

韓国民法に基づき、兪順伊は少なくとも13分の3の相続分に相当する15億7447万2405円、阿施光浩、許寧太、許行子、許二行及び許正見は少なくとも各13分の2の相続分に相当する10億4964万8270円の損害について、金聖中と連帯して東京商銀に対し賠償すべき義務を負っていることになる。」

2 そうすると、崔泰源の訴え（原審甲事件）並びに李榮彦及び高山光雄の参加申出（原審乙事件）をいずれも不適法として却下し、東京商銀の請求（原審丙事件）をすべて認容した原判決は相当であり、本件各控訴は理由がないからいずれも棄却することとし、東京商銀の当審での新たな請求（丁事件）は理由があるからこれを認容することとして、主文のとおり判決する。

（東京高等裁判所第7民事部）

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

## ○固定資産課税審査却下決定取消請求事件

（平成10年（行ヒ）第41号 棄却）  
同15年6月26日第一小法廷判決

【上告人】 控訴人 被告 東京都固定資産評価審査委員会

代理人 金岡 昭 外3名

【被上告人】 被控訴人 原告 茅沼賢二

【第1審】 東京地方裁判所 平成8年9月11日判決

【第2審】 東京高等裁判所 平成10年5月27日判決

### ○判示事項

- 1 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合における上記価格の決定の適否
- 2 固定資産課税台帳に登録された平成6年度に係る賦課期日における宅地の価格の決定に同期日における適正な時価を超える違法があるとされた事例

### ○判決要旨

- 1 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合には、上記価格の決定は違法となる。
- 2 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの）に定める市街地宅地評価法にのっとり、いわゆる7割評価通達に基づいて平成6年度に係る賦課期日における宅地の価格が決定された場合に、その算定の基礎として評定された標準宅地の価格が同期日におけるその客観的な交換価値を上回り、上記決定に係る宅地の価格を同期日におけるその客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができないなど判示の事情の下においては、

上記決定のうち同期日における標準宅地の客観的な交換価値に基づき上記市街地宅地評価法にのっとり算定した価格を上回る部分には、同期日における適正な時価を超える違法がある。

【参照】(1, 2につき) 地方税法(平成11年法律第15号による改正前のもの)341条5号 固定資産税について、左の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

五 価格 適正な時価をいう。

地方税法349条1項 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋(以下「基準年度の土地又は家屋」という。)に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格(以下「基準年度の価格」という。)で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳(以下「土地課税台帳等」という。)又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳(以下「家屋課税台帳等」という。)に登録されたものとする。

同法359条 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

同法(平成10年法律第27号による改正前のもの)381条1項 市町村長は、土地課税台帳に、自治省令で定める様式によつて、土地登記簿に登録されている土地について不動産登記法第78条の規定により登記する事項、所有権、質権及び100年より永い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称並びに当該土地の基準年度の価格又は比準価格(第343条第2項後段及び同条第4項の場合にあつては、当該各項の規定によつて固定資産税を課されることとなる者の住所及び氏名又は名称並びにその基準年度の価格又は比準価格)を登録しなければならない。

同法(平成14年法律第17号による改正前のもの)410条 市町村長は、前条第4項に規定する評価調査を受領した場合においては、これに基づいて固定資産の価格等を毎年2月末日までに決定しなければならない。

同法(平成11年法律第15号による改正前のもの)411条1項 市町村長は、前条の規定によつて固定資産の価格等を決定した場合においては、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならない。この場合において、その登録した価格等が基準年度の土地若しくは家屋又は第2年度の土地若しくは家屋について第349条第2項第1号に掲げる事

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

情があるため、同条同項ただし書、第3項ただし書又は第5項ただし書の規定によつて当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格によつて決定したものであるときは、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該土地又は家屋に対して課する固定資産税の納税義務者に通知しなければならない。

(2につき) 地方税法(平成11年法律第87号による改正前のもの)388条1項 自治大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(以下「固定資産評価基準」という。)を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事をして定めさせる旨を定めることができる。

同法(平成11年法律第160号による改正前のもの)403条1項 市町村長は、第389条又は第743条の規定によつて道府県知事又は自治大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第388条第1項の固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない。

固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの)1章3節一、二(-)

### 第3節 宅地

#### 一 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、当該評点数を評点一点当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。

#### 二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、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」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

#### (一) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

##### 1 「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」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、特殊地区等に区分し、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するものとする。
- (2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の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(以下「その他の街路」という。)の路線価を付設するものとする。
- (3) 路線価を基礎とし、「画地計算法」(別表第3)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

##### 2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

- (1) 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、特殊地区（花街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。
- (2) (1)によつて区分した各地区を、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、奥行間数、間口間数、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。

### 3 路線価の付設

- 路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。
- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の坪当りの適正な時価に基づいて付設するものとする。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、仮り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坪当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。

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

- ア 売買が行なわれた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。
  - イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。
  - ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合には、基準宅地（三の二の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。
- (2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、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の相違を総合的に考慮して付設するものとする。
- ### 4 各筆の宅地の評点数の付設
- 各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、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」の付表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

## ○ 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## ○ 理 由

上告代理人金岡昭，同小林紀歳，同江原勲，同鈴木朗の上告受理申立て理由一ないし四について

- 1 本件は、東京都千代田区三崎町2丁目5番1の土地（以下「本件土地1」という。）及び同番6の土地（以下、「本件土地2」といい、これらを

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

併せて「本件各土地」という。）の固定資産税の納税義務者である被上告人が、東京都知事によつて決定され、東京都千代田都税事務局長によつて土地課税台帳に登録された本件各土地の平成6年度の価格について、上告人に対して審査の申出をしたところ、上告人から、平成7年6月2日付けで本件土地1の価格を10億9890万1690円、本件土地2の価格を1103万3010円とする決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、本件決定のうち本件土地1について1億3629万2820円を超える部分、本件土地2について91万8500円を超える部分の取消しを求めた事案である。

2 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 地方税法（平成11年法律第15号による改正前のもの。以下「法」という。）349条1項は、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（以下「土地課税台帳等」という。）に登録されたものとする定め、同項にいう価格について、法341条5号は、適正な時価をいうと規定する。平成6年度は上記の基準年度であり、これに係る賦課期日は、法359条の規定により平成6年1月1日である。

(2) 法388条1項は、自治大臣が、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならないと規定し、同項に基づき定められた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成8年自治省告示第192号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は、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つて各筆の宅地について評点数を付設し、これに評点1点当たりの価額を乗じて、各筆の宅地の価額を求めるものとする。この市街地宅地評価法は、① 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、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて上記主要な街路の路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、③ 路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するもので

ある。

(3) 自治事務次官は、平成6年度の土地の価格の評価替えに当たり、各都道府県知事あてに、「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について（平成4年1月22日自治固第3号。以下「7割評価通達」という。）を發出し、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（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすることを通達した。

(4) 自治省税務局資産評価室長は、各都道府県総務部長及び東京都主税局長あてに、「平成6年度評価替え（土地）に伴う取扱いについて」（平成4年11月26日自治評第28号。以下「時点修正通知」という。）を發出し、「平成6年度の評価替えは、平成4年7月1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7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5年1月1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。」と通知した。

(5) 本件決定においては、評価基準ののっとり、本件土地1と本件土地2を1画地として評点数が付設された。この画地が沿接する正面路線及び側方路線の路線価を付設する上で比準した各主要な街路の路線価の基となった標準宅地（以下、正面路線価の基準となった標準宅地を「標準宅地甲」といい、側方路線価の基準となった標準宅地を「標準宅地乙」という。）の価格の評定に際し、7割評価通達及び時点修正通知が適用された。すなわち、本件決定は、標準宅地甲については、価格調査基準日である平成4年7月1日における鑑定評価価格を基に同5年1月1日までの時点修正を行い、その7割程度である910万円をもって、標準宅地乙（地価公示法2条1項の標準地でもある。）については、同日の地価公示価格の7割である560万円をもって、それぞれの1㎡当たりの適正な時価とし、これを基礎に、本件各土地の価格を前記1のとおり決定した。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

(6) 標準宅地甲については、平成5年1月1日から同6年1月1日までに32%の価格の下落があり、同日におけるその1㎡当たりの客観的な交換価値は、890万6028円である。標準宅地乙については、平成5年1月1日から同6年1月1日までに33.75%の価格の下落があり、同日におけるその1㎡当たりの客観的な交換価値は、同日の地価公示価格の530万円である。

(7) 上記(6)の標準宅地の客観的な交換価値に基づき、評価基準に定める市街地宅地評価法にのっとり、本件土地1及び本件土地2の価格を算定すると、それぞれ10億7447万9380円及び1078万7810円となる。

3 原審は、① 評価基準は、賦課期日における標準宅地の適正な時価（客観的な交換価値）に基づいて、所定の方式に従って評価をすべきものとしておりと解すべきであり、その方式には合理性があるものの、本件決定で評定された前記2(5)の各標準宅地の価格は、平成6年1月1日のその客観的な交換価値を上回る、② 同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる前記2(6)の価格に基づき、評価基準に定める市街地宅地評価法にのっとり、本件各土地の価格を算定すると、前記2(7)の価格となるから、本件決定のうちこれを上回る部分は違法であり、同部分を取り消すべきであると判断した。

論旨は、原審のこの判断には、法341条5号、349条1項、388条1項の解釈適用の誤りがある旨をいう。

4 法410条は、市町村長（法734条1項により特別区にあつては東京都知事。以下同じ。）が、固定資産の価格等を毎年2月末日までに決定しなければならないと規定するところ、大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日からさかのぼった時点を価格調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできない。しかし、法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実で担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、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。したがって、

要旨1 土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

他方、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね（法388条1項）、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ないと定めている（法403条1項）。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であるが、適正な時価の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。

そして、評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これにのっとり算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができるためには、標準宅地の適正な時価として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。

要旨2 5 前記事実関係によれば、本件決定において7割評価通達及び時点修正通知を適用して評定された標準宅地甲及び標準宅地乙の価格は、各標準宅地の平成6年1月1日における客観的な交換価値を上回るところ、同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる前記2(6)の価格に基づき、評

