

事案の概要

1 本件は、別紙1物件目録記載1及び2の各土地（以下、同目録記載1の土地を「本件土地1」、同目録記載2の土地を「本件土地2」といい、これらを併せて「本件各土地」という。）に係る固定資産税の納税義務者である原告が、土地課税台帳に登録された平成30年度の本件各土地の価格（以下「本件各登録価格」という。）を不服として東京都固定資産評価審査委員会（裁決行政庁。以下「本件審査委員会」という。）に対して審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被告を相手として、本件決定の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め

（1）本件に係る地方税法（以下「法」という。）の定めは、別紙2記載のとおりである。

（2）ア 法349条1項は、基準年度（法341条6号）に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日。法359条参照）に所在する土地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（以下併せて「土地課税台帳等」という。）に登録されたもの（以下「登録価格」という。）とする旨を定め、同項にいう「価格」について、法341条5号は、適正な時価をいう旨を定めている。

イ 法403条1項は、市町村長（法734条1項により、東京都特別区の存する区域においては、都が市とみなされるため、東京都知事と読み替えられる。以下同じ。）は、法388条1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旨を定め、同項に基づき固定資産評価基準（甲6。昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）が告示されている。

（3）平成30年度（基準年度に当たる。）の固定資産評価に適用される評価基準は、宅地の評価につき、各筆の宅地に評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額（本件では評点1点当たりの価額は1円である。）に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとし、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って付設するものとしており、市街地宅地評価法による評点数の付設方法について、概要、以下のとおり定めている（甲6）。

ア 標準宅地の選定

宅地を、その利用状況を基準として、商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、さらに必要に応じ、商業地区にあつては、繁華街、高度商業地区（〈1〉、〈2〉）、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、併用住宅地区等にそれぞれ区分し（このような利用状況を基準とする

区分を以下「用途地区の区分」といい、区分された各地区を「用途地区」という。)、当該各地区について、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からみて相当に相違する地域ごとに区分し（このような宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとの区分を以下「状況類似地区の区分」といい、区分された各地域を「状況類似地区」という。)、当該状況類似地区の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該状況類似地区において標準的なものと認められるものを標準宅地として選定する。

イ 路線価の付設

路線価（街路に沿接する標準的な宅地の単位地積当たりの価格を評点数で表したものをいう。）は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ付設するところ、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単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。

主要な街路以外の街路（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。

ウ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（以下「価格調査基準日」という。）の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

平成30年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成29年1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には所定の方法により修正を加えることができる。

エ 各筆の宅地の評点数の付設

（ア）各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、一画地の宅地ごとに画地計算法（評価基準別表第3）を適用して付設する。

（イ）この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳等に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみてこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

（ウ）その一方においてのみ路線に接する画地については、その路線価に当該画地の奥行距離（原則として路線価を適用すべき路線からの垂線による画地の最深部までの距離をいう。）に応じ奥行価格補正率表（評価基準別表第3の附表1

〔以下「附表1」といい、後記(オ)までにおいて同別表の附表については同様に表記する。〕)によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(エ) 間口が狭小な画地については間口距離(原則として画地が路線に接する辺の長さをいう。)に応じて間口狭小補正率表(附表5)によって求めた間口狭小補正率を、奥行が長大な画地については奥行距離を間口距離で除した値に応じて奥行長大補正率表(附表6)によって求めた奥行長大補正率を、それぞれ上記(ウ)で計算した単位地積当たりの評点数に乗じて補正する。

(オ) 不整形地の価額については、上記(ウ)で計算した単位地積当たり評点数に不整形地補正率表(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。

この場合において、当該画地が間口狭小補正率表ないし奥行長大補正率表の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.60)を乗じて評点数を求める。

なお、不整形地補正率表は、〔1〕蔭地割合(当該不整形地を囲む、路線に面する矩形又は正方形の土地〔想定整形地〕の地積のうち当該不整形地以外の部分〔以下「蔭地」という。〕の占める割合。)に応じて求める方式と、〔2〕当該不整形地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみた不整形度(普通、やや不整形、不整形、相当に不整形、極端に不整形の5段階。)に応じて求める方式があり、附表4は後者の方式の不整形地補正率について、普通商業地区の場合、普通から順に1.00, 0.95, 0.85, 0.80, 0.70としている。

(4) 東京都特別区の区域内に存する固定資産(土地)の評価については、東京都主税局長が、評価基準に基づいて行う評価事務の実施の要領として「東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領」(乙1。以下「取扱要領」といい、評価基準と併せて「評価基準等」という。)を定めている。平成30年度の固定資産評価に用いられる取扱要領は、宅地の評価について上記(3)と同様の評価方法によって算定することを規定しているところ、以下のような定めがある。

ア 用途地区の区分(前記(3)ア)は、宅地の利用状況を基準とし、都市計画法上の用途地域に留意した上で行う。なお、取扱要領は12種類の用途地区を定めているところ、その用途地区には次のようなものがある。

(ア) 高度商業地区

都心又は副都心にあつて、高度利用が進んでおり、集客力のある百貨店、金融機関、専門店舗、飲食店舗等が連たんしている地区又は店舗兼事務所若しくは事務所が連たんしている地区。

(イ) 普通商業地区

高度商業地区の外延部又は地域の拠点として鉄道駅の周辺等に位置し、小売店舗、飲食店舗、事務所等が連たんしている地区。高度商業地区に比べ資本投下量が少なく商業密度も低い、低層併用住宅地区より商業密度が高い。

(ウ) 中高層併用住宅地区

高度商業地区から連なる普通商業地区の外延部にあつて店舗、事務所と中高層共同住宅等が混在している地区、又は幹線道路沿いに沿道サービス施設等が多く立地している地区。普通商業地区に比べて商業密度が低く、低層併用住宅地区より高度利用が進んでいる。

(エ) 低層併用住宅地区

小売店舗、飲食店舗及び戸建住宅等が混在している地区。普通商業地区に比べ商業密度が低く、中高層併用住宅地区ほど高度利用が進んでいない。

イ 状況類似地区の区分(前記(3)ア)は、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに行うが、その際は、鉄道、河川等により区画されている地域、都市計画法上の用途地域及び容積率等についても留意し、地区内の価格差が2割程度に収まることを目標に行う。

