

平成27年9月24日判決言渡し

平成27年(行コ)第64号 固定資産価格審査申出棄却決定取消請求控訴事件

(原審 東京地方裁判所平成24年(行ウ)第473号)

主 文

- 1 原審原告の控訴に基づき、原判決を次のとおり変更する。
 - (1) 東京都固定資産評価審査委員会が原審原告に対して平成24年1月10日付けでした原判決別紙1物件目録記載の家屋について固定資産課税台帳に登録された平成21年度の価格についての審査の申出を棄却する決定のうち価格30億5056万5900円を超える部分を取り消す。
 - (2) 原審原告のその余の請求を棄却する。
- 2 原審被告の控訴を棄却する。
- 3 訴訟費用は、第1, 2審を通じて、これを5分し、その4を原審原告の負担とし、その余を原審被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原審被告
 - (1) 原判決中、原審被告の敗訴部分を取り消す。
 - (2) 上記の部分につき、原審原告の請求を棄却する。
- 2 原審原告
 - (1) 原判決を次のとおり変更する。
 - (2) 東京都固定資産評価審査委員会が原審原告に対して平成24年1月10日付けでした原判決別紙1物件目録記載の家屋について固定資産課税台帳に登録された平成21年度の価格についての審査の申出を棄却する決定のうち価格27億1966万5600円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、昭和57年9月14日に新築され、平成3年3月31日に増築され、平成6年に増築部分について減築されている原判決別紙1物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」といい、このうち増減築された部分を「増築部分」と、その余を「新築部分」という。）を所有する原審原告が、固定資産課税台帳に登録された平成21年度の本件家屋の価格（以下「本件登録価格」という。）である31億3408万8400円について、本件家屋の新築部分の建築当初の設備の評価等に誤りがあって本件登録価格が適正な時価を超えるものであるとして、東京都固定資産評価審査委員会に対し、地方税法432条1項による審査の申出（以下「本件申出」という。）をしたが、平成24年1月10日付けで、同委員会から本件申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、本件決定のうち原審原告が相当と考える本件家屋の価格である27億1966万5600円を超える部分は違法であると主張して、同部分の取消しを求める事案である。

2 原審の判断

原審は、次のとおり判断して、本件登録価格のうち30億6072万9000円を超える部分は違法であるとして、本件決定のうち同部分を取り消した。

(1) 平成21年度を基準年度とする本件登録価格に不服を申し立てる本件申出において、本件家屋の建築当初の評価の誤りを主張することは許されないとする原審被告の主張は採用することができず、同評価の誤りを主張することも許される。

即ち、本件家屋についての基準年度である平成21年度の固定資産課税台帳登録価格（本件登録価格）は、本件家屋の平成20年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて求められた再建築費評点数に基づいて定められているが、平成20年度の再建築費評点数は、本件家屋が建築された当初の昭和57年度の再建築費評点数を基礎として、その後の各基準年度ごとに、固定資産評価基準における補正率を順次適用して算出されたもので

ある。したがって、その間の固定資産評価基準の適用に誤りがない場合に限
り、平成21年度の再建築費評点数に基づく本件登録価格は適正な時価を上
回るものではないと推認されるにすぎないから、その適用の誤りが建築当初
の再建築費評点数の算出の誤りであっても、平成21年度の再建築費評点数
に影響を及ぼすものである限り、同再建築費評点数に基づく本件登録価格が
適正な時価を上回るものではないとの推認はされない。

また、地方税法432条1項は、基準年度の登録価格について審査の申出
をすることができる場合につき、何ら制限を設けていない。

以上によれば、本件登録価格に不服を申し立てる本件申出において、本件
家屋の新築部分の建築当初の評価の誤りを主張することも許され、これを許
しても従前の登録価格及びこれに基づく課税処分の効力は左右されないか
ら、法的安定性を害することもない。

(2) 本件家屋の新築部分の建築当初の評価において、①主体構造部の鉄骨の全
てに耐火被覆が施工されているとする点、②延べ床面積の全体にスプリンク
ラー設備が設置されているとする点、③電気設備中のテレビジョン共同聴視
設備に規模補正を行っていない点、④床仕上など4項目において誤った再建
築費評点数を用いた点について誤りがあり、これを正して計算すると、固定
資産評価基準に基づく平成21年度の本件家屋の価格は30億6072万9
000円となる。