価基準にのっとり、本件各土地の価格を算定すると、前記2(7)の各価格と異なるというのである。そうすると、本件決定のうち前記各価格を上回る部分には、賦課期日における適正な時価を超える違法があり、同部分を取り消すべきものであるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 甲斐中辰夫 裁判官 深澤武久 裁判官 横尾和子 裁判官 泉 徳治 裁判官 島田仁郎)

上告代理人金岡昭、同小林紀歳、同江原勲、同鈴木朗の上告受理申立て理由

(ただし、排除されたものを除く。)

原判決は、その判断理由を本件一審判決の理由によっているところ、原判決及び一審判決の右判断には、次に述べるとおり、地方税法（以下「法」という）三四一条五号、同三四九条一項及び同三八八条についてその解釈適用を誤った法令違背があり、これが判決に影響を及ぼすことは明らかである。

一 法三四一条五号の解釈の誤り

1 一審判決は、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」（地方税法三四一条五号）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（客観的時価）をいうものと解すべきである（一審判決書四〇頁）と判示したうえで、適正な時価とは、客観的に観念されるべき価格であって、自治大臣の裁量又は市町村長の裁量に属する事項と解することはできず、法が自治大臣の評価基準に委任したものは、適

正な時価の算定方法であるから、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、登録価格は違法なものということになると判断し（一審判決書四八頁）、原判決もこれを是認する。

たしかに、物の価格は、本来、需要と供給の関係によって決定されるから、市場機構ないし価格情報が整備されている場合には、多数当事者間の自由な取引関係において通常成立すべき価格をその取引の時における時価とすることができるが、市場機構なり価格情報が必ずしも整備されていない固定資産である土地のような場合に、その客観的時価なるものを抽象的に語ることは容易であるが、これを一義的に確定することは、事実上、不可能を強いるに等しいものであるといわざるを得ない。もし、「適正な価格」を一審判決のごとく解することになれば、その算定方法はいわゆる個々の土地について、個別的、具体的に鑑定評価することによって、その正確性を一応図ることができるが、この方法によったからといって、その価格形成要因のとらえ方いかんによって必ずしもその時点における価格の正確性を期することができないのである。しかも、本件のごとく全国に大量

に存する個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価する方法を採用し、それを実施することは、限りある人的要員と一定の時間的制約の下では不可能なことなのである。

2 そこで、法は、「市町村長（都の特別区の存する地域にあっては、法七三四条一項により都知事、以下同じ）は、法四〇三条一項により、法三八八条一項に定める固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」と規定しているのであって、このことは土地の価格の決定方法を法三八八条以下に規定する固定資産評価基準によることとしているものというべきであるから、法三四一条五号に規定する適正な時価とは、固定資産評価基準に基づいて評価した価格をいうと解するのが相当であって、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、客観的時価と解すべきではない。

この点について、一審判決は、一方で、法は、固定資産の評価については（固定資産）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（一審判決書四六頁）と一応

二

判示しながら、他方で、適正な時価とは客観的に観念されるべき価格であって、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において登録価格は違法なものということになるとし、原判決もこれを維持しているが、右に述べたとおり、法の予定しない客観的時価をもってその違法性の判断基準とすることは許されないものというべきである。

法三四九条一項の解釈の誤りについて

一 一審判決は、「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って登録価格とすべきこととなる」と判示したうえで、「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」とし（一審判決書四四頁）、原判決は、「法三四九条は、固定資産税の課税標準は基準年度に係る賦課期日（本件では、平成六年一月一日）

における価格で土地台帳等に登録されたものとする」と定めており、文言上、基準年度に係る賦課期日における価格、すなわち適正な時価を土地台帳等に登録し、これを課税標準とする趣旨であることは明らかである（一審判決書四〇頁）。

しかしながら、法三四九条一項、三五九条の定める基準年度の賦課期日から評価事務を行うのに必要な合理的期間をさかのぼった時点に調査基準日を設定し、右調査基準日における時価を基礎として賦課期日における価格を評価すること（以下「調査基準日評価法」という）は、地方税法上も当然に、予定されているものである（同旨・仙台地裁平成六年（行ウ）第二三号、平成八年一〇月八日判決）。すなわち、評価基準によって土地の評価を行うに当たっては、売買実例の調査、街路の状況、公共施設の状況、家屋の疎密度、交通機関の状況等の調査、地価公示価格、県基準地価格、精通者意見価格の調査等の種々の調査を行う必要、及びそれらの結果を総合的に勘案する必要があること、並びに、評価基準に基づき全国の土地を同一の基準で評価すること、また、市町村が評価した後には都道府県間



及び都道府県内の市町村間の評価の均衡を図るため、それぞれ所要の調整を行う必要がある等からして、一連の評価事務を行うには相当の期間を要するものであることから、基準年度の賦課期日から評価事務を行うのに必要な合理的期間をさかのぼった時点で調査基準日を設定し、右調査基準日における時価を基礎として賦課期日における価格を評価することは、地方税法上も当然に、予定しているところであるというべきであり、これと反する一審判決及び原判決は、法三四九条一項の解釈を誤ったものというべきである。

2. そして、平成六年度の評価替えにおいては、その評価時点以降の価格変動を一定の範囲で勘案し、これに伴う修正を行うこととされていること、評価時点の評価額をそのまま登録せず、その内輪の七割としていること、及び本件各土地については平成四年七月一日における評価価格と同五年一月一日における評価価格との間には一般的な地価動向と異なった特別の変動は認められないことからすれば、本件において平成四年七月一日を評価時点として、平成五年一月一日の時点修正を行ったうえ、平成六年度の固定資産評価額を決定したことは、何ら違法となる

ものではないといふべきである（同旨・東京高裁平成八年（行コ）第三号、平成八年一〇月二一日判決）。

### 三 法三三八条の解釈適用の誤り

一審判決は、「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、かかる事務処理を法あるいは評価基準が禁止しているものでもない」と判示し（一審判決書四四頁）、原判決もこれを是認している。

しかし、地方税法は、土地等の基準年度の固定資産税の課税標準について、当該土地等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等に登録されたものとし（法三四九条）、かつ、法三四一条五号において、右価格は適正な時価である旨規定しているが、右適正な時価については、法は固定資産の適正な時価を課税標準とすると規定するのみであって、評価の基準並びに評価の方法及び手続については、法三三八条において、これを自治大臣の告示に委ねている。そうして、市町村

長（本件では都知事）が価格を決定する場合は、この自治大臣の告示である固定資産評価基準に従って評価を行わなければならないところ、固定資産税の標準宅地の評価に当たっては、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格を活用することとされており、これらの価格は、不動産鑑定士が、「不動産鑑定評価基準」（平成二年一〇月二六日、土地鑑定委員会の国土庁長官に対する答申）によって評価することとされている。そして、「不動産鑑定評価基準」によれば、不動産の価格形成要因として、一般的要因（自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因）、地域要因（宅地地域、農地地域、林地地域）、個別的要因があり、これらの要因を考慮して評価するものとされており、将来の価格の上昇あるいは下落は、鑑定評価の要因とはされていないことに加えて、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項・総論」によれば、将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、または予測することになり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないものであることから、こ

のような鑑定評価は行うべきではないとされていることを併せ考慮すれば、固定資産評価基準においては、予め想定される価格下落率や価格上昇率を折り込んで各固定資産の価格評定事務を行うことを禁止しているものと解すべきである（法四一九条及び四二二条の二）。

したがって、この点に関する一審判決及びそれを是認する原判決は、法三八八条に定める評価基準において禁止されていることを求めるものであって、法三八八条の解釈適用を誤った違法があるというべきである。

#### 四 評価基準による評価と客観的時価との関係について

1 すでに述べたように、法は、いわゆる取引価格、すなわち客観的時価という概念を認めていないが、仮に一審判決及び原判決の認めるように客観的時価というものが認められるとしても、一審判決及び原判決には次のような誤りがある。

すなわち、一審判決は、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものというべきである（一審判決書四七頁）と判示しながら、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度

において、登録価格は違法なものということになる（一審判決書四八頁）と判示しており、原判決は、基準年度の賦課期日における適正な時価と認められない価格が違法であることは明らかであると判示した（原判決書四二頁）。

しかし、一審判決自身、その前段において、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されていると正しい判断をしているにもかかわらず、他方で、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合にはその限度において、登録価格は違法なものということになるとの結論を導いており、原判決は一審判決を是認した上で、単に基準年度の賦課期日における適正な時価と認められない価格が違法であることは明らかであるとすることが、右判断は誤りである。

すなわち、前述したとおり、調査基準日評価法を採用することは地方税法も当然に予定しているところ、右の方法で賦課期日における価格を評価する以上、調査基準日以降に地価が下落した場合には、右の方法によって算定された価格と賦課期日における地価を基礎にして算定した場合の価格との間に差が生じることは

避けられないのであって、地方税法自体もそのことは当然に予定しているものと解すべきである。

したがって、通常考えられる以上に異常に地価が下落し、差が著しく拡大して、法が予定していると考えられる範囲を超過したと評価されるような特別な場合は別として、そうでない限りは差が発生したということをもって、そのことから直ちに、法三四九条一項、三五九条に違反しているということとはできない（同旨・前記仙台地裁判決）。

2 右のことを本件についてみれば、本件一審判決では、「本件標準宅地甲の客観的時価は三二パーセント下落したものとするのが相当である」としたうえで、「七割評価で解消できない」二パーセント分について違法であると判示し、原判決もこれを是認している。

しかしながら、前記二パーセントの差は、評価誤差の範囲に入るものというべきであり、差が著しく拡大して、法が予定していると考えられる範囲を超過したと評価されるような特別な場合とは到底いえないものであるから、右判決の判断は失当といえるべきである。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

## ○参 照

### 第1 審判決の主文、事実及び理由

#### 主 文

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一〇億七四四七万九三八〇円を超える部分、同番六の土地について価格一〇七八万七八一〇円を超える部分を取り消す。

原告のその余の請求を棄却する。

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、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九一八五〇〇円を超える部分を取り消す。

