

【事案の概要】

1 本件は、別紙 2 物件目録記載の家屋（以下「本件家屋」という。）の所有者である原告が、被告が本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出及び経年減点補正率の適用を誤り、これに基づいて原告から固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）を過大に徴収したことが違法であるなどと主張して、国家賠償法（以下「国賠法」という。） 1 条 1 項に基づき、損害賠償金 2 億 0 0 5 4 万 3 9 1 3 円（平成 4 年度から平成 2 0 年度までの過納金，弁護士費用等）及びこれに対する民法所定の年 5 分の割合による遅延損害金の支払を求めらるる事案である。

2 関係法令等の定め概要

別紙 3 「関係法令等の定め概要」に記載したとおりである（なお，同別紙において定める略称は，以下においても用いることとする。）。

3 前提事実（証拠等を掲記しない事実は当事者間に争いがないか弁論の全趣旨により認められる。）

（1）当事者

原告は、一般社団法人であり、本件家屋の新築時からの所有者で、本件家屋に係る平成 4 年度から平成 2 0 年度までの固定資産税等の納税義務者であった者である。

被告は、その特別区所在の家屋に係る固定資産税等を賦課徴収する権限を有する地方公共団体である。

（2）本件家屋の構造等

ア 本件家屋は、昭和 5 7 年 9 月 1 4 日に新築された地下 2 階，地上 1 4 階建ての塔屋階付きの非木造家屋である（A 1）。本件家屋の昭和 5 7 年固定資産評価基準（地方税法 3 8 8 条 1 項前段。別紙 3 の 1（1）オ，同 3）における非木造家屋経年減点補正率基準表の構造区分は，SRC 造・RC 造及び S 造（骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの）等となっており，固定資産の評価上，本件家屋の地上 2 階の一部，地上 3 階から 1 4 階まで及び塔屋階について S 造（骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの）の経年減点補正率が，その他について SRC 造・RC 造の経年減点補正率が適用されている。そして，固定資産の評価上は，S 造部分の床面積は 1 万 7 1 2 2 . 1 4 平方メートルであり，SRC・RC 造部分の床面積は 7 5 9 0 . 6 5 平方メートルであるものとされている（ただし，原告は，本件訴訟において，これらの数値に誤りがあると主張している。）。

イ 本件家屋は、平成 3 年 3 月 31 日に増築され、その後、平成 6 年に増築部分について減築された。増築部分の構造及び用途は、S 造・倉庫（一般）であり、課税床面積は、減築前が 44.73 平方メートル、減築後が 40.25 平方メートルである。

ウ 本件家屋の平成 4 年度以降の価格は、新築部分と増築部分を別個に評価してそれぞれの価額を算出し、それらを合計する方法により決定されている。

(3) 新築部分の評価等

ア 新築部分の建築当初の再建築費評点数は、昭和 57 年度評価基準により算出され、18 万 3400 点（100 点未満切捨て）とされた（A4【9 枚目】）。

イ 新築部分のその後の昭和 60 年度から平成 18 年度までの各基準年度（地方税法 341 条 5 号。別紙 3 の 1（1）ア）の再建築費評点数は、上記アの再建築費評点数を基礎として順次算出された。

ウ 本件家屋の固定資産評価基準における非木造家屋経年減点補正率基準表の構造区分は、上記（2）アのとおり、SRC 造・RC 造及び S 造（骨格材の肉厚が 4mm を超えるもの）等となっていたところ、昭和 57 基準年度から平成 15 基準年度まで、本件家屋の新築部分は、一棟を単位として SRC 造・RC 造の経年減点補正率を適用されていたが、平成 18 基準年度以降は、SRC 造・RC 造部分と S 造部分とを区分して、各構造別に経年減点補正率を適用することとされた（A6 の 1 ないし 3、弁論の全趣旨）。

(4) 増築部分の評価等

ア 増築部分の平成 4 年度の再建築費評点数は、平成 3 年度の固定資産評価基準により算出され、59 万 6000 点とされた。

イ 増築部分のその後の平成 6 年度から平成 18 年度までの各基準年度の再建築費評点数は、上記アの再建築費評点数を基礎として順次算出された。

(5) 原告は、平成 21 年 7 月 30 日、東京都固定資産評価審査委員会に対し、本件家屋について固定資産課税台帳に登録された平成 21 年度の価格である 3 億 3408 万 8400 円について不服があるとして、地方税法 432 条 1 項の規定に基づき審査の申出（以下「別件審査申出」という。）をした。

東京都固定資産評価審査委員会は、平成 24 年 1 月 10 日、原告による別件審査申出を棄却する決定をしたが、本件家屋の建築当初の再建築費評点数に誤りがある旨の原告の主張については、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明したような場合等に当たるとは認められないとして、

これを判断しなかった。

原告は、平成 24 年 7 月 17 日、東京地方裁判所に、別件審査申出を棄却する決定のうち原告が相当と考える価格である 27 億 1966 万 5600 円を超える部分は違法であると主張して、取消訴訟（以下「別件取消訴訟」という。）を提起した。

東京地方裁判所は、平成 27 年 1 月 14 日、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを理由として、本件審査申出を棄却する決定のうち価格 30 億 6072 万 9000 円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨の判決を言い渡し、原告及び被告がいずれも控訴したところ、東京高等裁判所は、同年 9 月 24 日、原告の控訴に基づき、上記判決の計算の誤り等を一部訂正して、本件審査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限度で認容し、その余の請求を棄却する旨原判決を変更するという内容の判決を言い渡し、この判決は確定した。

（A37 ないし 39 の 2，B18 の 1，弁論の全趣旨）

【争点】

- 1 建築当初の評価の妥当性を争うことの可否
- 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の有無
 - (1) 主体構造部の鉄骨の耐火被覆
 - (2) 電気設備の電灯コンセント配線設備
 - (3) 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具
 - (4) 電気設備の電話配線設備
 - (5) 防災設備
 - (6) 建築設備に係る規模補正係数
 - (7) その他計算ミス等
- 3 経年減点補正率の適用の誤りの有無
- 4 国賠法上の違法性及び故意過失の有無
- 5 損害の有無及びその額
- 6 消滅時効及び除斥期間の成否

【争点に対する当事者の主張】

- 1 争点 1 について

(被告の主張)

地方税法は、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不服がある場合には、固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後 60 日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正した場合の公示の日から同日後 60 日（固定資産の価格の修正による更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた日後 60 日）までの間において、又は固定資産課税台帳に価格を登録した旨の公示の日以後における価格の決定・修正の通知を受けた日から 60 日以内に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規定する（432条1項本文。別紙3の1（2）ア）とともに、同審査委員会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により争うことができ、それ以外の方法で争うことはできないと規定している（434条。別紙3の1（2）イ）。

地方税法がこうした規定を設けた趣旨は、審査申出期間、取消訴訟の出訴期間に制限を設けることにより、固定資産税の賦課処分的前提問題である固定資産税評価額を早期に確定させることによって、法的安定性を確保することにある。

ところが、原告が主張するように、新築当初の評価自体をその後においても随時争うことができるとすると、固定資産評価基準に定める在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法（別紙3の2（4）から（9）まで等。以下「在来分家屋の評価方式」ということがある。）により評価された基準日における家屋の評価を争う際に、建築当初の評価の誤りを無制限に主張できることになるから、効力の確定した建築当初の評価額についての争いをいつでも蒸し返すことができることになり、早期確定・法的安定性といった地方税法の趣旨に反する結果となる。また、当初の評価から時間が経過するほど、評価の対象となった建物には経年変化が生じ、補修や増改築等による変更が生じることになり、当初の評価に誤りがあつたかどうかを的確に判断することは困難になることが予測される。

そうすると、本件のように、当初の評価が行われてから一定期間が経過した後になって、建築当初の評価を無制限に争うことは許されず、在来分家屋の評価方式による評価（新築時に算出された再建築費評点数に基準年度ごとに再建築費評点補正率を乗じて求められるもの）が行われている家屋については、主として再建築費評点補正率の妥当性を争うことができるにすぎず、また、建築当初の評

価の誤りが主張された場合には、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められる場合に限って争うことができると考えるべきである。

(原告の主張)

下記のとおり、ある基準年度の家屋の登録価格を争う際に、当該基準年度よりも前の年度の再建築費評点数算出の誤りに起因する当該基準年度の再建築費評点数の誤りを主張することは許される。