3 当事者双方の控訴

原審被告は、本件申出において本件家屋の建築当初の評価の誤りを主張する
ことが許され、その評価において上記2(2)の①から④までの点について誤りが
あったとする原審の判断を不服として、原判決中の原審被告敗訴部分の取消し
と同部分に係る原審原告の請求の棄却を求めて控訴した。

他方、原審原告は、上記2(2)の①の点の誤りのうち、耐火被覆が施工されて
いない部分の算定及び同②の点の誤りのうち、スプリンクラー設備が設置され

ていない部分の算定に係る原審の判断に不服があり、また、①本件家屋の新築部分の再建築費評点数の算出において、①電気設備中の電灯コンセント配線設備につきフロアコンセントが全館にあるものとした点、②電器設備中の照明器具設備につき天井高を標準であるとした点、③電気設備中の電話配線設備につきフロアダクトが全館にあるものとした点、④建築設備に係る規模補正の減点補正率につき、建築当初の昭和57年度の固定資産評価基準における規模補正率を適用すべきところ、平成25年度の固定資産評価基準における規模補正率に係る告示を適用し、正しい減点補正率を適用せず、過少な減点補正率を適用しているなどの点においても誤りがあり、さらに、⑤本件家屋の各基準年度ごとの評価において、一棟単位で経年減点補正率を適用せず、過少な経年減点補正率を適用している点にも誤りがあるところ、これらの点に誤りはないとした原審の判断に不服があるとして、原判決を変更して原審原告の請求を全部認容することを求めて控訴した。

4 関係法令等の定め概要

原判決別紙2の「関係法令等の定め概要」を次のとおり補正するほかは、同別紙記載のとおりであるから、これを引用する。

原判決104頁24行目の「(1)カ」を「(1)キ」と改め、106頁17行目末尾の次に行を改めて下記のとおり加え、同頁18行目の「(4)」を「(6)」と、107頁10行目の「(5)」を「(7)」と、108頁6行目の「(6)」を「(8)」と、同頁9行目の「(7)」を「(9)」とそれぞれ改める。

「(4) 部分別による再建築費評点数の算出方法（第3節二）

各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

(5) 比準による再建築費評点数の算出方法（第3節三）

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を，その実態に応じ，構造，程度，規模等の別に区分し，それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について，二（部分別による再建築費評点数の算出方法）によって再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（比準非木造家屋）の再建築費評点数は，当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材，施工量等の相違を考慮し，当該標準非木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。」

5 前提事実

原判決を下記のとおり補正するほかは，原判決の「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の「3 前提となる事実」に記載のとおりであるから，これを引用する。

原判決5頁4行目の「登録された」を「登録され，原審原告は，同年6月1日付けの納税通知書の交付を受けた」と，同頁9行目の「決定（本件決定）をしたが」を「決定（本件決定）をし，同月18日，原審原告に告知したが」とそれぞれ改める。

6 争点及び争点に関する各当事者の主張の要点

原判決を下記のとおり補正するほかは，原判決の「事実及び理由」中の「第3 争点」及び「第4 争点に関する各当事者の主張の要点」に記載のとおりであるから，これを引用する。

- (1) 上記引用部分中の各「別紙」をいずれも「原判決別紙」と改める。
- (2) 原判決6頁24行目の「登録価格」を「固定資産課税台帳に登録された価格（以下，この価格一般を「登録価格」という。）」と改める。