##### 第二 事案の概要等

###### 一 事案の概要

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「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「本五番六の土地」といい、両土地を併せて「本件各土地」という。）の固定資産税の税義務者である原告が、東京都知事が決定し、東京都千代田都税事務所長によって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二億五五八八万七六四〇円、本件五番六の土地につき一二六八万八四四〇円）につて、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、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一〇億九八九万一六九〇円、本件五番六の土地につき一一〇三万三〇一〇円とする価格決定（以「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案である。

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、宜証拠を掲記する。その余の事実は当事者間に争いが無い。）

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、固定資産評価基準（昭和三八年一月二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ない（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」昭和三八年一月二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。

なお、自治大臣は、市町村長に対して、固定資産の評価に関する資料の提供又は助言による技術的援助をすることができ、道府県知事も指導又は助言による援助をすることができる。しかし、これらは、自治大臣又は道府県知事に市町村の徴税吏員又は固定資産評価員に対する指揮権限を与えるものではない（法四〇二条）。

(三) 市町村長は、固定資産評価員から所定の手続による土地の評価に係る評価調書を受領したときは、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ない（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（法四一五條）、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（法四三二條一項、三八一條一項）、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（法四三四條二項）、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（法四三二條三項）。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

すなわち、登録価格に関する不服は、被告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設し、当該評点数を評点一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。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態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設する。

(三) 市街地宅地評価法は、いわゆる路線価方式であるが、その場合の宅地の評価手続の概要は、以下のとおりである（評価基準第1章第3節）。

(1) 地区区分と標準宅地の選定

宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、各地区について、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標準宅地を選定する。

(2) 路線価の付設

標準宅地について、売買実例価額から正常な条件の下での価格を求め、この価格から適正な時価を求め、その単位地積当たりの適正な時価に基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、主要な街路以外のその他の街路については、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における宅地利用上の便等の相違を総合的に考慮して、その単位地積当たりの路線価を付設する。

(3) 各宅地の評価

各筆の宅地の評点数は、その沿接する路線価を基礎とし、各筆について評価の対象とすべき画地を認定し、奥行のある土地、正面と側面あるいは裏面等に路線がある土地、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額を乗じて算出する。

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。（乙二号証の一、二）

(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されている。（乙四号証）

#### (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について」（昭和五〇年一〇月一五日自治固第九八号、以下「補正率通達」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ていた。（乙一六号証）

#### 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。（乙六号証、七号証）

(二) 七割評価通達及び補正率通達に従い、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積の総地積に

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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、七割評価通達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、都市計画街路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。（乙二号証の一及び二、三号証ないし一、二、四号証、一、三、四号証の一ないし四、弁論の全趣旨）

#### (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

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点とした。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点とした。

#### (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）の路線価九一〇万点を基礎とし、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、九六四万点とした（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「本件副路線価」という。）は、主要な街路（三崎神社通り）の路線価五六〇万点を基礎とし、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二八パーセント減）、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、比準表を適用して二三パーセント減）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、二五二万点とした（一万点未満切捨て）。

#### (七) 本件五番の一土地の価格の算定

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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点とし、本件副路線価を一平方メートル当たり二五二万点とした。

#### (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、加算評点を一二万六〇〇〇点とした。

$九六四万点 \times 〇・九九 = 九五四万三六〇〇点$ （本件正面路線価×奥行価格補正率＝基本単価）

$二五二万点 \times 一・〇〇 \times 〇・〇五 = 一二万六〇〇〇点$ （本件副路線価×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。

$(九五四万三六〇〇点 + 一二万六〇〇〇点) \times 〇・七〇 = 六七六万八七二〇点$ （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に評点一点当たりの価格（一・〇〇円）を乗じた一〇億九八九〇万一六九〇円と決定した。

$六七六万八七二〇点 \times 一六二・三五m^2 = 一〇億九八九〇万一六九二点$ （単位地積当たり評点×地積＝総評点、一点未満切捨て）

$一〇億九八九〇万一六九二点 \times 一・〇〇円 = 一〇億九八九〇万一六九〇円$ （総評点



×評点一点当たりの価格＝価格、一〇円未満切捨て)

(ハ) 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一一〇三万三〇一〇円と決定した。

$六七六万八七二〇点 \times 一・六三 m^2 = 一一〇三万三〇一〇点$  (単位地積当たり評点×地積＝総評点、一点未満切捨て)

$一一〇三万三〇一〇点 \times 一・〇〇円 = 一一〇三万三〇一〇円$  (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不服であって、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、七割評価通達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。

右の点に関する当事者双方の主張の要旨は、以下のとおりである。

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、七割評価通達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。

七割評価通達は、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別途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って、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手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

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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。したがって、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き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。

$$A地 \quad 九八・三八 m^2 \times 三〇〇\% \times 〇・九 = 二六五・六二六 m^2$$

$$B地 \quad 六五・六 m^2 \times 七〇〇\% \times 〇・九 = 四一三・二八 m^2$$

$$A+B = 六七八・九〇六 m^2$$

(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。

$$一六三・九八 m^2 \times 七〇〇\% \times 〇・九 = 一〇三三・〇七四 m^2$$

(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一〜二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。したがって、右一〜二割の評価水準を七割程度まで引き上げた七割評価通達は、租税法律主義に反し、これに従っ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行わなければならない。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。したがって、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、下落率の平均は三〇・一一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の高さの建物を建てることの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って、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

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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。したがって、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っ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、本件価格決定は、取扱要領付表13を適用し、その減価率を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、一般の土地の七〇〇パーセントに比べれば、七分の三であって、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ではない。

(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。

$100 \div 0.7 = 142.86$  (平成五年一月一日時点の時価)

$142.86 \times 0.69 = 98.57$  (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)

$98.57 \div 0.7 = 140.81$  (都市計画街路補正前の評価)

$140.81 \times (300 \div 700) = 60.35$  (最終評価)

この結果、本件五番一の土地の適正な時価は、被告の算定した価格の六〇・三五パーセントである六億六三一八万七七一円(一〇億九八九〇万六九二円 $\times$ 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)も上回っており、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

既にみたとおり、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、

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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って、個々の所有者が実際に土地から収益を得ているか否か、土地が用益権又は担保権の目的となっているか否か、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。もっとも、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税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宅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って、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ところ(同法二条二項)、「適正な時価」の概念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できる。もっとも、この点についても公示価格は最有効利用を前提とし、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っ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、他の時点をもっ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。

もっとも、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を経済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、算定した価格をもっ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、かかる事務処理を法あるいは評価基準が禁止しているものでもない。

2 また、時点修正通知は、標準宅地の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読み取ることはできず、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。

## 三 評価基準による評価と客観的時価との関係

1 適正な時価の意義を前記のように解すると、土地の適正な時価の算定は、鑑定評価理論に従って個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価することが最も正確な方法ということになる。

しかし、課税対象となる土地は全国に大量に存在するから、限りある人的資源を活用しても、これらについて、反復、継続的にそれぞれ一定の時間的制約の中で課税の

基礎となるべき価格の評価を実施することが困難であることは明らかである。そこで、法は、これらの諸制約の下における評価方法を自治大臣の定める評価基準によらしめることとし、もって、大量の固定資産について反復、継続的に実施される評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消しようとしているものといえることができる。

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。

しかし、評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価をする技術的方法と基準を規定するものであって、宅地評価についてみれば、個別鑑定と同様の方法で標準宅地の客観的時価を算定し、価格形成要因の主要なものに関する補正等を加えて、対象土地の価格を比準評定するものであって、宅地の価格に影響を及ぼすべきすべての事項を網羅するものではないから、標準宅地の評定及び評価基準による比準の手續に過誤がないとしても、個別的评价と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないものといえるべきであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものといえるべきである。

すなわち、評価基準による評価が客観的時価を下回ったとしても、それが課税処分の謙抑性の範囲にある限り、法の予定する「適正な時価」と解することができるのである。しかし、「適正な時価」とは客観的に観念されるべき価格であって、自治大臣の裁量又は市町村長の裁量に属する事項と解することはできず、法が自治大臣の評価基準に委任したものは「適正な時価」の算定方法であるから、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、登録価格は違法なものということになる。

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的评价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えることができる。

すなわち、「適正な時価」を客観的時価と解する場合には、客観的時価を下回る価格も、それを超える価格と同様に、客観的時価ではないということになり、客観的時価以下の評価については、納税者においてその取消しを求める利益がないとしても(行

政事件訴訟法一〇条)、かかる価格は「適正な時価」ではないといえるべきことになる。しかし、評価基準等による評価方法に内在する誤差を考慮すれば、評価基準等が技術的、中立的基準である以上、理念的には客観的時価を下回る場合とこれを超える場合が生ずることになるのであるから、少なくとも評価額が客観的時価を超えるという事態が生じないように、予め減額した数値をもって計算の基礎となる標準宅地の「適正な時価」として扱うことは合理的な方法といえるべきであり、また、評価手續上、賦課期日の時価が予測値にならざるを得ないこと、あるいは固定資産税の前記性質に照らして、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」を予め控え目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えるべきである。

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って、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えるべきである。

もつとも、このように減額した数値をもって標準宅地の「適正な時価」として扱う趣旨は、個別的价格を客観的時価に近接させるに当たり、客観的時価を超える事態の発生を回避することにあるのであって、各対象土地の「適正な時価」を、各土地を公示価格と同様の方法で鑑定評価した場合の価格の七割とすべしとするものではない。したがって、客観的時価との不一致の程度において個別的な差異が生ずるとしても、これらの差異は、評価基準等に基づく評価の誤差に吸収されるものとして法の許容するものといえるべきことになる。

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は、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た価格について判断されるべきことになる。

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っ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)といえる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えることになる。

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

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

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っ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）より低額であったとしても、そのような低い価格をもって法及び評価基準の前提とする「適正な時価」である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っ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、大数的評価の不正確さを指摘する点も、七割評価をもっ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って、結局、被告の評価方法に従って算出された本件各土地の評価が客観的時価の範囲内であるかどうかの争点に帰着するものというべきである。したがって、時点修正通知及び七割評価通達に従ったことの違法をいう原告の主張は採用することができない。

#### 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）に従っ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に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。

