり標準価格」を活用したものであって、本件各事務連絡に記載された方法とは前提条件が異なるものである。

したがって、本件評価方法は、本件各事務連絡に記載された方法に沿ったものということとはできない。

(イ) 被告は、特例容積率の限度指定は個別的要因であるから、特例容積率の限度指定を反映しない標準的画地の価格を基に路線価を付設しても問題はないと主張する。

しかし、特例容積率の限度指定が地域要因であれば、標準宅地の適正な時価に基づいて路線価が付設され、標準宅地の評点数は当該路線価を基礎として付設される（上記ア①の評価方法）。また、特例容積率の限度指定が個別的要因であれば、標準的画地の適正な時価（標準宅地の適正な時価に固有の補正率を乗じた価格）に基づいて路線価が付設され、標準宅地の評点数は当該路線価を基礎に、それを固有の補正率で割り戻した評点数が付設される（標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるか否かを問わない点において、上記ア②の評価方法に準ずる方法である。）。そして、鑑定評価における固有の補正率（乗じる数）と、あらかじめ一般的に定められた固有の補正率（割り戻す数）とは理念的には一致するから、特例容積率の限度指定を個別的要因と捉えても、地域要因と捉えても、最終的に付設される評点数は変わるものではない。

また、特例容積率の限度指定を地域要因として捉えるか、個別的要因として捉えるかは、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価における判断事項であり、鑑定評価の結果の信用性に影響するにすぎない。鑑定評価の結果を採用することができれば、鑑定評価において特例容積率の限度指定が地域要因として捉えられた場合には、評価基準の適用に当たり、上記ア①の評価方法を採用し、それが個別的要因として捉えられた場合には、上記ア②の評価方法又はこれに準ずる方法を採用すれば足りるものである。

したがって、特例容積率の限度指定が個別的要因であるか否かは、
本件評価方法が評価基準に従ったものであるか否かという判断に影響
するものではない。

(2) 本件各土地の適正な時価

平成27年度修正価格決定における価格の算出方法のうち、本件評価方
法を除いた部分については、原告は、評価基準に定める方法に従っていな
い旨を具体的に指摘していないところ、同部分は、評価基準に定める方法
に従っているものと認められる。

また、標準宅地（本件敷地部分）の単位地積当たりの適正な時価につい
ては、不動産鑑定士Aによる鑑定評価（甲20）から求められた価格（1
平方メートル当たり標準価格137.0万円）の7割である95.9万円であ
ると認められる。なお、上記鑑定評価は、近隣地域を標準宅地（本件敷地
部分）の3倍弱の広さで設定した上で、標準宅地にのみ適用される特例容
積率の限度指定を地域要因として捉えているが、これをもって価格形成要
因が適切に評価されていないということはできず、そのほか、上記鑑定評
価の信用性を疑わせるような事情は認められないから、上記鑑定評価の結
果は信用できるものである。

そして、標準宅地（本件敷地部分）の単位地積当たりの適正な時価に基
づき路線価を付設すれば、別紙6の1のとおり、本件敷地部分の単位地積
当たり評点数は902万8059点になる。したがって、本件各土地それ
ぞれの適正な時価は、上記第2の1(1)の表「原告主張額」欄に記載のと
おりであると認められる。

(3) 小括

よって、平成27年度修正価格決定による登録価格は、本件各土地の適
正な時価を上回るから、その上回る部分の限度において、平成27年度登
録価格審査決定は違法である。

2 争点2について

(1) 上記1で説示したとおり、本件評価方法は、評価基準の定める評価方法に従ったものということとはできない。

(2) しかし、評価基準は、特例容積率の限度指定を減価要因としてどのように考慮するかについては具体的に規定していないところ、本件評価方法は、
5 特例容積率の限度指定による差異（沿接する宅地の容積率が1300%であるのに対し、本件敷地部分の容積率が特例容積率の限度指定により1140%であるという差異）を、東京都土地価格比準表に基づく格差率に当てはめて調整するというものであって、同比準表が、主要な街路とその他の街路との比較を通じてその他の街路の路線価を評定しようとする場合において、価格形成要因の差異を格差率に置き換えるための表であり、その
10 内容に合理性を欠く事情も認められないことを踏まえると（甲19、乙7）、本件評価方法が本件各土地の適正な時価を求める方法として明らかに不合理なものであるとはいえない。そして、同比準表によれば、容積率1300%の宅地に沿接するとした場合の北側路線の路線価と、容積率1140%
15 の宅地に沿接するとした場合の北側路線の路線価の格差率は90%となる（乙6の1、令和3年11月9日付け被告準備書面(1)の別紙参照）。また、本件各事務連絡の記載を形式的に当てはめれば、本件評価方法と同様の方法になる。