ウ 路線価の付設(前記(3)イ)は、原則として交差点から交差点までの一街路を単位として行う。ただし、以下のような例外がある。

(ア) 街路の両側で用途地区を区分する必要がある場合や、用途地域、容積率、風致地区などの行政的な要因が異なる場合には、原則として二重に路線価を付設する。

(イ) 街路の両側で、「東京都土地価格比準表」(乙10の1。平成5年4月1日付5主資評第2号主税局長決定。以下「比準表」という。)の価格形成要因に大きな格差があり、同一の路線価によることが不相当と認められる場合は、二重に路線価を付設する。

(ウ) 一街路の中で、比準表の価格形成要因に大きな格差が生じている場合は、その状況に応じて一街路を2以上に区分することができる。ただし、原則として現況においても差異が認められる場合に限る。

エ 取扱要領は不整形地補正率表として不整形度(不整形の度合い。普通、やや不整形、不整形、相当に不整形、極端に不整形の5段階。)に応じて求める方式(前記(3)エ(オ)の〔2〕)を採用しているところ、その補正率は、普通商業地区の場合、普通から順に1.00、0.90、0.80、0.70、0.55としており、評価基準における補正率より補正の程度が大きく、納税者に有利になっている。

また、当該画地につき間口狭小補正率表ないし奥行長大補正率表の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた率と、不整形地

補正率とを比較し、値の小さい方の補正率を適用することとされており、評価基準（前記（3）エ（オ））と異なり、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた率は比較の対象とされていない。

（5）法432条1項は、固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合においては、所定の期間内に、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる旨を定めている。

3 前提事実（争いのない事実、顕著な事実並びに掲記証拠〔証拠番号は特記しない限り枝番を含む。以下同じ。〕及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（1）当事者

原告は、平成30年1月1日時点で、本件土地1の共有持分を有するとともに本件土地2を所有し、その旨登記されていた者であり、本件各土地に係る平成30年度の固定資産税の納税義務者である（甲1）。

（2）本件各土地の位置、形状等

ア 本件各土地は、登記上、別個の筆からなる土地であるが、互いに隣接しており、本件各土地にまたがって、原告が共有持分を有する「A4ビル」と称する6階建ての建物（別紙1物件目録記載3，甲17。以下「A4ビル」という。）が建築されており、評価基準上の一画地（関係法令等（3）エ（イ））である（甲1，乙2。以下、本件各土地を一体のものとして「本件画地」ということがある。）。

イ 本件画地の形状及び位置関係は別紙3図面記載のとおりであり、本件画地はその北側が区道（清水谷坂。以下「本件道路」といい、本件道路のうち、プリンス通りとの交差点からいちょう坂通りとの交差点までの部分を「本件街路」という。）と接面している。本件画地が所在する地域は、市街地的形態を形成する地域であり、また、都市計画法上の第二種住居地域にある。（甲9，乙3～5）

（3）東京都知事は、平成30年3月30日付けで、本件各土地について平成30年度の価格（本件各登録価格）を決定し、東京都千代田都税事務所長は、同日付けで、これを土地課税台帳に登録した。本件各登録価格は、本件土地1については1億2663万8080円、本件土地2については8767万1600円であった。（甲3，5）

（4）本件各登録価格の算定方法は、以下のとおりである（後掲のほか、甲10，11，弁論の全趣旨）。なお、以下における評価は、特に断りのない限り、東京都固定資産評価員により行われ、上記（3）のとおり東京都知事が本件各登録価格を決定したものである（以下、これらを併せて「評価庁」ということがある。）。

ア 本件各土地（本件画地）の登記及び現況の地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域にあるから、市街地宅地評価法により評価し

た。

イ 標準宅地の選定

本件画地を含む地域について、用途地区を普通商業地区（関係法令等（4）ア（イ））に区分し、同地区を更に状況類似地区ごとに区分し、本件画地の所在する状況類似地区の主要な街路を本件街路とし、本件街路に沿接する宅地のうちから標準宅地として、千代田区a〇番〇〇に所在する土地（別紙1物件目録記載4，甲2。以下「本件標準宅地」という。なお、本件標準宅地の形状及び位置関係は別紙3図面記載のとおりである。）を選定した。

ウ 標準宅地の適正な時価の評定

不動産鑑定士A5は本件標準宅地を評価対象地とする鑑定評価を行った（以下「本件鑑定」といい、本件鑑定に係る鑑定評価書〔乙4〕を「本件鑑定評価書」という。）。本件鑑定においては、近隣地域の範囲を本件標準宅地の北側が接面する区道（本件道路）沿いで、東方約15m，西方約75mの範囲（本件街路に沿接する範囲に相当する。）とし（以下「本件近隣地域」という。）、本件近隣地域の行政的条件を、第二種住居地域で、指定建ぺい率（以下、単に「建ぺい率」という。）は60％，指定容積率及び基準容積率（以下、指定容積率と基準容積率を区別せず単に「容積率」ということがある。）はいずれも400％とし、本件近隣地域の標準的画地を、間口20m，奥行16mの長方形（地積320平方メートル）の中間画地（以下「本件標準的画地」という。）とし、その標準的使用を中層店舗兼事務所地とした上で、平成30年度の価格調査基準日である平成29年1月1日時点の本件標準的画地の1平方メートル当たりの価格（以下「本件標準価格」という。）を214万円／平方メートルと評価した。そして、本件標準価格に基づき、個別的要因に基づく価格修正（本件標準宅地が容積率400％と600％の地域にまたがるため加重平均容積率が約574％であるとして+11％の修正）を施し、本件標準宅地の1平方メートル当たりの価格を237万円／平方メートルと評価した（なお、本件鑑定評価書の概要は後記（5）記載のとおりである。）。

評価庁は、本件鑑定の結果を踏まえ、本件標準宅地に係る適正な時価については、上記個別的要因に基づく価格修正を施す前の本件標準価格の7割程度（関係法令等（3）ウ参照）の価格である149万円／平方メートルと評定した。

