

固定資産評価審査決定取消請求控訴事件

平成 29 年 (行コ) 第 289 号

(原審・東京地方裁判所平成 27 年 (行ウ) 第 205 号)

平成 30 年 2 月 28 日判決言渡

主文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。

第 2 事案の概要（略語は原判決の例による。以下、本判決において同じ。）

1 本件は、原判決別紙 1 物件目録記載の各土地（本件各土地）を所有してホテルを営業する被控訴人が、東京都知事から平成 24 年 3 月 30 日付けで平成 24 年度の本件各土地の固定資産の各価格の決定（本件価格決定）を受け、同日、上記各価格が土地課税台帳に登録されたことから（本件各登録価格）、本件価格決定を不服として同年 7 月 31 日に裁決行政庁に対して審査の申出をしたところ、裁決行政庁から、平成 26 年 10 月 9 日付けで審査の申出を棄却する旨の決定（本件審査決定）を受けたことから、本件各登録価格は、建築基準法（平成 26 年法律第 39 号による改正前のもの。以下同じ。）57 条の 2 の規定に基づく特例容積率の限度の指定を減価要因として考慮していないために固定資産評価基準（評価基準）によって決定された価格とはいえないとして、裁決行政庁の所属する東京都に対し、本件審査決定の取消しを求める事案である。

- 2 原審は、東京都知事が、平成 20 年 12 月 8 日、建築基準法 57 条の 2 第

3項に基づき、本件各土地の特例容積率の限度を10分の114.02に、東京都千代田区βX番1（本件隣接地）、同X番2、同X番3、同X番4及び同X番5の特例容積率の限度を10分の150.76に、それぞれ指定したところ（本件容積率限度指定）、本件各土地の価格の決定に当たっては本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、本件各土地に係る市街地宅地評価法に基づく評価の過程でそのような指定がされた事実を適切に考慮すべきものといえるにもかかわらず、本件価格決定においては、本件容積率限度指定がされたことが何ら考慮されていないから、本件各登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定されたものということではできず、本件各登録価格が評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることも明らかであるから、本件価格決定は違法というべきであるとし、本件容積率限度指定がされた事実が減価要因として考慮されていないことにより、本年各土地の適正な時価が本件各登録価格を下回るものの、具体的にどの程度下回るかについて特段の主張、立証はないから、本件審査決定の全部を取り消すほかはないとして、被控訴人の請求を認容した。

3 控訴人は、原判決を不服として控訴した。

4 関係法令の定め、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張は、次のとおり付加訂正し、後記5のとおり当審における当事者の補充的主張を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」の「第2 事案の概要」1ないし4（原判決2頁18行目から15頁22行目まで、別紙を含む。）に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決5頁8行目末尾に「（4条2項）」を加える。

(2) 原判決26頁3行目末尾に「（後記1を除いては、平成29年法律第45号による改正前のもの）」を加える。

5 当審における当事者の補充的主張

(1) 控訴人

ア 原判決は、建築基準法52条1項所定の容積率を下回る特例容積率の限度の指定がされた土地については、当該指定の効果が存続する限り、当該指定がされていない場合と比較して、客観的な交換価値がその制限の程度に応じて一定程度減少することは明らかであるから、本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、この点を何ら考慮していない本件各登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることが明らかであると判示する。

しかし、原判決の前記判示は、特例容積率の限度の指定の性質や法的効果、ひいては客観的な交換価値についての判断を誤ったものである。すなわち、特例容積率の限度の指定は、飽くまでも土地所有者等の申請に基づくものであり、

申請がなければ指定がなされることもないのであるから、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきである。

このことは、特例容積率の限度の指定の制度の趣旨が、土地所有者等の発意と合意を尊重し、未利用となっている容積率を有効活用することであり、特定行政庁は申請どおりに指定せざるを得ないものであること、特例容積率適用地区を定めるに当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう十分に検討され、建築物の高さの最高限度を定めることとされているのであり、特例容積率適用区域において容積率の移転が一般的に可能であることが事前に十分に検討されていること、そのため、特定行政庁が裁量的判断を行う余地はなく、実際にも、裁量的判断を行っているものではないこと、指定の取消しも、土地所有者等の都合により自由に行うことが可能であることから根拠付けられる。