- (3) 原判決 7 頁 1 4 行目の「前の基準年度との」を削る。
- (4) 原判決 1 3 頁 3 行目の「反映したものであるかのかが」を「反映したものであるか否かが」と改める。
- (5) 原判決 1 4 頁 1 3 行目の「固定資産価格」を「固定資産の登録価格」と改める。
- (6) 原判決 1 5 頁 1 行目の「再建築評点数」を「再建築費評点数」と改める。
- (7) 原判決 1 9 頁 1 7 行目の「第 3 項」を「第 5 項」と改める。
- (8) 原判決 2 4 頁 1 2 行目の「1 階の一部」を「1 階」と改める。
- (9) 原判決 3 2 頁 2 行目の「RC 造である竣工図」を「RC 造である（竣工図」と、同頁 7 行目の「見て取れる）。」を「見て取れる。）」と、同頁 1 7 行目から 2 1 行目までを「これに対して、固定資産の評価における構造別区分は、固定資産税を課税するために評価するという観点から判断する必要がある。」とそれぞれ改め、同頁 2 3 行目から 2 4 行目にかけての「経年減点補正率における」を削る。
- (10) 原判決 3 3 頁 1 行目の「経年減点補正率の」を削り、同頁 9 行目の「地上 1 階の」から 1 0 行目までを「地上 1 階の床面積全てがSRC 造・RC 造であると評価することには合理性が容易に認められることから裏付けられる。」と改める。
- (11) 原判決 5 6 頁 4 行目の「後記イ c」を「後記イ(イ) c」と改める。
- (12) 原判決 6 2 頁 1 2 行目及び 1 4 行目の各「m²」をいずれも「m³」と改める。
- (13) 原判決 6 5 頁 2 行目の「補正が」を削る。

第 3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出には誤りがあり、これは本件登録価格に影響を及ぼすものであって、原審原告が本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数の誤りを主張することも許される

から、この誤りを正して計算すると、本件登録価格のうち30億5056万5900円を超える部分は違法であると判断する。その理由は、原判決を次のとおり補正し、次項以下において、当事者の主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中の「第5 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。

- (1) 原判決81頁17行目の「682.72t」を「681.60t」と、同頁20行目の「3,118.78」及び「3118.78」をいずれも「3,113.78」と、同頁21行目の「682.72」を「681.60」とそれぞれ改める。
- (2) 原判決84頁11行目の「あること照らすと」を「あることに照らすと」と改める。
- (3) 原判決87頁8行目の「係る、」を「係る」と改め、同頁10行目及び23行目の各「いずれも」の前に「「炭酸ガス消火設備」は「容積」であるが、その余は」をそれぞれ加える。
- (4) 原判決88頁2行目から3行目にかけての「それぞれの設備が消火を対象とする面積又はこれを基礎とする数値が」を「、それぞれの設備が消火の対象とする容積又は面積とこれを基礎とする数値が」と、同頁22行目の「延焼拡大にあるにもかかわらず、それらの計算単位は」を「延焼拡大の防止にあるにもかかわらず、炭酸ガス消火設備の計算単位は設置部分の「容積」とされ、泡消火設備の計算単位は」と改める。
- (5) 原判決89頁1行目から4行目までを次のとおり改める。

「さらに、本件家屋の階段室やエレベーター等のスプリンクラーヘッドが設置されていない部分についても、それらの位置、構造等に照らして、本件家屋におけるスプリンクラー設備の効用を直接的に受けているとはいえないから、当該部分についても、スプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるものと解するのが相当である。」
- (6) 原判決89頁5行目の「スプリンクラー設備に係る」を「スプリンクラー

- 設備は、これに係る」と、同頁16行目の「には」を「によると」と、同行の「地下2階に」を「地下2階には」と、同頁18行目の「されており」を「されているものの」と、同頁21行目の「記載も」を「記載は」とそれぞれ改める。
- (7) 原判決89頁22行目末尾の後に行を改めて次のとおり加える。
- 「また、消火設備の設置されていない部分については、スプリンクラーヘッドや、これを配置するための横配管等のスプリンクラー設備は施工されていないのであり、当該部分へのスプリンクラー設備の施工に要する費用が投じられていないのであるから、設備に相応する評価を行う観点からも、当該部分については、スプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるべきであるといわざるを得ず、したがって、原審被告の上記主張は、この点においても採用することができない。」
- (8) 原判決89頁26行目の「認められる。」を「認められ、③消火設備の設置されていない部分の面積は3049.00㎡であることが認められる。」と改める。
- (9) 原判決90頁2行目の「上記①」から4行目までを「上記①の1087.00㎡、②の2324.21㎡及び③の3049.00㎡の合計6460.21㎡を減じた床面積である1万8252.58㎡を使用するのが相当である。」と、同頁7行目の「建設設備」を「建築設備」とそれぞれ改める。
- (10) 原判決94頁16行目の「10,000㎡程度」を「10,000㎡程度のもの」と改める。
- (11) 原判決96頁10行目の「考えられる。)が」を「考えられる。)」と、同頁13行目の「1500㎡だとされている」を「1500㎡とされている」とそれぞれ改める。
- (12) 原判決97頁24行目の「固定資産(家屋)の評価に当たり」を「固定資産(家屋)を評価するに当たり」と改める。

