

令和6年4月10日判決言渡

令和5年(行コ)第259号 各固定資産評価審査決定取消等請求控訴事件

(原審・東京地方裁判所令和3年(行ウ)第167号、同第215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 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。
- 10 2 上記部分につき、被控訴人の請求を棄却する。

第2 事案の概要（以下、略語は、原判決の例による。）

- 1 本件は、①被控訴人が所有する原判決別紙1物件目録記載の各土地（本件各土地）について、東京都知事が平成24年度の固定資産価格を決定し（平成24年度従前価格決定）、これについて、被控訴人が、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して、同年7月、東京都固定資産評価審査委員会（本件委員会）に審査申出をしたが、同申出が棄却されたため、その棄却決定の取消しを求めて提訴したところ（東京地方裁判所平成27年（行ウ）第205号）、②東京地方裁判所が上記請求を認容する旨の判決をし、上記判決が、控訴棄却判決、上告不受理決定を経て確定したため、③本件委員会が、上記判決の趣旨に従い、平成30年11月、本件各土地の平成24年度の固定資産価格について改めて審査決定し、東京都知事が、平成27年度の固定資産価格及び平成30年度の固定資産価格についても、それぞれ修正をしたが（平成27年度修正価格決定、平成30年度修正価格決定）、④被控訴人が、平成27年度修正価格決定及び平成30年度従前価格決定について、いずれも減価の方法に誤りがあると主張して、
20
25 本件委員会に審査申出をしたところ、これらが棄却又は却下されたことから、控訴人に対し、i 平成27年度修正価格決定に係る審査決定（平成27年度登録価

格審査決定)の一部取消し(原判決における請求1項)、ii平成30年度従前価格決定に係る審査決定(平成30年度登録価格審査決定)の一部無効確認(同2項)、及び、iii上記iiの無効を前提とした誤納金等の一部の支払(同3項)を求める事案である。

5 原審は、請求1項に係る請求を認容し、その余の請求をいずれも棄却する旨の判決をした。

控訴人は、上記敗訴部分(請求1項に係る請求を認容した部分)を不服として本件控訴を提起し、被控訴人は、控訴又は附帯控訴を提起しなかった。

10 したがって、原判決の請求2項及び同3項に係る請求の当否は、当審における審判の対象ではない。

2 請求の概要及び法的性質、前提事実、修正価格決定における価格の算出方法、争点並びに争点に関する当事者の主張等は、次のとおり補正し、後記3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」の第2から第5まで(ただし、第2の1(2)、(3)、第4の2、3、第5の2、3を除く。)に記載のとおりであるから、これを引用する。

15 (1) 原判決5頁17行目の「であるところ」を「であり、当該地区内の土地所有者間における容積率の譲渡を可能とするものであるところ」と改める。

20 (2) 原判決6頁21行目の「固定資産評価基準(」の次に「地方税法388条1項の規定に基づき総務大臣が定め、同法403条1項の規定により、市町村長が、固定資産の価格の決定において、これによらなければならないとされているもの。」を加える。

(3) 原判決7頁23行目の「当裁判所」を「原審」と改める。

(4) 原判決8頁8行目末尾に、改行の上、次のとおり加える。

「1 評価基準に基づく宅地の評価方法の概要

25 評価基準において、宅地の評価方法は、概要、次のとおり定められている(乙1)。

(1) 宅地の評価

宅地の評価は、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ものとする（評価基準第1章第3節一）。

5

(2) 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域においては「市街地宅地評価法」により、主として市街地的形態を形成するに至らない地域においては「その他の宅地評価法」によって付設するものとする（評価基準第1章第3節二柱書）。

10

(3) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」においては、①市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区等に区分し、当該各地区について、その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、売買実例価額から適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地に沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（その他の街路）の路線価を付設し、③各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」（評価基準別表3）を適用して、付設するものとする（評価基準第1章第3節二(一)1）。

15

(4) 標準宅地の選定

標準宅地は、宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区等に区分し、これらの区分した各地区を、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ごとに区分し、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を選定するものとする（評価基準第1章第3節二(一)2）。

20

25

(5) 路線価の付設

5 主要な街路について付設する路線価は、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（評価基準第1章第3節二(一)3(1)）。

10 ただし、宅地の評価において、第3節二(一)3(1)の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（評価基準第1章第12節一）。

(6) 各筆の宅地の評点数の付設

15 各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」（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）を適用して付設するものとする（評価基準第1章第3節二(一)4、別表第3）。

20 (5) 原判決8頁9行目の「1」を「2」と、24行目の「2」を「3」とそれぞれ改める。

(6) 原判決8頁10行目の「ある（」の次に「甲18。」を加える。

3 当審における当事者の主張

(控訴人の主張)