エ 路線価の付設

上記ウの本件標準宅地の適正な時価に基づいて、本件標準宅地の沿接する主要な街路（本件街路）の路線価として149万点を付設した（乙5）。

オ 各筆の宅地の評点数の付設

本件画地が沿接する路線は本件街路のみであり、上記エのとおり本件街路の路線価は149万点である。本件画地の本件街路からの奥行距離から求めた奥

行価格補正率を1.00とし、本件画地の間口距離から求めた間口狭小補正率を0.97とし、本件画地の奥行長大補正率を1.00とし、さらに、本件画地の形状が逆L字型（接面道路側に蔭地ができる形状をいう。）であって利用上の制約が認められることから、不整形の度合いを5段階中3番目の「不整形」と評価して、本件画地の不整形地補正率を0.80（関係法令等（4）エ）とした。その上で、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた率と不整形地補正率とを比較し（同エ）、値の小さい不整形地補正率を適用した結果、修正前単位地積当たりの評点数を119万2000点（149万点×1.00×0.80）と算出した。

次いで、平成29年1月1日から同年7月1日までの期間の地価の変動状況に関しては、価格の下落が認められなかったことから、上記期間の時点修正率1.000を乗じて、修正後単位地積当たりの評点数を119万2000点と算出した（乙6）。

これに、地積（本件土地1につき106.24平方メートル、本件土地2につき73.55平方メートル）を乗じて、総評点（本件土地1につき1億2663万8080点、本件土地2につき8767万1600点）を求めた。

カ 上記オの総評点に1点当たりの価額1円を乗じて、本件各登録価格を求めた。

（5）本件鑑定評価書の概要（甲8、乙4）

ア 本件標準的画地につき、取引事例比較法（後記イ）による比準価格を232万円/平方メートル（以下「本件比準価格」という。）、収益還元法による収益価格を205万円/平方メートル（以下「本件収益価格」という。）と求めた。本件標準的画地の同一需給圏をa、b、c等を中心とする千代田区西部の幹線道路背後に中高層店舗事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域と判定し、同一需給圏においては収益目的の需要が多いが、利便性が良好な地域であるため法人企業による自己使用目的の需要も期待でき、本件比準価格及び本件収益価格は共に指標として有効であるとして、両価格を相互に関連付け、さらに公示価格（後記ウ）との均衡にも配慮し、本件標準価格を214万円/平方メートルと査定した。

イ 取引事例比較法について

相対的に規範性の高い3事例として、〔1〕千代田区d所在の土地に係る取引事例2件、〔2〕千代田区b所在の土地に係る取引事例1件を採用し（このように比較対象となる取引事例に係る土地を「事例地」といい、本件における上記3件の事例地を「本件3事例地」という。）、それぞれ事情補正、時点修正、事例地の個別的要因の標準化補正及び地域的要因の比較を行った上、いずれも地域の類似性が認められるため規範性は同程度であるとして、各事例からの査定価格

の中庸値をもって本件比準価格を232万円/平方メートルと試算した。

ウ 規準の対象とした公示価格について

標準地として、千代田区e〇-〇-〇所在の土地(甲14。標準地番号は千代田〇-〇〇。以下「本件標準地」という。)を選択し、その平成29年1月の公示価格である224万円/平方メートルに、街路条件(-3.3)、交通接近条件(-0.9)、環境条件(-3.5)、行政的条件(+13.0)の各補正を行い、公示価格を規準とした本件標準的画地の価格を214万円/平方メートルとした。

(6)原告は、平成30年8月28日付けで、本件各登録価格に不服があるとして、法432条1項に基づき、本件審査委員会に対し、審査の申出をした(甲4。以下「本件審査申出」という。)

(7)本件審査委員会は、平成31年4月12日付けで、本件各土地の評価は法及び評価基準等に従って行われており、本件各登録価格は適正な時価を上回るものではないとして、本件審査申出を棄却する旨の決定(甲5。本件決定)をし、原告はその頃、本件決定に係る決定書正本を受領した。

(8)原告は、令和元年10月2日、本件訴えを提起した(顕著な事実)。

4 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件決定の適法性(本件各登録価格の決定の適法性)である。

原告は、本件各登録価格の算定方法(前記3(3))は、(1)用途地区の区分、

(2)状況類似地区の区分、(3)標準宅地の適正な時価の評定、(4)路線価の付設、(5)評点数の付設、及び(6)本件街路の北側に沿接する土地(以下「本件北側土地」という。)の路線価との均衡等の各点において、評価基準等の適用を誤っており、評価基準等の定める評価方法に従って本件画地(本件各土地)の適正な時価を算定すれば、本件各登録価格はいずれも当該適正な時価を上回るにもかかわらず、これを上回らないとして本件審査申出を棄却した本件決定は違法であるなどと主張するところ、上記各点についての当事者の主張の要旨は別紙4記載のとおりである。なお、同別紙において定義した略称は本文においても用いる。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、本件各登録価格は評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものではなく、同評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情も認められないので、本件各登録価格の決定は適法であり、したがって、本件審査申出を棄却した本件決定は適法であるから、原告の請求は理由がなく棄却すべきものと判断する。その理由の詳細は次のとおりである。

1 登録価格の決定の適法性の判断枠組み

法は、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等に登録されたもの（登録価格）とし（349条1項）、上記の価格とは適正な時価をいうと定めている（341条5号）ところ、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、土地の基準年度に係る賦課期日における登録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れば、その登録価格の決定は違法となる。

また、法は、固定資産税の課税標準に係る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総務大臣（平成13年1月5日以前は自治大臣。以下同じ。）の告示に係る評価基準に委ね（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（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と解され、これを受けて全国一律に適用される評価基準として昭和38年自治省告示第158号が定められ、その後累次の改正が行われている。これらの法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税においてこのような全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が法によって保護されるべきものということができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものというべきである。

そして、法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

以上に鑑みると、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、〔2〕こ

れを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るときであるということが出来る。(以上につき平成25年最判参照)

2 認定事実

前提事実に加え、後掲各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

(1) 本件画地は、逆L字型の土地で、その北側が本件街路と接面しており、間口距離は約5.7m、奥行距離は約19.6mで、面積は179.79平方メートルである。本件画地上には1階の床面積が117.90平方メートルで本件画地と同様に平面形状が逆L字型で6階建てのA4ビルが建設されている。A4ビルの1階は原告の住居兼事務所として使用され、2階から6階までは事務所として賃貸されている。(前提事実(2)、甲1、17、22、30、弁論の全趣旨)