(1) 固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産の登録価格を争う場合に、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出及びその審査決定に対する取消訴訟において主張することができる事由を明示的に制限する規定は存在しない。それにもかかわらず、固定資産の登録価格に対する不服申立ての手続について、条文の文言にない制限を付加することは、納税者の予測可能性を著しく害し、法的安定性を損ねるものであって、租税法律主義の一内容である手続的保障原則に反して許されない。

(2) ア 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法は、「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当該基準年度の再建築費評点数を算出するものであるところ(別紙3の2(6))、平成21年度評価基準は、「基準年度の前年度における再建築費評点数」を前基準年度に適用した固定資産評価基準の規定によって評価した場合に得られる再建築費評点数と定めており、「固定資産課税台帳に登録された前基準年度の価格の基礎とされた再建築費評点数」とは定めていない。そうすると、「基準年度の前年度における再建築費評点数」の算定の基礎となる新築時の再建築費評点数について、当時の固定資産評価基準の規定に適合した評価がされるべきものであると解するのが相当であり、本件家屋の新築時の再建築費評点数の付設が固定資産評価基準に適合しないものである場合には、本件家屋の各年度の価格が固定資産評価基準にのっとって算定されたことにはならない。

イ 地方税法は、土地又は家屋の課税標準を基準年度の賦課期日における価格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とする(349条1項。別紙3の1(1)イ)、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である固定資産評価基準に委ね、市町村長は、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定めている

(403条1項。別紙3の1(1)カ)。

その趣旨は、人的、物的及び時間的な制約の下で大量に存在する固定資産の評価を行うに当たり、全国一律の統一的な評価を行うことによって、各市町村全体の評価の均衡を図るとともに、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するためであり、固定資産評価基準は、上記のような目的を達成するために定められた、固定資産の価格を算定するための技術的かつ細目的な基準にすぎない。そして、固定資産評価基準において、在来分の非木造家屋の再建築費評点数の算出方法につき、上記アのような方法が採用されているのは、再建築価格方式が採用されている以上、在来分の家屋を含めた全ての家屋について、部分別評価又は比準評価の方法によって再建築費評点数を求めるのが望ましいものの、上記のような制約の下で、大量に存在する在来分家屋の評価を部分別評価又は比準評価の方法によって行うことが実際上困難であることから、家屋の評価事務の簡素化を図るためであると考えられる。

そうすると、基準年度の登録価格を争う際に当該基準年度より前の年度の再建築費評点数に関する主張を制限することは、そもそも在来分の非木造家屋の建築費評点数も部分別評価又は比準評価の方法によって求めることとなっていれば、制限されることのなかった主張が、家屋の評価事務の簡素化を図ったばかりに制限されてしまうことを意味する。このような帰結は、家屋評価の便宜のみを過度に優先させ、固定資産税の納税者による登録価格に対する不服申立ての手段を不当に制限するものであって、不相当である。

(3)ア 仮に、基準年度の前年度以前の再建築費評点数算出の誤りは、在来分の非木造家屋の当該基準年度の価格に対する不服の理由にできないとすると、大部分の非木造家屋において、不服の理由として主張できるのは、再建築費評点補正率の乗算の誤り、経年減点補正率の乗算の誤り、物価水準による補正率の乗算の誤り、設計管理費等による補正率の乗算の誤りといった、単純計算の誤りだけということになってしまう。

地方税法が、このような単純計算の誤りの有無を審査するためだけに、わざわざ各市町村に固定資産評価審査委員会を設置すると規定しているとは考えられない。

イ 家屋の評価は、固定資産評価基準の定めに従って、複雑な専門技術的な計算の手順を経てなされる上、固定資産税の賦課徴収の際に納税者に交付されるのは、納税通知書及び課税明細書だけであり、それらには家屋の再建築費評点数や

その算出過程は記載されていないから、納税者は、いかなる算出根拠や計算方法によって価格が決定されたかをほとんど知ることはできず、登録価格が適正な時価を超えるものであるか否かも直ちには判明しない場合が多い。しかも、審査の申出は、納税通知書の交付を受けた日後 60 日（本件家屋の初課税年度当時は 30 日）という短期間の間に行わなければならないものとされている（地方税法 432 条 1 項。別紙 3 の 1 (2) ア）。

それにもかかわらず、家屋の新築時の再建築費評点数算出の誤りを、その後の基準年度における当該家屋の登録価格に対する不服の理由にすることができないとして、過大な固定資産税の負担を負わされている納税者の救済の途を断ってしまうのは不当である。

また、家屋の所有権は転々と移転することが少なくないから、家屋の新築時の再建築費評点数算出の誤りを、その後の基準年度における当該家屋の登録価格に対する不服の理由にすることができないとすると、当該家屋の固定資産税が初めて賦課された当時の所有者以外の所有者は、新築時の再建築費評点数算出の誤りを主張する機会を一度も与えられないことになり、不当である。

2 争点 2 について

(1) 争点 2 (1) (主体構造部の鉄骨の耐火被覆) について

(原告の主張)

ア 本件家屋の新築部分における鉄骨の使用総量は 3113.78 t であるところ、その評価においては、その全てについて、鉄骨（耐火被覆あり）の標準評点数 25 万 7100 点を使用されている。

耐火被覆というのは、熱に弱い鉄骨の耐火性を高めるため、鉄骨を耐火材料で被覆することである。SRC 造に使用される鉄骨については、鉄骨を被覆する鉄筋コンクリートが耐火被覆の役割を果たすため、耐火被覆は施工されない。

ところで、非木造家屋評点基準表（別紙 3 の 3 (2)）によると、SRC 造家屋（鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物）に係る主体構造部（軸部構造）の標準評点数は、各使用資材の単位当たりの点数として示されており、鉄骨の標準評点数は、20 万 2800 点と規定されている。また、S 造家屋（鉄骨の使用量が明確な建物）に係る主体構造部（軸部構造）の標準評点数もそれと同様に示されており、鉄骨の標準評点数は、20 万 2800 点とし、耐火被覆がなされている場合は、25 万 7100 点とすると規定されている。このように、昭和 57 年度評価基準は、SRC 造家屋の鉄骨、S 造家屋の鉄骨（耐火被覆が施

工されていないもの)及びS造家屋の鉄骨(耐火被覆が施工されているもの)の標準評点数をそれぞれ明確に定めているのであるから、評価庁は、それぞれの使用量を正確に認定し、定められた標準評点数を機械的に適用することが求められている。

イ 本件家屋の新築部分の構造は、地下2階がRC造、地下1階並びに地上1階及び2階の各一部がSRC造、地上1階及び2階の他の各一部並びに3階から14階まで及び塔屋階がS造であるから、SRC造部分に用いられた鉄骨、S造部分に用いられた耐火被覆が施工されていない鉄骨及びS造部分に用いられた耐火被覆が施工されている鉄骨それぞれの使用量を正確に認定し、それぞれに定められた標準評点数を適用すべきである。そして、自治省固定資産税課編「固定資産評価基準解説家屋篇」(昭和56年8月1日発行に係るもの。以下「昭和57年度評価基準解説」という。A17)によると、「耐火被覆が施工されている部分と、そうでない部分がある場合においては、計算単位の床面積において考慮して差し支えないものである」とされている。

そして、本件家屋の新築部分は、地下2階がRC造、地下1階並びに地上1階及び2階の各一部がSRC造、地上1階及び2階の他の各一部並びに3階から14階まで及び塔屋階がS造であり、課税床面積2万4712.79平方メートルのうち、S造部分の床面積は1万7942.52平方メートル、SRC造部分の床面積は5028.46平方メートル、RC造部分の床面積は1741.81平方メートルであって、各階の構造別床面積は、別紙4の「各階構造別床面積表」のとおりである。

したがって、SRC造部分に使用される鉄骨については、鉄骨(耐火被覆なし)の標準評点数20万2800点が使用されなければならない。そして、本件家屋の新築部分のS造部分とSRC造部分の床面積割合は、約78対22であるから、鉄骨3113.78tのうち、その22%である685.03tについては、鉄骨(耐火被覆なし)の標準評点数が使用されなければならない。

(被告の主張)