なお、既に説示したとおり、評価基準による評価が複数の評価要素の積み重ねを通じて結論において「適正な時価」に接近する方法であることからすると、評価基準に定める個別的评价要素が具体的な土地の特殊性に照らして適切さを欠くとみえる場合があるとしても、一般的に合理的とされる評価基準による評価が客観的時価を超えないときは、これを違法とすることはできない。そして、評価基準による評価が客観的時価との不一致の程度の個別的差異を許容していることに照らせば、右事情があるとしても、なお、評価基準等に合致した右評価は公平の原則に適合するものというべきである。

しかし、第一から第三までの点が立証されたとしても、結果としての登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回る場合は、評価基準等は当該土地の具体的な「適正な時価」の評定方法として機能せず、法が客観的時価の算定方法を委任し

た趣旨を全うしていないことになるから、登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回るときは、その限度で登録価格の決定は違法であるということになる。

#### 五 評価基準等における市街地宅地評価法の一般的合理性

本件評価が評価基準等に従ったものであることは、既に摘示したところから明らかである。以下では、本件事案に即して、評価基準等における一般的合理性を判断する。

1 評価基準の第1章第3節によれば、本件各土地のように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、いわゆる路線価方式による評価法であるが、路線価方式は、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には一般的に合理性があるといえることができる。

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ことができる。そして、評価基準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も見当たらない。したがって、評価基準における市街地宅地評価法は、全体として「適正な時価」への接近方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであるといえることができる。

2 前記第二の二4(一)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、乙六号証によれば、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(一)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って、法及び評価基準に従ったものであるといえることができる。

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、それによっ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って決まることになる。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、乙一七号証によれば、相続税法上の取扱いにおいて、都市計画道路予定地については、予定地に該当する部分についての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な不合理なものであるということとはできない。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うことができ、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ということとはできない。

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の広さの建物を建てることによっ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うのであって、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、かえって、本件各土地に対する建築制限により、実効容積率等にどの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って、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。

#### 六 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 甲九号証の一ないし三及び森田証言によれば、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ったこと、その二八地点についての平成五年価格の合計が三億五六八〇万円、平成六年価格の合計が二億五三八〇万円であって、その下落率は約二八・八七パーセントであったこと、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ったこと、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って、その下落率は約三一・五三パーセントであったこと、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ったこと、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って、その下落率は約三二・三五パーセントであったこと、本件標準宅地乙（標準地番号千代田五-二〇）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って、その下落率は三三・七五パーセントであっ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ったことになるから、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った。

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っ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、乙一一号証及び弁論の全趣旨によれば、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、このことをもっ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っ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うべきである。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。

#### 七 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一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一平方メートル当たりの価格は八九〇万六〇二八円であっ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った。

2 評価基準は、賦課期日における標準宅地の適正な時価に基づいて、所定の方式に従って各筆の評価をなすべきことを命じている。

そして、本件評価が、評価基準等の方式に合致していること、右方式が合理性を有することは既に認定したところであるから、結局、本件各土地については、標準宅地甲の賦課期日における適正な時価を八九〇万六〇二八円、標準宅地乙のそれを五三〇万円として本件における算定方法に従った評価をすべきことになる。

右によれば、本件五番一の土地の評価基準等による価格は一〇億七四四七万九三八〇円を、本件五番六の土地の評価基準等による価格は一〇七八万七八一〇円を超えるものではないと認められる（計算式は別紙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うべきである。

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一〇億七四四七万九三八一円、本件五番六の土地について一〇七八万七八一二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。

#### 八 審査委員会の違法な決定と取消判決の関係について

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、取り消すべきことになるが、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（法四三五条）、確定判決があっ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たいと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う見解も成り立つ。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って、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条一項）によって、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って、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っ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や内容の違法であっても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除いては、審査決定のうちの違法な部分のみを取り消せば足りるというべきである。

本件価格決定は、時点修正の関係で平成六年一月一日時点における適正な時価を上回る価格を算定した点に違法があるだけであって、審査委員会に審査のやり直しを求める理由は特にないから、右超過部分のみを取り消せば足りる事案であると考えられる。

九 よって、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いからこれを棄却することとして、訴訟費用の負担について、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、主文のとおり判決する。（東京地方裁判所民事第二部）



(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  $A + B = 724.83 \text{ m}^2$   
 A地：制限を受ける部分約6割(約98.38㎡)  $98.38 \text{ m}^2 \times 300\%$  (容積率)  $\times 0.9$  (利用率)  $\approx 265.63 \text{ m}^2$   
 B地：制限を受けない部分約4割(約65.60㎡)  $65.60 \text{ m}^2 \times 700\%$  (容積率)  $\times 1.0$  (利用率)  $= 459.20 \text{ m}^2$   
 建築制限がない場合の建築可能面積  $163.98 \text{ m}^2 \times 700\% = 1147.86 \text{ m}^2$   
 その比率  $724.83 \text{ m}^2 \div 1147.86 \text{ m}^2 \approx 63.15\%$
- 2 階層別利用率の指数による比較  
 B1:54.82 1F:100.00 2F:64.30 3F:50.72 4F:47.34 5F:46.05 6F:44.75 7F:42.32 8F:40.33  
 9F:38.64 (乙18号証の首都圏高度市街地における階層別利用率の指数)  
 1F~3Fの指数の合計 = 215.02 B1~9Fの指数の合計 = 529.27  
 建築制限がある場合 (215.02 ÷ 3F)  $\times 300\% \times 0.9 \approx 193.52$   
 建築制限がない場合 (529.27 ÷ 10F)  $\times 700\% \times 1.0 \approx 370.49$   
 その比率  $193.52 \div 370.49 \approx 52.23\%$   
 51.38㎡ (≒A地  $\times 52.23\%$ ) + 65.60㎡ (B地) = 116.98㎡  
 116.98㎡ ÷ 163.98㎡  $\approx 71.34\%$
- 3 階層別利用率の指数をレンタル率比によって修正した場合の比較  
 レンタル率比 → B1:0.9, 1F:0.7, その他の階は1 (甲8号証の指数)  
 階層別利用率の指数  $\times$  レンタル率比 → B1:49.34 1F:70.00 その他の余は同じ指数  
 1F~3Fの指数の合計 = 185.02 B1~9Fの指数の合計 = 493.79  
 建築制限がある場合 (185.02 ÷ 3F)  $\times 300\% \times 0.9 \approx 166.52$   
 建築制限がない場合 (493.79 ÷ 10F)  $\times 700\% \times 1.0 \approx 345.65$   
 その比率  $166.52 \div 345.65 \approx 48.18\%$   
 47.40㎡ (≒A地  $\times 48.18\%$ ) + 65.60㎡ (B地) = 113.00㎡  
 113.00㎡ ÷ 163.98㎡  $\approx 68.91\%$

(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% (最寄り駅 + 5%、商業中心 + 8%)  
 環境条件 (商況) - 6%  
 $113/100 \times 94/100 = 1.0622$  → 主要な街路の + 6%  
 890万円  $\times 1.06 \approx 943$ 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%  
 $84/100 \times 70/100 \times 77/100 = 0.45276$  → 主要な街路の - 55%  
 530万円  $\times 0.45 \approx 238$ 万円 (1万円未満切捨て)
- 本件5番1の土地の価格 10億7447万9380円  
 ① 943万円 (正面路線価)  $\times 0.99$  (奥行価格補正率) = 933万5700点 (基本単価)  
 ② 238万円 (副路線価)  $\times 1.00$  (奥行価格補正率)  $\times 0.05$  (二方路線影響加算率) = 11万9000点 (加算評点)  
 ③ (933万5700点 + 11万9000点)  $\times 0.70$  (都市計画街路補正率) = 661万8290点 (単位地積当たり評点)  
 ④ 661万8290点  $\times 162.35 \text{ m}^2$  (地積) = 10億7447万9381点 (総評点、1点未満切捨て)  
 ⑤ 10億7447万9381点  $\times 1.00$ 円 = 10億7447万9380円 (価格、10円未満切捨て)
- 本件5番6の土地の価格 1078万7810円  
 ① 661万8290点  $\times 1.63 \text{ m}^2$  (地積) = 1078万7812点 (総評点、1点未満切捨て)  
 ② 1078万7812点  $\times 1.00$ 円 = 1078万7810円 (価格、10円未満切捨て)

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

## 第2審判決の主文、事実及び理由

### 主 文

- 一 本件控訴を棄却する。
- 二 控訴費用は控訴人の負担とする。

### 事実及び理由

#### 第一 当事者の求めた裁判

##### 一 控訴人

- 1 原判決のうち控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 被控訴人の控訴人に対する請求を棄却する。
- 3 控訴費用は、第一審、第二審とも被控訴人の負担とする。

##### 二 被控訴人

本件控訴を棄却する。

#### 第二 事案の概要等

一 事案の概要等は、二のとおり付加、訂正するほか、当審における控訴人の主張を三のとおり付加するほかは、原判決事実及び理由欄「第二 事案の概要等」に記載のとおりであるから、これを引用する。

##### 二 原判決の付加、訂正

1 五頁一〇行目の「法附則一七条の二」の次に「(平成七年法律四〇号による改正前のもの)」を加える。

2 六頁三行目の「ものとされ」の次に「(法三八八条)」を加える。

##### 三 当審における控訴人の主張

###### 1 適正な時価の意義について

土地の価格をどのように算定するかについては、土地の評価を行う必要のある制度(地価公示法、相続税法、国土利用計画法、地方税法)の趣旨ごとに評価の方法が決定されており、それぞれの法律に基づいて算出される土地の価格の概念は、当該法律の規定する評価方法によって決定される価格をいう。

そして、法三四一条五項に規定する適正な時価とは、法四〇三条一項が、市町村長(都の特別区の存する地域あっては、法七三四一条一項により都知事)は、法三八八条一項に定める評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと規定しているものであるから、評価基準に基づいて評価した価格と解するのが相当であり、客観的時価による価格をいうものと解すべきではない。