(2) 本件画地及び本件標準宅地は千代田区の西部に位置する同一の街区に所在するところ、同街区の北側(同街区から2街区先に進んだ地点)には東西に国道20号が伸びている。また、本件画地ないし本件標準宅地から直線距離で約110m先(国道20号沿い)に麴町駅の入口がある。本件画地及び本件標準宅地が接面する本件街路の南側は、プリンス通り側からA6ビル、本件標準宅地上にあるA7ビル、A8館(なお、原告は、本件標準宅地と本件画地との間には空き地が広がっていると指摘するが、当該土地は歩道との間に塀や門扉が設けられており、A8館の敷地であると認められる。)、本件画地上にあるA4ビル、A9館が建ち並んでおり、本件街路の北側は、プリンス通り側からA10ビル、A11ビル、A12、A13、A14ビル、A15ビルが建ち並んでいる。また、上記各建物のうちA13は集合住宅であり、A12とA13の間にも木造住宅があるが、他にこのような住宅用建物は見当たらず、事務所や店舗に用いられているものが殆どを占める。(前提事実(2)イ、(4)イ、甲9、15、19、20、23、30、乙3、4、7、12、弁論の全趣旨)

(3) 本件道路の南側でA8館及びその西側の地域(本件画地を含む。)は都市計画法上の第二種住居地域であり、その建ぺい率は60%、容積率は400%である。本件道路の南側でA8館より東側は同法上の商業地域であり、その建ぺい率は80%、容積率は600%である。本件標準宅地は少なくともその大部分が同商業地域に属しているものと認められる。本件街路の北側も同法上の商業地域であり、その建ぺい率は80%、容積率は700%である。

なお、本件画地と同じ第二種住居地域に含まれる地域には、A8館及び同西館

のほか、A16ビル（A17タワー）、A18ビル（A19）など、大型のビルが建ち並んでいる。（以上につき、前提事実（2）イ、甲9、20、21）

3 本件各登録価格の算定方法は前提事実（4）、（5）記載のとおりであるところ、原告がその評価方法を争う部分以外に誤りがあるとはうかがわれない（原告も積極的に争わない。）。そこで、以下においては、原告が評価基準等の適用を誤っていると主張する各点につき検討する。

（1）用途地区の区分について

ア 原告は、〔1〕本件画地は都市計画法上の第二種住居地域であるのに対し、本件標準宅地は同法上の商業地域であり、両者は用途地域が異なる、〔2〕本件画地は取扱要領上の中高層併用住宅地区に区分されるべきものである、などと主張して、本件画地と本件標準宅地を同じ普通商業地区に区分したことは誤りであると主張する。

イ（ア）しかし、都市計画上の地域地区は、当該地域地区内の建築物の建設やその用途・構造等に一定の制限を加えることによって、将来における都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とするものであるのに対し、評価基準等が定める用途地区の区分は、土地の適正な時価を算定することを目的とするものであるから、土地の現実の利用状況に従って区分すべきものと解される（関係法令等（3）ア、（4）ア参照）。したがって、両者は必ずしも一致するものではなく、都市計画法上の用途地域は、上記用途地区を区分するに当たって参考とされるにとどまるものといえる。現に、取扱要領において、普通商業地区の標準的用途地域として、商業地域や近隣商業地域のほか、第二種住居地域や第一種住居地域が掲げられている（乙20）のも、上記の趣旨に沿うものと考えられる。そうすると、本件画地と本件標準宅地とで都市計画法上の用途地域等が異なることをもって、直ちに、本件画地に係る用途地区の区分が誤りであるとはいえない。

（イ）そして、認定事実（2）のとおり、本件画地及び本件標準宅地が接面する本件街路の南側は、事務所や店舗用のビルが連たんしているのであり、取扱要領において普通商業地区の標準的利用用途とされている「店舗（小売店舗、飲食店舗等）、事務所」に合致しており（乙20）、都市計画法上の用途地区を異にする本件画地と本件標準宅地との間で、現実の利用状況に差異があるとは認められない（なお、原告が主張する本件街路の北側の利用状況を考慮に入れたとしても、住宅用建物は一部にとどまり、全体として見れば、その標準的利用用途は事務所、店舗であるというべきである。）。

（ウ）以上によれば、評価庁が本件画地及び本件標準宅地の用途地区をいずれも普通商業地区（関係法令等（4）ア（イ））に区分したことは、評価基準等の定める評価方法に従ったものと認められ、これに反する原告の主張は上記説示に照らし採用することができない。

(2) 状況類似地区の区分について

ア 原告は、仮に本件画地と本件標準宅地を同じ普通商業地区に区分するとしても、容積率が1.5倍も乖離している以上、同一の状況類似地区に区分することは誤りであると主張する。

イ 評価基準において、状況類似地区の区分は、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するものであるところ（関係法令等（3）ア）、ここにいう「街路の状況」とは、道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に関する要素をいい、例えば、道路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、曲折度、街路修景等がこれに当たるものと解され、「その他の宅地の利用上の便」とは、個々の宅地が建物の敷地として有する固有の要素（奥行や間口の状況、宅地の形状、街区内の位置等）を除いた普遍的な要素をいい、例えば、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等がこれに当たるものと解される。

また、取扱要領においては、状況類似地区の区分は、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに行うが、その際は、都市計画法上の用途地域及び容積率等についても留意し、地区内の価格差が2割程度に収まることを目標に行うものとしている（関係法令等（4）イ）。

ウ 以上を踏まえて本件について見ると、認定事実（2）のとおり、本件画地と本件標準宅地はいずれも本件街路の南側に接面し、極めて近接した位置関係にあるから、街路の状況、公共施設等の接近の状況、宅地の利用上の便等においてほぼ同等の状況にあるものといえる。

他方、両土地は都市計画法上の用途地域が異なるため、建ぺい率及び容積率には相違があるものの、本件鑑定では、本件近隣地域（建ぺい率60%、容積率400%）との比較において本件標準宅地に係る修正率を11%としていること（前提事実（4）ウ）に鑑みると、取扱要領における地区内の価格差が2割程度に収まるとの目標を達成しているものと考えられる。このことに加え、面積が179.79平方メートルである本件画地に1階の床面積が117.90平方メートルであるA4ビルが建てられていること（認定事実（1））。なお、本件画地は防火地域内にあり、耐火建築物であるA4ビルの建ぺい率は70%である〔甲9,30。建築基準法53条3項1号参照。〕、本件画地の西側に隣接するA20館との距離は極めて近接していること（甲20）をも考慮すると、家屋の疎密度についても、これのみをもって価格形成要因の同等性を否定するほどの有意な差異には当たらないものというべきである。