そうすると、土地所有者等の発意等にかかわらず規制を受けることとなる公法上の制限とはその性質に大きな違いがあるから、特例容積率の限度の指定を評価基準において考慮すべきものではなく、この点の原判決の判断は誤っている。

イ 原判決は、特例容積率の限度の指定の法的効果について、特定行政庁により指定が取り消されない限り、当該土地上の建築物が滅失するなどした場合であっても、指定の効果は存続し、指定された特例容積率の限度を超える建物を建築することはできないとも判示している。

しかしながら、建築基準法 57 条の 2 第 3 項 3 号の規定からすると、指定の効果は、当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであるから、特例敷地のそれぞれに適用される基準容積率を超える特別の容積率（特例容積率）の限度が指定されている特例容積率適用地区内の 2 以上の敷地（特例敷地）において、建て替えが行われる場合に、無条件に当該特例容積率の限度の指定の効果が存続するとの原判決の判示は疑問である。

ウ 特例容積率の限度の指定によって容積率を移転した側の土地において、当該特例容積率の限度を超える建築物の建築ができないという効果が生ずるとしても、その前提となる容積率移転取引の性質は、飽くまで当該土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるから（甲 22）、当該容積率の移転取引に伴う収益は、当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値に含まれるというべきであって、これを移転した側の土地の客観的な交換価値から減じて、移転を受けた側の土地の客観的な交換価値に転嫁すべきではない。

(2) 被控訴人

ア(ア) 控訴人は、特例容積率の限度の指定の制度の趣旨、特定行政庁が指定に当たって裁量的判断を行う旨が定められているものではなく、実際にも、裁

量的判断を行っているものではないなどと主張する。

しかし、特例容積率の限度の指定をするには、建築基準法 5 7 条の 2 第 3 項の要件を充足することが必要であり、同項の規定内容、特に同項 3 号の規定の文言及び解釈からも、特例容積率の限度の指定の要件該当性は、到底一義的に判断し得るものではなく、特定行政庁が、専門的、技術的観点から審査をし、裁量的な判断をすることが予定されていることは明らかである。

(イ) また、控訴人は、特例容積率の限度の指定については、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能であるとも主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定の取消し申請については、建築基準法 5 7 条の 3 第 2 項の要件に該当しない場合には指定の取消しがされないものであるし、同項に定める要件のうち、「その他当該建築物の構造が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるとき」とは、その文言からも特例容積率の限度の指定の場合と同じく、特定行政庁が専門的、技術的な観点から審査をし、裁量的な判断をすることが予定されているものである。したがって、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能であるという控訴人の主張は理解し得ない。

(ウ) したがって、特例容積率の限度の指定に当たり、特定行政庁が裁量的判断を行っておらず、土地所有者等の発意等にかかわらず規制を受けることとなる公法上の制限とはその性質に大きな違いがあるとの控訴人の主張は誤っている。

イ 控訴人は、指定の効果は、当該特例敷地に当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであると主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定において、具体的な建築計画が前提とされているものではないし、建築基準法 5 7 条の 2 第 3 項は、特例容積率の限度の指定の要件を定めた規定であり、存続の要件を定めたものではないし、同項 3 号には、指定の効果は当該特例敷地に当該建築物が建築されることを前提にして存続するとは規定されていない。特例敷地の土地所有者が、特例容積率の限度の指定を申請し、その指定を受けた後、事情により、当該特例敷地に現実に建築物を建築しなかったからといって、いったん指定された特例容積率の限度が建築基準法 5 2 条 1 項の基準容積率に当然に復帰することなどあり得ない。

したがって、控訴人のこの点についての主張も失当である。

ウ 控訴人は、容積率移転取引が土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるとの甲第 2 2 号証の記載を引用して、容積率移転取引の性質は、飽くまで当該土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるから、当該容積率の移転取引に伴う収益は、当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値