###### 2 適正な時価の算定基準日について

(一) 法三四九条一項は、「基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の賦課期

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

日における価格で、土地課税台帳等に登録されたものとする」と規定しているのであり、賦課期日において土地課税台帳等に登録された価格(登録価格)が課税標準となると規定しているのみで、登録すべき価格を算定すべき基準日については規定していないところ、法四〇三条は、「市町村長は、第三八八条第一項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない」と規定しており、固定資産の価格の決定を評価基準の定めるところにより委ねている。評価基準には、その価格決定の基準日をいつとするかについての明文の規定はないが、昭和三八年一月二五日に現行の評価基準が定められて以降、基準年度の前々年の七月一日を価格調査基準日として各基準年度の賦課期日における土地の価格が決定されてきている。

価格調査基準日は、当該土地の価格をいつの時点で評価するかの基準日を意味するものであって、現行の評価基準が制定されて以来、自治省税務局の通達により当該基準年度の価格調査期日が決定されてきた。固定資産の価格は、価格算定基準日が決定されないと評価ができないものであるから、右通達は、評価基準と一体をなすものである。

ちなみに、平成九年基準年度の固定資産(土地)の価格の評価替えに当たっては、価格調査基準日が評価基準の中に明示されることとなったが、このことは、従来からの通達による価格調査基準日の設定が、評価基準と一体のものであるとしてきた取扱いを明瞭にするために行われた措置である。

(二) 法が、登録価格の基準日を特定しておらず、登録価格の基準日をいつとするかについては、評価基準に委ねていることは、次のことから裏付けられる。

(1) 仮に、登録価格の基準日を賦課期日である当該年度の初日の属する年の一月一日とするならば、法は、固定資産の価格を二月末日までに決定することを要求しているのであるから(法四一〇条)、市町村長や都知事は、その二ヵ月間に、評価基準に従い各土地の価格の算定を行わなければならないが、評価基準に基づく評価方法は、標準宅地の鑑定評価を行い、これに基づいて当該標準宅地に沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準して、主要な街路以外の路線価を付設したうえで画地計算法を適用して各筆の評点数を算出し価格を決定するというものであり、この作業は実務上不可能である。

(2) 固定資産の評価替えは、三年に一度行うことが法定されており、基準年度の価格は、三年間の価格として決定される。仮に、登録価格の決定基準日を賦課期日である当該年度の初日の属する年の一月一日とするならば、基準年度の場合は、評価替えにより評価基準に従って当該年度の価格が決定されるが、法四一一条二項によれば、第二年度、第三年度の土地等の価格については、土地課税台帳等に登録されている基



準年度の価格をもって第二年度、第三年度の価格とみなすとされているのであるから、基準年度に限って、当該年度の初日の属する年の一月一日を基準日として価格を決定しなければならないとする根拠はないというべきである。むしろ、右に述べたことからすれば、固定資産税の登録価格は、三年度にわたって固定資産税の課税標準の基礎となる価格とされるものであるから、この三年度にわたる価格決定のための基準日を決定すべきものであり、価格算出の評価方法が評価基準に委ねられている以上、その価格調査基準日もまた評価基準に委ねられているものと解すべきである。

(3) 平成六年度評価替えにおいて、評価基準を具体的かつ統一的に運用するために、評価基準と一体のものとして、時点修正通知が出された。これによれば、平成六年度評価替えは、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の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、地価変動に伴う価格修正を行うこととされている。

このことは、評価基準と一体のものとして、平成五年一月一日を平成六年度の固定資産の価格算定の基準日とすると通知されたものと解されるのであり、法四〇三条の規定の趣旨からすれば、平成五年一月一日を平成六年基準年度の固定資産（土地）の価格の算定基準日であるとするのは、法の規定に基づくものであるといえる。

(4) 平成五年三月三十一日、平成六年度評価替えにかかる法改正が行われたが、この法改正によれば、平成六年度から平成八年度までの価格の上昇による特例措置、平成六年度から平成八年度までの負担調整措置について、いずれも、平成四年七月一日を価格調査基準日とする各都道府県の標準宅地価格を基礎として、平成五年度課税標準に対する上昇率を算定し、それにより各年度の課税標準を決定することとされている。

そうすると、法は、価格調査基準日を基礎として、平成六年度から平成八年度の固定資産税の課税標準を決定しているものであり、法が、価格決定の基準日を価格調査の基準日と認めていることは明らかである。

そして、平成五年一月一日時点における価格修正後の価格により評価基準に定める指示平均価格（評価基準第3節32）が決定された。

### 3 適正な価格の算定について

不動産の鑑定評価に当たって、価格の下落率や上昇要素を評価の要素とすることはできず、仮に、そのような評価方法をとるならば、土地の価格の客観的評価は不可能となる。

(一) 固定資産税の標準宅地の評価に当たっては、不動産鑑定士が、「不動産鑑定評価基準」（平成二年一〇月二六日、土地鑑定委員会の国土庁長官に対する答申）によっ

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

て評価することとされているところ、右不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格形成要因として、一般的要因（自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因）地域要因（宅地地域、農地地域、林地地域）個別的要因があり、これらの要因を考慮して評価するものとされており、将来の価格の上昇あるいは下落は、鑑定評価の要因とはされていない。すなわち、土地の価格は、右のように多数の価格形成要因の相互作用によって形成されるが、その価格形成要因自体が、常に変動傾向を有しており、価格も常に変動の過程にあるということが出来る。したがって、土地の価格の決定に当たっては、その価格がいつの時点のものであるか（価格調査基準日）を示すことが必要不可欠なことであるので、不動産鑑定評価基準においても、求める価格がいつのものであるかを明らかにすべきことを規定しているのである。

(二) 「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、総論」によれば、将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、または予測することになり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないものであることから、原則として、このような鑑定評価は行うべきではないとされている。

(三) 固定資産の評価替えは、三年に一度行うことが法定されているところ、基準年度の価格は三年間の価格として決定される。そうすると、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しなければならないとするならば、次の評価替えまでの三年間の価格下落率を価格調査基準日において、想定しなければならないことになるが、土地価格の下落率を想定するなどということはおよそ不可能なことであるといえるし、また、前述のように、土地の価格の決定に当たっては、その価格決定の基準日を固定することが重要であり、将来の変動要因は考慮すべきではない。

### 4 評価基準による評価と客観的時価との関係

(一) 固定資産の価格は、評価基準に基づいて固定資産評価員が評価するものであるから（法四〇九条）、客観的時価が存在するとしても、それとは当然に異なる価格とならざるを得ない。もともと、土地の価格をどのように評価するかについては、その前提となる法律の規定するところによるものであるから、その価格が客観的時価と異なる結果となったとしても、そのことにより登録価格が当然に違法となるものではない。

(二) 登録価格と客観的時価とが一致しない場合であっても、登録価格が客観的時価を上回るか下回るかを問わず、一定の範囲内で、その価格に差が生じることは、当然許されるし、法が基準年度の制度を設けている以上、かかる事態は、当然予定されて

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

いるところというべきである。

登録価格は、固定資産税の課税標準とされるものであるが、評価基準による現行の評価方法が導入された後の第二回目の基準年度である昭和四一年度以降、固定資産の評価替え毎に、法の附則として負担調整措置が設けられており、この負担調整措置に基づく調整後の価格が現実の課税標準額とされているのである。具体的には、前年度分の固定資産税の課税標準額に、当該宅地等の用途の区分及び基準年度の前の基準年度からの上昇率の区分に応じて、負担調整率を乗じて決定されることとなっている。

このことを平成六年度の基準年度についてみれば、平成九年三月二八日平成九年法律九号による改正前の法附則一八条により、負担調整措置が講じられている。なお、平成六年度においては、価格上昇の負担を緩和するため、平成九年三月二八日平成九年法律九号による改正前の法附則一七条の二に基づく課税標準の特例も規定された。

そうとするならば、登録価格が、この負担調整措置による負担調整率の区分の範囲内にある限り、固定資産税の課税標準額に影響を与えないのであるから、その範囲内では、仮に、客観的時価と登録価格が一致しない結果が生じたとしても、固定資産課税台帳の登録価格としては、法の許容しているところというべきである。

したがって、評価基準による評価が客観的時価を上回ったとしても、その登録価格によって、当該納税者は何らの不利益を受けることはないから、負担調整率の区分に影響しない限り、当該登録価格は適法なものというべきである。

(三) 右のことを本件についてみれば、本件各土地の課税標準は、別表平成六年度課税標準額の算出表により計算式が示されているとおり、次のように算出される。

(1) 本件各土地が住宅の用に供されていることから、まず、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例(法三四九条の三の二第二項)が適用され、本件各土地に係る固定資産税の課税標準は価格の六分の一の額となる。

(2) 宅地評価土地に対して課する固定資産税の価格の上昇率による課税標準の特例(平成九年三月二八日平成九年法律九号による改正前の法附則一七条の二)により、本件各土地の上昇率は控訴人決定額で五・九倍、原判決認定の価格で五・七倍で、いずれも価格の上昇率に対する特例額は価格等の三分の二となる。

(3) 宅地等に対して課する固定資産税の負担調整(平成九年三月二八日平成九年法律九号による改正前の法附則一八条)により、本件各土地の負担割合は、控訴人決定の額で三・九倍、原判決認定の価格で三・八倍で、いずれも上昇率が三倍を超えることから、その負担調整率は、いずれも平成五年度の固定資産税課税標準額の一・一五倍となる。

以上のように、原判決の認定による価格の変更によっても、本件各土地に対する固

定資産税の課税標準額はなんらの影響を受けない。

そうすると、本件各土地の価格が、客観的時価を上回っていたとしても、固定資産税の課税標準額に影響を与えないのであるから、本件の価格決定は適法なものというべきである。

#### 5 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

本件各土地の客観的時価が平成五年一月一日から平成六年一月一日までに三〇パーセント以上下落してはいないから、七割評価通達に基づき算定された本件登録価格は、客観的時価を上回るものではない。

