

《全文》

【文献番号】 25609255

固定資産評価審査決定取消請求事件
東京地方裁判所令和4年（行ウ）第84号
令和4年11月11日民事第3部判決
口頭弁論終結日 令和4年9月9日

判 決

原告 A
同訴訟代理人弁護士 高橋法彦
被告 東京都
同代表者兼裁決行政庁 東京都固定資産評価審査委員会
同委員会代表者委員長 B
同訴訟代理人弁護士 川上俊宏
同訴訟復代理人弁護士 平松修二 西川こふみ
同指定代理人 C 外1名

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

東京都固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）が令和3年8月17日付けで原告に対してした別紙1物件目録記載1及び2の土地（以下、同目録記載1の土地を「本件土地1」といい、同目録記載2及び3の土地も同様に表記する。）に係る平成30年度の登録価格（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。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものをいう。以下同じ。）についての審査の申出を棄却する旨の決定（30東固審委申第113号の28。以下「本件

決定」という。)のうち、本件土地1に係る平成30年度の登録価格が6401万5560円を超える部分及び本件土地2に係る平成30年度の登録価格が9214万1070円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、本件土地1及び2を所有していた原告が、東京都知事(以下「本件知事」という。)により決定され、東京都港都税事務所長(以下「本件事務所長」という。)により登録された本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格を不服として、当該登録価格についての審査の申出をしたが、本件委員会から、これを棄却する旨の本件決定を受けたため、上記第1のとおり取消しを求めた事案である。

1 主な関係法令等の規定

主な関係法令等の規定は、別紙2のとおりである(なお、本件の争点と関係しない部分については適宜省略している。また、別紙2において定義した略語については、以下においても用いることとする。)

2 前提事実

次の事実は、当事者間に争いのない事実又は当裁判所に顕著な事実のほか、掲記の証拠(なお、以下、書証番号は、特記しない限り、枝番の記載を省略する。)又は弁論の全趣旨によって認めることができる事実である。

(1) ア 原告は、平成19年7月23日に、父であるD(以下「本件亡父」という。)からの相続を原因として、本件土地1及び2を取得し、平成30年度(基準年度)に係る賦課期日現在において、本件土地1及び2を所有していた。(甲1、2)

イ 本件土地3は、平成30年度に係る賦課期日現在において、A d o r e株式会社(以下「本件会社」という。)が所有していた。(甲3、乙11、12)

ウ 本件土地1から3までは、互いに隣接する土地であり、平成30年度に係る賦課期日現在において、別紙1物件目録記載4の建物(なお、当該建物は、いわゆるオフィスビルであり、同期日現在において、その専有部分の一部を原告が所有し、その余を本件会社が所有していた。以下「本件オフィスビル」という。)の敷地の用に供され、一体として利用されていた。(甲1～5、13～17、乙2、3、11、12)

(2) 本件知事は、本件土地1から3までを合わせた部分を一面地として認定すべきことを前提として、平成30年3月30日付けで、本件土地1に係る平成30年度の価格を2億2106万0160円、本件土地2に係る平成30年度の価格を3億1818万3890円とする旨の決定をし、本件事務所長も、同日付けで、これらを土地課税台帳等に登録した。(甲6)

(3) 本件事務所長は、原告に対し、平成30年6月1日付けで、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格等が記載された課税明細書及び納税通知書を交付した。(甲7)。

(4) その後、原告は、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格を不服として、当該登録価格についての審査の申出をしたが、本件委員会は、令和3年8月17日付けで、こ

れを棄却する旨の本件決定をした。(甲6)

(5) 原告は、令和4年2月14日に、本件訴えを提起した。

3 争点及び争点に関する当事者の主張の要旨

本件では、本件決定の適法性(具体的には、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たり、本件土地1から3までを合わせた部分を一画地として認定したことの適否等)が争点になっているところ、この争点に関する当事者の主張の要旨は、次のとおりである。

(1) 被告の主張の要旨

ア 本件土地1から3までは、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するものであるから、その評点数については、市街地宅地評価法により、標準宅地を選定するなどした上で付設する路線価を基礎とし、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めることになる。そして、本件土地1から3までは、互いに隣接する土地であり、平成30年度に係る賦課期日現在において、本件オフィスビルの敷地の用に供され、一体として利用されていたことから、これらを合わせた部分を一画地として認定すべきである。本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格は、これを前提とした上で、別紙3のとおり算定したものであり、平成30年度評価基準の定める評価方法に従って決定したものと認められるから、適正な時価を上回るものではない。

したがって、以上で述べたところに基づいてされた前記2(2)の本件知事の決定は、適法なものであり、これを是認した本件決定も、適法なものと認められる。

イ これに対し、原告は、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たって、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、所有者が異なる本件土地1及び2と本件土地3とを合わせた部分をもって、一画地として認定することは許されない旨などを主張している。

