

は、全国で五、八〇〇にまで減少した。ロシアにおける殺人事件数は、三年間に四〇パーセント増加して、一九九三年には二五、〇〇〇件に達した。

ロシア国内で流通しているカネの少なくとも四〇パーセントは、不法活動から得られたものであり、また、国内にある外国自動車の一〇パーセントは、ヨーロッパで盗まれたものである。

内務省の一九九四年報告書によれば、一九九三年には三五万五、五〇〇件の犯罪が組織犯罪集団によって犯されている。これは、前年に比べて二六パーセントの増加を意味する。

今日では、マフィア型の集団が約四万の企業（そのうち、二、〇〇〇は国営であった）、四、〇〇〇の株式会社、九、〇〇〇の協同組合、四〇〇〇の銀行、七〇〇〇を超える市場を統御している、と言われている。

### ↑ 企業を食いものにするマフィア

すでに一九八〇年代の終りごろから九〇年代の初めにかけて、ロシアでは、よく組織された犯罪集団が、しだいに企業を牛耳ることを始めていた。

当初のころ、多くの企業人は、好意的にマフィアを受け容れた。なぜなら、マフィアは、まず、新しい有望な事業であるように見えるものを提案して来て、その上、警察がやろうとせよ、またやることもできない保護、つまり、他の犯罪集団からの保護を提供した。

ソ連体制の下では、法網をくぐるとか、法に背くことは、独立、自由の探求、さらには英雄的行為と同義語であった。人々にとっては、ヤミ市で物資を買うことは、平凡な経験であった。そのような背景が、マフィアの浸透を助長したようである。

今や、ロシアでは、第一級の汚職および組織犯罪との密接な関係が、あらゆる分野（その中には、政府の上層部も含まれる）に及んでいる。その根本的な関係は、いとも単純である。つまり、さまざまな要因が結合することによって、社会的、政治的および経済的な状態、時には渾沌とした状況を生むに至ったのである。たとえば、ソ連邦の崩壊、ロシアと東欧諸国との間の経済的結び付きの消滅、物価の自由化などが、その要因として挙げられる。

このような変革の進む中で、かつて共産主義政治の下で良い地位にあった者は、変革に巧みに即応して成功を収めた。彼らは、市場経済の時代を迎えるや、多額の賄賂を取って許認可を与えたり、また、一つでも外国語を知っている官僚は、国内の企業が外国の企業と提携することのあっせんをしたりした。

統計によれば、何千という公務員が、安い値段で商店を開設したり、土地建物を購入することを欲している事業主に許認可を与えるために、賄賂を受け取っている。汚職の罪で逮捕される者は、一九九二年以降、一年に三〇パーセントの割合でうなぎ昇りに増加している。一九九四年には、一月から九カ月間で、逮捕者の数は、七

万人を超えている。競売にかけて売却される不動産の少なくとも七〇パーセントは、その不動産が公式に売りに出される前にすでに購入者（競落人）が決まっている。こうした事態が生まれるのは、マフィアの親分がこの種の取引に重要な役割を演じているからである。

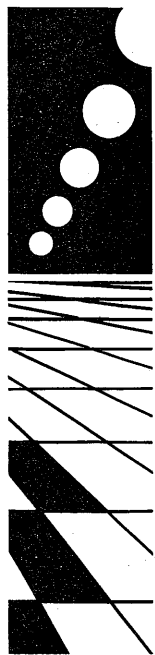
一九九四年初め、雑誌「イズヴェスチヤ」は、社会政策及び経済政策研究センターが発表した「ロシアにおける組織犯罪」と題する報告書の要約を掲載している。そこでは、組織犯罪の増加がロシアの政治的・経済的発達を危険に陥れることが、特に指摘されている。というのは、全国の都市や地域の中心地で企業、商店、カフェ、食堂の経営者がマフィアにカネ（用心棒代、口きき料）を渡しているからである。車両の輸入業者も、同様に、マフィアにカネを渡している。

民営化された企業と銀行の七〇ないし八〇パーセントが、組織犯罪や汚職公務員によって文字どおり、カネをまき上げられていく。その金額は、しばしば企業の粗収益（税金を引かれる前の総収入）の半分を超えたりとも言われている。

こんなにも多額のカネを要求されると、企業としては、なにかの手を打たざるをえない。そこで、企業は、もつと少ないカネで他の組織犯罪集団から守ってくれる「良いいマフィア」を探し出して、自己の存続を図ることになる。

この用心棒代は、ロシアでは「クリーシヤ」(Krysha)と呼ばれている。「クリー

## 判例特報 1



# 宅地の固定資産税の評価額が客観的時価を超えるとして、登録価格を減額した固定資産評価審査委員会の決定の一部が更に取り消された事例

東京地裁 8.9.11 判決 (1審)

一 地方税法(以下「法」という。)によれば、宅地に課する固定資産税は当該宅地の賦課期日における価格に税率を乗じて算出されるが、賦課期日とは三年毎の評価見直し年度の一月一日とされ、価格とは「適正な時価」とされている(法三五九条、三四一条、三四九条)。

市町村長(東京都においては、都知事)は、自治大臣の告示による評価基準により各宅地の価格を評価決定し、その価格を土地課税台帳に登録する。この登録価格に対しては、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることが認められ、さらにこの審査決定に対してのみ取消訴訟を提起することができるものとされている。価格に対する争いについては、課税処分に対する不服とは別に、右の不服方法のみが許容され、取消訴訟の対象も原処分である価格登録ではなく審査決定とされている(法三四一条、三四九条、四〇三条、四一〇条、四一一條、

四三二条)。

二 ところで、いわゆるバブル経済の崩壊後も土地価格はバブル期前の水準まで低下してはなかったため、公示価格と評価価格との間に大きな差異が生じていた。そこで、平成六年度の固定資産評価の宅地の評価替えに際しては、自治省から平成五年一月一日までの時点修正を考慮すべき旨の通知(以下「時点修正通知」という。)及び地価公示価格の七割を目処とすべき旨の通知(取扱通達の変更、以下「七割評価通達」という。)が発せられ、各市町村では、これに従った評価替え作業が行われた。しかし、平成五年までの評価水準が公示価格の二、三割という低水準にあったことに加え、いわゆるバブル経済の崩壊後の地価の下落傾向は平成五年以降も続いたため、七割評価による評価価格は従前の評価額の数倍となり、地価の下落に係わらず税額は増加するという事態を生じ、バブル期の激

しい価格高騰とその後の急激な価格下落を経験した都市中心部では、七割評価によっても価格下落分を吸収することができない事態、いわゆる時価との逆転という事態の発生が危惧されていた。

本件は、東京都心部の土地について、審査決定に係る価格が時価を上回ったとされ、決定の一部が取り消された事例であり、価格算定の過誤を理由に審査決定が取り消されたという点で、特記すべき事例である。さらに、本判決は、事例的意義に止まらず、評価価格の違法の判断枠組み、主文(一部取消しか全部取消し)について問題点を拾いだして詳細な説示をしている点に加えて、判文からは直接判明しないが、審査決定が三〇日を超えてされない場合の「みなし却下決定」(法四三三條八項)に対する取消訴訟の係属中に審査決定がされた場合の措置、認容額によって固定資産税及び都市計画税の額に変更を生じない場合の訴えの利益という問題にも対応しているものと推測される点で、今後の議論の参考となるものと思われる。

三 本判決は、まず、法が価格を「適正な時価」とする以上、その意味は正常な条件下で形成されるべき取引価格、すなわち客観的交換価値であるし、概念的には地価公示法における正常価格と軌を一にするものであって、固定資産税の場合に特有の概念ではないとする。もっとも、この趣旨

は、理論的には適正時価とは公示価格が志向する価格と一致するということに止まり、現実の公示価格が客観的時価であるとするものではない。この点について、適正時価の評価は自治大臣の告示である評価基準(及びこれによる市町村の取扱要領)によってすべきものとされていることから、適正時価とは評価基準に従った価格をいい、これに従う限りは客観的時価を超えても適正時価であるとの見解が想定できないではない。この見解は、憲法及び生活保護法が目的とする健康で文化的な最低限度の生活が、法的には厚生大臣が国民生活水準、経済政策等の配慮に基づいて定める保護基準適合性によって判定されるとする論理(最大判昭四二・五・二四民集二一・五・一〇四三、本誌四八一・九参照)を固定資産税における価格に適用するものである。しかし、「健康で文化的な最低限度の生活」が国民生活水準、予算の配分等との相関的概念であるの比して、適正時価は、租税法正義に基づく課税要件の一つであり、しかも、その意義は本来的に二義的であり、政策的、裁量的判断を要するものではない。かくて、本判決は、適正時価を客観的時価であると指摘する。