主体構造部の鉄骨に耐火被覆ありのものと耐火被覆なしのものが混在している場合、これをどのように評価するかは評価基準等には明確には規定されておらず、評価庁に一定程度の裁量が認められているから、原告の主張は妥当性を欠く。

すなわち、家屋の評価は、通常、竣工後に行う実地調査と建築主等から借り受

けた見積書、竣工図等の資料を基に行うところ、耐火被覆の有無・施工量については、主に見積書等の資料により把握することができるものの、このうち鉄骨何 t 分に耐火被覆が施されているかは判然としない場合が少なくない。そこで、本件家屋の新築当時、耐火被覆が施工されていることが見積書から確認できた場合には、耐火被覆ありの部分、すなわち S 造の部分が過半を占めていることから、これら全ての鉄骨に耐火被覆が施工されているものとして評価したものであり、こうした評価方法が妥当性を有することは、当時、耐火被覆の数量（平方メートル）から鉄骨何 t に耐火被覆がなされているか計算する方法がなかったことから明らかである。

(2) 争点 2 (2) (電気設備の電灯コンセント配線設備) について
(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目の「電気設備」中の「電灯・コンセント配線設備」に係るフロアコンセントの補正項目において、「全館」として、補正係数 1.15 が使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」には、増点補正率 1.15 の適用対象として「全館にあるもの」、標準 1.0 の適用対象として「一部分にあるもの」が規定されている。

「全館」とは、「その館全体」のことであるから、「全館にあるもの」の意義は、フロアコンセントがその館全体に存在するものと解釈すべきであり、昭和 57 年度評価基準解説のとおり、「全館にあるもの」は、建物の全フロアにフロアコンセントが設備されている場合であって、1フロアあたりのフロアコンセントの個数がどんなに多くても、設置されていないフロアがあれば、「全館にあるもの」には該当しないと解するべきである。

本件家屋についてみると、フロアコンセントは、地下 2 階には一切配置されておらず、地下 1 階に配置されているのは 1 か所にすぎず、地上 1 階及び 2 階の大部分にも配置されていない。

したがって、フロアコンセントが設置されていないフロアが存在する以上、「全館にあるもの」には該当しないから、補正係数は、「一部」の 1.0 が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和 57 年度評価基準解説によれば、「フロアコンセント」の補正は、いわゆ

る床下配線の有無による工事費の相違を補正しようとするものであり、標準とされる「一部分にあるもの」とは、「建物の延床面積の 1 割程度の部分にフロアコンセントが 1.5 平方メートル当たり 1 箇所程度の割合で設置されているようなものをさしている」とされており、本件家屋のフロアコンセントの設置状況は、「一部分にあるもの」には該当しない。

一方、増点補正の対象となる「全館にあるもの」とは、「建物の全フロアにフロアコンセントが設備されているもの」のことで、全フロアコンセントが設けられていてなおかつその数も多くなければならないというものではない。極端ないい方をすれば、1 床に数個であっても、全館に設備されていれば、増点補正の対象となるものである」とされているところ、本件家屋は地下 2 階地上 14 階建てでフロア数が 16 であり、これに加えて塔屋が存在するが、そのうち地下 2 階にはフロアコンセントがないものの、地下 1 階から地上 14 階までにはフロアコンセントが設置されており、しかも、4 階から 14 階までの 11 フロアについては事務室部分にまんべんなく多くのフロアコンセントが設置されている。

そして、「標準」が「延床面積の 1 割程度の部分にフロアコンセントが 1.5 平方メートル当たり 1 箇所程度」のものであることからすれば、本件家屋のフロアコンセントの床下配線による工事費に見合うよう、「全館にあるもの」として増点補正の対象としたことは適正というべきである。

(3) 争点 2 (3) (電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具) について

(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「照明器具設備」中の「蛍光灯用器具」に係る天井高の補正項目において、天井高が 2.8 m であるとして、補正係数 1.0 が使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「蛍光灯用器具」の補正項目「天井高」には、標準 1.0 の適用対象として「2.8 m 程度のもの」、減点補正率 0.70 の適用対象として「2.4 m 程度のもの」が規定されている。

昭和 57 年度評価基準解説には、本件家屋のように、天井高が階層によって一定せず、2 以上の天井高を有する家屋の天井高の決定方法は明示されていない。しかし、主体構造部の「階高」による補正に関する記載部分によると、1 棟の建物の階高が、階層によって一定せず、2 以上の階高を有する建物については、当該建物の代表的な階高 (最も床面積の多い部分の階高) によるものとされている。

そうすると、2 以上の天井高を有する家屋の天井高は、当該家屋の代表的な階

高によって決定すべきである。

本件家屋についてみると、本件家屋の代表的な天井高は、4階から13階部分の天井高である2.5mであるから、本件家屋の天井高は、2.5mと認定すべきであり、補正係数は、0.77が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和57年度評価基準解説によれば、蛍光灯用器具は埋込のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をW数の大きいものにして器具もそれに合うものに変える必要があることから、「天井高」の補正によりその点を考慮しようとするものとされている。

本件家屋の4階から13階までの主な天井高は2.5mであるが、他の階においてはそれを上回る2.8ないし4.5mの天井高の部分も多く、標準の「2.8メートル程度のもの」としたことには合理性がある。

(4) 争点2(4) (電気設備の電話配線設備) について

(原告の主張)

本件家屋の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電話配線設備」に係るフロアダクトの補正項目において、「全館」として、補正係数3.00が使用されている。

非木造家屋評点基準表によると、評点項目「電話配線設備」の補正項目「フロアダクト」には、増点補正率3.00の適用対象として「全館にあるもの」、標準1.0の適用対象として「一部分にあるもの」が規定されている。

そして、「全館にあるもの」の意義は、上記(2)の(原告の主張)と同様に、フロアダクトによる配線部分はその館全体に存在するものと解釈すべきであり、「全館にあるもの」に該当するのは、建物の全フロアにフロアダクトが設備されている場合に限られると解するべきである。

本件家屋についてみると、フロアダクトは、地下2階には一切配置されておらず、地下1階から3階の大部分にも配置されていない。

したがって、フロアダクトが設置されていないフロアが存在する以上、「全館にあるもの」には該当せず、補正係数は、1.0が使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和57年度評価基準解説によれば、「フロアダクト」の補正は、フロアダクトによる電話配線がどれくらいなされているかによる工事費の相違を補正しよ

うとするものであり、補正の考え方は「フロアコンセント」の場合と同様とされている。標準とされる「一部分にあるもの」とは「全床面積の 1 割程度の部分にあるような場合」とされており、本件家屋のフロアダクトの設置状況は「一部分にあるもの」には該当しない。

一方、増点補正の対象となる「全館にあるもの」とは、「フロアダクトによる配線部分が全階の床にあれば、増点補正を行う」とされている。本件家屋は地下 2 階にはフロアダクトがないものの、地下 1 階から地上 1 4 階までにはフロアダクトが設置されているのであり、しかも、4 階から 1 4 階までの 1 1 フロアについては事務室部分にまんべんなく多くのフロアダクトが設置されている。

そうすると、「標準」が「全床面積の 1 割程度の部分にあるような場合」であるから、本件家屋のフロアダクトによる電話配線の工事費に見合うよう、「全館にあるもの」として増点補正の対象としたことには合理性がある。

(5) 争点 2 (5) (防災設備) について

(原告の主張)

ア 非木造家屋評点基準表によると、部分別「建築設備」に係る評点項目「防災設備」中の「スプリンクラー設備」の計算単位は、「設置部分の延べ床面積」と規定されているところ、本件家屋の新築部分の評価では、全体の延べ床面積が計算単位とされている。

「設置部分の延べ床面積」の意義は、スプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積と解釈するのが、その文理上最も素直である。

また、スプリンクラー設備は、建築物の初期火災又は中期火災に対して、消火又は延焼拡大の防止を目的として設置される消火設備であり、その有効範囲を画定して設置されるものであるから、「設置部分」という場合、建築物のどの部分にその効果が及んでいるかという観点から考えるべきである。そして、スプリンクラー設備は、スプリンクラーヘッドから水を放出して消火する設備であるから、その効果が及んでいる部分というのは、スプリンクラーヘッドからの放水射程範囲内の部分である。そうすると、スプリンクラー設備の設置部分を床面積で表す場合、スプリンクラーヘッドが設置されている天井部分の面積を基準として、それを床に投影した面積と考えるのが自然である。