以上を総合すると、評価庁が本件画地と本件標準宅地を同一の状況類似地区に区分したことは評価基準等の定める評価方法に従ったものと認められ、これに反する原告の主張は上記説示に照らし採用することができない。

(3) 標準宅地の適正な時価の評定について

ア 原告は、本件鑑定について、〔1〕取引事例比較法においては、事例地として、本件画地と同じ第二種住居地域の土地で、建ぺい率が60%、容積率が400%のものを選定すべきであったのに、商業地域の土地で、建ぺい率が80%、容積率が600%の本件3事例地を選定している点において誤りである、〔2〕規準の対象となる公示価格も第二種住居地域の土地の公示価格であるべきなのに、商業地域の土地（本件標準地）の公示価格を選定している点において誤りである、と主張する。

イ しかし、上記〔1〕については、不動産鑑定評価基準では、取引事例比較法の適用に当たって、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する土地から事例地を選択するものとされており、事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合には、評価対象地の近隣地域と事例地の存する地域との地域要因の比較及び評価対象地と事例地との個別的要因の比較（以下「地域要因及び個別的要因の比較」という。）を行い、必要な補正を行うものとされており（乙13）、用途地域等の行政的条件の相違は、上記の地域要因及び個別的要因の比較において考慮されるから、必ずしも評価対象地と用途地域等が同一の土地から事例地を選択しなければならないものではなく、原告の主張はその前提を欠くものである。

本件鑑定は、本件標準宅地の近隣地域（本件近隣地域）の範囲を本件標準宅地の北側が接面する区道（本件道路）沿いで、東方約15m、西方約75mの範囲としているところ、これは、本件街路（本件道路のうち、プリンス通りとの交差点からいちょう通りとの交差点までの間）の南側に沿接する地域に相当する（前提事実（4）ウ）。そして、本件鑑定は、本件近隣地域内の本件標準的画地の標準的使用を中層店舗兼事務所地とし、その同一需給圏を、a、b、c等を中心とする千代田区西部の幹線道路背後に中高層店舗事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域と判定した上で、本件3事例地（千代田区dから2件、千代田区bから1件）を選択しているところ（前提事実（5）イ、乙4、15）、本件街路に沿接する地域も、千代田区西部の幹線道路（国道20号）背後に中高層店舗事務所ビル等が建ち並ぶ地域である（認定事実（2））から、本件鑑定における同一需給圏の判定及び本件3事例地の選択はいずれも不動産鑑定評価基準に従って適正に行われたものと認められる。

なお、本件鑑定においては、地域要因及び個別的要因の比較として、本件3事例地が存する地域における標準的な土地（以下「事例地地域に係る標準的土地」という。）を設定し、事例地と事例地地域に係る標準的土地との間における個別的要因の格差比較を行い、事例地を、事例地地域に係る標準的な土地に合致したものに補正し、次に、事例地地域に係る標準的土地と本件標準的画地とに係る地

域的要因の比較を行った上で、本件比準価格を算定しているところ、その際に、各土地の容積率の差異等についても適切に考慮しているものと認められるから（乙4、13～15）、本件比準価格の算定は相当なものと認められる。

ウ 上記〔2〕についても、不動産鑑定評価基準においては、公示価格を規準とした価格を求めるに当たって、評価対象地に類似すると認められる標準地を選択し、評価対象地と標準地の位置、地積、環境等の価格形成要因を比較検討し、標準地の公示価格と評価対象地の価格との間の均衡を保たせるものとされており（乙14）、標準地と評価対象地との間の用途地域等の行政的条件の相違は、上記の価格形成要因の比較検討において考慮されるから、必ずしも評価対象地と用途地域等が同一の標準地を選択しなければならないものではなく、原告の主張はその前提を欠くものである。

本件標準地は千代田区e〇-〇-〇に所在し（前提事実（5）ウ）、その鑑定評価書（乙16）によれば、店舗兼事務所の敷地として利用され、近隣地域の地域的特性は「東京FM通り沿いに古くから店舗事務所が建ち並ぶ地域」とされ、標準的使用は「高層店舗事務所地」で、同一需給圏は麴町駅周辺の店舗併用の事務所街等とされており、本件標準的画地と同一需給圏内の類似地域から適切に選択されているものといえ、また、本件標準的画地との容積率の差異は価格形成要因の比較において考慮されている（乙15）から、公示価格を規準とした価格の算定は相当なものと認められる。

エ この点、原告は、本件標準地よりも本件標準宅地までの距離が近く、都市計画法上の第二種住居地域に存在する原告主張標準地（千代田区a〇-〇〇外所在の標準地）を規準の対象となる公示価格とすべきである旨主張する。

しかし、原告主張標準地の近隣地域の地域的特性は「由緒ある高台の中層共同住宅地で、事務所、会館なども存する」とされ、その標準的使用は「中層の共同住宅地」で、同一需給圏は「千代田区a、e地区等を中心とするマンションと事務所ビルが多い優良住宅地域」とされていること（乙17）に照らせば、上記（1）のとおり用途地区を普通商業地区とする本件標準宅地との関係で、原告主張標準地に係る公示価格を規準の対象とすべきものとはいえない。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

（4）路線価の付設について

ア 原告は、本件画地と本件標準宅地のように同一の街路に沿接する土地に対する公法上の規制が相違し、利用状況が異なるときは、当該街路を2つ以上に区分し、異なる路線価を付設すべきであると主張する。

イ しかし、本件画地と本件標準宅地の容積率の差異は、比準表によれば7ポイントの格差率に過ぎず（乙10）、また、前記（2）ウで説示したとおり、本件街路の南側に沿接する土地のうち、本件画地の存する西側の部分と本件標準宅

地の存する東側の部分で、現実の利用状況に差異があるとは認められず、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素についても、建ぺい率及び容積率の差異を考慮しても価格形成要因の同等性を否定するほどの有意な差異があるとはいえないから、評価庁が本件街路を2以上に区分することなく、同一の路線価を付したことは、評価基準等の定める評価方法（関係法令等（4）ウ（イ）、（ウ）参照）に従ったものと認められる。