なお、七割評価通達は公示価格の七割程度を目処に価格評価の基礎となる標準宅地の適正時価を評定するものであるが、固定資産税が土地の収益力を担税力の根拠とするものであるとしても、法は、これを反映する土地価格をもって課税標準又はその基礎数値とするのであるから、公示価格が客

観の時価を示すものであるならば、七割と  
する理由はない筈である。そうすると、公  
示価格が正常価格としての客観の時価を反  
映していないというのであれば格別、公示  
価格が客観の時価を志向するものであると  
するならば、七割評価は、本判決が指摘す  
るように、評価誤差によるアローワンスとし  
て予め減額されたものと説明されることに  
なる。

次に、本判決は、法の文言に従い、適正  
時価の評価時点を賦課期日（本件では平成  
六年一月一日）であるとす。この点につ  
いて、被告は、評定準備及び評価事務に相  
当の期間を要することを理由に、右相当期  
間を遡った日が評価基準日であるとす。  
しかし、相当期間について定める規定はな  
いから事務処理期間といった不確定な期間  
をもって価格評価時点を遡らせることは不  
当であろう。現実の系統としても、評定可  
能な最終時点（例えば、平成五年一月）に  
おいて、それまでの地価動向から推定した  
一定割合を賦課期日までの見込み減額率と  
して補正することは可能であろうし、全  
国一律に公示価格の七割を目処とするより  
は、公示価格との開差あるいは地価下落率  
の地域的差異を考慮した区分により市町村  
によっては七割以上の減額率を決めること  
も可能であったであろう。また、七割評  
価、平成五年一月までの時点修正に加え  
て、右時点から過去一年間の地価下落率を  
賦課期日までの予想修正値として乗ずるこ  
とも可能だった筈である。そして、地価上  
昇期においてこのような補正をしなかった

としても、地価下落期においてこの配慮を  
要しない理由はないということになる。

なお、本件のみならず、固定資産税の価  
格評価の紛争においては、七割通達、時点  
修正通知自体の違法性が論じられることがあ  
る。しかし、評価基準は客観の時価の評定  
方法として市町村長を拘束し、これに反す  
る評価は公平の原則に反することになると  
いう意味で、裁判所の違法判断の要素とな  
るが、通達そのものは裁判規範となる訳で  
はない。したがって、評価基準の正当な解  
釈である通達等も評価基準として市町村長  
を拘束するに止まるのであるから、司法判  
断においては、通達等に従って算出された  
登録価格が評価基準に合致するか否かとい  
う判断過程において通達の内容の合理性が  
審査されるにすぎず、通達等の違法を直接  
判断する必要はないということになる。本  
判決も、通達等が違法であるかどうかとい  
う争点設定をしていない。

四 以上の前提に立つて、本判決は、ま  
ず、① 具体的な評価が評価基準等に適合  
しているか、② 評価基準等は一般的合理  
性を有するか、③ 標準宅地の価格はその  
適正時価であるかどうかを判断すべきであ  
るとする。比喩的にいえば、評価基準等と  
いう方程式に変数である標準宅地価格を代  
入して、適正時価が算出されるとすれば、  
① 当該価格の算定は方程式に従っている  
か、② 方程式は適正時価の算式として一  
般的合理性を有するか、③ 変数に代入す  
べき数値は正しいかということになる。

的に推認されることになる。しかし、この  
場合でも、当該価格が客観の時価を超える  
ときは、法のいう適正時価ではないことに  
なるから、当該価格が客観の時価を超える  
ことを推認させる事実が立証されれば、右  
推認は覆ることになる。

五 本件では、評価基準等への適合性、  
評価基準等の合理性は認められたが、方  
式の変数に代入すべき数値、すなわち標準  
宅地の価格が平成四年七月一日の評定価格  
を平成五年一月一日に時点修正し、七割を  
乗じたものをもってしても、平成六年一月  
一日までの公示地価の下落率に照らすと、  
右時点における適正時価とは認められない  
とされた。ところが、訴訟に現れた証拠で  
は、標準宅地の適正時価を算定する資料と  
して不足であったことから、本判決は、  
被告主張額に更に平成六年一月一日までの  
時点修正を施した価格をもって、標準宅地  
の賦課期日における適正時価と推認し、評  
価基準等の適用を再実施し、本件各土地の適  
正時価を認定している。

六 本判決は、本件決定に係る価格のう

ち右認定額を超える部分を取り消している  
が、本判決が指摘するとおり、常に、一部  
取消しが可能というわけではない。

すなわち、違法事由が評価基準等の個別  
数値の適用又は標準宅地の評定価格の過誤  
であるときは、それらについて認定された  
数値を代入することによって、評価基準等  
による適正時価を算定することができる。  
そして、この場合には、決定の全部を取り  
消して評価審査委員会に評定の再実施を命  
ずることは、迂遠であるばかりでなく、再度  
の決定あるまで裁判所の認定額に不服のあ  
る原告の不服の機会を遷延させることにな  
り、反復される固定資産税評価に対する不  
服としては機能的でないとということにな  
う。しかし、標準宅地の評定方法そのもの  
に過誤があり、その再実施を要する場合や評  
価基準等に規定された評価の方法、手続  
等、裁判において是正することができない  
違法事由が認められるときは、全部の取消  
しを命じ、評価基準等の定める方法、手続  
等による評価の再実施を命ずるほかにない

しとすべきかについては議論がある。手  
続違法を理由とする全部取消しは手続の再  
実施を命ずるものであって、固定資産価格が  
ゼロであるとする実体的意味での全部取消  
してはならないから、手続違法を理由とする全  
部取消しは実体判断としての一部取消しを  
包含するものではない。また、客観の時価  
の認定をせずに手続違法として決定の全部  
取消しをする場合に請求の範囲内で一部取  
消しをするとなると、評価再実施による価格  
が判決認容額を超えても判決認容額に拘束  
されるとすることは手続の再実施を命じた判  
決の趣旨を超過するものであり、他方、認  
定額に拘束力がないとすると、本文に掲記  
する意味が問われることにならう。原告が  
一部取消しを求めた趣旨は、手続違法がな  
い場合の実体審理における請求の範囲を画  
したものであると解し、手続違法が争点と  
なる場合には、手続の再実施を求める意味で  
の全部取消しの趣旨を含むものと解するこ  
とができるか（実務的には、手続違法が  
争点となるときは、原告の請求の趣旨を明  
確にしておくことが望ましいといえよう）。

七 ところで、現在の裁判所の取扱いで  
は、訴訟費用の算定における訴訟額は、取消  
しを求めた登録価格による固定資産税及び  
都市計画税の税額と原告の主張する価格  
（通常は前年度の価額）によった場合の固  
定資産税及び都市計画税の税額との差を基  
準とするのが大勢のようである。

り、その差が固定資産税及び都市計画税の  
税額の相違をもたらさない場合には、結  
局 訴訟による利益がないとして、訴えを  
却下すべきでないかが問題となる。本判決  
の事案でも、認容額は少ないから、この点  
は問題となるものと思われるが、本判決  
は、この点になんら触れていない。もつと  
も、訴えの利益が職権調査事項であること  
からすれば、本判決は、この論点について  
消極的立場（訴えの利益は消滅しない）を  
採ったものと想像される。

固定資産の評価に対する不服が賦課処分  
に対する不服とは別個の独立の不服方法と  
され、賦課処分の違法事由として価格の違  
法を主張することができないとされている  
こと（法四三三四条二項）からすると、価格  
を争う利益と税額の争いは切り離されて  
いると解されるし、実体審理の結果、実体  
審理を受ける利益がないことが判明したと  
して却下することが訴訟経済に叶うもので  
はなく、法が固定資産の価格のみを争うこ  
とを特別に許容していることからすると、  
固定資産の価格を争う利益は法が納税者に  
対して一般的に認めているものであり、た  
だ、訴訟物の価格の算定においては、訴え  
による通常の経済的利益をもつて基準とし  
ているにすぎない（原告において、税額等  
の経済的利益はなくとも、抽象的に正しい  
評価を求める利益であるといえるのであれば、  
算定不能として扱えばかあるまい。）と解  
されるのではなからうか。