(一) 原判決は、平成五年一月一日から平成六年一月一日までの間の本件標準宅地甲の価格下落率を判断する際に、本件標準宅地甲と価格形成要因が同一であるとする千代田区内の商業地一〇地点(千代田五-一、二、三、八、一一、一二、一六、二〇、二二及び二七)の地価公示価格の平均下落率三・五三パーセントを引用しているが、何故、右一〇地点と本件標準宅地甲の価格形成要因が同一であると判断したのかその根拠が一切明らかにされておらず、かえって、本件標準宅地甲に近接する(約三〇〇メートル)地価公示地千代田五-一七を除外し、一キロメートル以上も離れ、しかも、明らかに商圏の異なる神田駅前の地価公示地千代田五-一二を含めており、その引用に誤りがある。

(二) 原判決の引用する地価公示地一〇地点は地域的に偏っている。

(1) 原判決が本件各土地の下落率の算定の基礎とした地価公示地一〇地点は、千代田区内のうちの一部の地域に存在する地価公示地に限定されており、その地域には明らかに偏りがあるから、本件各土地の価格下落率を算定するにあたって、そのような偏った地域の公示価格を基礎とすることは相当ではない。

そもそも、本件各土地の価格下落率を求めるための地価公示地の選定に際しては、これら一部の地域に存在する地価公示地に限定すべきではなく、「対象不動産が所在しているところで、ほぼ同一の条件をもった、ひとまとまりの地域」で、一定距離の範囲内に属する商業地、すなわち、同一需給圏内の類似地域の地価公示地を参考に行うべきである。

(2) また、本件各土地は、千代田区内に所在しているとはいうものの、文京区との区境付近に位置していることから、本件各土地の価格下落率算定の基礎とすべき地価公示地を、同一行政区内である千代田区のみ前提する合理性は、何ら認められない。一般的に、土地の価格を算定するためには、前述のとおり、同一需給圏内の類似地域の地価公示地を参考にすべきものであるから、本件各土地を中心とする、一定の半径内の範囲の地価公示地を対象として価格を算定すべきものである。

(3) そして、本件各土地を中心とした半径一キロメートル内に含まれる継続して調査対象とされてきた地価公示地（商業地）は一〇地点、半径一・五キロメートル内には同様に一九地点がそれぞれ存在している。

そこで、平成五年一月一日から平成六年一月一日までの本件各土地の価格下落率を検討すると、

① 本件各土地を中心とした半径一キロメートル内の地価公示地（商業地）一〇地点の地価下落率の平均は、二九・〇四パーセントであったこと（別紙1）。

② また、本件各土地を中心とした半径一キロメートル内の地価公示地（商業地）一〇地点の平成五年の価格の合計は七九七四万円であり、平成六年の価格の合計は五五六五万円であって、その地価下落率は、三〇・二パーセントであったこと（別紙1）。

③ 本件各土地を中心とした半径一・五キロメートル内の地価公示地（商業地）一九地点の地価下落率の平均は、二八・八二パーセントであったこと（別紙2）。

④ また、本件各土地を中心とした半径一・五キロメートル内の地価公示地（商業地）一九地点の平成五年の価格の合計は一億五六七二万円であり、平成六年の価格の合計は一億〇九八八万円であって、その地価下落率は、二九・八九パーセントであったこと（別紙2）。

がそれぞれ認められ、右を総合的に判断すれば、本件各土地を中心とする一定範囲に存在する地価公示地の地価下落率は、三〇パーセントには達していないものといえる。

(4) 更に、本件各土地と価格形成要因が最も類似性がある近接の地価公示地は、本件各土地の南約六〇〇メートルに位置する「千代田五-二七」であるが、その地価下落率は、二九・四一パーセント（別紙1）であることからすれば、本件各土地の地価下落率も二九・四パーセント程度というべきである。

(5) 東京都地価図を基にして検討しても、千代田区内に存する商業地における平成五年三月一日から平成六年三月一日までの価格下落率は、少なくとも、三〇パーセントを超えていない。

東京都における地価動向を詳細に分析するために有効なものとして、社団法人東京都宅地建物取引協会が発行している「東京都地価図」（監修不動産鑑定士特別委員会）がある。東京都地価図は、昭和四二年以来毎年刊行されており、その調査地点数は、平成六年においては二万六一一地点であって、島嶼を除くほぼ都内全域に及んでおり、また、その調査価格は、右協会の多くの会員が実際の日常取引により得たデータを基にし、不正常要素等を排除したうえで求められた正常な取引価格であり、かつ、多数の不動産鑑定士の監修を経ている等、その調査価格の信頼性には高いものがあり、

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

少なくとも、地価の動向に関しては、地価公示価格を補完する機能を有しているものである。平成五年の千代田区内の商業地における、地価公示法による地価公示地点は二八にすぎないが、同年の東京都地価図の千代田区内における商業地の調査地点は三〇三もあり、区内の各地域が満遍なく網羅されていることから、千代田区内の商業地又は本件各土地周辺の商業地の地価動向を判断するうえで、東京都地価図のデータはよりの確なものである。

そして、東京都地価図における調査時点は毎年三月一日であるが、その調査地点は、本件各土地の存する千代田区において平成六年度で三五八地点あり、平成五年度版と平成六年度版において継続する各調査地点の価格を比較すると以下のとおりである。

#### ① 千代田区内の商業地の地価下落状況

千代田区内の商業地の調査地点は合計三〇三地点であるが、これらの調査地点の平成五年三月一日時点の合計価格は一一六億二六〇〇万円であり、同じく平成六年三月一日時点の合計価格は八五億一七五〇万円であることから、この間の右調査地点の合計価格の下落率は約二六・七パーセントである。

#### ② 本件各土地の周辺に存する千代田区三崎町一丁目及び二丁目内の商業地の地価下落状況

本件各土地の周辺に存する千代田区三崎町一丁目及び二丁目内の商業地の調査地点は計五地点であるが、これらの調査地点の平成五年三月一日時点の合計価格は一億三四〇〇万円であり、同じく平成六年三月一日時点の合計価格は九六〇〇万円であることから、この間の右五調査地点の合計価格の下落率は約二八・四パーセントである。

#### ③ 本件各土地に沿接する白山通り沿いの商業地の地価下落状況

本件各土地に沿接する白山通り沿い（水道橋駅から神保町駅までの間）の商業地の調査地点は計一〇地点であるが、これらの調査地点の平成五年三月一日時点の合計価格は二億九五〇〇万円であり、同じく平成六年三月一日時点の合計価格は二億一六〇〇万円であることから、この間の右一〇調査地点の合計価格の下落率は約二六・八パーセントである。

なお、東京都地価図に基づく右の検討期間は、平成五年三月一日から平成六年三月一日までであり、平成五年一月一日から平成六年一月一日までの価格下落率とその期間は二ヵ月間隔たっているものの、地価の下落傾向に特段の違いがあったとは認められないから、少なくとも、土地取引の実態的な指標として宅地建物取引業者間で活用されていた東京都地価図のデータによれば、本件各土地の周辺商業地においては、平成五年一月一日から平成六年一月一日の間に三〇パーセントを超える地価の下落はなかったというべきである。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

(三) 価格下落率の算定の基礎に相続税路線価も含めるべきである。

(1) 平成四年一月二二日の七割評価通達は、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（当分の間この割合を七割程度とする）を目処としているのであり、地価公示法に基づく地価公示価格のみを基準としているわけではないし、地価公示価格のみを客観的時価ということもできない。したがって、地価公示法に基づく公示価格のみを、その適正な時価の算定根拠とすることは相当ではない。

そして、相続税路線価の算定過程においても、評価基準に基づく土地の評価とはほぼ同一の不動産鑑定評価の手法を活用しており、また、公的価格の一元化の要請（土地基本法一六条）等から、地価公示、相続税評価及び固定資産評価等の公的土地評価においては、相互の均衡と適正化が図られているところ、平成六年一月一日時点において、土地を直接に対象とした評価は地価公示の外には相続税路線価に限られていることから、本件各土地の価格下落率の算定に際しては、相続税路線価もその算定基礎に含めるべきである。

(2) 本件各土地の適正な時価を算定するにあたっては、本件各土地と比較対象となる前述の地価公示地とのそれぞれの相続税路線価比率により求めることができる。比較対象とする地価公示地は、本件各土地と最も価格形成要因が類似すると認められる千代田五-二七である。これによれば、相続税路線価から算出した本件各土地の適正な時価は、一一一八万八八〇〇円となり、本件各土地の価格算定に用いた固定資産税路線価価格九六四万円を上回っていることが認められる（別紙3）。

(3) 更に、相続税路線価から本件各土地の適正な時価を求める方法としては、平成六年一月一日時点の地価公示地点の公示価格と相続税路線価との関係、すなわち、前述のように本件各土地を中心とした半径一キロメートル内に含まれる地価公示地点一〇地点、半径一・五キロメートル内の地価公示地一九地点の公示価格に対する相続税路線価の割合から算出することができる。

そこで、平成五年一月一日から平成六年一月一日までの本件各土地の価格下落率を検討すると、

① 本件各土地を中心とした半径一キロメートル内の地価公示地（商業地）一〇地点の公示価格に対する相続税路線価の割合の平均は、七九・〇〇パーセントであったこと（別紙4）。

② 本件各土地を中心とした半径一・五キロメートル内の地価公示地（商業地）一九地点の公示価格に対する相続税路線価の割合の平均は、七九・〇五パーセントであつ

たこと（別紙5）。

がそれぞれ認められ、以上のことから、本件各土地の相続税路線価を右各平均割合で割り戻して、本件各土地の適正な時価を求めたところ、その価格は、いずれも平成六年度の固定資産税の正面路線の評価額を上回ることが認められる（別紙6）。

(4) 本件各土地の相続税路線価の平成五年一月一日から平成六年一月一日までの下落率は、二二・九八パーセントである。

(5) 本件各土地が面している白山通りの各ロット毎の相続税路線価の平成五年一月一日から平成六年一月一日までの下落率についてみるに、

① 本件各土地を中心とした白山通りの相続税路線価のロット一五地点の下落率の平均は、二二・三〇パーセントである。

② 本件各土地を中心とした白山通りの相続税路線価のロット一五地点の平成五年相続税路線価価格の合計は一億二五二三万円であり、平成六年相続税路線価価格の合計は九五二五万円であつて、その下落率は二三・九四パーセントである。