(13) 原判決98頁10行目の「3118.78tのうち682.72t」を「3113.78tのうち681.60t」と、同頁13行目から14行目にかけての「2万1301.58㎡」を「1万8252.58㎡」と、同頁20行目の「別紙9」を「別紙1」と、同行の「18万0700点」を「18万0100点」と、同頁24行目の「別紙10のとおり19万8300点」を「別紙2のとおり19万8000点」と、同頁25行目の「別紙11のとおり20万2100点」を「別紙3のとおり20万1700点」とそれぞれ改める。

(14) 原判決99頁4行目の「別紙10及び11」を「別紙2及び3」と、同頁5行目の「20億3928万2200円」を「20億3209万8000円」と、同行から6行目にかけての「10億0594万3600円」を「10億0296万4700円」と、同行の「30億4522万5800円」を「30億3506万2700円」と、同頁8行目及び10行目の各「30億6072万9000円」をいずれも「30億5056万5900円」とそれぞれ改める。

2 原審被告の主張について

(1) 建築当初の評価の妥当性を争うことの可否について

ア 原審被告は、建築当初の評価の妥当性を争うことはできないとする理由として、原審において、引用に係る原判決（ただし、補正後のもの。以下同じ。）の「事実及び理由」中の「第4 争点に関する各当事者の主張の要点」の1（被告の主張の要点）に記載している主張のほかに、当審において、後記イないしカの主張をする。

原審被告の上記主張のうち、原審におけるものを採用することができない理由は、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の1において、説示したとおりである。

イ 原審被告は、固定資産評価基準では、在来分の非木造家屋に係る再建築

費評点数は「基準年度の前年度における再建築費評点数」に「再建築費評点補正率」を乗じて求める（以下「評点補正率方式」という。）と規定しているところ、ここで用いられる「基準年度の前年度における再建築費評点数」は、前基準年度に算出された再建築費評点数という事実としての確定数値を示しているのであり、建築当初の再建築費評点数とは切り離された数値であると主張する。そして、その根拠として、固定資産評価基準が定める家屋の評価方法は、再建築価格として評価するという基本的な考えの下で、部分別評価方式（固定資産評価基準第2章第3節二、引用に係る原判決別紙2の「関係法令等の定め概要」（補正後のもの）の2(4)）と比準評価方式（固定資産評価基準第2章第3節三、引用に係る原判決別紙2の「関係法令等の定め概要」の2(5)）とを同等の評価方法として規定しており、これらの評価方法は各基準年度における家屋の評価を建築当初の評価と切り離して行うものであるところ、このうち比準評価方式について、家屋の構造部分に区別して比準する部分別比準方式と家屋一棟全体として標準家屋と比準する総合比準方式を規定していて、評価基準依命通達により、総合比準方式の一種であってより簡便な評価方法である乗率比準方式（標準家屋の基準年度における再建築費評点数の前年度における再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として市町村長が定めた率を当該標準家屋と同一の区分に属する比準家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて比準家屋の当該基準年度における再建築費評点数を求める方式）によることができるとしていたところ、この乗率比準方式が、平成12年度の固定資産評価基準において在来分の非木造家屋の原則的な評価方法として採用され、さらに、平成15年度の固定資産評価基準において、在来分の非木造家屋の原則的な評価方法として、全国一律に再建築費評点補正率を用いる現行の評点補正率方式が採用されたという沿革があり、また、膨大な数の在来分の非木造家屋の全てを部分別評価方式や比準