八 平成六年度の評価替えについては、  
都市部で評価に対する不服が大量に申し立

九 固定資産評価額決定の取消訴訟の目  
的は、税額の争いではなく、固定資産の価  
格の争いであり、本判決の論点整理は正当  
なものといえよう。

しかし、原告の真の目的は、抽象的に正しい評価を求めるのではなく、端的に、バブル崩壊後の地価下落局面において税額が増加したことへの不満の解決を求めるものであり、七割評価に対する不満も、客観的時価を七割に減額したことでなく、従来の二割評価という実務に照らして課税標準の基礎が底上げされたことにあるものといえる。そして、税額は課税標準と税率によって算出されるのであるから、特例による課税標準と一致しない価格を争うことは不満の真実の解決になるわけではなからう。そうすると、固定資産評価額決定に関する大量訴訟が指摘するところは、経済状態によって極端な下落をすることのある不動産時価に依拠する税における課税標準調整への不満であり、あるいは、七割通達に関する被告の立場が示唆するように公示価格が適正時価を示していないとすれば、経済変動に左右される公示地価が理論値としての正常価格であるのかという疑問をも提起しているように思われる。

東京地裁では、本判決の後に、宅地価格について、評価基準等適合性、評価基準等の合理性、標準宅地価格の適正さを認め、登録価格が客観的時価を超えることを窺う事情がないとして、請求を棄却した事例、評価基準等適合性、評価基準等の合理性、標準宅地価格の適正さは認められるが、対象地の特殊性から隣接地との一体評価による価格をもって直ちに対象地の客観的時価とはいえないとされながら、登録価格が客観的時価を超えることの立証がないとし

て、請求を棄却した事例、山林の評価が評価基準等に適合していないとして評価委員会の決定の全部を取り消した事例が言い渡されている。

〔固定資産課税審査却下決定取消請求事件、東京地裁平七(ワ)二三三三三、平八(九)一三三三三判決、一部認容、一部棄却(控訴)〕

《参照条文》 地方税法四三二条・四三四条

平成七年(ワ)第二三五号 固定資産課税審査却下決定取消請求事件

住所略

原告 茅沼賢二  
右訴訟代理人 弁護士 吉田修平  
堀 晶子

被告 東京都固定資産評価審査委員会  
右代表者委員長 島崎 茂  
右指定代理人 友澤 秀孝

主 文  
《ほか四名》

一 被告が、平成七年六月二日付けでした、原告が納付すべき東京都千代田区三崎町二丁目五番一〇の土地及び同番六の土地の固定資産税に係る平成六年度の価格決定のうち、同番一〇の土地について価格一〇億七四四七九三三〇円

を超える部分、同番六の土地について価格一〇億七四八七八一〇円を超える部分を取り消す。

二 原告のその余の請求を棄却する。  
三 訴訟費用は、これを四〇分し、その一を被告の負担とし、その余は原告の負担とする。

事実及び理由

第一 原告の請求

被告が、平成七年六月二日付けでした、原告が納付すべき東京都千代田区三崎町二丁目五番一の土地及び同番六の土地の固定資産税に係る平成六年度の価格決定のうち、同番一の土地について価格一億三六二九万二八二〇円を超える部分、同番六の土地について価格九二万八五〇〇円を超える部分を取り消す。

第二 事実の概要等

一 事実の概要  
本件は、東京都千代田区三崎町二丁目五番一の土地一六二・三五平方メートル(以下「本件五番一の土地」という。)及び同番六の土地一・六三平方メートル(以下「本件五番六の土地」という。)の固定資産税の納税義務者である原告が、東京都知事が決定し、東京都千代田区都税事務所長によって土地課税台帳に登録された本件各土地の平成六年度の価格(本件五番一の土地につき一億五八八万七六四〇円、本件五番六の土地につき一億二六八万八四四〇円)について、平成五年度価格の約九・二倍であり、時価を超える違法な価格であるとし

て、被告に対して審査の申出をしたところ、被告が本件五番一の土地につき一〇億九八九〇万一六九〇円、本件五番六の土地につき一〇億三三三〇一〇〇円とする価格決定(以下「本件価格決定」という。)をしたものの、なおその価格に不服があるとして、右価格決定のうち平成五年度価格を超える部分の取消しを求めている事実である。

二 本件価格決定及びそれに至る経緯等(証拠によって認定した事実については、適宜証拠を掲記する。その余の事実等は当事者間に争いがない。)

1 土地の評価に関する地方税法(以下「法」という。)の規定等

(一) 土地に対して課する基準年度(本件では平成六年度である。)の固定資産税の課税標準は、当該固定資産の基準年度に係る賦課期日(当該年度の初日の属する年の一月一日、本件では平成六年一月一日である。法三五九条)における価格、すなわち「適正な時価」で土地課税台帳等に登録されたものである(法三四一条五号、三四九条一項)。ただし、法三四九条の三以下の課税標準の特例及び平成六年度から平成八年度までの各年度分の固定資産税に関する法附則一七条の二の適用がある場合の課税標準は、登録価格に所定の調整措置を講じたものとされている。

(二) 登録価格の決定に際しての固定資産の評価については、自治大臣が、評価の基準並びに評価の実施方法及び手続を定め、告示しなければならないものとされ、固定地、三角地又は不整形地、無道路地若しくは袋地等の状況に従って所定の補正を加える方式(画地計算法)を適用して決定する。各筆の宅地の価格はこの評点数に評点一点当たりの価格を乗じて算出する。

なお、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法における評価基準別表第3の付表等について所要の補正をして、適用するものとされている。

3 平成六年度の評価替えに関する通達等及び補正率に関する通達

(一) 自治事務次官は、平成六年度の評価替えに当たり、取扱通達を一部改正する旨の通知(平成四年一月二二日自治固第三号、以下「七割評価通達」という。)を各都道府県知事あてに発した。右通知によれば、土地の評価は売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであるとしていた従前の規定に、宅地の評価に当たっては、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間の割合を七割程度とする。)を目途とする旨が付け加えられた。

(二) また、自治省税務局資産評価室長は、平成六年度の評価替えに当たり、「平成六年度評価替え(土地)に伴う取扱いについて」と題する通知(平成四年一月二六日自治評第二八号、以下「時点修正通知」という。)を各都道府県総務部長及び

資産評価基準(昭和三十八年二月二五日自治省告示第一五八号、以下「評価基準」という。)が告示されている。そして、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ず(法四〇三条一項)、右価格決定が評価基準によって行われていないと認められるときは、道府県知事は登録価格を修正して登録するよう勧告するものとされ、自治大臣は右勧告をするよう指示するものとされている(法四一九条一項、四二二条の二第一項)。

評価基準の取扱いに関しては、自治事務次官の依命通達(「固定資産評価基準の取扱いについて」昭和三十八年二月二五日自治乙固発第三〇号、以下「取扱通達」という。)が発せられている。

一五五条、登録価格について不服のある納税者は、縦覧期間の末日後一〇日までの間に固定資産評価審査委員会(以下「審査委員会」という。)に対して審査の申出をすることができ(法四三二条一項、三八一条一項)、さらにこの決定に不服があるときは、その取消しの訴えを提起することができる。なお、登録価格に対する不服は右の方法に限られ(法四三三四条二項)、固定資産税の賦課に対する不服申立てにおいては、登録価格に対する不服を理由とすることはできない(法四三二条三項)。

すなわち、登録価格に関する不服は、審査委員会に対する不服審査のみに限られ、審査委員会の決定のみが訴訟の対象となり、原処分である登録価格決定の取消しを訴求することはできず、また、登録価格に関する不服は賦課処分に対する不服とは別の登録価格の額のみに関するものとして位置付けられている。

2 評価基準が定めている宅地の評価方法の概要は、次のとおりである。  
(一) 地目の現況が宅地である場合の土地の評価は、各筆の宅地について評点数を付し、当該評点数を評点一点当たりの価格に乘じて各筆の宅地の価額を求める方法による。なお、本件での評点一点当たりの価額は一円である。  
(二) 各筆の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形

を受理したときは、毎年二月末日までに評価基準によって固定資産の価格等を決定し、これを土地課税台帳に登録しなければならぬ(法四一〇条、四一一條一項、この価格を以下「登録価格」という。)

登録価格及び課税標準額を記載した土地課税台帳は、関係者の縦覧に供され(法四

東京都主税局長あてに発した。右通知は、平成六年度の評価替えは、平成四年七月一日を価格調査基準日として標準宅地について鑑定評価価格を求め、その価格の七割程度を目標に評価の均衡化、適正化を図ることとしているが、最近の地価の下落傾向に鑑み、平成五年一月一日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う修正を行うこととするとしている。

(三) 都市計画施設予定地の補正率について

都市計画施設予定地の補正率に関しては、自治省税務局固定資産税課長の「都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いは、昭和五〇年一月一日自自治固第九八号、以下「補正率通知」という。があり、それによれば、都市計画施設の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた三割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるとされた。