しかしながら、最高裁判所平成31年(行ヒ)第99号令和2年3月19日第一小法廷判決・民集74巻3号227頁(乙14の3。以下「最高裁令和2年3月判決」という。)は、「評価基準により隣接する2筆以上の宅地を一画地として認定して画地計算法を適用する場合において、各筆の宅地の評点数は、画地計算法の適用により算出された当該画地の単位地積当たりの評点数に、各筆の宅地の地積を乗ずることによって算出されるものというべきである。」とした上で、「一画地を構成する各筆の宅地の所有者が異なる場合であっても、これと別異に解する理由はない。」と判示している。当該判示は、一画地を構成する各筆の宅地の所有者が異なる場合もあることを当然の前提としているから、これを否定する原告の主張は、当該判示に抵触するものというほかない。

また、本件では、〔1〕本件土地1及び2の前所有者であった本件亡父が、本件土地1及び2に係る平成15年度(基準年度)の登録価格を不服として、当該登録価格についての審査の申出をしたが、本件委員会から、これを棄却する旨の決定を受けたため、当該登録価格の算定に当たり、所有者が異なる本件土地1及び2と本件土地3とを合わせた部分をもつ

て、一画地として認定することは許されない旨などを主張して、当該決定の取消しを求める訴えを提起したのに対し、東京地方裁判所が、平成19年2月8日に、当該主張を排斥して、本件亡父の請求を棄却する旨の判決を言い渡したこと、〔2〕本件亡父が、これを不服として、控訴を提起したのに対し、東京高等裁判所が、同年9月27日に、控訴を棄却する旨の判決を言い渡したこと、〔3〕その言渡しの前に死亡していた本件亡父の承継人となった原告が、これを不服として、上告を提起するとともに、上告受理の申立てをしたのに対し、最高裁判所が、平成20年12月19日に、上告を棄却するとともに、上告審として事件を受理しない旨の決定をしたことなどが認められる上（乙11。以下、上記〔1〕から〔3〕までの一連の訴訟を「第1次訴訟」といい、これにより確定した判決を「第1次訴訟判決」という。）、その第1次訴訟判決の確定後も、〔4〕原告が、本件土地1及び2に係る平成21年度（基準年度）の登録価格を不服として、当該登録価格についての審査の申出をしたが、本件委員会から、これを棄却する旨の決定を受けたため、上記〔1〕と同様の主張をして、当該決定の取消しを求める訴えを提起したのに対し、東京地方裁判所が、平成24年9月24日に、当該主張を排斥して、原告の請求を棄却する旨の判決を言い渡したこと、〔5〕原告が、これを不服として、控訴を提起したのに対し、東京高等裁判所が、平成25年2月12日に、控訴を棄却する旨の判決を言い渡したこと、〔6〕原告が、これを不服として、上告を提起するとともに、上告受理の申立てをしたのに対し、最高裁判所が、同年8月6日に、上告を棄却するとともに、上告審として事件を受理しない旨の決定をしたことなどが認められる（乙12。以下、上記〔4〕から〔6〕までの一連の訴訟を「第2次訴訟」といい、これにより確定した判決を「第2次訴訟判決」という。）。それにもかかわらず、原告が、本件訴えを提起し、その中で上記〔1〕と同様の主張をすることは、第1次訴訟判決及び第2次訴訟判決において排斥された主張を蒸し返すものにほかならないから、信義則に照らして許されないというべきであるし、この結論については、本件と同じく、登録価格についての審査の申出を棄却する旨の決定の取消しを求める訴えが提起され、複数回にわたる先行事件と同様の主張がされた事案において、「いわゆる訴訟物の理論上の相違を考慮しても、なお、本件訴えにおいて原告が前記第2の5（2）イに掲げたような主張（争点2に係る主張）をすることは、信義則に照らして許されないものと解するのが相当である」と判示した東京地方裁判所平成23年（行ウ）第480号同24年12月14日判決（乙13。以下「東京地裁平成24年12月判決」という。）等からも、妥当性を有するものといえる。

したがって、この点に関する原告の主張は理由がないというべきである。

ウ 以上で述べたところによれば、本件決定については、適法なものと認められる。

（2）原告の主張の要旨

ア 本件土地1及び2と本件土地3とは所有者が異なるから、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、これらを合わせた部分をもって、一画地として認定することは許されないし、それぞれを別個に一画地として認定すべきである。これを前提として算定すると、本件土地1に係る平成30年度の価格は6401万5560円、本件土地2に係

る平成30年度の価格は9214万1070円であり、いずれも本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格を大きく下回ることになる。