イ そして、下記 (ア) ないし (ウ) の部分には、スプリンクラー設備は設置されていない。

(ア) 炭酸ガス消火設備の設置部分

炭酸ガス消火設備の設置部分にはスプリンクラー設備は設置されておらず、消火設備の二重評価が生じている。

炭酸ガス消火設備の設置面積は、1087.00平方メートルである。

(イ) 泡消火設備の設置部分

泡消火設備の設置部分にはスプリンクラー設備は設置されておらず、消火設備の二重評価が生じている。

泡消火設備の設置面積は、2324.21平方メートルである。

(ウ) 消火設備不設置部分

階段室、エレベータシャフト、ダクトスペース、パイプスペース及び機械室(一般)等の部分には、スプリンクラー設備を含めて消火設備は設置されていない。

消火設備不設置部分の面積は、3049.00平方メートルである。

ウ したがって、スプリンクラー設備の計算単位には、全体の延べ床面積から上記イ(ア)ないし(ウ)の合計を減じた床面積である1万8252平方メートルが使用されなければならない。

(被告の主張)

昭和57年度評価基準においては、スプリンクラー設備の計算単位を「設置部分の延べ床面積」とする記載があるが、この記載によって物理的にスプリンクラーの設置されている直下の床面のみが「設置部分」に該当するというわけではない。なぜなら、スプリンクラー設備の設置目的と効用は火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ、階段室、エレベータシャフト、ダクトスペース、パイプスペース及び機械室(一般)等、部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても、その効用は設置状況からすれば本件家屋全体に及んでおり、「設置部分の延べ床面積」を本件家屋全体の延べ床面積とすることが適当といえるからである。

この結論が妥当性を有することは、〔1〕竣工図(給排水衛生ガス消火設備)(抜粋)(A2の4)の2枚目の「12 消火設備」欄には、消火設備についてスプリンクラーの設置場所が「全館」と記載されていること、〔2〕消防法施行令12条1項は、スプリンクラー設備を設置すべき防火対象物又はその部分を規定しており、全階層でスプリンクラー設備の設置が必要となる家屋がある一方、特定の階層のみスプリンクラー設備の設置が必要となる家屋もあるところ、本件家屋が同令12条1項3号に該当し、全階層にスプリンクラー設備を設置すべき家屋といえることから裏付けられる。

そうであれば、本件家屋の評価に当たり、スプリンクラー設備の計算単位を本件家屋の新築部分全体の延べ床面積としたことは、評価の裁量の範囲内であって違法ではないというべきである。

(6) 争点 2 (6) (建築設備に係る規模補正係数) について
(原告の主張)

ア 本件建物の新築部分の評価では、部分別「建築設備」に係る評点項目中の下記イ (イ) c に掲げるものについて、当該部分に記載したとおりの規模補正係数が用いられているが、このことには誤りがある。

建築設備に係る規模補正係数については、《1》延べ床面積が 1 万平方メートルを相当程度超える場合、建築設備に係る規模補正係数について、0.93 の限度を超えて補正係数を決定する義務があるか否か、《2》本件家屋の各建築設備に用いられるべき適正な補正係数はいかなる数値か、という 2 つの観点から検討する必要がある。

イ (ア) 上記アの《1》について

a 固定資産評価基準は、非木造家屋の各部分の工事の施工量等が非木造家屋評点基準表の「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている当該補正係数によって標準評点数を補正するが、この場合に、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定しなければならない旨を規定する (別紙 3 の 3 (2) オ)。

そして、規模の補正項目は、一般に建築設備部分の工事費を延べ床面積 1.0 平方メートル当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積 1.0 平方メートル当たりの工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するが延べ床面積 1.0 平方メートル当たりの工事費は増加する傾向が見られる点に着目して設けられたものであり、延べ床面積が 1 万平方メートルを相当程度超える場合においても、直ちに延べ床面積 1.0 平方メートル当たりの建築設備部分の工事費の減少傾向が止まるとは考えられず、その傾向が継続すると考えられる。

そうすると、延べ床面積が 1 万平方メートルを相当程度超える場合には、建築設備の規模補正係数について、非木造家屋再建築費評点基準表に定める減点補正率である 0.93 の限度内の補正では再建築費評点数を適切に付設すること

ができないから、その家屋の延べ床面積に応じて、上記減点補正率 0.93 の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

b これを本件家屋についてみると、本件家屋の新築部分の延べ床面積は 2 万 4 7 1 2. 7 9 平方メートルであり、1 万平方メートルを大幅に超えているから、建築設備の評点項目のうち、動力配線設備、電灯コンセント配線設備、電話配線設備、テレビジョン共同聴視設備、給水設備、排水設備、中央式給湯設備、衛生器具設備、ガス設備、空調設備、火災報知設備及び消火栓設備については、もはや延べ床面積 1 万平方メートル程度の規模の補正係数 0.93 によったのでは適切な規模の補正を行うことができない。

また、本件家屋の新築部分の駐車場面積は 2 3 2 4. 2 1 平方メートルであり、1 5 0 0 平方メートルを大幅に超えていること、炭酸ガス消火設備の設置部分の延べ容積は 6 5 2 2. 0 0 立方メートルであり、4 5 0 0 立方メートルを大幅に超えていること、泡消火設備の設置部分の延べ床面積は 2 3 2 4. 2 1 平方メートルであり、1 5 0 0 平方メートルを大幅に超えていること、スプリンクラー設備の設置部分の延べ床面積は 1 万 8 2 5 2. 5 8 平方メートルであり、1 万平方メートルを大幅に超えている（評価庁は、設置部分の延べ床面積を 2 万 4 7 1 2. 7 9 平方メートルと評価しており、これによれば、更に大きく 1 万平方メートルを超過する。）ことから、自動車管制装置、炭酸ガス消火設備、泡消火設備及びスプリンクラー設備についても、それぞれ順に 0.93、0.90、0.90、0.93 によったのでは適切な規模の補正を行うことができない。

そうすると、本件家屋の上記各建築設備については、0.93 ないし 0.90 の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

c したがって、延べ床面積が 1 万平方メートルを相当程度超える場合には、建築設備に係る規模補正係数について、0.93 の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。

(イ) 上記アの《2》について

a 本件家屋の上記各建築設備に用いられるべき適正な規模補正係数の数値については、規模の補正項目は、上記 (ア) a のとおり、一般に建築設備部分の工事費を延べ床面積 1.0 平方メートル当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積 1.0 平方メートル当たりの工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するが延べ床面積 1.0 平方メートル当たりの工事費は増加する傾

向が見られる点に着目して設けられたものであるところ、固定資産評価基準において与えられている規模補正係数の数値は、計算単位が延べ床面積の建築設備（本件家屋についていうと、下記cの〔1〕ないし〔3〕及び〔5〕ないし〔13〕の建築設備）を例にとると、3000平方メートル程度のものが標準の1.0、1万平方メートル程度のものが0.93であるが、延べ床面積の増加と比例的に規模補正係数が減少すると考えると、延べ床面積が1万平方メートルを超えて一定以上になると、規模補正係数がゼロまたはマイナスとなってしまう、不相当である。規模補正の趣旨を正しく踏まえると、規模補正係数は、x軸を延べ床面積、y軸を規模補正係数とした場合に、x軸（ $y = 0$ ）を漸近線とする曲線を描くと考えるのが相当である。

b 以上を前提として、固定資産評価基準が予定する適正な規模補正係数の算出方法を数式で表すと、別紙5の適正な規模補正係数の算出方法のとおりとなる。

c 計算単位が延べ床面積以外の建築設備（本件家屋についていうと、下記の〔4〕及び〔14〕ないし〔16〕の建築設備）についても、別紙5の計算式の3000平方メートル、1万平方メートル、1.0及び0.93という数字を当該建築設備の評点項目で定められている数字に置き換えることによって、同様に適正な規模補正係数を求めることができる。