4 東京都特別区における評価方法及び前記各通達等への対応等

(一) 東京都特別区においては、東京都知事が固定資産の価格を決定するものとされ(法七三四条一項)、評価の方法については、東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領(昭和三八年五月二日主課固発第一七四号主税局長通達、以下「取扱要領」という。)及び東京都土地価格比準表(以下「比準表」という。)を定めていた。

(二) 七割評価通過及び補正率通過に従い、取扱要領の改正がされ、時点修正通知に従った評価を行うこととされた。

なお、都市計画施設予定地の補正率については、都市計画施設予定地の総地積に占める割合が三〇パーセント未満の場合には〇・九〇、三〇パーセント以上六〇パーセント未満の場合には〇・八〇、六〇パーセント以上の場合には〇・七〇とされている。(取扱要領付表13)

5 本件価格決定の内容

被告は、評価基準、七割評価通過を取り込んだ取扱要領、時点修正通知及び平成六基準年度の比準表等に基づいて、本件各土地の価格を次のとおり決定した。なお、都市計画施設補正率を変更した点及び本件各土地を一画地として評価した点以外は、東京都知事が行った算定方法と同一であった。

(一) 本件各土地の地目、用途地区区分等 本件各土地は、東京都千代田区内の白山通りと白山通りから三崎神社通りへ抜ける街路とが交差する角付近に位置し、登記及び現況地目がいずれも宅地であったことから、評価基準等における市街地宅地評価法を適用した。本件各土地の付近は、本件各土地が沿接する街路に沿って多種類の店舗が連たんしており、本件各土地の属する地域は、評価基準等の用途区分上の普通商業地区に該当した。

(二) 標準宅地の選定 本件各土地の前面路線価の基準となる標準宅地として、東京都千代田区神田神保町

一丁目四四番一に所在する土地(以下「本件標準宅地甲」という。)を選定し、側方路線価の基準となる標準宅地として、同区三崎町二丁目七番一六に所在する土地(以下「本件標準宅地乙」という。)を選定した。

(三) 標準宅地の適正な時価の評定

(1) 本件標準宅地甲については、価格調査の本件標準宅地甲については、価格調査の基準日である平成四年七月一日時点の不動産鑑定価格の一平方メートル当たり一四九〇万円を基に、平成五年一月一日までの六か月の地価動向を勘案して二・一パーセント減の時点修正を行い、その七割程度の価格である一平方メートル当たり九一〇万円をもってその適正な時価とした。

(2) 本件標準宅地乙について

本件標準宅地乙については、同土地が地価公示地点(標準地番号千代田五二〇)であり、平成五年一月一日時点の一平方メートル当たりの公示価格が八〇〇万円であったことから、その七割の価格である一平方メートル当たり五六〇万円をもってその適正な時価とした。

(四) 主要な街路の路線価の付設

本件標準宅地甲の一平方メートル当たりの価格を九一〇万円と評定したことから、主要な街路(白山通り)の路線価を一平方メートル当たり九一〇万円とした。また、本件標準宅地乙の一平方メートル当たりの価格を五六〇万円と評定したことから、主要な街路(三崎神社通り)の路線価を一平方メートル当たり五六〇万円とした。

(五) 正面街路の路線価の付設

本件各土地の正面街路の路線価(以下「本件正面路線価」という。)は、主要な街路(白山通り)の路線価九一〇万円を基礎とし、主要な街路(白山通り)と本件各土地の正面街路との間における交通・接近条件(最寄駅であり、商業中心でもあるJR総武線水道橋駅までの距離を比較すると、主要な街路(白山通り)が五三〇メートル、本件各土地の前面街路が一三〇メートルであったことから、比準表を適用して、最寄駅への距離の関係で五パーセント増、商業中心への距離の関係で八パーセント増)及び環境条件(繁華性及び通行量を比較すると、本件各土地の前面街路が主要な街路(白山通り)より劣っていたことから、商況の関係で比準表の格差率を勘案して六パーセント減)等価格形成要因を総合的に考慮した上、主要な街路(白山通り)の路線価の六パーセント増が適正であると判断して、九六四万円とした(一万点未満切捨て)。

(六) 側方街路の路線価の付設

本件各土地の側方街路の路線価(以下「本件側方路線価」という。)は、主要な街路(三崎神社通り)の路線価五六〇万円を基礎とし、主要な街路(三崎神社通り)と本件各土地の側方街路との間における街路条件(幅員を比較すると、主要な街路(三崎神社通り)が一メートル、本件各土地の側方街路が三・一メートルであったことから、比準表を適用して、幅員の関係で一四パーセント減、また、建築基準法四二条

の適用関係を比較すると、主要な街路(三崎神社通り)について同条一項が適用されるのに対し、本件各土地の側方街路について同条三項が適用されることから、種類の関係で二パーセント減、環境条件(店舗事務所等の商業施設が一街路に占める割合を比較すると、主要な街路(三崎神社通り)が一〇〇パーセント、本件各土地の側方街路が五〇ないし六〇パーセントであったことから、商業密度の関係で比準表を適用して二パーセント減、また、繁華性及び通行量を比較すると、本件各土地の側方街路が主要な街路(白山通り)より相当劣っていたことから、商況の関係で比準表の格差率を勘案して二パーセント減、行政的条件(容積率を比較すると、本件各土地の基準容積率が一八〇パーセントとみなされるのに対し、本件標準宅地乙の容積率が五〇〇パーセントであったことから、比準表を適用して三パーセント減)等価格形成要因を総合的に考慮したうえ、主要な街路(三崎神社通り)の路線価の五五パーセント減が適正であると判断して、二五二万円とした(一万点未満切捨て)。

(七) 本件五番の一土地の価格の算定

画地計算法に基づき、取扱要領に定める奥行価格補正率、二方路線影響加算率及び都市計画街路補正率を適用して、本件五番の一土地の価格を次のとおり算定した。

(1) 路線価

右のとおり、本件正面路線価を一平方メートル当たり九六四万円とし、本件側方路線価を一平方メートル当たり二五二万円とし

た。

(2) 奥行価格補正率及び二方路線影響加算率

本件五番一の土地は、正面路線(白山通り)からみた奥行が二〇・〇メートルであったことから、取扱要領付表1により奥行価格補正率を〇・九九とし、側方路線からみた奥行が八・五メートルであったことから、取扱要領付表1により奥行価格補正率を一・〇〇とした。また、本件五番一の土地は、正面路線と側方路線の二方路線に面していたことから、取扱要領付表3により二方路線影響加算率を〇・〇五とした。そこで、次の各計算式のとおり、基本単価を九五四万三六〇〇点とし、加算評点を二二万六〇〇〇点とした。

九六四万円×〇・九九九五四万三六〇〇点(本件正面路線価×奥行価格補正率×基本単価)  
二五二万円×一・〇〇〇×〇・〇五二二万六〇〇〇点(本件側方路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率+加算評点)

(3) 都市計画街路補正率

都市計画街路に決定されると、決定された範囲については、建物の規模を鉄骨造りの三階建てを上限とし、地下を不可とする建築制限が及ぶところ、本件各土地は、白山通りから奥行約一三メートルのところまでが都市計画街路として決定され、その六〇パーセント以上の部分が都市計画街路予定地に含まれていたことから、取扱要領付表13により都市計画街路補正率を〇・七〇とした。そこで、次の計算式のとおり単位

地積当たりの評点を六七六万八七二〇点とした。

(九五四万三六〇〇点+二二万六〇〇〇点)×〇・七〇=六七六万八七二〇点(基本単価+加算評点)×都市計画街路補正率=単位地積当たり評点

(4) 本件五番一の土地の価格

以上から、本件五番一の土地の価格を、次の各計算式のとおり、総評点一〇億九八九〇万一六九二点を評点一点当たりの価格(一・〇〇円)を乗じた一〇億九八九〇万六七六万八七二〇点×一六二・三五㎡=一〇億九八九〇万一六九二点(単位地積当たり評点×地積)総評点、一点未満切捨て

一〇億九八九〇万一六九二点×一・〇〇円=一〇億九八九〇万一六九〇円(総評点×評点一点当たりの価格)価格、一〇円未満切捨て

(八) 本件五番六の土地の価格の算定

本件各土地は同一建物の敷地として利用されていたことから、一画地として評価し、本件五番六の土地の価格を、本件五番一の土地の価格の算定方法と同様の方法により、次の各計算式のとおり一〇三万三〇一〇円と決定した。

六七六万八七二〇点×一・六三㎡=一〇三万三〇一〇点(単位地積当たり評点×地積)総評点、一点未満切捨て  
一〇三万三〇一〇点×一・〇〇円=一〇三万三〇一〇円(総評点×評点一点当たりの価格)価格、一〇円未満切捨て