25 (1) 原判決は、本件評価方法が、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と判断したが、これは、次のとおり、評価基準第1章第3節二(一)3(1)及び評価基準第1章12節一の解釈、適用を誤ったものである。

すなわち、原判決は、本件標準宅地（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、「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ある宅地として、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、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」を適用する必要がある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として、同価格に基づいて北側路線の路線価を付設するのは、評価基準の文言に反する評価方法であると判断した。

しかし、評価基準第1章第3節二(一)3(1)及び評価基準第1章12節一は、固定資産評価の鑑定評価の手順に沿って算出される標準宅地の適正な時価（標準価格等）に基づき、主要な街路の路線価を付設する旨、及び、主要な街路に路線価を付設する際に標準的画地が画地計算法による補正を含む場合の留意事項を規定したものであって、原則として、「鑑定評価書様式における1平方メートル当たり標準価格」を基に、その7割を路線価として付設すること、ただし、「1平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が画地計算法の適用を受ける形状等である場合には、当該標準価格を当該画地計算法に定める各種の補正率（奥行価格補正率、間口狭小補正率、奥行長大補正率等）で除した額の7割を路線価として付設することを定めたものである。

すなわち、固定資産評価における不動産鑑定評価において、標準価格の算出の段階で、標準宅地に固有の補正があるか否かは問題にならないから、原判決は失当というべきである。

(2) 控訴人の主張が正当であることは、総務省が示している鑑定評価書の参考様式(乙22)によれば、①まず、不動産鑑定士が設定した画地(標準的画地)について鑑定評価手法を適用して1平方メートル当たりの標準価格を査定し(乙22の様式3の(55))、②次いで、この標準価格に、標準的画地と評価対象地である標準宅地との間の要因格差率(個性率)を乗じること(同様式3の(57))により標準宅地の鑑定評価額(1平方メートル当たり価格)を決定するという様式になっていることから明らかである。

原判決は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が上記①の標準価格を算出するに当たり、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れているとするが、上記①で査定される標準価格は、標準宅地の固有の補正に影響されるものではない。したがって、原判決は、評価基準を正しく理解しないものであって、失当である。

(3) 本件鑑定評価書(甲16)は、近隣地域の範囲を「対象標準宅地の北側が接面する都道沿いで、対象標準宅地の西端から東方約140mの範囲」とした上、当該近隣地域における都市計画において定められた指定容積率が1300%であることから、標準価格の基礎となる「標準的画地」の容積率については、1300%を適用している。

この点について、本件では、1140%とすべきかが争われているが、特例容積率の限度指定は、本件の画地にのみ適用される固有の容積率であって、当該容積率の適用範囲が面的な広がりを持つものではないこと(近隣地域の大半が指定容積率1300%の地域であること)からすれば、当該近隣地域の価格形成要因として影響を与える容積率は1300%であると判断したことに何ら問題はないというべきである。

原判決は、特例容積率の限度指定(1140%)と指定容積率(1300%)の差異の調整は、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行

われるべきである旨説示するが、前記(2)のとおり、総務省が定める鑑定評価書の参考様式によれば、そもそも標準価格の査定の段階において要因格差率が問題となることはないから、上記説示は失当である。

5 本件評価方法は、以上のとおり設定された近隣地域及び標準的画地について、評価基準が定める各手法によって求めた試算価格を調整して標準価格を査定したものであり、評価基準の定める評価方法に従った適正なものである。

(4) 以上によれば、本件評価方法が評価基準の定める評価方法に従ったものでないとして、平成27年度登録価格審査決定を違法とした原判決は取り消されるべきである。

10 (被控訴人の主張)

(1) 本件評価方法は、原判決が説示するとおり、評価基準が定める評価方法に従ったものとはいえない。

控訴人は、標準価格の算出の段階で、標準宅地に固有の補正があるか否かは問題にならないと主張するが、評価基準において、標準宅地が「画地計算法」
15 を適用すべきものであるときは、「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(1平方メートル当たりの標準価格)を算出するとされているところ、「画地計算法」において容積率の評点数の調整は含まれていないのであるから、標準宅地に容積率を1140%とする特例容積率の限度指定がされている本件では、標準宅
20 地の適正な時価(1平方メートル当たりの標準価格)の算出の段階で、特例容積率の限度指定がされていることを考慮しなければならない。

しかし、本件鑑定評価書(甲16)の「標準宅地調書」における「近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)」の「特例的容積率」欄は空欄であり、標準宅地の価格の算出の段階で、特例容積率の限度指定がされていることは考慮され
25 ていないから、本件評価方法は、評価基準が定める評価方法に従ったものとはいえない。

