

標準宅地について特例容積率の限度が指定されている場合の固定資産評価

【文 献 種 別】 判決／東京高等裁判所

【裁判年月日】 令和 6 年 4 月 10 日

【事 件 番 号】 令和 5 年（行コ）第 259 号

【事 件 名】 各固定資産評価審査決定取消等請求控訴事件

【裁 判 結 果】 控訴棄却

【参 照 法 令】 地方税法 341 条 5 号、349 条 1 項、388 条 1 項、403 条 1 項、734 条 1 項・3 項

【掲 載 誌】 裁判所ウェブサイト

◆ LEX/DB 文献番号 25574883

弁護士・東海学園大学特任准教授

馬場 陽

事実の概要**1 事実の経過**

X は、東京都心部の商業地区（都市計画法 8 条 1 項 1 号）に、本件敷地部分を構成する本件各土地を所有していた。本件各土地は、周辺の土地とともに、都市計画法 8 条 1 項 2 号の 3 に定める特例容積率適用地区（同法 9 条 16 項）に指定されており、その建築基準法 52 条に定める容積率は 1300% であった。本件各土地の特例容積率の限度は、（平成 26 年法律第 39 号による改正前）建築基準法 57 条の 2 第 3 項に基づき、1140.2%（隣接地のそれは 1507.6%）に指定されていた。

東京都知事は、平成 24 年 3 月 30 日、容積率限度指定を減価要因として考慮せず、本件各土地の平成 24 年度固定資産価格を決定し、当該価格が固定資産課税台帳に登録された。これを不服として、X は、平成 24 年 7 月 31 日、東京都固定資産評価審査委員会に審査申出し、審査申出は棄却された（審査決定①）。審査決定①の取消しを求め、X が提訴。平成 29 年 9 月 14 日、東京地方裁判所は、容積率限度指定を考慮しない価格決定が固定資産評価基準（以下「評価基準」という）¹⁾ に反するとして、審査決定①を全部取り消す判決を言い渡した（以下「平成 29 年判決」という）²⁾。平成 29 年判決は控訴審で維持され³⁾、平成 30 年 10 月 5 日、上告不受理により確定した。

東京都知事は、本件各土地について、容積率限度指定を考慮せず、平成 27 年 3 月 31 日に平成 27 年度固定資産価格を、平成 30 年 3 月 30 日に平成 30 年度固定資産価格を決定し、各価格が固

定資産課税台帳に登録された。X は、平成 30 年 9 月 4 日、平成 30 年度登録価格を不服として東京都固定資産評価審査委員会に審査申出した。

東京都知事は、平成 30 年 11 月 30 日、本件各土地の平成 27 年度固定資産価格および平成 30 年度固定資産価格を修正し、修正後の各価格が固定資産課税台帳に登録された（それぞれ「平成 27 年度修正価格決定」、「平成 30 年度修正価格決定」という）。前記各修正価格決定に当たり、東京都知事は、標準宅地（本件敷地部分）を対象とする不動産鑑定士 B の鑑定評価（容積率限度指定を考慮しないもの）に基づいて北側路線の路線価を付設し、容積率限度指定を評価に反映させるため、東京都土地価格比準表に基づく格差率 90% を先の路線価に乗じて本件敷地部分に適用される北側路線の路線価を求めた（以下「本件評価方法」という）。平成 27 年度修正価格決定における標準宅地（本件敷地部分）の時点修正後単位地積当たり評点数は、935 万 9798 点であった。

平成 31 年 1 月 24 日、平成 30 年度価格決定に対する X の審査申出が却下された（審査決定②）。

X は、平成 31 年 3 月 1 日、平成 27 年度修正価格決定の登録価格を不服として東京都固定資産評価審査委員会に審査申出し、令和 2 年 10 月 28 日、審査申出が棄却された（審査決定③）。

X は、令和 3 年 4 月 26 日、審査決定③の一部取消し（請求 1）、審査決定②の一部無効確認（請求 2）を求めて提訴し、両事件は併合された。その後、X は、賦課決定処分的前提となった平成 30 年度修正価格決定の一部無効を理由として給付を求める訴えを追加している（請求 3）。

2 原審の判断

原審は、次のとおり述べて請求1を認容し、請求2および請求3を棄却した⁴⁾。

(1) 請求1について

「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を、①「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』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……」。

本件評価方法は、標準宅地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ていないから、①の評価方法に従っていない。そこで、「②の評価方法に従ったものかについて検討する」。

本件評価方法は、標準宅地を対象とする鑑定評価書の1㎡当たり標準価格に基づいて北側路線の路線価を付設するものであるが、鑑定評価書に記載された価格は、「特例容積率の限度指定を考慮しない、容積率1300%」の価格であるから、「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ず、同価格に基づく北側路線の路線価付設は、「評価基準の文言に反する」。