三 争点

本件は本件価格決定に係る登録価格に関する争点であって、争点は、右登録価格の決定手続及びその内容が違法であるか否かにあるが、本件では、七割評価通過及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと及び都市計画街路予定地に係る減価補正が問題とされている。

1 被告の主張

(一) 被告は、前記第二の二五のとおり、評価基準、七割評価通過を取り込んだ取扱要領、時点修正通知、平成六基準年度の比準表等に基づいて、本件各土地の価格を評価した。

七割評価通過は、現実の宅地の評価額が地価公示価格等を大幅に下回っている実態を踏まえ、納税者に有利となる地価公示価格等を下回る範囲内で七割程度という割合を定めたものである。

また、七割程度という割合は、土地研究委員会が、①平成二二年に建築された家屋についての取得価額に対する評価割合が六割から七割程度であったこと、②昭和五〇年代初頭から中頃にかけての地価安定期においては、地価公示価格に対する評価割合が概ね六割から七割程度であったことなどの調査結果に基づいて、平成六年度の評価替えにおいては、地価公示価格の七割の水準を目標として土地の評価を行うのが妥当とする旨の提言を行い、中央固定資産評価審議会も右提言を了承したことから定められ

た割合であつて、合理的な理由がある。

(二) 市町村における固定資産の価格の評  
価事務には相当の期間を要する。これらの  
評価事務の継続的な制約を考慮すると、法  
は、賦課期日から評価事務に要する合理的  
な期間をさかのぼった時点の時価を基準と  
して賦課期日における当該土地の価格とす  
ることを当然に予定しているものと解され  
る。そうすると、法が定める「賦課期日」に  
おける価格」とは、賦課期日(本件では平  
成六年一月一日)から評価事務に要する合  
理的な期間をさかのぼった時点の時価を基  
準とした価格をいうものと解すべきであ  
る。したがつて、平成六年度の評価替えに  
際し、地価が下落傾向にあることを考慮  
し、時点修正通知に従い、それまで評価時  
点を基準年度の賦課期日の一年六か月前の  
時点(前々年の七月一日)としていたこと  
を改めて、一年前の時点である平成五年一  
月一日を評価時点としたことは、法の趣旨  
に合致し、合理的根拠を有する。

(三) 都市計画施設予定地に係る土地の評  
価についても、一定期間内に大量の土地の  
評価を行わなければならない固定資産評価  
事務の性質上、個別的調査をして処理する  
ことは技術的に困難であることから、その  
減価補正率は一律に定めざるを得ないもの  
である。そして、その補正率については、  
評価基準における他の理由による減価補正  
率や、他の法律における取扱いを参考とす  
べきところ、評価基準における不整形地や  
無道路地の場合の減価補正率がいずれも上  
限を三割としていること、相続税法上の取

扱いにおいては、都市計画道路予定地に該  
当する部分についてのみ三割の減価をする  
とされていることからすると、都市計画施  
設予定地に係る土地の評価についての減価  
補正率の上限を三割とすることは、合理性  
を有する。なお、本件においても合理性を  
有することは以下のとおりである。

- (1) 本件各土地合計一六三・九八平方  
メートルのうち、建築制限が及んでいる約  
六割の部分(約九八・三八平方メートル、  
以下「A地」という。)については、事実  
上三階建ての建築物しか建築できないが、  
その余の約四割の部分(約六五・六平方メ  
ートル、以下「B地」という。)について  
は、七〇パーセントの容積率が適用され  
る。そこで、利用率(実際に建築可能な建  
ぺい率)を〇・九として実効容積率による  
建築可能な延べ床面積を計算すると、次の  
とおり六七八・九〇六平方メートルとなる。  
A地 九八・三八㎡×三〇〇%×〇・九  
二六五・六二六㎡  
B地 六五・六㎡×七〇〇%×〇・九  
一三・二八㎡  
A+B 一六三・九八㎡×七〇〇%×〇・九  
一〇六・六㎡

- (2) 本件各土地において、都市計画街  
路による建築制限がなかった場合の実効容  
積率による建築可能な延べ床面積を計算す  
ると、次のとおり一〇三三・〇七四平方メ  
ートルとなる。  
一六三・九八㎡×七〇〇%×〇・九  
一〇三三・〇七四㎡
- (3) (1)で求めた面積(六七八・九〇六  
平方メートル)は(2)で求めた面積(一〇三

三・〇七四平方メートル)の約六五・七パー  
セントであるから、本件各土地の補正率  
〇・七〇にはほぼ見合うものである。なお、  
右計算の前提はA地、B地それぞれ単独利  
用の場合であり、一体利用した場合、利用  
率は上昇するから、その比率は本件各土地  
の補正率の〇・七〇により近づくことにな  
る。

2 原告の主張

(一) 法は、課税台帳に登録された事項に  
関する不服を審査決定するため、市町村長  
から独立した審査委員会を設置しているの  
であるから(法四二三条)、単に評価基準  
及び取扱要領に合致しているかどうかだけ  
でなく評価基準及び取扱要領等の内容の是非  
を含めて、法が定める「適正な時価」に  
合致しているかどうかを審査しなければなら  
ない。

時価に対する評価額の割合は従来から一  
割程度と著しく低く、時価評価の規定  
は建前化しており、それを前提に税率や評  
価基準が定められていた。したがつて、右  
一割の割合を七割程度まで引き上  
げた七割評価通知は、租税法主義に反  
し、これに従つた価格の決定は違法であ  
る。

(二) 法は、固定資産税の課税標準を賦課  
期日における価格と規定しているのである  
から(法三四九条一項)、本件各土地の評  
価は賦課期日である平成六年一月一日時点  
でなければならぬ。東京都知事は、時  
点修正通知に従い、平成五年一月一日以降  
賦課期日までの一年間の地価変動(大幅下

落)を評価に反映させる方策をとらないま  
ま、平成六年度の評価替えを行った。そし  
て、被告も、同様の方法で本件各土地の価  
格を算定した。したがつて、本件価格決定  
は、法三四九条一項に反する違法な決定で  
ある。

千代田区内の商業地の継続標準地二六地  
点について、平成五年公示価格と平成六年  
公示価格とを比較してみると、下落率の平  
均は一三・二パーセントであった。また、  
本件標準地甲の評価の基礎とした地価公  
示地である標準地番号千代田五一一六の下  
落率は三二・四パーセントであった。そう  
すると、本件各土地の近傍における地価  
は、平成五年一月一日から平成六年一月一  
日までに少なくとも三パーセント下落し  
たと考えるのが妥当である。

被告は、本件標準地甲・乙の適正な時  
価を、平成五年一月一日時点の公示価格等  
の七割で評価(三割減価)したが、右のと  
おり、同日から平成六年一月一日までに三  
割を超える価格下落があったのであるか  
ら、既に路線価の付設の段階で、賦課期日  
である平成六年一月一日時点の地価公示価  
格を上回るという「逆転現象」を生じさせ  
ていることになり、本件価格決定が違法で  
あることは明らかである。

(三) 一般に都心の高度商業地の地価は、  
実効容積率の多寡、すなわちその土地に延  
べ面積でどれだけだけの広さの建物を建てるこ  
とができるかによって決定的な影響を受け  
る。すなわち、地価は実効容積率に正比例  
して形成されるのであつて、容積率七〇〇

パーセントの土地に三〇〇パーセントを上  
限とする建築制限がつけられていたとすれ  
ば、その土地の評価は本来の価格の七分の  
三にしかならないはずである。したがつ  
て、減価補正率の限度を三割としてそれ以  
上の減価を認めない補正率通達は、著しく  
不合理である。

本件各土地の存する白山通り沿いの地域  
は、容積率七〇パーセントの指定を受け  
ており、本件各土地と反対側の道路沿いの  
土地には、許容容積率を最大限に使つた  
九階建て前後の高層ビルが建てられてい  
る。一方、本件各土地側については、その  
道路境界から一三メートルまでが都市計画  
街路に指定されているため、建物の規模を  
鉄骨造りの三階を上限とし、地下を不可と  
する厳しい建築規制を受けており、実効容  
積率は物理的に二〇〇〜三〇〇パーセント  
に止まらざるを得ず、必然的に地価は一般  
の土地の四割程度となる。ところが、本件  
の減価率は三割に止めているから、明らか  
に不合理である。

本件各土地については、建築規制を受け  
る部分の容積率の最大は三〇〇パーセント  
に過ぎず、一般の土地の七〇パーセント  
に比べれば、七分の三であつて、その価値  
も七分の三しかないことになる。なお、本  
件各土地には、都市計画街路予定地からは  
ずれているため、建築規制を受けない部分  
もあるが、その部分だけでは土地の高度利  
用化に資することはできないから、七分の  
三という価値に影響を与えるほどのもの