したがって、以上で述べたところに反してされた前記2(2)の本件知事の決定は、違法なものであり、これを是認した本件決定も、違法なものとするのが相当である。

イ これに対し、被告は、本件土地1から3までについては、互いに隣接する土地であり、平成30年度に係る賦課期日現在において、本件オフィスビルの敷地の用に供され、一体として利用されていたことから、これらを合わせた部分を一面地として認定すべき旨などを主張している。

しかしながら、次に述べるところによれば、この点に関する被告の主張は理由がないというべきである。

(ア) 本件土地1及び2と本件土地3のように、所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分をもって、一面地として認定することが許されるか否かは、「何に対してどのような価格を評価するのか」という「評価の根本」に関わる問題であることから、以下においては、この点について確認した上で、所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分をもって、一面地として認定することが許されるか否かについて検討する。

なお、評価基準は、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定めたものにとどまるから、その規定のみから結論を導き出すことはできないし、被告が前提とする「評価基準万能論」とでもいうべき解釈により、地方税法等の定める「評価の根本」を無視した評価をすることは許されないというべきである。

a まず、「何に対して評価するのか」という点についてみると、地方税法343条1項が、固定資産税は、固定資産の所有者に課する旨を規定していることなどに鑑みると、「所有者ごとの土地」が評価の対象であることは明らかというべきである。

この点に鑑みると、2筆以上の宅地が一体として利用されている場合であっても、本件土地1及び2と本件土地3のように、それぞれの所有者が異なるときには、評価の対象が別個である以上、これらを合わせた部分をもって、一面地として認定することは許されないし、所有者ごとに別個に一面地として認定した上で、それぞれの価格を算定すべきものといえる。

なお、仮に、所有者が異なる2筆以上の宅地であっても、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、一面地として認定することが許されるとすると、それを前提として算定した価格をどのように一面地を構成する宅地ごとに配分するのかという基準を定めた規定を設けることが必要になる。しかしながら、平成30年度評価基準の規定を精査しても、そのような規定は見当たらないから、このことからしても、同別表第3の2ただし書の規定については、それぞれの所有者が異なるときには適用されないことを前提とするものと解するのが相当である。

b 次に、「どのような価格を評価するのか」という点についてみると、固定資産評価制度調査会の昭和36年3月30日付けの答申(以下「調査会答申」という。)は、売買実例価

額を基準とすると結論付けており、自治事務次官通達の「固定資産評価基準の取扱いについて」(昭和38年12月25日自治乙固発第30号。甲8。以下「依命通達」という。)も、調査会答申の考え方に沿って、「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」とした上で、ここでいう「正常売買価格とは正常な条件のもとにおいて成立する売買価格をいい、土地の所有者が当該土地を売買する必要が生じたため、これを売買する場合において、成立することが期待される売買価格を目途として評価するものである」と規定している。土地の所有者としては、いつ「当該土地を売買する必要」が生ずるかは定かでないから、比較的短期間で無条件に取引することが可能なものでなければ、固定資産評価において評価すべき「正常売買価格」ということはできないし、このように解釈することは、担税力の観点からも合理性を有するものと考えられる。

ところで、被告の主張するように、所有者が異なる2筆以上の宅地が一体として利用されている場合に、これらを合わせた部分を一画地として認定することは、所有者が異なる2筆以上の宅地を一括して取引することが可能である以上、当該部分をもって、一画地として認定した上で、価格を算定することに何ら問題はないという考え方を前提としているものと解される。

しかしながら、ある所有者が一括して取引することを望んだとしても、他の所有者が即座にこれに応じるとは考え難く、世の中にある一括して取引した事例の大半は、最初に一括して売買することを望んだ当該所有者に長年にわたる我慢を強いた末にされたものにとどまると考えられるし、例外的に比較的短期間でされることがあったとしても、立場の強い当該他の所有者に有利な条件を付されることが容易に想定されることなどに鑑みると、最初に一括して売買することを望んだ当該所有者からすれば、これをもって、正常な条件の下において成立する取引ということは到底できないところである。このように、所有者が異なる2筆以上の宅地を一括して取引することは、現実的には極めて困難であるし、その条件を満たした場合に初めて成立する「タラレバ価格」をもって、「正常売買価格」ということができないことは明らかといえる。

c また、地方税法341条5号は、価格とは、適正な時価をいう旨を規定しているところ、合理的な理由もなく鑑定評価の理論から大きく逸脱するような評価方法である場合には、それに従って決定された価格をもって、適正な時価ということとはできないものと解される。

そこで、この点についてみると、国土交通省の定める不動産鑑定評価基準(甲12。以下「鑑定評価基準」という。)の総論第5章第1節〈2〉の規定によれば、鑑定評価において想定上の条件を付する場合には、条件の実現性を確認することが求められているといえる。そして、被告の主張を前提とすると、所有者が異なる2筆以上の宅地を一括して取引するという想定上の条件を付して固定資産税評価をすることになるから、その条件の実現性の確認として、それぞれの所有者が一括して取引する意思を有するか否かなどを確認することが必要になるはずであるが、固定資産評価においては、このような確認がされることはない