本件家屋の新築部分の評価のうち、〔1〕電気設備中の動力配線設備、〔2〕電気設備中の電灯コンセント配線設備、〔3〕電気設備中の電話配線設備、〔4〕電気設備中の自動車管制装置、〔5〕電気設備中のテレビジョン共同聴視設備、〔6〕衛生設備中の給水設備、〔7〕衛生設備中の排水設備、〔8〕衛生設備中の中央式給湯設備、〔9〕衛生設備中の衛生器具設備、〔10〕衛生設備中のガス設備、〔11〕空調設備（吸収式冷凍機を使用しているもの）、〔12〕防災設備中の火災報知設備、〔13〕防災設備中の消火栓設備、〔14〕防災設備中の炭酸ガス消火設備、〔15〕防災設備中の泡消火設備及び〔16〕防災設備中のスプリンクラー設備につき、このようにして、本件家屋の各建築設備の規模補正係数を計算すると、これら〔1〕ないし〔16〕の評点項目において使用されている規模補正係数には、以下のとおりの誤りがある。

(a) 〔1〕ないし〔3〕及び〔5〕ないし〔13〕について

延べ床面積1万平方メートル程度の家屋に使用される補正係数0.93が使用されているが、本件家屋の新築部分の延べ床面積は、2万4712.79平方

メートルである。したがって、補正係数は0.88が使用されなければならない。

(b) [4] について

駐車場床面積1500平方メートル程度の家屋に使用される補正係数0.93が使用されているが、本件家屋の新築部分の駐車場床面積は、2324.21平方メートルである。したがって、補正係数は0.85が使用されなければならない。

(c) [14] について

設置部分の延べ容積4500立方メートル程度の家屋に使用される補正係数0.90が使用されているが、本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ容積は、6522.00立方メートルである。したがって、補正係数は0.81が使用されなければならない。(d) [15] について

設置部分の延べ床面積1500平方メートル程度の家屋に使用される補正係数0.90が使用されているが、本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ床面積は、2324.21平方メートルである。したがって、補正係数は0.80が使用されなければならない。

(e) [16] について

設置部分の延べ床面積1万平方メートル程度の家屋に使用される補正係数0.93が使用されているが、本件家屋の新築部分の当該設備設置部分の延べ床面積は、1万8252.58平方メートルである。したがって、補正係数は0.89が使用されなければならない。

(被告の主張)

ア 本件家屋の「規模」の補正は、評価基準の非木造家屋評点基準表において各補正項目について定められている下限の係数をもって行っているから、何ら問題はない。

イ 原告の主張に対する反論

(ア) 原告の主張イ (ア) について

原告は、建築設備に係る規模補正係数について、限度を超えて補正係数を決定する義務があるかという問題と適正な補正係数はいくらかという問題があるとした上で、前者について義務があることを前提に、補正係数をいかにすべきかを論じている。

しかし、昭和57年度評価基準等が規定する補正係数は、上限又は下限を画しているのであって、同評価基準が規定する範囲を超えた場合であっても、限度を

超えて補正係数を決定する義務はないと解されるから、原告の主張は失当である。また、原告は、原告の主張する別紙 5 の数式により補正係数を設定すべき旨を主張するが、その主張の根拠は、現に同様の方式によっている政令指定都市が複数存在し、そのような手法があり得るといふにとどまっている。原告の主張するように、一律に補正係数を決定する義務があるのであれば、数式等が昭和 57 年度評価基準に定められていたはずであるが、実際には定められていないのであるから、本件家屋について被告が上記の数式を採用しなかったからといって違法にはならない。

加えて、本件家屋の延べ床面積が 1 万平方メートルを超えているからといって、3000 平方メートル程度の標準的な家屋に比較して、本件家屋に係る 0.93 の減点補正率はすでに十分に低い係数となっているので、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないとしたことに何ら違法性は認められない。

(イ) 原告の主張イ (イ) について

本件家屋の規模は、「非木造家屋評点基準表」で「減点補正率」の適用が想定されている規模を超えてはいるものの、1 平方メートル当たりで必ず必要な工事費（固定費用）が相当程度あることを勘案すると、定められた「減点補正率」で既に十分に低い係数となっているのであって、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないとしたことに何ら違法性は認められない。

(7) 争点 2 (7) (その他計算ミス等) について

(原告の主張)

ア 床仕上

メタルラス等の単位当たり評点数が、正しくは 29 点とされるべきところ、29.3 点とされている。

イ 屋根仕上

ワイヤーメッシュの単位当たり評点数 30 点が合算されていない。

ウ 建具

木製建具 O.P の単位当たり評点数が、正しくは 1 点とされるべきところ、10 点とされている。

エ 拡声器配線設備

拡声器配線設備の単位当たり評点数が、正しくは 360 点とされるべきところ、300 点とされている。

(被告の主張)

原告の主張する記載ミス等については争わないが、それらは、増点及び減点の双方を含んでおり、かつ、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に比準評価方式により評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合には該当しないから、このことをもって違法であることにはならない。

3 争点3について

(原告の主張)

本件家屋の新築部分は、平成15基準年度以前は一棟を単位としてSRC造・RC造の経年減点補正率が適用され、平成18基準年度以降はSRC造・RC造部分とS造部分とを区分して、各構造別に経年減点補正率が適用されることとされた。

複合構造家屋の評価における経年減点補正率の適用は、主たる構造により一棟単位で行うものとされており、構造の主従の判断基準は、家屋一棟の全床面積のうち最も大きな床面積を占める構造を主たる構造とするとされている。これを本件家屋の新築部分についてみると、S造部分が課税床面積全体の約73パーセントを占めるから、S造が主たる構造となる(別紙4参照)。

したがって、本件家屋の新築部分の正しい評価はS造であり、その固定資産評価に当たっては、構造別区分がS造の基準表を一棟全体に適用しなければならない。

(被告の主張)

一棟が複数の構造により建築されている家屋(複合構造家屋)において、経年減点補正率をどのように適用するか、固定資産評価基準は特に規定していないのであり、原告の主張する方法は一つの方法にすぎない。

被告は、平成15基準年度までは、家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年数が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であることから、一棟全体に、地下階や低層階の構造であるSRC造・RC造の経年減点補正率を適用したのであって、これは合理的な方法であった。被告は、平成18年基準年度からは、近年超高層の建物が多数建築され、平成15基準年度までの地下階等の構造による評価を適用すると、従来より相対的に割合の少なくなった部分の経年減点補正率を適用することになることから、より納税者に有利な評価方法をとるため、東京都の特別区の区域内においては、東京都固定

資産（家屋）評価事務取扱要領により、登記簿上複合構造家屋であることが明確な家屋について、各構造別に経年減点補正率を適用することとしたところ、これも合理的な方法であった。

被告は、本件家屋については、登記簿上複合構造家屋であることが明確な家屋ではなかったが、租税行政の観点から、平成 18 基準年度以降分から経年減点補正率を構造別に変更したところ、この変更にも合理性が認められる。

4 争点 4 について

（原告の主張）

（1）評価担当者が負担する職務上の注意義務

ア 地方税法は、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）の告示に係る固定資産評価基準に委ね（388 条 1 項前段。別紙 3 の 1（1）オ）、市町村長は、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定めている（403 条 1 項。別紙 3 の 1（1）カ）。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、固定資産の価格は固定資産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る。これらの地方税法の規定及びその趣旨に鑑みれば、固定資産税の課税において、全国一律の統一的な固定資産評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、それ自体が地方税法上保護されており、また、固定資産評価基準は、それ自体租税法規の一部を構成し、法的拘束力を有するものであるといえることができる。

したがって、評価担当者は、個別の納税者に対し、固定資産評価基準を適正に解釈適用して家屋を評価すべき法的義務を負担しているというべきである。

イ 固定資産の評価担当者は、地方税法上、実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならないとされ（403 条 2 項。別紙 3 の 1（1）キ）、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に市内所在の固定資産の状況を毎年少なくとも 1 回実地に調査させなければならないとされている（408 条。別紙 3 の 1（1）ク）ことから、評価担当者は、個別の納税者に対し、評価対象家屋の現状を把握するに十分な調査を行い、課税要件事実を正しく認定すべき法的義務を負担しているというべきである。

(2) 原告の損害に直結する公務員の違法行為は、各年度における千代田都税事務所長の各賦課決定及びその前提となる東京都知事の各価格決定である。もっとも、上記各賦課決定及び各価格決定に係る意思決定は、形式的には決定権者によって単独でされていても、実質的には補助機関を介して組織的にされたものであるから、本件家屋の評価の誤りについての過失も、千代田都税事務所長や東京都知事という一機関の過失ではなく、東京都知事の事務の執行機関である東京都主税局という組織全体の過失を考えるべきである。