はない。

(四) 以上から、被告の評価額を一〇〇と  
して、単価ベースで賦課期日における適正  
な時価を求めると、次のとおりとなる。  
一〇〇〇÷〇・七〇=一四二・八六(平成五年  
一月一日時点の時価)  
一四二・八六×〇・六九=九八・五七(平  
成五年一月一日以降の地価下落を考慮した  
平成六年一月一日時点の時価)  
九八・五七÷〇・七〇=一四〇・八一(都市  
計画街路修正前の評価)  
一四〇・八一×(三〇〇÷七〇〇)=  
〇・三五(最終評価)

この結果、被告の算定した価格の六〇・三五パ  
ーセントである六億六三二八万七七一円  
(一〇億九八九〇万六九二円×六〇・三  
五%)となり、被告の算定した価格はこれ  
を約六五・七パーセント(四億三五七二万  
円)も上回つており、違法な評価であるこ  
とが明らかである。

第三 当裁判所の判断

一 「適正な時価」の意義

既に見たとおり、固定資産税は、固定資  
産課税台帳に登録された固定資産の価格を  
課税標準とすることを原則として(法三四  
九条一項、三四九条の二)、固定資産の所  
有者(質権又は百年より永い存続期間の定  
のある地上権の目的である土地について  
は、その質権者又は地上権者とする。以下  
同じ。)に対して(法三四三条一項)、資産  
の所有という事実に着目して課税される財  
産税であり、資産から生ずる現実の収益に

着目して課税される収益税とは異なるもの  
である。すなわち、資産が土地の場合に  
は、土地の所有という事実に着目して課税  
するのであつて、個々の所有者が現実に土  
地から収益を得ているか否か、土地が利益  
権又は担保権の目的となつているか否か、  
収益の帰属が何人にあるかを問わず、賦課  
期日における所有者を納税義務者として、  
その更地価格に着目して、課税されるので  
ある。このような固定資産税の性質からす  
ると、その課税標準又はその算定基礎とな  
る土地の「適正な時価」(法三四一条五号)

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  
(以下「客観的時価」という。)をいうも  
のと解すべきである。もつとも、固定資産  
税が所有資産の価値に着目し、譲渡等によ  
り現実化した価値に着目するものでなく、  
固定資産の利用による利益に担保力の根拠  
を求めべきことからすると、固定資産税  
の基礎とすべき適正な時価は取引価格とは  
別異のものとして観念することができると  
の見解も考えられるが、「時価」なる概念  
は、通常、正常な取引条件の下に実現され  
る所定の時点における取引価格を意味する  
こと、投機目的又は将来の期待による価格  
形成要因が不正常的な条件として排除される  
場合の価格は当該土地の利用利益に近接す  
ること、評価基準によれば標準地は正常  
売買価格に基づいて決定するものとされて  
いることに照らせば、「時価」なる概念に  
ついて、通常と異なる意義が与えられてい  
ると解する根拠はない。

すなわち、固定資産税には右のような性  
格があるとしても、法は、課税標準又はそ  
の算定基礎となるべき価格を正常取引価格  
とした上、税率の決定又は課税標準若しく  
は税額の調整によつて、固定資産税の性格  
に応じた適正な課税を実現しようとしてい  
るものと解すべきである。

なお、地価公示法は、適正な地価の形成  
に寄与することを目的として、標準地を選  
定し、その正常な価格を公示するものとし  
(同法一条)、「正常な価格」とは、土地に  
ついて、自由な取引が行われるとした場合  
におけるその取引において通常成立すると  
認められる価格をいうと規定していること  
を右のように解すると、「適正な時価」と

「正常な価格」とは同一の価格を志向する  
概念ということが出来る。もつとも、この  
点についても公示価格は最有利利用を前提  
とし、適正な時価は通常の利用を前提とす  
るとして区別する見解があるが、正常な条  
件の下における取引価格について更に取引  
目的による区分を持ち込むことは困難であ  
り、右見解の趣旨とするところは、固定資  
産税の右性質を「適正な時価」の算定にお  
いて考慮することが許されるとすることに  
あるものと解される。

二 「適正な時価」の算定基準日  
1 法は、土地課税台帳等に登録すべき  
価格を基準年度に係る賦課期日における価  
格としているから(法三四九条一項)、右  
登録価格を算定すべき基準日は、賦課期日

である当該年度の初日の属する年の一月一

日であり、本件についていえば、平成六年一月一日時点における客観的時価をもつて登録価格とすべきこととなる。そして、評価基準の定めも、この理解を前提とするものと解すべく、他の時点をもつて登録価格の算定基準日とする規定を見いだすことはできない。

もつとも、法は、市町村長の価格決定を賦課期日の約二か月後に当たる二月末日までに行うべきものとしている（法四一〇条）ところ、大量に存在する課税対象となる固定資産につき「適正な時価」を算定する諸手続を考慮すると、約二か月間のうちに評価事務のすべてを行うことは困難である。そうすると、賦課期日における価格算定の資料とするための標準宅地等の価格評定については、賦課期日からこれらの評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点に価格調査の基準日として行うことを法が禁止しているものとは解されない。しかし、このことは、右価格調査の基準日における価格から比準、算定した価格をもつて賦課期日における価格とみなすことまでを許容するものと解することはできない。

したがって、価格調査の基準日における価格を基礎として算定した価格では賦課期日における適正な時価を上回ると見込まれるときは、予め想定される価格下落率を折り込んで各固定資産の価格評定事務を遂行することが可能であり、かかる事務処理方法あるいは評価基準が禁止しているものもない。

2 また、時点修正通知は、標準宅地の

質に照らして、課税標準の特例以外にも一般的な負担軽減方法として「適正な時価」を予め控えめに評定することも課税処分の謙抑性に反しない限度で許されるものといふべきである。

4 その意味では、公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ七割をもつて、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、かかる趣旨において七割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法といふべきである。

また、七割評価通達の趣旨が公的評価制度における価格の一元化を目指すものであって、賦課期日までの時点修正を目的とするものでないとしても、評価基準の適用において、七割評価による修正を経た価格が賦課期日における標準宅地の適正な時価とされるのであるから、賦課期日における標準宅地の適正な時価の当否は右修正を経

評価額を価格調査基準日のそれに固定することなく、時点修正をすべき旨の技術的援助と解されるが、さらに、賦課期日までの時点修正の必要性を否定する趣旨と解することはできない。この点について、平成五年一月一日以降の地価変動の結果は評価額の適法性に影響を与えない旨の見解があるが、評価基準の解釈としてかかる見解を讀み取ることができず、かかる見解が法及び評価基準における算定基準日の理解と異なることは既に説示したとおりであるから、この見解を採用することはできない。

2 そして、法は、固定資産の評価については、評価基準によることを求めているから、法にいう「適正な時価」とは、評価基準に従って評定された時価ということになる。

5 なお、原告は、時点修正通知及びこれに従った本件評価が平成五年一月一日から賦課期日までの価格変動を考慮していないとして、右通知及び本件評価の違法をいうが、判断の対象は、平成五年一月一日までの時点修正及び七割評価を経た後の価格をもつて賦課期日における標準宅地の適正な時価（客観的時価の範囲内）ということができるかどうかにあるのであって、その後の時点修正の要否も右判断において検討されるべきことがらということになる。

また、原告は、七割評価通達を違法であるとするが、適正な時価が客観的時価を意味する以上、減額評価の違法は原告に有利になることはあつても不利となるものではないから、本件価格決定の違法事由とはならない。また、従前の評価額が時価に比して著しく低額であり、また、公示価格も実勢価格（時価）より低額であつたとしても、そのような低い価格をもつて法及び評価基準の前提とする「適正な時価」であることと解することができないことは既に説示したとおりであるから、この点をとらえて租税法主義の違反をいう主張を採用することはできない。そして、客観的時価に比して著しく低い価格をもつて適正な時価とすべきことが規範的意識となる程に慣習化していたと認定することはできず、さらに、大数の評価の正確さを指摘する点も、七割評価をもつて評価誤差を吸収することができないと指摘するものであつて、結局、

3 この観点からすれば、標準宅地の適正な時価を公示価格の算定と同様の方法で行った個別評価額の一定割合とすることは、評価基準等による大量の評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有し、また、固定資産税が所有に係る資産の価値に着目するものであるとの税の性格を考慮して、税額の算定過程の基礎となる標準宅地の価格について調整を加えることも課税処分の方法として許容されるものといふことができる。