20 以上によれば、平成30年度修正価格決定が本件評価方法を採用したことが明らかに不合理であったということとはできない。

(3) また、原告は、平成30年度従前価格決定に係る登録価格を不服として審査申出をし、特例容積率の限度指定が減価要因として考慮されていないと主張していたところ、その審査手続中に、特例容積率の限度指定を減価
25 要因として考慮する平成30年度修正価格決定がされ、上記登録価格が減額されたものである（前提事実(7)、甲14、乙17の1）。その後、原告

は、審査手続の継続を希望したものの、平成30年度修正価格決定が誤っていることを示す具体的主張をしなかったため、本件委員会は、原告の審査申出は審査申出の利益を欠くから不適法であるとして、これを却下したものである（前提事実(8)、甲15、乙14の1ないし3）。

5 このような審査手続の経緯に照らすと、本件委員会において、原告の審査申出に係る不服は平成30年度修正価格決定により消滅したものと解して、審査申出を却下したことが、明らかに不合理であったということとはできない。

10 (4) したがって、平成30年度登録価格審査決定に重大かつ明白な瑕疵があるということとはできない。

よって、平成30年度登録価格審査決定が無効であるということとはできない。

3 争点3について

15 上記2で説示したとおり、平成30年度修正価格決定が本件評価方法を採用したことが明らかに不合理であったということとはできないから、同決定に、重大かつ明白な瑕疵があるということとはできず、平成30年度修正価格決定が無効であるということとはできない。

20 よって、平成30年度修正価格決定による登録価格を前提とする平成30年度から令和2年度までの本件各土地を対象とする賦課決定処分が無効であるということとはできない。

4 結論

25 以上によれば、原告の請求は、平成27年度登録価格審査決定のうち原告が適正な時価と主張する価格を超える部分の取消しを求める限度で理由があるから、これを認容し、その余の請求は理由がないから、いずれも棄却することとし、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 品 田 幸 男

5

裁判官 片 瀬 亮

10

裁判官 彦 田 ま り 恵

(別紙1～3、5～6省略)

平成 27 年度修正価格決定における価格の算出方法

5 1 用地地区区分

本件各土地の付近は、「都心又は副都心にあつて、大企業や官公庁の中枢管理機能を有する事務所等の入居する超高層又は高層の大規模ビルが集合し、街区を形成している地区」に該当するから、ビル街とした。

2 画地の認定

10 本件各土地は、平成 27 年度賦課期日である平成 27 年 1 月 1 日の時点において、一棟の建物の敷地として一体利用されているため、本件各土地により構成される部分（以下「本件敷地部分」という。）を一画地として評価した。

そして、評価の均衡を確保するために、本件敷地部分を、別紙物件目録記載 1、3 ないし 6 の各土地により構成される部分（以下「本件主利用部分」という。）と同目録記載 2 の土地により構成される部分（以下「本件通路部分」という。）に区分した。

3 本件主利用部分の評点数

(1) 標準宅地の選定

20 本件各土地付近のビル街を、その状況が相当に相違する地域ごとに区分し（以下、区分したそれぞれの地域を「状況類似地区」という。）、本件主利用部分が所在する状況類似地区の主要な街路である北側路線（以下、単に「北側路線」という。別紙 5 の 1 参照）に沿接する宅地から、本件敷地部分を標準宅地として選定した（以下、本件敷地部分について、標準宅地としての本件敷地部分という趣旨で表す場合、「標準宅地（本件敷地部分）」ということがある。）。
25

(2) 路線価の付設

ア 北側路線の路線価

価格時点を平成26年1月1日とする、不動産鑑定士B作成に係る同年3月25日付け鑑定評価書（平成27年度従前価格決定（前提事実(4)）のために作成されたもの。以下、この鑑定評価書を「本件鑑定評価書」とい