なお、控訴人は、令和3年度の本件各土地の鑑定評価においては、標準宅地調書の「特例容積率」欄に「1140%」という限度指定がされた鑑定評価書（甲24）を用いている。

5 (2) 控訴人は、総務省が示している鑑定評価書の参考様式（乙22）によれば、標準的画地の1平方メートル当たりの標準価格を査定し、次いで、この標準価格に、要因格差率（個性率）を乗じることにより標準宅地の鑑定評価額を決定するという様式になっていると主張する。

10 しかし、控訴人が主張する「要因格差率（個性率）」とは、同様式3の（57）の「個別的要因の格差率」と同義であるところ、（57）の「個別的要因の格差率」とは、「当該土地の角地、二方路線地等の補正の内容が記載されており、合計格差率に計算間違いがないか」と記載されているように（乙22（3頁）「鑑定評価書点検等要領」）、飽くまで標準的画地と標準宅地との間の画地条件に関する格差を意味するものにすぎないから、控訴人の主張は失当である。

15 原判決のいう「固有の補正」とは、控訴人が主張する「要因格差率（個性率）」ではなく、標準価格の価格形成要因、本件では、本件各土地における指定容積率（1300%）と特例容積率の限度指定（1140%）の差異を意味しているのであり、控訴人の主張は、原判決に対する反論となっていない。

20 (3) 控訴人は、標準価格の算出の段階において要因格差率が問題となることはないとは主張するが、特例容積率の限度指定と指定容積率の差異は、鑑定評価書の参考様式における「要因格差率」の問題ではないから、控訴人の主張は失当である。

(4) 以上のとおり、控訴人の主張は失当であり、本件控訴は棄却されるべきである。

25 第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、原判決の請求1項に係る被控訴人の請求は理由があると判断する。

その理由は、次のとおり補正し、後記2のとおり当審における当事者の主張に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」の第6の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決18頁22行目の「②」の次に「この場合において」を加える。

5 (2) 原判決19頁2行目の「標準宅地」から5行目の「そこで」までを「標準宅地である本件敷地部分に「画地計算法」を適用すべきであることを前提とするものであるから」と改める。

(3) 原判決19頁26行目の「1300%とする」の次に「、」を加える。

10 (4) 原判決23頁3行目の「限度指定が地域要因であれば」を「限度指定を地域要因として捉えれば」と、6行目の「限度指定が個別的要因であれば」を「限度指定を個別的要因として捉えれば」とそれぞれ改める。

2 当審における当事者の主張に対する判断

15 (1) 控訴人は、固定資産評価における不動産鑑定評価において、標準価格の算出の段階で、標準宅地に固有の補正があるか否かは問題にならない、総務省が示す鑑定評価書の参考様式(乙22)によれば、要因格差率(個性率)は、標準的画地の1平方メートル当たりの標準価格の算定後に乗じるものであるから、特例容積率の限度指定(1140%)と指定容積率(1300%)との差異の調整は、標準価格の査定の段階において問題となるものではない旨主張する。

20 25 しかし、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、及び、標準宅地である本件敷地部分に「画地計算法」が適用されることを前提とするものであるところ、評価基準は、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」を適用する必要がある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て、付設するものとする旨定めている(評価基準第1章第3節二(一)3(1))。そして、原判決が説示するとおり、「画地計算法」

は、容積率を調整するものではないから、本件の標準宅地（本件敷地部分）に特例容積率の限度指定（1140%）があることは、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出する段階で考慮すべきものというべきである。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。

5 また、証拠（乙22）によれば、総務省が示す鑑定評価書の参考様式において、「（57）個別的要因の格差率」は、1平方メートル当たりの標準価格を査定した後にこれに乗じるものとされていることが認められるものの、上記の「（57）個別的要因の格差率」とは、「角地、二方路線地等の補正」等をいうものであり（鑑定評価書点検等要領3頁参照）、すなわち、画地計算法による補正を想定したものと解され、容積率の調整をいうものではないと解されることからすれば、上記参考様式の記載が、上記判断及び引用に係る原判決の判断を左右するものとはいえない。

(2) その他、控訴人が種々主張するところを考慮しても、補正の上、引用する原判決の判断が左右されるものとはいえない。

15 第4 結論

以上によれば、本件評価方法は評価基準が定める評価方法に従ったものということとはできず、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り、原判決の請求1項に係る被控訴人の請求は理由がある。

20 よって、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。

東京高等裁判所第1民事部

裁判長裁判官 金 子 修

裁判官 影 浦 直 人

5

裁判官 吉 田 純 一 郎