四 登録価格の違法に関する判断の枠組み  
以上の説示に照らせば、登録価格の違法に関する判断は、次の判断順序に従うべきことになる。

すなわち、第一に、評価方法の選定、標準宅地の選定、標準宅地の価格と基準宅地の価格との均衡及び標準宅地の評価額から対象土地への比準の方式が評価基準及び市町村長の補正に関する基準（取扱要領等）に従つたものであるかどうか（基準適合性）、第二に、右評価基準等が一般的合理性を有するかどうか（基準の一般的合理性）、第三に、評価基準による評価の基礎となる数値、すなわち、標準宅地の価格が賦課期日における適正な時価であるかどうか（標準宅地の価額の適正さ）が審理されるべきである。

1 評価基準の第一章第3節によれば、本件各土地のように主として市街地の形態を形成する地域における宅地については、市街地宅地評価法によって評価する旨が定められている。この評価法は、いわゆる路線方式による評価法であるが、路線方式は、大量の宅地を短期間に相互の均衡を考慮しながら評価する方法として使用できるものと一般に解されており、評価基準に

おいて路線価方式を採用したことは一般的に合理性があるといえる。

また、評価基準は、市街地宅地評価法における各街路の路線価は、売買実例価額を基礎として、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及び各街路の路線価の均衡等を総合的に考慮して決める旨定められているが、そのような定めは鑑定評価理論と矛盾するものではなく、客観的時価への接近方法としても合理性を有するものといえる。

2 前記第二の二(4)で摘示したとおり、東京都特別区においては取扱要領を定めているが、「証拠略」によれば、取扱要領は、評価基準に従ってより具体的に価格の算定方法を規定したものと認められる。すなわち、宅地の評価は、市街地宅地評価法によるものとし、評価基準と同様の路線価方式によって算定することを規定しているほか、評価基準第1章第3節二(4)の規定に基づき、画地計算法の付表等についてより細かい補正率を定めたり、都市計画街路・都市高速鉄道補正率のように評価基準には規定されていない補正率を規定してい

るのである。また、取扱要領の画地計算法の付表等を含むその他の点についても、宅地を評価する基準・方法として合理性を欠くといふべきような事情は見当たらない。したがって、取扱要領における市街地宅地評価法も、全体として「適正な時価」への接近方法として合理的であつて、法及び評価基準に従つたものであるといふことができる。

3 都市計画施設予定地に決定されると建築制限を受けることになるが、それによつて当該土地の価格にどの程度の影響を与えるかについては、当該土地の最有効使用の方法、当該土地の特性及びそれらの地域における土地利用の特性、建築規制を受ける部分の面積と受けない部分の面積との比率等の様々な要素によつて決まることとなる。評価基準はこの点についての定めを置かないが、補正率通達は、都市計画施設予定地に係る減価補正率の上限を三割としたものであるが、評価基準においては不整形地や無道路地の場合の減価補正率の上限を三割としていること、「証拠略」によれば、相続税法上の取扱いにおいて、都市計画道路路予定地については、予定地に該当する部分についてはみ三割の減価をしていることが認められることに加え、右のとおり建築制限が価格に及ぼす影響は様々であることからすると、上限を三割とした補正率通達が客観的時価への接近を阻害するよう不合理なものであるといふことはできない。そうすると、減価補正率の上限を三割としている取扱要領付表13についても、一

般的な合理性を有するものといふことができ、被告が右取扱要領付表13を適用して本件各土地の評価をしたとしても、その評価が違法になることはできない。

原告は、一般に都心の高度商業地の地価は、実効容積率の多寡、すなわちその土地に延べ面積でどれだけ広さの建物を建てることができるかによつて決定的な影響を受け、地価は実効容積率に正比例して形成されるから、上限を三割とすることは著しく不合理であると主張し、これに沿う甲七号証、八号証及び証人森田義男の証言(以下「森田証言」という。)によれば、本件各土地については、実効容積率の多寡に加えて、本件各土地の周辺地域の賃料水準に基づく各階ごとの使用価値の違い(階層別効用比率)、有効面積の割合(レントラブル比)を併せ考慮すると、建築制限による減価率は約五七・一パーセントに達する旨が窺われる。しかし、容積率ないし実効容積率の多寡が都心の商業地の重要な価格形成要因であるとしても、前述のとおり、地価は最有効使用方法や他の価格形成要因との相関関係において形成されるものであるから、実効容積率と地価とが正比例すると断定することはできないし、森田証言によれば、甲八号証中の階層別効用比率の基礎とした賃料水準の調査は、二、三箇所を対象地点としたにすぎず、しかも、右調査対象地点は本件各土地の周辺地域内の地点ではなかったといふのであつて、建築制限による減価率が五七・一パーセントになるという結論を採用することはできず、かえつ

て、本件各土地に対する建築制限により、実効容積率等による程度の差異が生ずるかを検討すると、別紙1記載の計算のとおり、実効容積率を基準とした比率が約六三・一五パーセント(ただし、余剰容積率の利用は考慮していない)、階層別利用率を基準とした比率が約七一・三四パーセント、階層別利用率にレントラブル比を加味した比率が六八・九一パーセントという数値となるから、都市計画街路予定地に係る本件各土地の減価補正率を三〇パーセントとした被告の判断は相当であつて、個別の事案においては三割を超える減価補正率を適用すべき場合があるとしても、そのような場合が多いとまではいえないから、上限を三割とすることが一般的に合理性を欠くとはいえず、原告の主張を採用することはできない。

6 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

1 「証拠略」によれば、平成五年一月一日の公示価格と平成六年一月一日の公示価格を比較すると、千代田区内の商業地の継続標準地が合計二八地点あつたこと、その二八地点についての平成五年価格の合計が三億五八〇万円、平成六年価格の合計が二億五三八〇万円であつて、その下落率は約二八・八七パーセントであつたこと、右二八地点の各地点ごとの下落率の平均が約三〇・二三パーセントであつたこと、右二八地点のうち、本件各土地及び標準宅地甲に比較的近く、価格形成要因も類似する一〇地点(標準地番号五一、二、三、

八、一一、一二、一六、二〇、二二、二七)についての平成五年価格の合計が一億〇八〇〇万円、平成六年価格の合計が七三九五万円であつて、その下落率は約三一・五三パーセントであつたこと、右一〇地点の各地点ごとの下落率の平均が約三一・九五パーセントであつたこと、本件標準宅地甲の価格算定の基礎とされた標準地番号千代田五一・一六の平成五年価格が一〇二〇万円、平成六年価格が六九〇万円であつて、その下落率は約三三・三五パーセントであつたこと、本件標準宅地乙(標準地番号千代田五一・二〇)の平成五年価格が八〇〇万円、平成六年価格が五三〇万円であつて、その下落率は三三・七五パーセントであつたことが認められる。そうすると、千代田区全体の商業地の下落率よりも本件標準宅地甲の周辺地域における下落率が高かつたことになるから、本件標準宅地甲の客観的時価は、平成五年一月一日から平成六年一月一日までに三二パーセント下落したものと推認するのが相当である。また、本件標準宅地乙の下落率は右のとおり三三・七五パーセントであつた。

2 本件評価においては、標準宅地の平成四年七月一日における正常価格について平成五年一月一日までの価格変動に応じた修正を施した価格の七割をもつて標準宅地の適正な時価としたことは既に摘示したとおりであり、「証拠略」によれば、平成四年七月一日における正常価格の認定及び平成五年一月一日までの価格変動に応じた修正率は合理的なものと推認される。

しかし、本件標準宅地甲、乙の平成五年一月一日から賦課期日までの価格変動が三割を超えることからすると、時点修正、七割評価を含めた評価基準等の一般的な合理性が肯定できるとしても、このことをもつて本件における本件標準宅地甲、乙の価格が賦課期日における適正な時価であつたと推認することはできない。

したがって、七割評価で解消することができない価格変動分を解消するための価格修正要素が付加されている等、特段の事情がない限り、本件での本件標準宅地甲、乙の価格を評価の基礎としたことは違法といふべきである。そして、本件において右特段の事情を認めることはできない。

7 本件各土地の適正な時価について

1 本件においては、標準宅地甲の賦課期日における適正な時価を直接証する資料はないが、その平成四年七月一日の二平方メートル当たりの価格一四九〇万円及び平成五年一月一日までの時点修正率一二・一パーセントは適正と認められ、その後の賦課期日までの時点修正率が三二パーセントであることは右に認定したとおりであるから、平成六年一月一日における標準宅地甲の平成六年一月一日の二平方メートル当たりの価格は八九〇万六〇二八円であつたと推認することができ、右推認を覆すに足りる証拠はない。