から、以上で述べたところに反する結果となる。

そのため、鑑定評価の観点からみても、所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分をもって、一面地として認定することは許されないし、それに従って決定された価格を適正な時価ということはできないものと解される。

(イ) また、総務省は、「使用価値論」を頑迷に主張しており、この考え方が被告の主張に色濃く反映されているものと考えられるが(なお、前記2(4)の審査の申出に係る手続の中でも、「隣接地とあわせて建物の敷地となっているような土地については、単独でしか利用できない土地と比較して、一体として利用されることにより土地全体の価値が高くなるものであることから、このような価値の上昇を無視して個々の土地ごとに評価した場合、一体利用に供されている土地全体の価値が個々の土地の価格に反映されないこととなります。」との主張がされていたが、これが「使用価値論」を含む総務省の考え方に基づくものであることは明らかである。)、最高裁判所平成10年(行ヒ)第41号同15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁(以下「最高裁平成15年6月判決」という。)は、「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により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。」と判示しているから、この「使用価値論」は、既に否定されているものといえる。

(ウ) さらに、固定資産評価における画地の認定は、本来的には、実際の利用状況等に従って区分すべきものであり、平成30年度評価基準別表第3の2も、そのただし書において、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又は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面地とする旨を規定しているところ、この点については、通常、「同一所有者の一団の土地ありき」で調査されるものであって、「利用状況の区分調査ありき」で、第1次訴訟判決及び第2次訴訟判決にいう「外形上一見明白に一体をなしていると認められる」ものか否かを調査することは、実態に即しておらず、過度の負担を強いることになるから、「行政実務上の制約」の観点からみても困難といわざるを得ない。そうすると、「行政実務上の制約」の観点からみても、所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分をもって、一面地として認定することは許されないというべきである。

(エ) なお、被告は、本件決定に係る決定書において、第1次訴訟判決、第2次訴訟判決、東京地方裁判所平成28年(行ウ)第107号同29年2月1日判決(以下「東京地裁平成29年2月判決」という。)、最高裁令和2年3月判決等を引用している。

しかしながら、第1次訴訟判決、第2次訴訟判決及び東京地裁平成29年2月判決については、以上で述べたところに反するものにとどまるし、最高裁令和2年3月判決についても、本件とは事案を異にするものであり、所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分を一

画地として認定することの適否も争点とされていなかったから（なお、最高裁令和2年3月判決が、当該部分を一面地として認定することがあり得るという判断を前提としていたとしても、それは、意図的に所有者を異にして固定資産税を免れようとした場合などを念頭に置いたものと考えられるから、本件には妥当しないというべきである。）、これらをもって、被告の主張を根拠付けることはできないというべきである。

ウ その他にも、被告は、この点に関する原告の主張について、第1次訴訟判決及び第2次訴訟判決において排斥された主張を蒸し返すものにほかならず、信義則に反して許されないし、この結論は、東京地裁平成24年12月判決等からも妥当性を有するといえる旨などを主張している。

しかしながら、東京地裁平成24年12月判決は、過去3回にわたる先行事件と同様の主張がされた事案において、その応訴の負担等も考慮して、そのような主張をすることは「信義則に照らして許されないものと解するのが相当である」と判示したものである。

これに対し、被告の主張する第1次訴訟は、原告ではなく、本件亡父がそれに係る訴えを提起したものであるから（なお、原告が第1次訴訟において本件亡父の承継人となったのは、上告審からであり、実質的な訴訟活動はしていなかった。）、仮に原告が同様の主張をして訴えを提起した先行事件があるとしても、第2次訴訟だけにとどまるといえるし、応訴の負担等の観点からみても、間断なく訴えの提起が繰り返された東京地裁平成24年12月判決の事案と比較して重いものということとはできない。また、本件と第1次訴訟及び第2次訴訟とは、そもそも対象とする登録価格の年度等を異にするものであるし、本件における原告の主張をみても、第2次訴訟判決を踏まえて問題点を理論的に深め、従前の主張から一新したというべき水準に至っているから、同様の主張を繰り返しているなどということもできない。加えて、本件では、新たに最高裁令和2年3月判決に抵触するか否かも問題になっているから、それに係る判断もせず、原告の主張を信義則に照らして許されないとするのは、相当でないといえる。そのため、原告が、本件訴えを提起し、その中で、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たり、所有者が異なる本件土地1及び2と本件土地3とを合わせた部分をもって、一面地として認定することは許されない旨などを主張したとしても、信義則に照らして許されないということとはできないものと解される。