本件評価方法は、容積率限度指定を「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」が、評価基準においては、「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ぬ(評価基準第1章第12節一)」。具体的には、「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、……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」。そのようにして算定されていない鑑定評価書の価格は、「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」。

「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とはできない」。

自治省係長の本件各事務連絡に「主要な街路の路線価の付設は、宅地の鑑定評価書……に記載された価格により行う」とあるのも、不動産鑑定士(補)が補正率を決定して算出した価格を前提と

する。なお、容積率限度指定を地域的要因とするか個別的要因とするかは鑑定評価における判断事項であり、評価基準適合性の判断に影響しない。

「標準宅地(本件敷地部分)の単位地積当たりの適正な時価」は、不動産鑑定士Aによる鑑定評価額の7割(959万円)であり、これに基づき路線価を付設すれば、「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」(本件各土地の適正な時価は、原告主張額のとおり)。「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」、審査決定③は違法である。

(2) 請求2について

「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……具体的に規定していない」。本件評価方法は、これを「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」が、「同比準表……の内容に合理性を欠く事情も認められ」ず、「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……とはいえない」。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。「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はできない」。「また、原告は、……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」から、審査申出の利益を欠くとしてXの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はできない」。審査決定②に「重大かつ明白な瑕疵があるということはできない」。

(3) 請求3について

「平成30年度修正価格決定……に、重大かつ明白な瑕疵があるということはできず」、「賦課決定処分が無効であるということはできない」。

請求1について、東京都が控訴。

判決の要旨

本判決は、原判決(前記(1))を補正の上で引用し、以下の判断を追加して、控訴を棄却した。

「……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て、付設するものとする」(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」である。「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」、審査決定③は違法である。

判例の解説

一 本判決の意義

「市街地宅地評価法」では、(1)宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、状況が相違する地域ごとに、主要な街路に沿接する宅地から標準宅地を選定する。次に、(2)⑦標準宅地の適正な時価を求め、④これに基づいて標準宅地の沿接する主要な街路の路線価を付設し、⑦これに比準してその他の街路の路線価を付設する。(3)それらの路線価を基礎とし、「画地計算法」(評価基準別表第3)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する(同第1章第3節二(一)1)。(4)前記(2)④における路線価の付設は、①標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて行い、②標準宅地が「画地計算法」の適用対象であるときは、標準宅地の適正な時価に基づき、標準宅地の位置に「画地計算法」の適用対象でない宅地があるものと仮定して、当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて行う(同3(1))。

評価基準は容積率限度指定を土地の減価要因として明示しないが、「市街地宅地評価法」における評価の過程でその考慮を要求している、と平成29年判決は解した。本判決も同様である。その上で、平成29年判決は、いかなる段階・方法でそれを考慮すべきか判断せず、評価対象地の具体的な価格にも立ち入らないで事件を裁決庁に戻した⁵⁾。本判決は、標準宅地の容積率限度指定について、④前記(4)①②に定める単位地積当たりの適正な時価に反映させるべきこと、⑥補正の要否・

程度につき不動産鑑定士(補)の評価によるべきことを述べ、⑨適正な時価(地方税法349条1項、341条5号)を上回る限度で審査決定を取り消す。評価基準第1章第3節二(一)1、同3(1)、同第12節一から④⑥を導く本判決の論理に従えば、「画地計算法」が調整しない他の価格形成要因にも④⑥と同じ規範が妥当することになる。

二 評価基準が明示しない事項の取扱い

評価基準が明示しない事項の取扱いを論じた裁判例は、3つ(または2つ)に大別できる。

第1に、評価基準は当該事項の考慮を要求している、と読んだ裁判例がある。①一団地の住宅施設の敷地に課された都市計画法11条1項8号の建ぺい率・容積率制限(東京高判平26・3・27判自385号36頁)、②私道供用宅地(東京地判平13・1・31裁判所ウェブサイト)、③接する街路の建築基準法42条道路該当性(最判平30・7・17判タ1454号35頁)等の事例がある。

第2に、評価基準の沈黙を消極の意味に解する裁判例がある。④建築基準法による斜線規制の影響は路線価に反映されており、斜線規制を考慮しない評価基準の評価方法には合理性がある(東京地判昭62・6・29判時1248号51頁)、⑤市長が定める評価事務取扱要領においてアスベスト埋設を補正項目としていないことには合理性があり、当該要領の定めは評価基準に反しない(佐賀地判平19・7・27判自308号65頁)、⑥地積規模の価格への影響は実証されておらず、または奥行価格補正に反映されているから、評価基準が地積規模に着目した補正を設けていないことに合理性がないとはいえない(大阪地判令2・6・18判自473号22頁)⁶⁾、といったものがある。もっとも、④⑥は、例外的に補正を要する場合(ないしその可能性)を認めており、第1とも読める。また、⑤は、補正をしないことも「許される」と述べており、次の第3に分類すべきかもしれない。