ウ この点、原告は、相続税路線価（甲12）においては本件街路を2つに区分して路線価を付設していると主張するが、固定資産税路線価と相続税路線価とでは付設する主体もその評価方法も異なるのであるから、固定資産税路線価の付設が評価基準等の定める評価方法に従って行われたと認められる以上、相続税路線価との相違のみをもって誤りであるということとはできない。

また、原告は、仮に、評価基準等の定める評価方法によっては本件街路を2つに区分して路線価を付設することができないとすれば、本件画地の評価において、評価基準等の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算出することのできない特別の事情が存在すると主張するが、上記イで説示したところからも明らかとおり、本件街路を2以上に区分せず同一の路線価を付したことには相応の合理性があり、このことによって本件画地の適正な時価の算出が妨げられているとはいえないから、原告の主張するような特別の事情が存在するとは認められない。

したがって、原告の上記主張はいずれも採用することができない。

（5）評点数の付設について

ア 原告は、本件画地に適用すべき不整形地補正率は0.70であると主張する。
イ 本件画地は、逆L字型の土地ではあるが、〔1〕その面積は179.79平方メートルであり（認定事実（1））、本件街路沿いの本件標準宅地（363.95平方メートル。甲2）、その東側に隣接する鶴屋ビルの敷地（268.8平方メートル。乙19）や本件標準的画地（320平方メートル。前提事実（4）ウ）と比較しても著しく小さいとはいえないこと、〔2〕本件画地上には1階の床面積が117.90平方メートルで平面形状が本件画地と同様に逆L字型のA4ビルが建設されており（認定事実（1））、不整形地であることで建物の敷地として有効利用できない部分が生じているとも認められないこと、〔3〕取扱要領上、逆L字型の事例のうち本件画地に最も類似する形状のものについて、不整形地補正率は0.80とされているのに対し、0.70の不整形地補正率が適用される事例としては三角形の形状の土地が挙げられている（乙1）ところ、同土地と本件画地とを比較すると、本件画地の方が有効利用できる部分が多いと考えられることに照らせば、本件画地の不整形の度合いについては「不整形」（5段階評価のうち3番目）として適用する不整形地補正率を0.80とするのが相当で

ある（関係法令等（4）エ参照）。したがって、評価庁が本件画地の不整形地補正率を0.80としたことは、評価基準等の定める評価方法に従ったものと認められる。

ウ なお、本件画地の間口距離は約5.7m、奥行距離は約19.6mであるから（認定事実（1））、取扱要領上、間口狭小補正率は0.97、奥行長大補正率は0.99となるが、取扱要領においては、間口狭小補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた率（0.96）と、不整形地補正率とを比較し、値の小さい方の補正率を適用することとされているから（関係法令等（4）エ）、評価庁が上記のうち最も小さい数値である不整形地補正率0.80を採用したことは、評価基準等の定める評価方法に従ったものと認められる。

エ この点、原告は、間口狭小補正率及び奥行長大補正率が適用されないとすれば、その点も不整形地補正率を定める際に配慮すべきであるとも主張する。しかし、原告の主張は、取扱要領の定めと異なる取扱いをすべきことをいうものであって失当である（なお、評価基準においては、取扱要領と異なり、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた率も比較の対象としているが〔関係法令等（3）エ（オ）、（4）エ〕、評価基準上の不整形地補正率表においては「不整形」に対応する不整形地補正率が0.85であるため、これに間口狭小補正率を乗じても、0.80より小さい数値とはならない。）。

（6）本件北側土地の路線価との均衡について

ア 原告は、本件街路は北側と南側で二重に路線価が付設されており、平成30年度に付設された路線価はいずれも149万点であったこと（甲24）を挙げ、〔1〕本件北側土地は都市計画法上の商業地域に存し、建ぺい率は80%、容積率は700%であり、麴町駅への近接性の面でも本件画地より優っているにもかかわらず、本件画地と同じ路線価が付設されていること、〔2〕相続税路線価（甲12）や令和3年度の固定資産税路線価（甲29）では本件北側土地の路線価は本件画地の路線価より高くなっていることから、本件における路線価の付設は本件北側土地との均衡を欠くものであると主張する。

イ しかし、上記（1）から（4）に説示したとおり、本件画地に係る路線価の付設は、評価基準等の定める評価方法に従った結果である。そして、本件北側土地は、本件画地とは異なる状況類似地区に区分され、その路線価の算定の基礎となる標準宅地や主要な街路も本件画地と異なるものであり（甲24、乙21）、そもそも本件画地に係る路線価の算定とは関連しないのであるから、原告の主張するような本件北側土地との対比等をもって、評価基準等に定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるということもできない。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

(7) その他の原告の主張について

その他、原告は、本件各登録価格の算定方法について、るる主張するが、いずれも上記の説示に照らし採用することができないことは明らかである。なお、原告は、本件画地と本件北側土地、本件画地と本件標準宅地の路線価が同一であることをもって租税平等主義に違反するとも主張するが、本件各登録価格が、全国一律の統一的な評価基準によって評価の均衡を図るという趣旨のもと定められた評価基準及びこれに基づく取扱要領の定める評価方法に従って算定されている以上、原告の主張する事情をもって租税平等主義違反を基礎付けるものとはいえず、この点に係る原告の主張も採用することができない。

4 以上によれば、本件各登録価格は、評価基準及びこれに基づく取扱要領（評価基準等）の定める評価方法に従って算定されたものであり、同評価方法に従って決定される価格を上回らないものである。

また、関係法令等（3）、（4）のとおり、評価基準等においては、固定資産である土地のうち宅地の価格の評価は、原則として市街地宅地評価法によるものとされ、同評価法では、付設された路線価を基礎として、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とされており、このような評価基準等の評価方法は、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえ、かつ、本件画地に関し、評価基準等の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるとは認められない。

したがって、評価庁による本件各登録価格の決定は適法であるから、本件審査申出を棄却した本件決定は適法である。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第51部