したがって、この点に関する被告の主張は理由がないというべきである。

エ 以上で述べたところによれば、本件決定については、違法なものと認められる。

第3 当裁判所の判断

1（1）地方税法は、同法349条1項において、基準年度に係る賦課期日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（基準年度の価格）で土地課税台帳等に登録されたもの（登録価格）とする旨を規定し、同法341条5号において、価格とは、適正な時価をいう旨を規定しているところ、ここでいう適正な時価については、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ものと解されている（最高裁平成15年6月判決等参照）。

また、地方税法は、同法388条1項において、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、総務大臣の告示に係る評価基準に委ね、同法403条1項において、市町村長は、原則として、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規定している。このように、同法が適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準を総務大臣の告示に係る評価基準に委ねていることなどに鑑みると、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（最高裁平成11年（行ヒ）第182号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁、最高裁平成18年（行ヒ）第179号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁、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頁等参照）。

(2) 本件では、専ら、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たり、本件土地1から3までを合わせた部分を一面地として認定したことの適否等が争われている。

そこで、この点についてみると、平成30年度評価基準別表第3の2は、各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとするとした上で、この場合において、一面地は、原則として、土地課税台帳等に登録された1筆の宅地によるものとする旨を規定している。これは、理論的には、土地課税台帳等に登録された筆界によらず、実際の利用状況等に従って画地の認定をすべきものとも考えられるが、全ての宅地でそのような画地の認定をすることは、短期間に大量の評価をすることになる固定資産評価においては困難であることなどに鑑み、原則として、土地課税台帳等に登録された1筆の宅地をもって、一面地として認定することとしたものと解される。もっとも、土地課税台帳等に登録された筆界が、必ずしも実際の宅地の利用状況等に即したものであるとは限らないことなどに鑑みると、その原則を貫いた場合には、宅地の客観的な交換価値を合理的に算定することができず、評価の不均衡をもたらす可能性があることになる。そこで、同別表第3の2は、そのただし書において、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又は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面地とする旨を規定したものであり、この点について、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を欠くものとする理由は認められないし、平成30年度取扱要領第1節第6の規定も、これに沿うものといえることができる。

本件で問題とされている本件土地1から3までについてみると、前記第2の2の前提事実によれば、本件土地1及び2と本件土地3とは所有者が異なるものの、互いに隣接する土

地であり、平成30年度に係る賦課期日現在において、鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建のオフィスビルである本件オフィスビルの敷地の用に供され、一体として利用されていたことなどが認められ、客観的にみても、相当程度の期間にわたり同様の利用状況等が継続するものとうかがえるから、社会通念に照らし、これらを合わせた部分が一体をなしていたことは明らかであるし、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たって、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、当該部分を一画地として認定したことは、平成30年度評価基準の定める評価方法に従ったものといえることができる。

(3)そして、原告は、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たって、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、本件土地1から3までを合わせた部分をもって、一画地として認定することは許されない旨などを主張しているが(なお、この主張に理由がないことは、後記2で述べるとおりである。)、それ以外の点については、積極的には争っておらず、当裁判所においても、これを不相当とする理由は認められないから、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格は、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平成30年度評価基準の定める評価方法に従って決定されたものであり、本件土地1及び2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ことができるというべきである(なお、本件では、その他に、本件全証拠を精査しても、前記(1)の特別の事情が存するとうかがわせる事情は見当たらない。)

(4)したがって、以上で述べたところに基づいてされた前記第2の2(2)の本件知事の決定は、適法なものであり、これを是認した本件決定も、適法なものと認められる。

2 これに対し、原告は、本件土地1及び2に係る平成30年度の登録価格の算定に当たって、平成30年度評価基準別表第3の2ただし書の規定により、所有者が異なる本件土地1及び2と本件土地3とを合わせた部分をもって、一画地として認定することは許されない旨などを主張している。

しかしながら、次に述べるところによれば、この点に関する原告の主張は理由がないといえるべきである。

(1)すなわち、前記1で述べたように、平成30年度評価基準別表第3の2は、原則として、土地課税台帳等に登録された1筆の宅地をもって、一画地として認定することとしているが、これは、短期間に大量の評価をすることになる固定資産評価の制約等を考慮したものにとどまるし、その原則を貫いた場合には、宅地の客観的な交換価値を合理的に算定することができず、評価の不均衡をもたらす可能性があることから、そのただし書において、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又は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旨を規定したものと解される。そして、2筆以上の宅地の所有者が異なる場合には、確かに、それぞれの所有者が別個に宅地の処分権限を有することになるが、他方で、本件土地1から3までのように、恒久的な建物