に含まれるというべきであると主張する。

しかし、容積率の制限と容積率の移転は区別して論ずべきであり、容積率移転取引は、特例容積率の限度の指定の前提ではない。そして、控訴人が引用する甲第 2 2 号証は、容積率の制限の場面とは異なる容積率の移転の場面において、容積率移転を経済的な観点から表現したものにすぎず、このような記載を根拠に当該容積率の移転取引に伴う収益が、当然に当該容積率を移転した側の土地の客観的な交換価値に含まれると解することはできない。

第 3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、原審と同様、被控訴人の請求を認容すべきものと判断する。その理由は、後記 2 において当審における当事者の補充的主張に対する判断を示すほかは、原判決の「事実及び理由」の「第 3 当裁判所の判断」（原判決 1 5 頁 2 4 行目から 2 2 頁 1 7 行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における当事者の補充的主張に対する判断

(1) 固定資産税は、土地、家屋及び償却資産の資産価値に着目して課せられる物税であり（最高裁昭和 4 6 年 (オ) 第 7 6 6 号同 4 7 年 1 月 2 5 日第三小法廷判決・民集 2 6 卷 1 号 1 頁参照）、固定資産税が土地等の資産価値に担税力を求める以上、的確に土地等の資産価値を把握することが適正な課税を行うのに不可欠である。そして、地方税法は、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又は土地補充課税台帳に登録されたものとし（3 4 9 条 1 項）、上記の価格とは適正な時価をいうと定めている（3 4 1 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（最高裁平成 2 4 年 (行ヒ) 第 7 9 号同 2 5 年 7 月 1 2 日第二小法廷判決・民集 6 7 卷 6 号 1 2 5 5 頁参照）。

したがって、特例容積率の限度の指定により、土地等の客観的な交換価値に変動があれば、土地等の資産価値に担税力を求める固定資産税が変動することは当然であり、容積率を移転したことにより、当該土地の客観的な交換価値が減少した場合には、それが反映されるべきことはいうまでもない。

この観点を踏まえて、当審における当事者の補充的主張に対して順次判断する。

(2) ア 控訴人は、特例容積率の限度の指定制度の趣旨は、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきであり、土地所有者等の発意と合意を尊重して、未利用となっている容積率を有効活用することになり、特定行政庁は、申請どおりに指定せざるを得ないものであるから、私人

間の合意による土地利用の制限という性質を重視すべきであると主張する。そこで検討するに、国土交通省作成の「第 6 版 都市計画運用指針」(甲 2 1)によれば、特例容積率の限度の指定の制度趣旨が、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用になっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることにあること、そのような制度趣旨を実現するために、特例容積率適用地区は、都市計画においては位置及び区域等のみを定めるにとどめ、具体的な容積移転について、土地所有者等の申請に基づく特定行政庁の指定に委ね、土地所有者等の発意と合意を尊重する形で、区域内の容積の移転を簡易かつ迅速に行うこととしたものであることが認められる。したがって、特例容積率の限度の指定が土地所有者の発意と合意を契機としていることは、控訴人の主張に沿うものである。

もつとも、一方において、特例容積率の限度の指定の申請に対し、特定行政庁において、建築基準法 5 7 条の 2 の要件を審査した上で限度の指定の判断をすることとされているところ、原判決第 3 ・ 2 (1) アにおいて判示するとおり、その要件該当性については、同条 3 項 3 号が充足すべき要件の 1 つとして、

「申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮して、当該それぞれの特例敷地にふさわしい容積を備えた建築物が建築されることにより当該それぞれの特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められていること」と定めていることから明らかなように、特定行政庁において、裁量的な判断をすることが予定されているものであって、控訴人が主張するように、特定行政庁は、申請どおりに指定せざるを得ないものということとはできない。

イ この点について、更に控訴人は、特例容積率適用地区を定めるに当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう十分に検討されていることなどから、特定行政庁において、東京都知事が定める「特例容積率指定基準」に基づいて判断するにすぎず、裁量的判断を行っているものではないとも主張する。