5 い、本件鑑定評価書に記載された鑑定評価を「本件鑑定評価」ということがある。甲16）の「1平方メートル当たり標準価格」欄に記載された価格（1㎡当たり1580万円）を基に、その7割（1100万点）を北側路線の路線価（沿接する宅地に適用されるもの）として付設した。

そして、特例容積率の限度指定による差異（沿接する宅地の容積率が1

10 300%であるのに対し、本件敷地部分の容積率が特例容積率の限度指定により1140%であるという差異）を行政的条件の格差に置換し、東京都土地価格比準表（乙7）に基づいて格差率90%を算出し、この格差率90%を、北側路線の路線価（沿接する宅地に適用されるもの。1100万点）に乗じることで、北側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。990万点）を求めた。

15

イ 西側路線の路線価

本件主利用部分は、正面に北側路線が、側方に西側路線がある角地であるから、画地計算法のうち側方路線影響加算法を採用することとし、北側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。990万点）に、街路条件1.00、交通・接近条件1.00、環境条件0.91及び行政的条件0.90を乗じて小数点以下第3位を四捨五入した数（0.82）を乗じて、西側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの）として902万点を付設した。

20

ウ 本件主利用部分の評点数

北側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。990万点）に、

25 奥行価格補正率0.90を乗じて、基本評点数を891万点とした。

西側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。902万点）に、奥行価格補正率0.90及び側方路線影響加算率0.05を乗じて小数点以下第3位を四捨五入した数（0.05）を乗じて、加算評点数を45万1000点とした。

これにより、本件主利用部分の評点数は、9603万7494.520点になる（(8,910,000点+451,000点)×10,259.32 m²）。

4 本件通路部分の評点数

(1) 標準宅地の選定

本件各土地付近のビル街を状況類似地区ごとに区分し、本件通路部分が所在する状況類似地区の主要な街路である東側路線（以下、単に「東側路線」という。別紙5の2参照）に沿接する宅地から、千代田区β外3筆に所在する土地を標準宅地として選定した（以下、同土地を「標準宅地（β外）」とすることがある。）。

(2) 路線価の付設

ア 標準宅地（β外）の適正な時価

標準宅地（β外）の適正な時価を1 m²当たり1440万円と評定した。

イ 東側路線の路線価

標準宅地（β外）の適正な時価に基づき、東側路線（沿接する宅地に適用されるもの）の路線価1440万点を付設した。

そして、特例容積率の限度指定による差異（沿接する宅地の容積率が1300%であるのに対し、本件敷地部分の容積率が特例容積率の限度指定により1140%であるという差異）を、行政的条件の格差に置換し、東京都土地価格比準表に基づいて格差率90%を算出し、この格差率90%を、東側路線の路線価（沿接する宅地に適用されるもの。1440万点）に乘じることで、東側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。1290万点）を求めた。

ウ 本件通路部分の評点数

東側路線の路線価（本件敷地部分に適用されるもの。1290万円）に、奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.80及び奥行長大補正率0.90を乗じて基本評点数を928万8000点とした。

5 これにより、本件通路部分の評点数は、159万4099.440点になる（(9,280,000点×171.63㎡）。

5 本件敷地部分の価格

本件主利用部分の評点数と本件通路部分の評点数の和を、本件敷地部分の地積で除して、時点修正前単位地積当たり評点数935万9798点（1点未満切り捨て、(96,037,494.520点+1,594,099.440点）÷10,430.95㎡）を算出した。

10 次に、価格調査基準日である平成26年1月1日から基準年度（平成27年度）の賦課期日である平成27年1月1日までの間に価格下落状況がないことから、時点修正率1.00を乗じて、時点修正後単位地積当たりの評点数935万9798点を算出した。

15 そして、時点修正後単位地積当たり評点数に、本件各土地それぞれの地積を乗じて評点数（1点未満切り捨て）を算出し、評点1点当たりの価額1円を乗じて、次のとおり、本件各土地それぞれの評価額（10円未満切り捨て）を算出した。

	地番	時点修正後単位地積当たり評点数	地積（㎡）	評点数	価額（円）
1		9,359,798	7205.17	67,438,935,755	67,438,935,750
2			171.63	1,606,422,130	1,606,422,130
3			1891.87	17,707,521,042	17,707,521,040
4			958.88	8,974,923,106	8,974,923,100
5			53.71	502,714,750	502,714,750
6			149.69	1,401,068,162	1,401,068,160

以上