等の敷地の用に供されるなどして、一体をなしていると認められ、利用状況等が容易に変更し得るようなものでないときには、その利用状況等を前提として取引価格を定めるとしても、一般的な合理性を欠くとまでは認め難いところである。また、このように一体をなしていると認められる2筆以上の宅地については、一体をなしているという事実自体によって、新たな資産価値を有するに至っているものと考えられるが、それにもかかわらず、別個に一画地として認定した上で、それぞれの価格を算定するとした場合には、当該資産価値を合理的に算定することができず、評価の不均衡をもたらす可能性があるし、このことは、それぞれの所有者が異なるときであっても異なるものではないといえる。そのため、2筆以上の宅地について所有者が異なることをもって、直ちに同別表第3の2ただし書の規定の適用を否定すべきものとは解されないし、その他の規定を精査しても、これを否定すべき合理的な根拠は見当たらないところである。

(2) この点に関し、原告は、自らの主張を根拠付ける理由として、〔1〕被告が前提とするものと考えられる「評価基準万能論」とでもいうべき解釈により、地方税法等の定める「評価の根本」を無視した評価をすることは許されない旨、〔2〕同法343条1項が、固定資産税は、固定資産の所有者に課する旨を規定していることなどに鑑みると、「所有者ごとの土地」が評価の対象であることは明らかであり、本件土地1及び2と本件土地3のように、2筆以上の宅地の所有者が異なるときには、これらを合わせた部分をもって、一画地として認定することは許されない旨、〔3〕固定資産税評価において評価すべき「正常売買価格」は、比較的短期間で無条件に取引することが可能なものでなければならぬところ、所有者が異なる2筆以上の宅地を一括して取引することは、現実的には極めて困難であり、その条件を満たした場合に初めて成立する「タラレバ価格」をもって、「正常売買価格」ということはできない旨、〔4〕合理的な理由もなく鑑定評価の理論から大きく逸脱するような評価方法である場合には、それに従って決定された価格をもって、適正な時価ということとはできないところ、鑑定評価基準の総論第5章第1節〈2〉の規定等に鑑みると、鑑定評価の観点からみても、当該部分をもって、一画地として認定することは許されない旨、〔5〕被告の主張に色濃く反映されている「使用価値論」については、最高裁平成15年6月判決により、既に否定されている旨、〔6〕「行政実務上の制約」の観点からみても、当該部分をもって、一画地として認定することは許されない旨などを主張している。

そこで、これらの点についてみると、確かに、地方税法の規定によれば、土地に対して課する固定資産税は、課税客体を各納税義務者において所有する土地とし、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(基準年度の価格)で土地課税台帳等に登録されたもの(登録価格)とするものであるから、最終的には、各納税義務者において所有する土地ごとに価格を決定すべきものといえる。しかしながら、そのことが、直ちにその算定過程において画地の認定をする際に所有者が異なる2筆以上の宅地を合わせた部分をもって一画地として認定することを否定すべきことにはならないし、この点も含め、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については、同法に具体的な規定が設けられてお

らず、評価基準に委ねられているものと考えられるから、その定める評価方法に従ってこれらを合わせた部分を一画地として認定したとしても、それが適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を欠いてその委任の範囲を逸脱するようなものでない限り、同法違反の問題が生ずるなどということとはできないものと解される。

また、地方税法341条5号は、価格とは、適正な時価をいう旨を規定しているところ、ここでいう適正な時価については、以上で述べたように、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ものと解されているから、正常な条件の下で当該土地の取引がされることを前提として算定すべきものということができる。そして、2筆以上の宅地の所有者が異なる場合であっても、本件土地1から3までのように、恒久的な建物等の敷地の用に供されるなどして、一体をなしていると認められ、利用状況等が容易に変更し得るようなものでないときには、社会通念に照らし、その利用状況等を前提として取引価格を定めることを期待することができるから、これらを合わせた部分を一画地として認定したとしても、それをもって、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を欠くなどということとはできないし、その他に、本件にあらわれた一切の事情を考慮しても、原告の主張するように、比較的短期間で無条件に取引することが可能なものでなければならぬと解すべき合理的な根拠や、以上で述べたようなとき（本件土地1から3までのように、恒久的な建物等の敷地の用に供されるなどして、一体をなしていると認められ、利用状況等が容易に変更し得るようなものでないとき）に一括して取引する可能性が乏しいと解すべき合理的な根拠までは見当たらないところである（なお、仮に一括して取引せず、別個に取引する場合であっても、以上で述べたようなときには、社会通念に照らし、その利用状況等を前提として取引価格を定めることも十分に考えられるから、この点でも、原告の主張は採用し難いといえる。）。

次に、原告の問題とする鑑定評価基準における条件の実現性についてみると、鑑定評価基準の総論第5章第1節〈2〉は、「対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。」と規定していることが認められる。しかしながら、本件土地1から3までのように、2筆以上の宅地が恒久的な建物等の敷地の用に供されるなどして、一体をなしていると認められ、利用状況等が容易に変更し得るようなものでないときには、社会通念に照らし、その利用状況等を前提として取引価格を定めることを期待することができるから、その条件の実現性が乏しいとは認め難いところであるし、固定資産評価における適正な時価の意義や短期間に大量の評価をすることに伴う制約等も併せ考慮すれば、それぞれの所有者の意思確認等をしなかったとしても、それをもって、原告の主張するように、合理的な理由もなく鑑定評価の理論から大きく逸脱しているとまでいうことはできないものと解される。なお、第1次訴訟判決によれば、現に、本件亡父の依頼により鑑定評価をした不動産鑑定士は、「本件各