評価方式により評価替えを行うことが物理的に不可能であるという状況下
にあって、これらの評価方式と乗率比準方式のいずれも同様の結果が得ら
れ、家屋を再建築価格で評価することを具体化する簡便な評価方法である
ということから乗率比準方式が採用された趣旨に加え、小規模市町村等に
おいて適切に標準家屋を選定して評価替え乗率を決定することが困難であ
ることなどが考慮されて、乗率比準方式よりも更に簡便な評価方法である
評点補正率方式が採用されたという経緯に照らすと、当該基準年度の評価
の基礎となる前（基準）年度の評価の誤りは、その年度の評価の誤りとし
て是正、救済が済んでいるという前提において評点補正率方式が採用され
たものと考えらるべきであり、在来分の非木造家屋の評価に当たっては、「建
築当初の再建築費評点数」を切り離し、これを考慮せずに再建築費評点数
を算定することとしているなどと主張する。

しかし、固定資産評価基準は、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点
数の算出方法につき、「基準年度の前年度における再建築費評点数」に「再
建築費評点補正率」を乗じて求めるとし、その「基準年度の前年度におけ
る再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1
節、第3節及び第4節一によって求めたものをいう。」と規定している（固
定資産評価基準第2章第3節四1。以下「本件規定」という。）。これに
よれば、「基準年度の前年度における再建築費評点数」は固定資産評価基
準に則って求められた再建築費評点数をいうものであり、したがって、上
記算式により算定される基準年度の再建築費評点数も、固定資産評価基準
に則って求められたものと解するのが相当である。原審被告は、この「基
準年度の前年度における再建築費評点数」が前基準年度に算出された事実
としての確定数値を示しているものと主張するが、それは、本件規定を「基
準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用したものを
いう。」と読み変えるものであり、本件規定の規定振りに照らしてにわか

に採用することはできない。また、原審被告の主張する在来分の非木造家屋の評価方法の沿革に照らしても、本件規定にいう「基準年度の前年度における再建築費評点数」が単なる確定数値を意味するものであるとすべき根拠を見出すことはできないというべきであるし、在来分の非木造家屋の評価方法としてより簡便な評点補正率方式が採用された経緯等によっても、建築当初の評価の誤りは課税初年度限りで是正済みであることを前提としたもの、即ち、建築当初の評価の誤りについて納税者が不服申立てをし得るのが課税初年度に限定されることを意味するものとまでは到底解することができない。さらに、本件家屋の新築部分の再建築費評点数は、建築当初の再建築費評点数を基礎として、その後の昭和60年度から平成18年度までの各基準年度の固定資産評価基準を適用して算出されたものであり（前提事実）、建築当初の評価における再建築費評点数が前提ないし基礎となっていない評価方法がとられたものではない。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

ウ 原審被告は、本件規定において「基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第3節及び第4節一によって求めたものをいう。」と規定しているのは、固定資産評価基準第2章第4節三において、固定資産評価基準の本則により求めた価格が、基準年度の前年度の価格を上回るときには、価格を基準年度の前年度の価格に据え置く旨の措置をとることとされているため、評点補正率方式における「基準年度の前年度における再建築費評点数」がこの据置措置を考慮しないものであることを明らかにするためであり、建築当初の再建築費評点数が当該時点で適用された固定資産評価基準に適合した評価によるものであることを求めているものではないと主張する。

しかし、本件規定に原審被告の主張する趣旨が含まれているとしても、その趣旨を明らかにするためだけに本件規定が置かれていると解すべき根

拠はない。むしろ、「固定資産評価基準（中略）によって求めたもの」という本件規定の文言と、地方税法341条5号が固定資産の価格とは「適正な時価」をいう旨を定め、同法388条がその価格を定めるために固定資産評価基準を定めることとし、同法403条が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していることに照らすと、本件規定は、固定資産評価基準が在来分の非木造家屋について簡便な評点補正率方式を用いる場合においても、「適正な時価」としての固定資産の価格を決定するために固定資産評価基準に則って求められた再建築費評点数によるべきことを明らかにする趣旨の規定であると解される。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