(3) 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係る過失
ア 主体構造部の鉄骨の耐火被覆について

(ア) 一次的過失

被告評価担当者は、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の新築部分の地下1階、地上1階の一部及び地上2階の一部がSRC造であり、SRC造部分に用いられている鉄骨には耐火被覆が施工されていない事実を容易に認識できたにもかかわらず、本件家屋の新築部分に用いられている鉄骨の全てに耐火被覆が施工されているという事実を認定したのであるから、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と評価をしたといえる。

(イ) 二次的過失

上記(1)イのとおり、固定資産の評価に関する事務に従事する職員は、実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならないが、東京都知事は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に東京都区部所在の固定資産の状況を毎年少なくとも1回実地に調査させなければならないところ、被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の実地調査を行い、納税者から竣工図を借り受けるなどして本件家屋の新築部分に用いられた鉄骨に対する耐火被覆の施工状況を正確に把握した上で、計算書を確認すれば、耐火被覆の施工の有無に関する事実認定に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、かかる事実認定の誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

イ 電気設備の電灯コンセント配線設備及び電話配線設備について

(ア) 一時的過失

「全館にあるもの」の意義は、フロアコンセント又はフロアダクトによる配線部分はその館全体に存在するものと解釈すべきであり、かかる解釈によれば、本

件家屋における両設備は、「全館にあるもの」には該当しない。しかし、被告評価担当者は、両設備につき、いずれも「全館にあるもの」に該当するとして評価した。

上記評価は、「全館にあるもの」という文理に明らかに反するものであるから、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の現地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家屋の新築部分におけるフロアコンセント及びフロアダクトの配置状況を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「全館にあるもの」の意義を解釈すれば、フロアコンセント及びフロアダクトの補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

ウ 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具について

(ア) 一次的過失

被告評価担当者は、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って本件家屋の竣工図を確認し、現地調査を行えば、本件家屋の新築部分の代表的な天井高が2.5メートルである事実を容易に認識することが可能であった。そして、かかる事実を前提とすると、本件家屋の新築部分の天井高は2.5メートルと認定され、補正係数は0.77が用いられるべきことになる。しかし、被告評価担当者は、代表的な天井高の認定を誤り、又は代表的な天井高が2.5メートルである事実を認定したにもかかわらず、天井高を2.8メートル程度のもので認定して、それに基づく誤った補正係数の決定を行った。

したがって、被告評価担当者には、課税要件事実の認定と固定資産評価基準の解釈適用のいずれかの点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和60年度以降の各基準年度において、本件家屋の現地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家屋の新築部分における各階の天井高を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「天井高」の意義を解釈すれば、天井高の補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのである

から、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

エ 防災設備について

(ア) 一次的過失

スプリンクラー設備の計算単位である「設置部分の延床面積」の意義は、スプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積と解釈すべきであり、かかる解釈によれば、本件家屋の新築部分のスプリンクラー設備の計算単位は 1 万 8 2 5 2 平方メートルになる。しかし、被告評価担当者は、「設置部分の延床面積」の意義について何ら合理的な解釈を施すことなく、その計算単位を本件家屋の延べ床面積として評価した。

したがって、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和 6 0 年度以降の各基準年度において、本件家屋の現地調査を行い、又は納税者から竣工図を借り受けるなどして、本件家屋の新築部分におけるスプリンクラー設備の設置状況を正確に把握した上で計算書を確認し、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って「設置部分の延床面積」の意義を解釈すれば、同設備の計算単位に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

オ 建築設備に係る規模補正係数について

(ア) 一次的過失

延べ床面積が 1 万平方メートルを相当程度超える場合には、建築設備の規模補正係数について、非木造家屋再建築費評点基準表に定める減点補正率である 0.93 の限度内の補正では再建築費評点数を適切に付設することができないから、固定資産評価基準第 2 章第 3 節 25 (1) の規定に従って、その家屋の延べ床面積に応じて、0.93 の限度を超えて補正係数を決定する義務がある。しかし、被告担当者は、本件家屋の新築部分の延べ床面積は、2 万 4 7 1 2.79 平方メートルと 1 万平方メートルを大幅に超えているにもかかわらず、補正係数を 0.93 と決定した。

したがって、被告評価担当者には、固定資産評価基準の解釈適用の点に職務上の注意義務違反が認められる。

(イ) 二次的過失

被告評価担当者は、昭和 60 年度以降の各基準年度において、固定資産の評価業務に従事する公務員に通常要求される程度の注意を払って、計算書における各建築設備の規模の補正項目を確認していれば、その補正係数に誤りがあることを容易に認識できたのであるから、このような誤りを看過した点に職務上の注意義務違反が認められる。

カ その他計算ミス等について

(ア) 一次的過失

これらの誤りは、いわゆるケアレスミスにほかならず、計算書の見直し作業等により容易に発見することができるものであるから、被告評価担当者の注意義務違反は明白である。

(イ) 二次的過失

昭和 60 年度以降の各基準年度において、一度でも計算書の内容を確認していれば、これらの誤りを容易に発見することができたといえるから、これらの誤りを看過した点に被告評価担当者の注意義務違反が認められることは明白である。

(4) 経年減点補正率の適用の誤りに係る過失

ア 平成 15 基準年度以前について

家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であることは、複合構造家屋の場合とそれ以外の家屋の場合とで異なるところはないから、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用も、一棟を単位として行うべきである。

本件家屋についてみると、本件家屋の新築部分は、延べ床面積の約 73 パーセントを S 造が占め、その余の部分を SRC 造又は RC 造が占めるから、延べ床面積のうちで最も大きな割合を占める構造は S 造であり、最も耐用年数の短い構造も S 造である。したがって、本件家屋に対しては、一棟単位で S 造の経年減点補正率を適用するのが正しく、被告担当者が一棟単位で SRC 造・RC 造の経年減点補正率を適用した点に職務上の注意義務違反が認められる。

イ 平成 18 基準年度について

構造別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いをすることが例外的に許容され得るとしても、このような取扱いをする場合には、特定の家屋についてのみ行うのではなく、東京都区部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。しかし、平成 24 年度の東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領は、「複合構造家屋については、一棟単位又は構造別に経年減点補正

率を適用している」と規定していることからしても、東京都区部では同一の取扱いがされていないと考えられる。

したがって、経年減点補正率の適用方法の原則に従い、本件家屋に対しては、平成 18 年度においても、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り、被告評価担当者がこれと異なる方法で経年減点補正率を適用した点に職務上の注意義務違反が認められる。

(被告の主張)

(1) 原告の主張は、原告の独自の固定資産評価基準に対する解釈にすぎず、そのとおりに被告担当者が解釈しなければならないわけではない。また、被告評価担当者は、原告から借用した資料を基に、固定資産評価基準の範囲内で適正に解釈運用を行った上で評価している。加えて、損害賠償請求においては、その税目が賦課税であるか否かを問わず、請求者側に立証責任がある。

(2) 本件家屋の評価に結果的に誤りがあつたとしても、直ちに東京都知事の価格決定等に国賠法 1 条 1 項にいう違法があつたとはいえず、違法があつたといえるのは、被告評価担当者が職務上通常尽くすべき注意義務を怠つたと認められる場合に限られる。

(3) 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

ア 主体構造部について

(ア) 被告は、〔1〕評価基準が、主体構造部に評点項目「耐火被覆」を設定し、その計算単位を通常の見積書の記載に合わせて施工面積にしていないこと、〔2〕当時、耐火被覆の数量から鉄骨何トンに耐火被覆がなされているか計算する方法がなかったこと、〔3〕建築主等から借り受ける見積書を見ても耐火被覆の施工されている鉄骨と施工されていない鉄骨が何トンかを正確に認定することができないことを踏まえて、使用される鉄骨の大半に耐火被覆が施されている場合には、全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したものである。このように、本件家屋の建築当初、主体構造部の鉄骨に耐火被覆ありのものとなしのものが混在している場合、これをどのように評価するかは評価基準に明確に規定されておらず、評価庁に一定程度の裁量が認められていたのであるから、全ての鉄骨を耐火被覆ありと評価したことに注意義務違反はない。

(イ) 評価基準では、在来分家屋の評価は、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再建築費評点数を求めるという在来分家屋の評価方法によることとされており、建築当初の再建築費評点数を逐一検証