第3に、評価庁の選択を認める一群の裁判例がある。たとえば、⑦道路狭隘、忌み施設、道路条件劣悪を理由とする補正(東京地判平10・3・19判自179号22頁)、⑧建築設備の規模補正係数選択(東京地判令2・3・27判自475号11頁)について、評価庁の裁量を認めた下級審がある。最高裁は、⑨自己所有地を通路として公路に接続する土地の通路開設補正(最判平19・1・19判時1962号

57 頁)、⑩複合構造家屋の経年減点補正率選択(最判令 7・2・17 判タ 1540 号 36 頁)について評価庁の選択を認めるように見えるが、裁量論を展開していない。

裁判所は、評価基準の要求を一義的に同定できる場合には評価庁にその実施を求め、複数の合理的選択肢がある場合には評価庁の選択を認めている、といえる。しかし、⑩とその原審で判断が分かれたように、実際の線引きは困難である。

本判決は、(平成 29 年判決とともに)第 1 のタイプに分類される。

三 標準宅地の容積率限度指定の考慮方法

本件で、東京都知事は、標準宅地の(容積率限度指定を考慮しない)鑑定評価額に基づいて路線価を付設し、これに東京都土地価格比準表に基づく格差率(90%)を乗じることで、容積率限度指定を価格に反映させた。これに対し、本判決は、標準宅地の容積率限度指定を、④標準宅地(の位置にあると仮定される宅地)の単位地積当たりの適正な時価を算出する段階で、⑥不動産鑑定士(補)の評価により、価格に反映させるよう求める。

④⑥が原則であることは、評価基準の文理から無理なく導き得る(評価基準第 1 章第 3 節二(一)1、同 3(1)、同第 12 節一)。④の観点から本件評価方法を評価基準違反とした本判決の論理にも異論は少ないと思われる。他方で、本判決が⑥の根拠に引く評価基準第 1 章第 12 節一(経過措置)は、「標準宅地の適正な時価を求める場合……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」し、「これらの価格の 7 割を目途として評定する」と定めるのみである。「活用」・「目途」という文言は、評価・幅を前提とする。標準宅地の評価について、評価庁の補正を認める余地はあろう。

四 評価基準による価格と適正な時価の関係

本判決は、鑑定評価額の 7 割をもって標準宅地の適正な時価とし、評価基準に従って本件各土地の適正な時価を算定する。そして、当該価格を上回る部分について、適正な時価を上回る違法があると述べる。ここでは、評価基準による価格がそのまま適正な時価とされているように見える。

最高裁は、一般的合理性のある評価基準により決定された価格を適正な時価と推認したことが

あるが(最判平 15・7・18 判時 1839 号 96 頁、最判平 21・6・5 判時 2069 号 6 頁)、いずれも特定の価格が時価を上回らないことを述べた事例判断であり、価格を違法とした事例でもなければ、一般的な判断枠組を述べた判決でもなかった。一般的な判断枠組をより精確に表現したのは、最判平 25・7・12(民集 67 巻 6 号 1255 頁)である⁷⁾。ここでは、登録価格の決定が違法となる場合として、①「登録価格が……客観的な交換価値を上回」る場合と、②「登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合」が区別されている。同判決によれば、②の場合は登録価格が客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず違法であり、②でないことは①でないことを推認させる。このように、少なくとも同判決の中では、評価基準による価格と適正な時価は区別されており、②から①は、(当然には)推認されない。

本判決は、本件各土地を評価基準によって評価しながら、②で処理せず、時価違反で処理した。その理由は明らかでない(平成 29 年判決は②)⁸⁾。

五 重大かつ明白な瑕疵(請求 2、請求 3)

控訴審では争点とならなかったが、原判決は、いわゆる重大明白説に立ち、本件評価方法の採用が「明らかに不合理であった」とはいえないとした。瑕疵の明白性を認めない趣旨とも読めるが、明白性の要件はその内実がはっきりしない⁹⁾。評価における瑕疵は重大でないとして請求 2 および請求 3 を棄却する、という理路もあり得た。

●——注

- 1) 昭和 38 年自治省告示第 158 号。地方税法 388 条 1 項、403 条 1 項参照。
- 2) 東京地判平 29・9・14 判タ 1448 号 164 頁。
- 3) 東京高判平 30・2・28 裁判所ウェブサイト。
- 4) 東京地判令 5・8・31 裁判所ウェブサイト。
- 5) 無署名「解説」判タ 1448 号(2018 年)166 頁参照。
- 6) 他に、名古屋高判平 15・5・22 裁判所ウェブサイト等がある。
- 7) 徳地淳「判解」最判解民事篇平成 25 年度(2016 年)346 頁参照。
- 8) 平成 29 年判決との事案の違いが影響したとも考え難い。なお、最判平 17・7・11 民集 59 巻 6 号 1197 頁も時価違反で処理したが、このときは、事実審における時価の認定に制約された可能性がある。
- 9) 塩野宏『行政法 I 〔第 6 版補訂版〕』(有斐閣、2024 年)181 頁参照。