エ 原審被告は、固定資産評価基準が在来分の非木造家屋の評価方法として評点補正率方式を用いるとしていることの例外として、①当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみて適当でないと認められる場合と、②地方税法349条2項各号に掲げる事情（家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情等）があることにより適当でないと認められる場合とを挙げ、この場合には部分別評価方式又は比準評価方式により再建築費評点数を求めると規定しているところ、この例外に当たる事情は建築当初の再建築費評点数とは関わりがない事情である上、「基準年度の前年度における再建築費評点数」の意義が、建築当初の評価が当該時点で適用された固定資産評価基準に適合したものであることまで含むものとする、在来分の非木造家屋の原則的な評価方法は、部分別評価法又は比準評価法と異なるものとなるから、固定資産評価基準が上記の例外を定めていることが無意味になると主張する。

しかし、在来分の非木造家屋について評点補正率方式を用いることの例外として固定資産評価基準が定めている上記①及び②の場合というのは、「基準年度の前年度における再建築費評点数」が固定資産評価基準に則っ

て求められた再建築費評点数が用いられている場合であっても、同方式の算出方法によるのが適当でない認められる場合をいうものであって、「基準年度の前年度における再建築費評点数」が固定資産評価基準に則って求められているものか否かとは次元の異なる事情が認められる場合をいうものであることは、上記①及び②の文言及びその内容から明らかというべきである。したがって、上記の例外としている各場合が建築当初の評価の適否とは関わりのない事情であるのは当然のことであり、また、その例外の定めが無意味になるものでもないというべきである。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

オ 原審被告は、平成21年度が基準年度である在来分の非木造家屋の評価において適用されるのは平成21年度の固定資産評価基準に限られ、過去の評価基準と一体となって適用されるわけではないから、「基準年度の前年度における再建築費評点数」は平成20年度で確定した値であり、何者にも依存しない自立した値と解すべきであるとも主張する。

しかし、平成21年度が基準年度である在来分の非木造家屋の評価において適用されるのは平成21年度度の固定資産評価基準であるが、同基準自体が、上記のとおり、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第3節及び第4節一によって求めた再建築費評点数に基づくことを求めているのであり、また、前基準年度（平成18年度）に適用した固定資産評価基準においても同様の定めがされているため、更に前々基準年度（平成15年度）に適用した固定資産評価基準によって求めた再建築費評点数に基づく必要を生ずるのであって、これを繰り返すことによって建築当初の課税初年度に適用した固定資産評価基準に則った再建築費評点数によることが求められるのであるから、これはまさに平成21年度の固定資産評価基準を適用した結果であるというべきである。このように、平成21年度を基準年度とする在来分の非木造家屋の評価において同年度の固定

資産評価基準を適用することから、直ちに「基準年度の前年度における再建築費評点数」が平成20年度で確定かつ自立した値と解すべきことになるわけではない。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

カ 原審被告は、「基準年度の前年度における再建築費評点数」に「再建築費評点補正率」を乗じて評価している限り、固定資産評価基準の適用に誤りはないから、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しない限り、適正な時価を上回るものではないと推認されることとなり、当該特別の事情があるといえる場合とは、地方税法417条1項が、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日以後、評価庁が誤りを発見しても、「重大な錯誤」がある場合にのみ価格の修正を義務付けていることからすると、建築当初の評価においてここでいう「重大な錯誤」と同程度の瑕疵があった場合に限られると解すべきであると主張する。

しかし、原審被告の上記主張は、「基準年度の前年度における再建築費評点数」が、事実として前基準年度に算出された再建築費評点数の数値を示しているもので、当該前年度で確定した数値であり、建築当初の再建築費評点数とは切り離された数値であるとする原審被告の主張を前提とするものといわざるを得ないものであり、その前提を採用することができないことは既に説示したとおりである。

なお、原審被告の上記主張は、建築当初の評価において瑕疵があれば、それが重大な瑕疵でない場合であっても、建築当初に遡ってその評価の誤りを主張することができることに異議を述べる原審における主張と同趣旨のものとも解され、また、この主張に関連して、本件家屋の新築部分に係る資料の全部が提出されなければ、評価庁による評価の相当性を立証することは困難であると主張しているところ、この点の主張が採用でき