するように規定されていない。そうであれば、各基準年度の評価替えにおいて建築当初の評価を検証する義務があったことを前提にする原告の主張は、その前提において失当である。

イ 電気設備の電灯コンセント配線設備及び電話配線設備について

(ア) 本件家屋の地下1階から地上14階までにはフロアコンセント等が設置されており、しかも、4階から14階までは事務室部分にまんべんなく多くのフロアコンセントが設置されている。そして、フロアコンセント等の補正について「標準」とされる「一部分にあるもの」が「建物の延べ床面積の1割程度の部分」にフロアコンセント等が15平方メートル当たり1か所程度のものとされていることから、本件家屋のフロアコンセント等の床下配線による工事費に見合うように「全館にあるもの」として増点補正の対象にしたことには合理性が認められるから、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

ウ 電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具について

(ア) 固定資産評価基準解説によれば、蛍光灯用器具は埋め込み式のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をワット数の大きいものにして器具もそれに見合うものに変える必要があることから、「天井高」の補正により考慮しようとするものであるとされている。そこで、これを前提に本件家屋の天井高を確認すると、本件家屋の4階から13階までの主な天井高は2.5mだが、他の階においてはそれを上回る2.8～4.5mの天井高部分も多くなっているから、標準の「2.8m程度のもの」としたことには合理性が認められるのであり、職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア(イ)と同じ。

エ 防災設備について

(ア) スプリンクラー設備の計算単位である「設置部分の延べ床面積」という文言が、一義的にスプリンクラーヘッドが設置されている部分の水平投影面積を意味するとはいえない。スプリンクラー設備の設置目的と効用は、火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ、部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても、その効用は設置状況からすれば本件家屋全体に及んでいる。また、スプリンクラー設備の縦配管は本件家屋の全館にわたって施工されており、横配管は各階とも相当量施工されていることが認められる

から、スプリンクラーヘッドから放出される水が直接的に届かない部分が一部にあったとしても、スプリンクラー設備に係る工事費が大きく変わるわけではない。このような事実を踏まえると、「設置部分の延べ床面積」を本件家屋全体の延べ床面積としたことには合理性が認められ、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア (イ) と同じ。

オ 建築設備に係る規模補正係数について

(ア) 被告は、本件家屋の各建築設備の計算単位は、非木造家屋再建築費評点基準表で「減点補正率」の適用が想定されている規模を超えてはいるものの、延べ床面積がいくら大きくなっても1平方メートル当たりで必ず必要な工事費が相当程度存在することを踏まえ、評価基準で定められた「減点補正率」で既に十分に低い係数になっていることを勘案して、「減点補正率」より低い補正係数を設定する必要はないと判断したものであり、当該評価には合理性が認められる。この結論の妥当性は、固定資産評価基準解説の中で「一般的には補正係数に矢印のある場合は、標準～増点補正率又は標準～減点補正率の間において補正係数を決定するものとし、必要に応じては増点補正率を上回り又は減点補正率を下回って該当する補正係数を決定することとして差し支えない」とされ、減点補正率を下回って補正係数を決定することもできるが、しなくても構わないとしていること、平成27年基準年度から、建築設備に係る多くの評点項目について下限が設けられることになったことから裏付けられる。したがって、被告の規模補正係数の取扱いには合理性が認められるから、被告には職務上の注意義務違反はない。

(イ) 上記ア (イ) と同じ。

カ その他計算ミスについて

(ア) 原告指摘の記載ミスはあるが、この部分は増点・減点の双方を含んでおり、かつ、建築当初の誤りが重大で、それを基礎に比重評価方式により評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合には該当しない。このような場合にまで国賠法上の違法性を認めれば、固定資産税等の評価額を早期に確定させることによって、法的安定性を招来しようとした地方税法の制度趣旨を没却することになるから、この点について国賠法上の違法性は認められない。

(イ) 上記ア (イ) と同じ。

(4) 経年減点補正率の適用の誤り

ア 平成 15 基準年度以前について

複合構造家屋に対して経年減点補正率をどのように適用するかについては、固定資産評価基準には特に規定されておらず、その評価方法については評価庁に一定程度の裁量が認められていた。こうした状況の下、被告は、家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年度が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であるから、このような地下階や低層階の構造をもって、一棟単位で経年減点補正率を適用したものであり、当該評価には合理性が認められる。したがって、本件家屋について、平成 15 基準年度まで、地下階等の構造により、一棟単位でSRC造・RC造の経年減点補正率を適用したことに職務上の注意義務違反はない。

イ 平成 18 基準年度について

東京都 23 区においては、取扱要領により、平成 14 年 1 月 2 日以降建築の複合構造家屋については、原則として、各構造別に経年減点補正率を適用することと規定されている。

また、東京都 23 区においては、平成 18 基準年度の評価替えに当たり、在来分の複合構造家屋について構造別に経年減点補正率を適用することとし、評価額を変更しているが、これは、登記簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋に限っていたものであり、全ての在来分複合構造家屋が対象となったものではない。平成 18 基準年度に在来分の複合構造家屋についてこのような変更を行ったのは、近年超高層の建物が多数建築されるようになり、地下階等の構造による評価方法を適用すると、従来より相対的に割合の少なくなった部分の経年減点補正率を適用することになってしまうから、より納税者に有利な評価方法に改めたものである。しかし、地下階等の構造による評価方法もなお十分な合理性を有しており、かつ、在来分の複合構造家屋の全てを補足するには数十万棟単位で存在すると推定される非木造家屋の全てを調査し直さなければならず、建築済みの建物の構造を改めて確認することは、構造が外壁、内壁、天井、床等に覆われて外形上露出しておらず極めて困難であることから、登記簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋に限って、経年減点補正率を構造別に変更したものである。

このような変更の経緯を踏まえて本件家屋についてみると、本件家屋は、登記

簿上、複合構造家屋であることが明確な家屋ではなかったから、そもそも平成 18 基準年度の変更の対象ではなかったが、租税行政の観点から、平成 21 年 1 月 30 日に、平成 18 基準年度以降分から経年減点補正率を構造別に変更したものであり、当該変更には合理性が認められ、職務上の注意義務違反はない。

5 争点 5 について

(原告の主張)

(1) 本件家屋の適正な評価額及び適正な評価を前提とする固定資産税等の額
ア 上記 2 における原告の主張で指摘した誤りを是正すると、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数は、別紙 6 の再建築費評点数計算書 (なお、同計算書の 4 枚目における「FC」とはフロアコンセントを、「FD」とはフロアダクトを、それぞれ指す。) のとおり、17 万 4 3 0 0 点 (1 0 0 点未満切捨て) となる。

イ そして、上記 3 における原告の主張のとおり、本件家屋の新築部分については、一棟を単位として S 造の経年減点補正率が適用されなければならない。

ウ 以上を踏まえると、本件家屋の新築部分の各基準年度の適正な評価額は、別紙 7 の原告主張の評価計算表 (一棟 S 造) の評価額欄記載のとおりとなる。

エ 適正な評価を前提とする固定資産税等の額

上記ウの適正な評価 (別紙 7 参照) を前提とする本件家屋の平成 4 年度から平成 20 年度までの各年度の固定資産税等の額は、別紙 8 の原告主張の評価による税額計算表 (一棟 S 造) の固・都税相当額計欄記載のとおりである。

(2) 損害額 (別紙 1 「遅延損害金目録」参照)

ア 平成 4 年度から平成 20 年度までの過納金相当額

1 億 8 1 3 1 万 1 5 9 4 円 (別紙 9 の被告評価による税額計算表の固都税相当額計欄記載の額から別紙 10 の原告主張の評価による税額計算表の固都税相当額計欄記載の額を控除したものの合計。なお、別紙 10 記載の固定資産税等の額は、上記 (1) エの適正な評価を前提とする固定資産税等の額 (別紙 8 参照) を下回るが、請求の減縮に対する被告の同意を得ることができないため、過納金相当額については、別紙 8 ではなく別紙 10 を前提とする主張をするものである。)

イ 本件訴訟に係る弁護士費用 (アに対応するもの)