(6) 以上のとおり、相続税路線価からみても、本件各土地の平成五年一月一日から平成六年一月一日までの下落率は、三〇パーセントに達していない。

#### 6 事情判決の必要性があることについて

本件標準宅地甲の平成五年一月一日から平成六年一月一日までの価格下落率を三二パーセントとすると、東京都においては、以下のような手続きが必要となる。

(一) 平成六年度の固定資産評価替えにおいて、本件標準宅地甲の価格に基づき固定資産税路線価を付した土地は、本件各土地のほかに一五三筆あり（以下これらの土地をあわせて「本件影響土地」という。）結果として、これらの土地の固定資産課税台帳登録価格のいずれについても、七割を超える部分（二パーセント）の価格が違法ということになる。

(二) このため、東京都知事は、本件影響土地の平成六年度ないし八年度の固定資産課税台帳登録価格について、改めてその二パーセントを減額した価格を右台帳の登録価格として決定しなければならず（法四〇三条及び七三四条一項）、また、東京都千代田区都税事務所長は、知事の右価格変更に基づく変更後の価格を平成六年度ないし平成八年度の固定資産課税台帳に登録しなければならない（法四一一条一項）こととなる。

(三) しかるに、東京都において右(一)及び(二)の手続きがなされたとしても、本件影響土地のいずれについても平成九年三月二八日平成九年法律九号による改正前の法附則一七条の二以下の規定により、土地所有者等の固定資産税及び都市計画税の税負担には何らの影響はない。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

(四) ところが、平成六年度ないし平成八年度の固定資産課税台帳に登録された価格は、①不動産の取得に対して課される不動産取得税の課税標準の算定基礎とされていること、②土地の売買等に伴う不動産登記における登録免許税の算定基礎とされていること、③土地所有者等と土地の賃借人(借地人)等との間の賃貸料の基礎として広く一般に利用されていること等から、仮に、固定資産課税台帳の登録価格を二パーセントといえども減額した場合には、全ての第三者間において築かれていたこれらの法的安定性を著しく阻害することになることは明らかであり、その影響ははかり知れないものがあるといわざるをえない。

(五) よって、以上の事実からすれば、本件訴訟において、本件審査決定を取り消すこととすると、公の利益に著しい障害を及ぼすことは明らかであるが、一方、被控訴人には何らの損害も生じないのであるから、これらの事情を考慮して、行政事件訴訟法三一条一項の基礎に含まれている一般的な法の基本原則に則り、事情判決を求めるものである。

### 第三 証拠関係(省略)

#### 第四 当裁判所の判断

一 当裁判所も、原判決主文掲記の限度で被控訴人の請求はその理由があり、その余の部分は理由がないものと判断するが、その理由は、原判決事実及び理由欄「第三 当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

二 なお、控訴人の当審における主張に鑑み付言する。

#### 1 法三四一条五号の「適正な時価」の意義について

控訴人は、法三四一条五項に規定する適正な時価とは、評価基準に基づいて評価した価格と解するのが相当であり、客観的時価による価格をいうものと解すべきではない旨主張するが、前記引用の原判決の説く趣旨は、「適正な時価」とは客観的時価をいうが、法が「適正な時価」の算定を評価基準によって行うべきことと定めていることは合理性があり、これによって算出されたものを「適正な時価」とすることができるとしたものであって、控訴人主張のように客観的時価と適正な時価とを対立的に判断するものではなく、問題は、法三四九一条一項に規定する課税標準となる価格がいつの時点の適正な時価であるかにあるのであって、控訴人の右主張は原判決の説くところを正解しないものとして採用できない。

#### 2 適正な時価の算定基準日について

控訴人は、法は、登録価格の基準日を特定しておらず、登録価格の基準日をいつとするかについては、評価基準に委ねていると解せられるところ、評価基準と一体である時点修正通知によれば、平成六年度評価替えは、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の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、地価変動に伴う価格修正を行うこととするとされ、したがって、平成六年度の固定資産の価格算定の基準日は、平成五年一月一日と解するのが相当である旨主張する。

しかしながら、法三四九一条は、固定資産税の課税標準は基準年度に係る賦課期日(本件では、平成六年一月一日)における価格で土地台帳等に登録されたものとして定めており、文言上、基準年度に係る賦課期日における価格、すなわち適正な時価を土地台帳等に登録し、これを課税標準とする趣旨であることは明らかであって、控訴人の主張は採用できない。もっとも、法四一〇条は、市町村長(東京都知事)が毎年二月末日までに固定資産の価格等を決定すべきものと定めているところ、二ヵ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ので、賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査の基準日とすることまでを法が禁止しているものとは解されないが、適正な時価は、基準年度の賦課期日について算定されるべきことは、前記のとおりである。

この点に関連して、控訴人は、不動産の鑑定評価に当たって、価格の下落率や上昇要素を評価の要素とすることはできないから、価格調査基準日以後の将来の日の価格を算定することはできないと主張するが、法の算定基準日が前記のとおりである以上、控訴人としてはこれに従うほかなく、またこの場合に適正な時価の算定が不可能とまで解することもできない。

#### 3 価格調査基準日による評価と客観的時価との関係について

(一) 控訴人は、価格調査基準日で登録価格を算定した結果、登録価格と客観的時価とが一致しない場合であっても、登録価格が客観的時価を上回るか下回るかを問わず、一定の範囲内で、その価格に差が生じることは、当然許されるし、法が基準年度の制度を設けている以上、かかる事態は、当然予定されているところというべきである旨主張するが、基準年度の賦課期日における適正な時価と認められない価格が違法であることは明らかであり、控訴人の右主張も採用できない。

(二) また、控訴人は、評価基準による評価が客観的時価を上回ったとしても、その登録価格によって、当該納税者は何らの不利益を受けることはないから、負担調整率の区分に影響しない限り、当該登録価格は適法なものというべきである旨主張するが、本件訴訟は、「課税台帳に登録されている事項に関する不服」であり、固定資産税の多寡を争うものではないから、控訴人の右主張は失当である。

#### 4 本件標準宅地の賦課期日における適正な時価について

控訴人は、本件各土地の客観的時価が平成五年一月一日から平成六年一月一日までに三〇パーセント以上下落してはいないから、七割評価通達に基づき算定された本件登録価格は、客観的時価を上回るものではない旨主張し、その理由として、前掲の当審における控訴人の主張5の(一)及び(二)のとおり主張するので、以下検討する。

(一) 控訴人は、原判決が、本件標準宅地甲と価格形成要因が同一であるとして選定した千代田区内の商業地一〇地点（千代田五-一、二、三、八、一一、一二、一六、二〇、二二及び二七）につき、右一〇地点と本件標準宅地甲の価格形成要因が同一であると判断したその根拠が一切明らかにされておらず、かえって、本件標準宅地甲に近接する（約三〇〇メートル）地価公示地千代田五-一七を除外し、一キロメートル以上も離れ、しかも、明らかに商圏の異なる神田駅前の地価公示地千代田五-一二を含めており、その引用に誤りがある旨主張する。しかし、右一〇地点は、原審における証人森田の証言によれば、本件各土地及び本件標準宅地甲に比較的近く、価格形成要因が類似すると判断される地点であり、しかも甲九号証の一ないし三によれば、控訴人が主張するように、右一〇地点から地価公示地千代田五-一二を除外し、同五-一七を選定したとしても、平成五年価格の合計は一億〇一五〇万円、平成六年価格の合計は六九四〇万円であって、その下落率は約三一・六三パーセントであり、控訴人の右主張によっても、本件各土地の客観的時価が平成五年一月一日から平成六年一月一日までにおよそ三二パーセント下落しているのであって、控訴人の右主張は採用できない。

(二) 次に、控訴人は、右一〇地点は、地域的に偏っており、本件各土地を中心とした半径一キロメートルないし一・五キロメートル内に含まれる継続して調査対象とされてきた地価公示地（商業地）を基に、本件各土地の価格下落率を検討すべきである旨主張する。しかしながら、弁論の全趣旨及び公知の事実によれば、控訴人主張のような地価公示地（商業地）を選定すると、J R総武線の線路を挟んでその北側の文京区が含まれ、その南側の千代田区とはその商業地域としての類似性が高いとはいえず、控訴人の右主張が合理的とはいえない。

(三) また、控訴人は、本件各土地と価格形成要因が最も類似性がある近接の地価公示地は、本件各土地の南約六〇〇メートルに位置する「千代田五-二七」である旨主張するが、その具体的根拠は明らかではない。乙二四号証によれば、千代田五-二七よりは同五-一六の方が本件各土地に近接しているところであり、しかも、仮に、控訴人主張のように千代田五-二七が本件各土地と最も類似性が高いとしても、その一か所の地価下落率のみにより本件各土地の価格下落率を算出するよりは、原判決が認定する一〇地点の平均を取るほうが妥当であり、いずれにせよ、控訴人の右主張は

採用できない。

(四) 更に、控訴人は、東京都地価図を基にして検討しても、千代田区内に存する商業地における平成五年三月一日から平成六年三月一日までの価格下落率は、少なくとも、三〇パーセントを超えていない旨主張するが、広い千代田区全体の平均値によることが、原判決の一〇地点の平均値によることよりも合理的とは考えられない。

(五) 控訴人は、価格下落率の算定の基礎に相続税路線価も含めるべきであると主張するが、固定資産税の評価では、標準宅地について不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価を得て行われているのであるから、相続税徴収の必要から定められた相続税路線価を含める必要があるとはいえない。

#### 5 事情判決について

控訴人は、本訴において、本件標準宅地甲の平成五年一月一日から平成六年一月一日までの価格下落率を三二パーセントとして、判断するのであれば、当審における控訴人の主張6で主張するような事情を考慮して、事情判決を求める旨主張する。

しかし、本判決によっても、被控訴人の登録価格が変更されるに止まり、当然に本件標準宅地甲の価格に基づき算定されたすべての土地の固定資産課税台帳登録価格を変更しなければならないこととなるのではなく、これを行うか否かは行政判断に委ねられるところであり、仮に東京都知事がこれを行ったとしても、一五三筆の土地に止まるものであるから、本件処分取消しが公共の福祉に適合しないと認める余地はなく、この点の控訴人の主張も採用できない。