土地と本件隣接地との一体価格を基に本件各土地の価格を算定しており」、その価格を「正常価格」としていたというのであるから（ここでいう「本件各土地」とは本件土地1及び2のことを意味し、「本件隣接地」とは本件土地3のことを意味するものと解される。）、少なくとも本件土地1から3までについて、これらを合わせた部分を一面地として認定したとしても、鑑定評価の理論から大きく逸脱することにはならないことがうかがえるところである。

さらに、原告の主張する「使用価値論」についてみると、確かに、土地に対して課される固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実にもとづいて課税される一種の財産税であって、個々の土地から生ずる現実の収益に対して課する収益税とは異なるものであるし、地方税法341条5号所定の適正な時価についても、客観的な交換価値をいうものと解されている。しかしながら、その利用状況等からみて、一体をなしていると認められる2筆以上の宅地を合わせた部分を一面地として認定したとしても、そのことが、直ちに現実の収益に対して課税することを意味するものではなく、財産税としての固定資産税の性質に矛盾するとはいえないし、また、以上で述べたように、このような宅地については、一体をなしているという事実自体によって、新たな資産価値を有するに至っており、それによって、客観的な交換価値が左右されるものと考えられるから、これを考慮することに問題はないというべきである。

そして、その他にも、原告は、るる主張しているが、以上で述べた当裁判所の判断に反するものであるか、あるいは、当該判断に直接関わらず、これを左右しないものであるから、いずれも採用の限りではない。

3 以上で述べたところによれば、本件決定については、適法なものと認められる。

第4 結論

よって、原告の請求は理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 市原義孝 裁判官 小西圭一 裁判官 和田崇寛

【別紙1】物件目録

本件土地1から3まで及び本件オフィスの所在等は、次のとおりである。

1 本件土地1（甲1）

所在 港区α×丁目
地番 ×番××
地目 宅地
地積 68.76平方メートル

2 本件土地2（甲2）

所在 港区α×丁目

地番 ×番××
地目 宅地
地積 98.97平方メートル

3 本件土地3 (甲3)

所在 港区α×丁目
地番 ×番××
地目 宅地
地積 81.45平方メートル

4 本件オフィスビル (甲13~17)

(一棟の建物の表示)

所在 港区α×丁目 ×番地××、×番地××、×番地××

建物の名称 βビル

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建

床面積

1階	211.29平方メートル
2階	211.29平方メートル
3階	185.04平方メートル
4階	185.04平方メートル
5階	185.04平方メートル
6階	185.04平方メートル
7階	185.04平方メートル
8階	185.04平方メートル
9階	185.04平方メートル
10階	6.78平方メートル

【別紙2】主な関係法令等の規定

【別紙3】本件土地1及び2に係る登録価格の算定過程の概要

1 宅地の利用状況等に鑑みると、本件土地1から3までを合わせた部分の東側で沿接する街路（以下「本件東側路線」という。）の属する地域については、高度商業地区に該当するものであり、当該部分の南側で沿接する街路（以下「本件南側路線」という。）及び当該部分の北側で沿接する街路（以下「本件北側路線」という。）の属する地域については、普通商業地区に該当するものと認められる。

2 (1) 本件土地1から3までを合わせた部分は、正面路線である本件東側路線に加え、裏路線である本件南側路線及び本件北側路線にも沿接していることから、いわゆる三方路線地に該当するものと認められる。このような三方路線地の価格は、一般に、正面路線のみに沿接する画地の価格よりも高くなることから、裏路線である本件南側路線及び本件北側路線を正面路線とみなしてそれぞれの路線価を基礎に求めた単位地積当たりの評点数に二方路線影響加算率を乗じて補正したものを、正面路線である本件東側路線の路線価を基礎に

求めた単位地積当たりの評点数に加算する必要がある。これを踏まえた算定過程は、次のとおりである。

ア 状況が相当に相違する地域ごとに区分した上で、主要な街路に沿接する宅地のうちから、標準宅地を次のとおり選定した。

(ア) 前記1の高度商業地区については、東京都港区 γ ×丁目×番×外3筆に所在する土地（以下「本件標準宅地1」という。）を標準宅地として選定した。

(イ) 前記1の普通商業地区については、東京都港区 α ×丁目×番△に所在する土地（以下「本件標準宅地2」という。）を標準宅地として選定した。

イ(ア) 本件標準宅地1に係る適正な時価については、価格調査期日である平成29年1月1日現在の不動産鑑定価格を基礎とし、その7割程度の価格である469万円をもって相当と評定した。そして、これに基づき、本件標準宅地1の沿接する主要な街路の路線価を469万点と付設した。