ないことは、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の1(4)において説示したとおりである。

したがって、原審被告の上記主張も採用することができない。

(2) 本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りについて

ア 本件家屋の新築部分の主体構造部の鉄骨に係る評点数について

上記の事項についての判断は、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の2(1)のとおりである。

この点について、原審被告は、主体構造部の鉄骨に耐火被覆がされているものと耐火被覆がされていないものが混在している場合、どの程度の鉄骨量に耐火被覆が施されているかは判然としないことが多く、また、鉄骨量は床面積に比例するものではないことなどに照らすと、その鉄骨量についての厳密な認定は求められていないから、混在している場合にどのように評価するかは評価庁の裁量に委ねられているところ、本件家屋の新築部分については耐火被覆のある部分が過半を占めているから、全てに耐火被覆があるものと認定することにも十分な合理性があるというべきであって、以上に基づく本件家屋の新築部分の建築当初の評価に誤りはなく、誤りがあったとしてもこれが重大であったとはいえないと主張する。

しかし、引用に係る原判決の「第5 当裁判所の判断」の2(1)ア及びウにおいて説示したとおり、昭和57年度の固定資産評価基準では、鉄骨について耐火被覆の施工の有無によって異なる標準評点数を定めているのであるから、耐火被覆が施工されていない鉄骨に対して、これが施工されている場合の標準評点数を用いるのは、固定資産評価基準を誤って適用するものであり、再建築費評点数を過大に算定することになる。また、耐火被覆のあるものとないものが混在している場合には、床面積を計算単位として考慮して差し支えないとされていた上、本件家屋の新築部分については、床面積によって耐火被覆の有無の区別を把握することができ、耐火被覆の

施工がない部分の床面積の割合がその全床面積の5分の1を超える21.89パーセントを占めるというものであって、看過することができない程度のものであるから、耐火被覆が施工されていないSRC造部分の鉄骨については、床面積を計算単位として、耐火被覆が施工されていない場合の標準評点数を用いるべきであったというべきである。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

イ 本件家屋の新築部分の防災設備に係る評点数について

上記の事項についての判断は、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の2(5)のとおりである。

この点について、原審被告は、スプリンクラー設備が本件家屋の新築部分の延べ床面積の全体に設置されていると評価した点について、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積が問われているのは、固定資産税を課税するための評価においてであって、消火設備としての効用が及ぶか否かによるべきではなく、また、本件家屋の新築部分には、スプリンクラー設備に係る縦配管が全館にわたって施工され、各階の天井裏等に敷設されている横配管等も各階に相当量施工されているから、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積を本件家屋の新築部分の延べ床面積の全体と評価したことが妥当性を欠くとまではいえず、本件建物の新築部分の建築当初の評価に誤りはなく、誤りがあつたとしてもこれが重大であつたとはいえないと主張する。

しかし、引用に係る原判決の「第5 当裁判所の判断」の2(5)イないしエにおいて認定し説示したとおり、スプリンクラー設備は、同設備によって火災の際の初期消火と延焼拡大の防止を図っている部分に設置されているものというべきであり、他の消火設備が設置されている部分や、階段室やエレベーター等のスプリンクラーヘッドが設置されていない部分について、同設備が存在するものということとはできない。また、同各部分には、

現に、スプリンクラーヘッドやこれを配置するための横配管等のスプリンクラー設備は施工されていないことからすると、当該部分へのスプリンクラー設備の施工に要する費用は投じられていると解することも相当ではない。以上によれば、当該部分の床面積はスプリンクラー設備の「設置部分の延べ床面積」から除外されるべきである。

したがって、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積を本件家屋の延べ床面積の全体と評価したのは、固定資産評価基準を誤って適用したものと いわざるを得ず、原審被告の上記主張は採用することができない。

ウ なお、原審被告は、原審原告が本件家屋の新築部分の評価において固定資産評価基準に則っていない再建築費評点数の算出をしている誤りがあると主張しているのに対して、本件家屋の新築部分の建築に係る資料の全てが提出されなければ、本件家屋の新築部分の「適正な時価」が立証されたとはいえないと主張する。