しかしながら、控訴人主張のように、特例容積率適用地区を定めるに当たって、容積率の移転に支障のある区域が含まれないよう検討されているとしても、特例容積率適用地区の位置及び区域の指定は、都市計画法 8 条 1 項 2 号の 3、同条第 3 項 1 号に基づき、都市計画によって一定の区域について定められるのに対し、特例容積率の限度の指定は、特例容積率適用地区の位置及び区域の指定を前提としつつ、建築基準法 5 7 条の 2 第 3 項に基づき、個別の土地についてなされるものであって、その要件及び効果が異なるものである。そして、前判示のとおり、建築基準法 5 7 条の 2 第 3 項の規定から特定行政庁に要

件裁量が存するのは明らかであり、これを前提とする「特例容積率指定基準」は、特例敷地の要件について、高度利用を図る上で、合理的な利用形態となっている建築物が計画されていることなどといった、一義的に明確とはいえない定め方をしているものであり(甲3)、このような「特例容積率指定基準」を踏まえてなされる特例容積率の限度の指定が、裁量的判断を行う余地のないものということとはできない。

ウ 控訴人は、特例容積率の限度の指定は、土地所有者等の都合によって自由に取り消すことが可能というべきであるとも主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定の取消しについて、建築基準法57条の3第2項は、①特例敷地内の建築物の容積率が同法52条1項から9項までの規定による限度以下であること、②当該建築物の構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに当たることを要件としており、その判断が裁量的なものを含むことは、指定の場合と同様である。

エ 以上のとおり、特例容積率の限度の指定について、特定行政庁が申請どおりに指定せざるを得ず、私人間の合意による土地利用の制限という性質を有していることを重視すべきであるとの控訴人の主張を採用することはできない。

(3)控訴人は、特例容積率の限度の指定の効果は、当該建築物が建築されることを前提にして存続すると解すべきであり、基準容積率を超える特例容積率の限度が指定されている特例敷地において、建て替えが行われる場合に、無条件に当該特例容積率の限度の指定の効果は存続するとの原判決の判示は疑問であると主張する。

この点、建築基準法は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、同法52条1項各号に定める通知以下でなければならないと定めた上で、特例容積率の限度の指定について、特定行政庁は、特例容積率の限度の指定をしたときは、特例容積率の限度、特例敷地の位置等を公告・縦覧し(同法57条の2第4項)、特例容積率の指定は公告によって効力を生じ(同条5項)、特例敷地内の建築物については、当該特例容積率の値を同法52条1項各号の数値とみなして同条の規定を適用すると定めている(同条6項)。

そして、特例容積率の限度の指定がされた場合には、これに適合するような建築物について建築確認がなされることになるものであって、特例容積率の限度の指定が、特定の建築物の存続を前提とするものということとはできないから、控訴人の前記主張は採用し難いものである。

(4)控訴人は、特例容積率の限度の指定によって容積率を移転した側の土地において、当該特例容積率の限度を超える建築物の建築ができないという効果が生ずるとしても、その前提となる容積率移転取引の性質は、飽くまで当該土地の一部貸付けに準じたものと解すべきであるから、これを移転した側の土地の

客観的な交換価値から減じて、移転を受けた側の土地の客観的な交換価値に転嫁すべきではないと主張する。

しかしながら、特例容積率の限度の指定は、土地所有者の申請に基づくものであるとはいえ、先に判示したとおり、未利用になっている建築物の容積を活用することを目的として、特定行政庁の判断を経て指定されるものであり、その結果、当該土地に容積率の変更をもたらすものであって、容積率の指定同様、当該土地の使用価値に大きな変化をもたらし、当該土地の取引価格に変動を来すことは明らかである。前記(1)のとおり、固定資産税が土地等の資産価値に着目して課せられる物税であり、土地等の資産価値に担税力を認めて、その所有者に対して課税されるものであるところ、以上のとおり、特例容積率の限度の指定は、当該土地の資産価値それ自体に変更をもたらさない単なる土地の一部貸付けと同視し得るものではないから、この点についての控訴人の主張も採用できない。

(5) その他、控訴人は種々主張するが、前記引用に係る原判決の認定、判断を左右するものはない。

第 4 結論

よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第 1 民事部

裁判長裁判官 深見敏正

裁判官 吉田尚弘

裁判官 江尻禎