(イ) 本件標準宅地2に係る適正な時価については、価格調査期日である平成29年1月1日現在の不動産鑑定価格を基礎とし、その7割程度の価格である93万1000円をもって相当と評定した。そして、これに基づき、本件標準宅地2の沿接する主要な街路の路線価を93万1000点と付設した。

ウ(ア) 前記イ(ア)の本件標準宅地1の沿接する主要な街路の路線価に比準して、本件東側路線の路線価を501万点と付設した。具体的には、当該主要な街路と本件東側路線とを比較した格差率を、幅員等の街路条件につき1.00、最寄り駅までの距離等の交通・接近条件につき1.05、商業密度等の環境条件を1.00、容積率等の行政条件につき1.02と評価した上で、これらを乗ずると、1.07（ただし、小数点第3位を四捨五入したもの）になる。そして、これを当該主要な街路の路線価に乗ずると、501万点（ただし、有効数字は上位3桁までであり、1万点未満の端数を切捨てたもの）になるから、これをもって、本件東側路線の路線価を付設した。

(イ) 前記イ(イ)の本件標準宅地2の沿接する主要な街路が本件南側路線と同一であることから、本件南側路線の路線価を93万1000点と付設した。

(ウ) 前記イ(イ)の本件標準宅地2の沿接する主要な街路の路線価に比準して、本件北側路線の路線価を93万1000点と付設した。具体的には、当該主要な街路と本件北側路線とを比較した格差率を、幅員等の街路条件につき1.00、最寄り駅までの距離等の交通・接近条件につき1.00、商業密度等の環境条件を1.00、容積率等の行政条件につき1.00と評価した上で、これらを乗ずると、1.00になる。そして、これを当該主要な街路の路線価に乗ずると、93万1000点になるから、これをもって、本件北側路線の路線価を付設した。

エ(ア) 本件土地1から3までを合わせた部分の形状等に鑑みると、本件東側路線を正面路線としてみた場合の奥行価格補正率は1.00となる。なお、本件東側路線との間口の長さによると、間口狭小補正率と奥行長大補正率の適用もあることになるが、これらを適用した

場合の減価率よりも不整形地補正率を適用した場合の減価率の方が大きいため、後者のみを適用すべきである。これらを踏まえて、前記ウ（ア）の本件東側路線の路線価を基礎とする単位地積当たりの評点数を求めると、501万点になる。

（イ）本件土地1から3までを合わせた部分の形状等に鑑みると、本件南側路線を正面路線としてみた場合の奥行価格補正率は1.00となる。これを踏まえて、前記ウ（イ）の本件南側路線の路線価を基礎とする単位地積当たりの評点数を求めた上で、更に二方路線影響加算率0.05を乗ずると、4万6550点になる。

（ウ）本件土地1から3までを合わせた部分の形状等に鑑みると、本件北側路線を正面路線としてみた場合の奥行価格補正率は1.00となる。これを踏まえて、前記ウ（ウ）の本件北側路線の路線価を基礎とする単位地積当たりの評点数を求めた上で、更に二方路線影響加算率0.05を乗ずると、4万6550点になる。

オ 前記エ（ア）で求めた評点数に前記エ（イ）及び（ウ）で求めた評点数をそれぞれ加算すると、510万3100点になる。

（2）本件土地1から3までを合わせた部分の形状等に鑑みると、不整形地補正率0.70による補正のほか、都市計画道路・都市高速鉄道補正率0.90による補正が必要となるから、上記2（1）オで求めた評点数にこれらを乗ずると、321万4953点になる。

（3）また、平成29年1月1日から同年7月1日までの価格の下落は認められず、時点修正率を1.000とすると、その修正後の単位地積当たりの評点数は、321万4953点となる。

3（1）上記2（3）で求めた評点数に本件土地1の地積を乗ずると、その総評点数は、2億2106万0168点（ただし、1点未満の端数を切り捨てたもの）となる。

（2）前記2（3）で求めた評点数に本件土地2の地積を乗ずると、その総評点数は、3億1818万3898点（ただし、1点未満の端数を切り捨てたもの）となる。

4（1）前記3（1）で求めた評点数に評点1点当たりの価額1.00円を乗ずると、2億2106万0160円（ただし、10円未満の端数を切り捨てたもの）になる（この金額が本件土地1に係る平成30年度の登録価格である。）。

（2）前記3（2）で求めた評点数に評点1点当たりの価額1.00円を乗ずると、3億1818万3890円（ただし、10円未満の端数を切り捨てたもの）になる（この金額が本件土地2に係る平成30年度の登録価格である。）。