しかし、本件において、原審原告は、固定資産評価基準に定める評価方法が合理性を有するものであることを前提として、本件家屋の新築部分の建築当初の評価において固定資産評価基準の適用に誤りがあるとする部分についてのみ評価の不適正を主張し、その余の部分についてまで評価の不適正を主張しているわけではない。すなわち、同主張は、原審原告が不適正を主張する部分は、固定資産評価基準に定める評価方法に従っておらず、その部分の評価価格は、同評価方法に従った評価価格を上回るものであるから、適正な時価を上回るものではないとの推認をすることができる場合ではないという主張である。そうすると、原審被告としては、固定資産評価基準の適用に誤りがあると主張されている部分について適正な時価を上回らないことについて立証を尽くせば足りるというべきである。

したがって、原審被告の上記主張は採用することができない。

3 原審原告の主張について

(1) 本件家屋の新築部分における再建築費評点数の算出の誤りについて

原審原告は、当審において、①電気設備中の電灯コンセント配線設備につきフロアコンセントが全館にあるものとした点、②電気設備中の照明器具設備につき天井高を標準であるとした点、③電気設備中の電話配線設備につきフロアダクトが全館にあるものとした点、④建築設備に係る規模補正の減点補正率につき、建設当初の昭和57年度の固定資産評価基準における規模補正率を適用すべきところ、平成25年度の固定資産評価基準における規模補正率に係る告示を適用し、正しい減点補正率を適用せず、過少な減点補正率を適用しているなどの点において、本件建物の新築部分の建築当初の再建築費評点数の算出には誤りがあると主張する。

しかし、上記の各点に関する原審原告の主張は、いずれも原審における主張の繰り返しであるところ、いずれの点に関する主張も採用することができないものであることは、①の点については、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の2(2)において、②の点については、同2(3)において、③の点については、同2(4)において、④の点については、同2(6)において、それぞれ説示したとおりである。

(2) 建設当初の評価後の各基準年度の評価における経年減点補正率の適用の誤りについて

原審原告は、経年減点補正率の適用の誤りに関する主張について、原審における主張（引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第4 争点に関する各当事者の主張の要点」の3（原告の主張の要点））に加えて、当審において、複合構造家屋について構造別に分けて経年減点補正率を適用することが例外的に許容されるとしても、このような取扱いをする場合には、特定の複合構造家屋についてのみ適用するのではなく、同一自治体に存在する全ての複合構造家屋について同一の取扱いをする必要があるところ、東京都においては、区部に存在する複合構造家屋について一棟単位で経年減点補正率を

適用している例と構造別に分けて経年減点補正率を適用している例があるが、このような取扱いは許されず、経年減点補正率の適用方法の原則に立ち返り、本件家屋については一棟単位でS造に係る経年減点補正率を適用すべきであると主張する。

しかし、上記主張も、その実質は原審における原審原告の主張の繰り返しであるというべきものであるところ、引用に係る原判決の「事実及び理由」中の「第5 当裁判所の判断」の3において説示したとおり、東京都においては、平成21年度東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領により、複合構造家屋の経年減点補正率の適用について、原則として、各構造別に経年減点補正率を適用する取扱いとしているのであるから、本件家屋について、この原則に従って、各構造別に経年減点補正率を適用して評価したことに違法があるということとはできない。仮に、原審原告が主張するように、東京都区部に存在する複合構造家屋の中に、この原則とは異なる一棟単位による経年減点補正率が適用されているものがあるとしても、当該家屋に係る納税者が原則とは異なる適用について争うことはともかくとして、原則どおりの構造別に区分して経年減価補正率を適用する方法がとられている本件家屋の新築部分の評価について、原審原告の主張する事情を理由として経年減点補正率の適用に違法があるということとはできないというべきである。

したがって、原審原告の上記主張は採用することができない。

- 4 以上によれば、本件登録価格のうち30億5056万5900円を超える部分は固定資産評価基準の適用を誤ったものであって違法であり、本件決定のうち当該部分は取消しを免れないというべきであるから、これと異なる原判決は一部失当であり、原審原告の控訴は一部理由があるが、原審被告の控訴は理由がない。よって、原審原告の控訴に基づき、原判決を上記のとおり変更し、原審被告の控訴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16民事部

裁判長裁判官 青 野 洋 士

裁判官 貝 原 信 之

裁判官 藤 澤 孝 彦