裁判長裁判官 清水知恵子 裁判官 釜村健太 裁判官 溝渕章展

(別紙1) 物件目録

1 所在 千代田区 a

地番 ○番○○

地目 宅地

地積 106.24平方メートル

2 所在 千代田区 a

地番 ○番○○

地目 宅地

地積 73.55平方メートル

3 所在 千代田区 a ○番地○○, ○番地○○

家屋番号 ○番○○

種類 事務所

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積 1階 117.90平方メートル

2階～6階 各115.81平方メートル

4 所在 千代田区 a

地番 ○番○○

地目 宅地

地積 363.95平方メートル

以上

(別紙2) 地方税法

(別紙3) 《略》

(別紙4) 争点に関する当事者の主張の要旨

1 原告の主張の要旨

(1) 用途地区の区分について

ア 本件画地は都市計画法上の第二種住居地域に属するところ、同地域は、容積率が400%まで、建ぺい率が60%までの建物しか建築することができない。他方、本件標準宅地は都市計画法上の商業地域に属するところ、同地域は、容積率が600%まで、建ぺい率が80%までの建物の建築が可能である。このように二つの地域は公法上の規制において利用状況が大きく相違している。

イ また、本件標準宅地がその東側から小売店舗、飲食店舗、事務所等が連たんしている地区にあり、取扱要領上の普通商業地区に区分されるのに対し、本件標準宅地とその西側に位置する本件画地との間には、本件街路への接面距離が約34mに及ぶ空き地が広がっており、本件画地は、小売店舗、飲食店舗、事務所等が連たんしている地区にあるとはいえず、むしろ普通商業地区の外延部に位置する取扱要領上の中高層併用住宅地区に区分されるべきものである。

ウ 以上からすれば、本件画地と本件標準宅地を同じ普通商業地区に区分し、それを前提に価格の評価を行うことは誤りである。

(2) 状況類似地区の区分について

仮に、本件画地と本件標準宅地を同じ普通商業地区に区分することを是としても、上記のとおり容積率が1.5倍も乖離している本件画地と本件標準宅地を同一の状況類似地区に区分することは誤りである。

(3) 標準宅地の適正な時価の評定について

本件鑑定には以下のような誤りがあって、標準宅地の適正な時価が評定されているとはいえない。

ア 取引事例比較法は、標準的画地の標準価格を査定するために行われるのであるから、比較対象となる取引事例に係る土地（事例地）は、標準的画地と価格形成要因が近い土地である必要がある。本件鑑定では、第二種住居地域に存在し、建ぺい率が60%、容積率が400%の土地を標準的画地として設定しているのであるから、事例地も第二種住居地域に存在し、建ぺい率が60%、容積率が400%の土地から選定すべきであった。しかし、本件鑑定において選定された3つの事例地（本件3事例地）は、全て商業地域に存在し、建ぺい率が80%、容積率が600%の土地であるから、本件3事例地の選定は誤りである。

イ 規準の対象となる公示価格も第二種住居地域の土地の公示価格であるべきである。千代田区a〇-〇〇外所在の標準地（標準地番号：-×。以下「原告主張標準地」という。）は、第二種住居地域に存在し、本件標準宅地にも近く（甲23の1）、その公示価格である188万円/平方メートルを規準の対象として選定すべきであるのに、商業地域に存在する本件標準地の公示価格224万円/平方メートルを規準の対象として選定したのは誤りである。

（4）路線価の付設について

ア 本件画地と本件標準宅地のように、同一の街路に沿接する土地に対する法上の規制が相違し、利用状況が異なるときは、当該街路を2つ以上に区分し、異なる路線価を付設すべきであるから、本件街路を2つに区分せず、本件標準宅地と本件画地に同一の路線価を適用したことは誤りである。現に、評価基準等の規定とほぼ同じ規定である財産評価基本通達（甲13）に基づき付設された路線価（甲12。以下、「相続税路線価」という）とあり、評価基準等に基づき付設された路線価を相続税路線価と区別して「固定資産税路線価」ということがある。）では、本件街路が2つに区分され、本件画地が沿接する路線には本件標準宅地が沿接する路線より低い路線価が付設されている。

イ 仮に、本件標準価格が、第二種住居地域に存在する容積率が400%の土地であることを前提に査定されたものであるとしても、その場合には、本件画地と比べて価格形成要因に大きな優位性がある本件標準宅地に、本件画地と同じ路線価を基にした評点数が付設されることとなり、このことは租税平等主義に反する違法な取扱いといわざるを得ない。

ウ 仮に、評価基準等の定める評価方法によっては、本件街路を2つに区分して路線価を付設することができないとすれば、本件画地の評価において、最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決（民集67巻6号1255頁。以下「平成25年最判」という。）にいう、評価基準等の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算出することのできない特別の事情が存在するというべきである。そして相続税路線価において、本件画地にはその西側の土地と同じ路線価が付設されていることに鑑みると、平成30年度の本件画

地の路線価としては、その西側の土地と同じ131万点を付設すべきである。

(5) 評点数の付設について

本件画地は、奥行距離が19.6m、間口距離が5.7mの逆L字型の不整形地であり、本件街路との接面距離が極めて短く、土地の利用上の制約が大きい上、その規模(面積)は179.79平方メートルで、同じ用途地区の他の画地と比較して著しく小さいことから、その不整形の度合いは「相当に不整形」であるといえる。また、取扱要領上、不整形地補正率のみが適用され、間口狭小補正率及び奥行長大補正率の適用がないのであれば、それらの点への配慮も必要である。そのため、中高層併用住宅地区に存在する本件画地に画地計算法を適用するに当たって考慮される不整形地補正率は0.70とすべきである。

(6) 本件北側土地の路線価との均衡について

ア 本件街路の北側に沿接する土地(本件北側土地)は商業地域に属し、建ぺい率が80%、容積率が700%の土地である。東京メトロ有楽町線麴町駅(以下「麴町駅」という。)への近接性に関しても、本件北側土地は本件画地よりも優っている。本件街路には二重の路線価が付設されているところ、上記のような価格形成要因の顕著な差異があるにもかかわらず、本件画地と本件北側土地の路線価が全く同じ149万円であることは、両者の評価の均衡上看過することのできない事項である。

イ この点、相続税路線価は、本件画地につき176万点であるのに対し、本件北側土地については191万点となっている。また、令和3年度の固定資産税路線価は、本件画地につき174万点であるのに対し、本件北側土地は198万点となっている。これらの事実からすれば、平成30年度の本件画地の路線価も、評価基準等を正しく適用していれば、本件北側土地の路線価よりも低額となっていたことは明らかである。