三 以上のとおりであって、控訴人の本件控訴を棄却することとし、行政事件訴訟法七条、民事訴訟法六七条一項本文、六一一条を適用して、主文のとおり判決する。

（東京高等裁判所第三民事部）

（編注）第1審判決及び第2審判決は縦書きであるが、編集の都合上横書きにした。



平成6年度課税標準額の算出表

2 固定資産課税標準額の算出方法

1 評価額

① 審査委員会決定額

1. 109,934,700円

② 東京地方裁判所認定額

1. 085,267,190円

[価格の上昇による課税標準額の特別措置(特記附則第17条の2)]

上昇率	価格の上昇による特別措置
1. 8倍～4倍以下	価格等×9/4
4倍超～7.5倍以下	価格等×2/3
7.5倍超	価格等×1/2

[課税標準(特記附則第18条)]

上昇割合	負担調整率
1. 8倍以下	1.05
1.8倍～2.4倍以下	1.075
2.4倍～3.2倍	1.1
3.2倍～5.2倍	1.15
5.2倍超	1.2

審査委員会決定額	東京地方裁判所認定額
① 住宅用地の特例額 (地方税法第349条の3の2) 1.109.934.700円×1/6=184,989,116円	1.085.267.190円×1/6=180,877,865円
② 価格の上昇による課税標準額の特別措置(特記附則第17条の2) 上昇率=価格等÷平成5年度の課税標準額 5.9 = 184,989,116円÷31,229,022円 (課税標準額の特別措置後の額) 123,326,077円=184,989,116円×2/3	5.7 = 180,877,865円÷31,229,022円 120,585,243円=180,877,865円×2/3
③ 負担調整措置 (地方税法附則第18条) 上昇割合=特別措置後の額等÷平成5年度の課税標準額 3.9 = 123,326,077円÷31,229,022円	3.8 = 120,585,243円÷31,229,022円
④ 平成6年度課税標準額 平成6年度課税標準額=平成5年度の課税標準額×負担調整率 35,913,375円=31,229,022円×1.15	35,913,375円=31,229,022円×1.15

\* 注1 評価額・課税標準額は、本件土地2筆の合算額。  
注2 課税標準額等は、固定資産税に係る数値。

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

(別紙1)

本件各土地から1KM以内の地価公示地(商業地)の平成5年・6年の公示地価及び地価下落率等一覧表

公示地番号・所在地番	平成5年公示地価(A)	平成6年公示地価(B)	1 - (B)/(A)
千代田5-2・神田錦町3-22-8	8,500,000	5,800,000	31.76%
千代田5-8・神田神保町1-46-4	6,400,000	4,250,000	33.59%
千代田5-11・坂田橋4-11-8	12,000,000	8,100,000	32.50%
千代田5-16・西神田2-6-2	10,200,000	6,900,000	32.35%
千代田5-17・一ツ橋2-9-17	6,400,000	4,250,000	33.59%
千代田5-20・三島町2-7-16	8,000,000	5,300,000	33.75%
千代田5-27・神田神保町2-2-15	15,300,000	10,800,000	29.41%
文京5-2・湯島2-12-2	3,300,000	2,500,000	24.24%
文京5-4・本郷2-305-17	4,760,000	3,750,000	21.22%
文京5-15・本郷3-703-6	4,880,000	4,000,000	18.03%
計十	79,740,000	55,650,000	30.21%

(A)、(B)の単位は円。比率は小数点以下第3位四捨五入。  
上記公示地点(商業地)10地点の下落率の平均:29.04パーセント

(別紙2)

本件各土地から1.5KM以内の地価公示地(商業地)の平成5年・6年の公示地価及び地価下落率等一覧表

公示地番号・所在地番	平成5年公示地価(A)	平成6年公示地価(B)	1 - (B)/(A)
千代田5-1・神田須田町1-5-5	15,000,000	10,500,000	30.00%
千代田5-2・神田錦町3-22-8	8,500,000	5,800,000	31.76%
千代田5-3・内神田1-6-1	13,000,000	9,100,000	30.00%
千代田5-5・外神田3-47-6	10,500,000	7,000,000	33.33%
千代田5-6・外神田2-9-1	4,200,000	2,900,000	30.95%
千代田5-8・神田神保町1-46-4	6,400,000	4,250,000	33.59%
千代田5-10・九段南2-1-2	12,400,000	8,600,000	30.65%
千代田5-11・飯田橋4-11-8	12,000,000	8,100,000	32.50%
千代田5-16・西神田2-6-2	10,200,000	6,900,000	32.35%
千代田5-17・一ツ橋2-9-17	6,400,000	4,250,000	33.59%
千代田5-20・三崎町2-7-16	8,000,000	5,300,000	33.75%
千代田5-22・神田淡路町2-19-12	6,700,000	4,400,000	34.33%
千代田5-27・神田神保町2-2-15	15,300,000	10,800,000	29.41%
新宿5-11・神楽坂2-12-18	5,630,000	3,800,000	32.50%
文京5-2・湯島2-12-2	3,300,000	2,500,000	24.24%
文京5-3・春日2-153-5	4,050,000	3,130,000	22.72%
文京5-4・本郷2-305-17	4,760,000	3,750,000	21.22%
文京5-5・小石川1-5-22	5,500,000	4,800,000	12.73%
文京5-15・本郷3-703-6	4,880,000	4,000,000	18.03%
計十	156,720,000	109,880,000	29.89%

(A)、(B)の単位は円。比率は小数点以下第3位四捨五入。  
上記公示地点(商業地)19地点の下落率の平均:28.82パーセント

(別紙3)

本件各土地と千代田5-27(地価公示地点)の比較

相統税路線価(平成6年度)	8,950,000	千代田5-27	8,640,000	比率	1 : 1.036
適正な時価(平成6年度地価公示価格)	X		10,800,000		1 : 1.036
X	10,800,000	=	1	=	1.036
	<del>10,800,000</del>	=	10,800,000	=	1.036
	X	=	11,188,800		
本件各土地の固定資産税路線価	9,640,000	<	本件各土地の適正な時価		11,188,800

固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他



固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合に…上記価格の決定の適否 その他

(別紙4)

本件各土地から1KM以内の地価公示地(商業地)の平成6年の公示地価と相続税路線価の比較等一覧表

公示地番号・所在地番	平成6年公示地価(A)	平成6年相続税路線価(B)	(B)÷(A)
千代田5-2・神田錦町3-22-8	5,800,000	4,330,000	74.66%
千代田5-8・神田神保町1-46-4	4,250,000	3,400,000	80.00%
千代田5-11・飯田橋4-11-8	8,100,000	6,480,000	80.00%
千代田5-16・西神田2-6-2	6,900,000	5,200,000	75.36%
千代田5-17・一ツ橋2-9-17	4,250,000	3,400,000	80.00%
千代田5-20・三崎町2-7-16	5,300,000	4,240,000	80.00%
千代田5-27・神田神保町2-2-15	10,800,000	8,640,000	80.00%
文京5-2・湯島2-12-2	2,500,000	2,000,000	80.00%
文京5-4・本郷2-305-17	3,750,000	3,000,000	80.00%
文京5-15・本郷3-703-6	4,000,000	3,200,000	80.00%
合 計	55,650,000	43,890,000	——

(A)、(B)の単位は円。比率は小数点以下第3位四捨五入。  
上記公示地点(商業地)10地点の平均比率:79.00パーセント

(別紙5)

本件各土地から1.5KM以内の地価公示地(商業地)の平成6年の公示地価と相続税路線価の比較等一覧表

公示地番号・所在地番	平成6年公示地価(A)	平成6年相続税路線価(B)	(B)÷(A)
千代田5-1・神田須田町1-5-5	10,500,000	8,400,000	80.00%
千代田5-2・神田錦町3-22-8	5,800,000	4,330,000	74.66%
千代田5-3・内神田1-6-1	9,100,000	6,670,000	73.30%
千代田5-5・外神田3-47-6	7,000,000	5,090,000	72.71%
千代田5-6・外神田2-9-1	2,900,000	2,320,000	80.00%
千代田5-8・神田神保町1-46-4	4,250,000	3,400,000	80.00%
千代田5-10・九段南2-1-2	8,600,000	6,940,000	80.70%
千代田5-11・飯田橋4-11-8	8,100,000	6,480,000	80.00%
千代田5-16・西神田2-6-2	6,900,000	5,200,000	75.36%
千代田5-17・一ツ橋2-9-17	4,250,000	3,400,000	80.00%
千代田5-20・三崎町2-7-16	5,300,000	4,240,000	80.00%
千代田5-22・神田淡路町2-19-12	4,400,000	3,620,000	82.27%
千代田5-27・神田神保町2-2-15	10,800,000	8,640,000	80.00%
新宿5-11・神楽坂2-12-18	3,800,000	3,070,000	80.79%
文京5-2・湯島2-12-2	2,500,000	2,000,000	80.00%
文京5-3・春日2-153-5	3,130,000	2,500,000	79.87%
文京5-4・本郷2-305-17	3,750,000	3,000,000	80.00%
文京5-5・小石川1-5-22	4,800,000	3,950,000	82.29%
文京5-15・本郷3-703-6	4,000,000	3,200,000	80.00%
合 計	109,880,000	86,450,000	——

(A)、(B)の単位は円。比率は小数点以下第3位四捨五入。  
上記公示地点(商業地)19地点の平均比率:79.05パーセント

本件各土地の相続税路線価(正面路線)からの適正な時価の算出

(1) 本件各土地を中心に1キロメートル内の地価公示10地点の平均79.00パーセントの場合

路線	a 本件各土地H6相続税路線価	b 本件各土地H6固定資産税路線価	c 本件各土地H6適正な時価(a/0.7900)
正面	8,950,000	9,640,000	11,329,113

(2) 本件各土地を中心に1.5キロメートル内の地価公示19地点の平均79.05パーセントの場合

路線	a 本件各土地H6相続税路線価	b 本件各土地H6固定資産税路線価	c 本件各土地H6適正な時価(a/0.7905)
正面	8,950,000	9,640,000	11,321,194