また、標準宅地乙の平成六年一月一日の公示価格は五三〇万円であつた。

したがって、各筆の評価をなすべきことを命じている。

2 記載のとおり。

3 原告は、都市計画街路予定地による補正が本件各土地の状況に沿わないものであるとし、本件価格決定の違法を主張する。

しかし、既に説示したとおり、価格形成に関する個別的要素に関する具体的な当否は、全体としての評価過程において調整することができない場合、すなわち、一般的に合理的と解される基準による評価の結果が客観的時価を上回る場合に違法を招来するものと解すべきところ、前項において算定した本件各土地の適正な時価の外にその客観的時価を認めるに足りる証拠はないから、前項による算定に加えて都市計画街路予定地による補正を考慮することはできないものといふべきである。

4 右のとおり、本件各土地の平成六年

一月一日時点における適正な時価は、本件五番一の土地について一〇億七四四七九三八一円、本件五番六の土地について一〇七八万七八二円とするのが相当である。そうすると、本件価格決定は、右価格を上回っているから、違法な決定であるといわざるを得ない。

8 審査委員会の違法な決定と取消判決の關係について

本件価格決定は、評価基準等による賦課期日における適正な時価を上回る点で違法であり、取り消すべきこととなるが、どの範囲で取り消すべきかが問題となる。法は、審査委員会が審査決定をした場合における登録価格等の修正手続を規定しているが(法四三三・三五条)、確定判決があつた場合の手続を規定していないから、裁判所としては、審査委員会の審査決定に違法がある場合には、常に審査決定の全部を取り消して、審査委員会に審査決定を行わせようとする改めて登録価格等の修正手続をとらせるべきであるといふ見解も成り立つ。しかしながら、本件訴訟は課税処分適否ではなく、本件価格決定に係る登録価格の適否を判断するものであつて、適正な時価を超える部分のみを取り消す一部取消判決をしたとしても、取消判決の拘束力(行政事件訴訟法三三三・三三九条)によつて、市町村長は審査決定と同様の措置をとることが義務付けられるのであつて、改めて審査委員会の審査決定を介在させる必要性はないし、介在させないことによつて特に不都合が生ずるとも考えられない。そうすると、違法の理

由が審査手続の違法である場合、内容の違法であり、例外的に審査委員会に審査のやり直しを求めるのが相当である場合を認め、審査決定の取消の違法が部分のみを取り消せば足りることをいふべきである。

本件価格決定は、時点修正の關係に平成六年一月一日時点における適正な地価を上の面積を算定した点に違法があるから、あつて、審査委員会に審査のやり直しを求める理由は特にならから、右超過部分のみを取り消せば足りる事案であると解せらる。

九、よつて、原告の本件請求は、一部理由があるから主文の限度で認容し、その余の部分は理由がなからこれを棄却することとして、訴訟費用の負担はついで、行政事件訴訟法七条、民事訴訟法八九条、九二条を適用して、主文のこまりを決定する。

東京地方裁判所民事第二部  
裁判長 裁判員 高 越 和 厚  
裁判員 竹 野 上 喜 彦  
裁判員 岡 田 幸 人

(別紙1) 都市計画街路補正率について  
1 実効容積率による建築可能面積の比較  
建築制限がある場合の建築可能面積  
A+B=724.83㎡  
A地：制限を受ける部分約6割(約98.38㎡) 98.38㎡×300%(容積率)×0.9(利用率)≒265.63㎡  
B地：制限を受けない部分約4割(約65.60㎡) 65.60㎡×700%(容積率)×1.0(利用率)=459.20㎡

47.40㎡(≒A地×48.18%) + 65.60㎡ (B地) = 113.00㎡  
113.00㎡÷163.98㎡≒68.91%  
(別紙2) 本件各土地の価格について  
本件標準宅地甲の価格  
4年7月1日価格 1490万円  
5年1月1日価格 1309万7100円(時点修正-12.1%)  
6年1月1日価格 890万6028円(下落率-32%) 路線価→890万円(1万円未満切捨て)  
本件標準宅地乙の価格  
5年度公示価格 800万円  
6年度公示価格 530万円(=路線価)  
本件正面路線価 943万円  
価格形成要因  
交通・接近条件+13%(農畜り駅+5%、商業中心+8%)  
環境条件(商況) -6%  
113/100×94/100=1.0622 → 主要な街路の+6%  
890万円×1.06≒943万円(1万円未満切捨て)  
本件副路線価 238万円  
価格形成要因  
街路条件-16%(幅員-14%、種類-2%)  
環境条件-30%(商業密度-2%、商況-28%)  
行政的条件(容積率) -23%  
84/100×70/100×77/100=0.45276  
→主要な街路の-55%  
530万円×0.45≒238万円(1万円未満切捨て)

判例特報 2



一 オウム真理教の教団信者らが、脱会信者の一人を集団で監禁した上、殺害した事案において、殺人の実行犯である被告人につき、緊急避難が成立するとの主張を排斥した事例

二 右事案において、過剰避難の成立を認め、被告人に執行猶予付きの判決を言い渡した事例

オウム真理教「集団リンチ殺人事件」第一審判決

東京地裁 8.6.26 判決

一 本件は、宗教法人オウム真理教(以下「教団」という。)に属する多数の信者らから、教団代表者であったGと共謀の上、教団施設内に侵入した元信者一名(被害者)を捕らえて殺害したという事案であるが、実行犯の被告人自身も、被害者同様に団の元信者であり、被害者と行動をともにして施設に入り込んだ際に、信者らに発見

論的にその成立は否定したものの、過剰避難を肯定して執行猶予付きの判決が言い渡されている。人の生命を故意に侵害する殺人行為について緊急避難の成否が問われ、かつ、これについての実質的な判断を示した裁判例として、ここに紹介することとする。

二 事案の概要

本件では、緊急避難の成否が争われ、結果

本件の事実関係の詳細については、直接判文に当たっていただきたいが、その概要を示すと、以下のとおりである。

して信者であったが、平成四年に教団を脱会してからは、教団との接触を断っていた。他方、被害者の方も、教団の附属医院において薬剤師をしており、同じ教団信者として被告人とも面識を有する一方、当時、附属医院に入院していた被告人の母親(B女)の治療等にも携わっていたが、次第に教団に対する不信感を強め、平成六年には教団を脱脱するに至った。その後、被害者は、かねてより附属医院におけるB女に対する治療方法に疑問を持っていたことから、被告人及びその父親のEに対し、B女を教団施設から連れ出した上で別途治療させた方がよいとの話を持ち掛け、被告人らもこれを承諾した。そこで、被告人、被害者、Eの三名は、B女を連れ出すために教団施設に向かい、被告人と被害者が、夜陰に施設内に入り込んだ上、B女を見付け抱きかかえ、施設外に連れ出そうとしたところ、他の教団信者らに発見されて取り押さえられてしまい、それぞれ手錠を掛けられ、ガムテープで口を塞がれるなどされたまま、近くの教団施設に連行された。

一方、教団代表者のGは、教団施設に侵入した被告人及び被害者を取り押さえた旨の報告を受け、他の信者らとともに両名の処分について相談した結果、被告人自身も被害者に騙されたといえるような場合には、被告人を殺害するのではなく、教団の教義からして、被告人に被害者を殺害させるべきであるとの考えを固めるに至った。そこで、Gは、手錠をはめられたままの状態の被告人を施設内の一室にいたGのもとへ連行させ、周囲を他の信者らを取り囲んでいる状況下において被告人を尋問し、その後、さらに、被告人に対して、被害者を殺害するよう促すとともに、被害者を殺害しなければ被告人自身を殺害する旨及び被害者の殺害を遂げれば無事に家に帰してやる旨を伝えた。こうした状態のもと、被告人は、被害者の殺害を拒否してもただちに自己が殺害されることはないと思いつつも、被害者を殺害しさえすれば、自分は無事に解放されて自宅に戻れると考え、遂に被害者の殺害を決定して、殺害を承諾した。そして、被告人は、ビニールシート上に前手錠を掛けられて座らされていた被害者に対し、ガムテープで目隠しをした上、頭部にビニール袋を被せるなどし、苦しがつて暴れる被害者を他の信者らに取り押さえる中、ロープをその頸部に巻き付けて締め続け、窒息死させて殺害した。以上が、本件事案のおおよその事実関係である。

三 弁護人及び検察官の主張の要旨  
弁護人は、被害者殺害に至る概ね右のような外形的経緯をもとに、被告人は、Gから命令・強制されて、これを拒否すれば自分も殺されるとの恐怖心から被害者殺害を実行したものであって、教団におけるGの絶対性や、本件が教団施設内という密室状況で行われたことなどを考慮すると、本件当時の状況として、被害者殺害を拒否すれば被告人自身が殺されたであろうことは客観的に明らかであり、被告人には被害者を殺害するよりほかに自己の生命に対する危険を避ける方法がなかつたのであるから、