ウ 本件画地と本件北側土地の路線価を同一の金額とすることは不合理であり、租税平等原則にも違反している。

2 被告の主張の要旨

(1) 用途地区の区分について

ア 本件標準宅地は商業地域と第二種住居地域にまたがって存在しているところ、都市計画法上の用途地域の制度趣旨と固定資産評価における用途地区の区分目的とは相違するから、用途地域の異なる宅地を同一の用途地区と認定することには何ら問題がない。

イ 本件画地も本件標準宅地も麴町駅の周辺に位置し、小売店舗、飲食店舗、事務所等が連たんしている地区にあるから、同一の普通商業地区に区分されるべきである。原告は、本件画地は中高層併用住宅地区に区分されるべきと主張する

が、本件画地の周辺には、一部分が住宅として利用されている建物や、国会議員宿舎という特殊性のある建物はあるものの、一般的な共同住宅は存在せず、事務所ビルが中心であり、店舗、事務所と中高層共同住宅等が混在しているとはいえないし、普通商業地区に比べて商業密度が低いともいえないことは明らかである。

(2) 状況類似地区の区分について

取扱要領上、状況類似地区の区分は価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとに行う旨が定められているが、複数ある価格形成要因の全てが完全に一致することまで必要とされているわけではなく、その認定に当たっては、市町村に一定の裁量が認められている。本件画地及び本件標準宅地は同一路線にあって、位置関係も極めて近接しているため、本件画地及び本件標準宅地の価格に、道路が及ぼす影響の程度は変わらない。また、公共施設等からの距離及びその影響の程度も異なるとは認められない。さらに、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の諸点においても本件画地と本件標準宅地は同等であるといえる。そうすると、本件画地と本件標準宅地の価格形成要因はおおむね同等と認められるから、同一の状況類似地区としたことに何の問題もないというべきである。

(3) 標準宅地の適正な時価の評定について

ア 本件鑑定が取引事例比較法において採用した取引事例(本件3事例地)は、その全てが商業地域にあるわけではない。また、不動産鑑定評価基準上、事例地として「近隣地域又は同一需給圏内の類似地域若しくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産」などを挙げており、都市計画法上の用途地域、建ぺい率及び容積率(以下「用途地域等」という。)が同一のものを選択しなければならないなどとはされていない。本件鑑定は、本件標準的画地の同一需給圏内の類似地域(近隣地域における地域の特性と類似する特性を有する地域)から事例地を選択しており、選択された本件3事例地に何ら問題はない。

また、取引事例比較法においては、事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合は、当該地域における標準的な土地を設定し、事例地と設定した標準的な土地との間における個別的要因の格差比較を行い、事例地を当該地域の標準的な土地に合致したものに補正した上で、当該地域における標準的な土地と標準宅地の存する近隣地域における標準的画地に係る地域要因の比較を行い、地域格差を求めるものであるから、本件比準価格は本件標準的画地に係る比準価格であり、本件3事例地と本件標準的画地の行政的条件の差異も踏まえた上で、適切に算出されているものである。

イ 原告は、本件標準的画地は第二種住居地域の土地であるから、第二種住居地域の土地である原告主張標準地の公示価格を規準の対象とすべきであると主張

するが、用途地域等が同じで、距離が近かったとしても、土地の利用現況が類似するとは必ずしもいえない。本件標準地は商業系の公示地であり本件標準的画地と同一需給圏内の類似地域にあると認められるのに対し、原告主張標準地は住宅系の公示地であり、本件標準的画地と同一需給圏内の類似地域にあるとは認められず、街路条件も大きく相違している。

(4) 路線価の付設について

ア 本件街路の中で価格形成要因に大きな格差が生じているとはいえないし、現況に差異も認められないことから、本件街路を区分せず同一の路線価を付設したことには、十分な合理性があるといえる。原告は、相続税路線価との相違を指摘するが、相続税は相続税法に基づき国税庁が、固定資産税は地方税法に基づき市町村（東京都特別区においては東京都）が、それぞれの宅地の評価方法に基づいて路線価を算定しているのであり、標準宅地の選定、路線価の付設方法、路線価を付設すべき街路や範囲が異なるのであるから、原告の主張は失当というべきである。

イ なお、東京都では、路線が2以上の用途地域にまたがる場合、その路線価は容積率の最も低い方の用途地域を選択して算出するものとしているところ、本件鑑定は、本件標準宅地に係る個別要因を補正し、行政的条件を第二種住居地域とする本件標準価格に基づき本件街路の路線価を算出している。

ウ 原告は平成25年最判にいう「特別の事情」であるとして種々主張するが、本件各登録価格が原告の主張する適正な時価よりも高いと主張するにすぎないものであって、「特別の事情」を主張するものではない。

(5) 評点数の付設について

本件画地は、建物の敷地として有効に利用されている。また、本件画地の規模が、同一用途地区における標準的な画地規模と比べて著しく小さいとも認められないから、本件画地の利用上の制約は大きいとする原告の主張に理由はない。

取扱要領においては、本件画地の形状に最も近い逆L字型の形状の画地の不整形地補正率が0.80であると示されている。なお、不整形地補正率が0.70の事例としては、一般的に、画地全域にわたって長方形の建物が建築できず、残地部分が生じてしまう傾向のある三角形の形状が示されており、本件画地との違いは明白である。

(6) 本件北側土地の路線価との均衡について

ア 固定資産の基準年度に係る賦課期日における登録価格が、評価基準等の定める評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該固定資産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものでないと推認されるのであり、本件北側土地

の路線価に係る原告の主張は、本件各登録価格の当否と関連せず、失当である（なお、本件北側土地の平成30年度の路線価は、本件画地とは別の状況類似地区において算出された路線価であり、当該状況類似地区において本件街路は主要な街路でもない。）。

イ 租税平等主義とは、法令の適用において、本来同じ取扱いがされるべきものについて異なる取扱いがされた場合に問題となるものであるところ、本件は評価基準等に従って適正に法令を適用したものであるから、租税平等主義が問題となる場合ではない。そもそも固定資産の評価においては、大量の土地を短期間に一律に評価しなければならないところ、そうした趣旨から評価基準等を定め、これによって評価するとしているのである。加えて固定資産税の課税標準は、当該固定資産の価格、すなわち適正な時価でなければならないことに鑑みれば、少なくとも評価額が適正な時価を超えるという事態が生じないよう、一定の規定に基づいて謙抑的数値をもって路線価を設定することは許容されるべきである。

以上