1 8 1 3 万 1 1 5 9 円

ウ 原告が、本件家屋の平成 21 年度の価格を不服として、別件審査申出を行っ

た際に提出した登記事項証明書交付費用 1160円

エ 別件審査申出に係る税理士費用 50万円

オ 別件審査申出を棄却する決定に対する取消訴訟(別件取消訴訟)に係る弁護士費用 50万円

カ 本件訴訟に係る弁護士費用(ウないしオに対応するもの)10万円

キ よって、原告は、被告に対し、2億0054万3913円(アないしカの合計)及びうち平成4年度から平成20年度までの過納金相当額1億813万1594円(ア)に対する各年度の固定資産税等第4期分支払日から、うちアに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額1813万1159円(イ)に対する平成21年3月2日(平成20年度の固定資産税等第4期分支払日)から、うち別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額並びにこれに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額110万1160円(ウないしカ)に対する平成21年3月31日(本件家屋について平成21年度の価格が固定資産課税台帳に登録された日)から、各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求める。

(被告の主張)

原告の主張は、否認ないし争う。

ただし、〔1〕平成4年度から平成20年度までに原告が被告に納税した固定資産税等の額が別紙9の固都税相当額計欄記載の額であること(上記(原告の主張)(2)ア)、〔2〕原告が、登記事項証明書交付費用として1160円を支出したこと(同(2)ウ)については、積極的に争わない。

6 争点6について

(被告の主張)

(1) 消滅時効

ア 原告は、平成20年10月27日、本件家屋の計算書等を千代田都税事務所に請求して、交付を受けた計算書等を基に申出理由を検討し、平成21年7月23日付けで代理人に対して審査申出等の委任状を作成し、同月30日、被告に対して審査の申出をした(別件審査申出)ところ、原告は、当該申出において、建築当初の再建築費評点数の算出誤りと経年減点補正率の適用誤りを主張し、その修正を求めた。

イ そうすると、原告は、審査申出事由があることを認識したため、代理人に対して審査申出等の委任状を作成したと考えられるから、同月23日の時点で、既

に評価の誤りの存在、それにより建築当初から平成 21 年基準年度まで損害が発生したこと、賠償請求すべき加害者を現実に認識していたといえる。したがって、平成 24 年 7 月 23 日の経過をもって、原告の損害賠償請求権は時効により消滅した。

ウ 仮にそうでないとしても、原告は、遅くとも別件審査申出をした平成 21 年 7 月 30 日には、直ちにその賠償を求めて権利行使が可能な状態にあったといえる。したがって、平成 24 年 7 月 30 日の経過をもって、原告の損害賠償請求権は時効により消滅した。

(2) 除斥期間

ア 本件家屋の建築当初の価格決定は、昭和 58 年 6 月 30 日に行われており、実際に損害が発生したのは、本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和 58 年 7 月であるから、除斥期間は遅くとも昭和 58 年 7 月末日から起算する。そして、原告が本件訴訟を提起したのは、平成 25 年 1 月 27 日である。

したがって、建築当初の再建築費評点数の算出の誤りに起因するとする原告の損害賠償請求権は、不法行為の時から 20 年を経過しているから、除斥期間により消滅した。

イ 仮に、固定資産税等の賦課徴収が年度ごとに行われるものであり、加害行為が年度ごとに行われていると解するとしても、〔1〕固定資産税等に係る賦課処分においては、課税庁による賦課決定がなされ、納税者に対して納税通知書が送達された時点で直ちに当該賦課処分の効力が発生すること、〔2〕納税通知書の到達をもって、納税者が負うこととなる具体的な租税債務の内容も明らかとなることからすると、固定資産税等に係る賦課処分は、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合に該当するといえず、違法な賦課処分がされた場合、当該賦課処分の効力が生じた時点である納税通知書が到達した時点をもって損害が顕在化しているというべきである。

そして、平成 4 年度の固定資産税等の納税通知書は、遅くとも同年度の第 1 期納期の末日である平成 4 年 4 月 30 日までに原告に送達されていると推認されることからすると、平成 4 年度の固定資産税等に係る原告の請求権は、平成 24 年 4 月 30 日の経過をもって、除斥期間の経過により消滅したといえる。

(原告の主張)

(1) 消滅時効

ア 消滅時効期間が経過していないこと

民法 724 条にいう被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいうと解すべきところ、原告による別件審査申出は、平成 21 年度価格についての不服の審査決定を求めて提起されたものにすぎず、平成 20 年度以前の固定資産税等に過納金が生じていることを現実に認識して提起されたものではないから、別件審査申出の提起日である平成 21 年 7 月 30 日は、消滅時効の起算日にはならない。原告が損害を知ったといえるのは、早くても、別件審査申出を却下する決定に関する取消訴訟（別件取消訴訟）の提起を弁護士に依頼した平成 24 年 7 月頃である。

したがって、原告が本件訴訟を提起した平成 25 年 1 月 27 日時点で、消滅時効期間は経過していない。

イ 時効中断の再抗弁（被告の主張（1）ウに対し）

仮に、原告が平成 21 年 7 月 30 日時点で損害及び加害者を知っていたとしても、原告は、平成 24 年 7 月 27 日、被告に対し、本件家屋の評価を誤ったことにより過大に徴収した固定資産税等の税額相当額の損害賠償債務の履行を催告し、平成 25 年 1 月 27 日に本件訴訟を提起しているから、消滅時効は中断している（民法 153 条、147 条 1 号）。

（2）除斥期間

ア 本件における加害行為は、過大に算出された固定資産価格を課税標準として固定資産税等を賦課徴収した行為であるところ、固定資産税等の賦課徴収は年度ごとに行われるものであるから、加害行為も年度ごとに行われており、昭和 58 年度の一時的な加害行為ではない。したがって、原告が本訴で請求している平成 4 年度以降の固定資産税等の賦課徴収に係る損害賠償請求権について、本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和 58 年 7 月から除斥期間を起算すべきであるとする被告の主張は不当であり、本件における除斥期間の起算点は、年度ごとに別個に検討すべきである。

イ 本件では平成 4 年度の賦課徴収のみが除斥期間の経過の可能性があるが、除斥期間の起算点である「不法行為の時」とは、当該不法行為により発生する損害の性質上、加害行為が終了してから相当の期間が経過した後に損害が発生する場合には、当該損害の全部又は一部が発生した時をいうものと解すべきであるから、固定資産価格の過大評価による固定資産税等の過徴収の場合は、納税者が適正な固定資産価格を課税標準として算出される税額を超えて固定資産税等を納付した時を「不法行為の時」というべきである。

したがって、平成 4 年度の賦課徴収に係る除斥期間の起算点は、同年度の固定資産税等第 4 期分支払日である平成 5 年 3 月 1 日であるから、原告が本件訴訟を提起した平成 25 年 1 月 27 日の時点で、除斥期間は経過していない。

【当裁判所の判断】

1 争点 1 について

(1) 家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準等を定めるに当たり、評価の実施に際して適用される固定資産評価基準の定める評価の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、当該家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で家屋課税台帳等に登録されたもの(登録価格)がその評価の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、その評価の方法によっては適正な時価を適切に算定することができないといった特別の事情の存しない限り、同賦課期日における当該家屋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と解される(最高裁平成 15 年 7 月 18 日第二小法廷判決・集民 210 号 283 頁参照)。

そして、前提事実(第 2 の 3 (3))のとおり、本件家屋のうち新築部分の昭和 60 年度から平成 18 年度までの各基準年度の再建築費評点数は、それぞれ、昭和 57 年度の再建築費評点数を基礎として固定資産評価基準を適用して算出されてきたものであり、原告が固定資産評価基準の定める評価の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ることについて格別争っていないことに照らすと、在来分の非木造家屋である本件家屋のうち本件において争われているその新築部分に係る再建築費評点数の算出は、その過程における特定の事項について誤りがある旨の格別の主張及び立証がされたときを除き、各年度における固定資産評価基準に従ったものと推認され、それを基礎として決定された登録価格は、適正な時価を上回るものではないと推認されることになる。

(2) 地方税法 432 条 1 項本文は、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家屋についての登録価格について不服がある場合においては、一定の期間内において、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(別紙 3 の 1 (2) ア)、同法 434 条は、同委員会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、

登録価格についての不服は、上記の審査の申出又は取消しの訴えによることによつてのみ争うことができるものとしている（別紙 3 の 1 (2) イ）。また、家屋に対して課する第二年度及び第三年度の固定資産税の課税標準については原則として当該家屋に係る基準年度の登録価格とするものとされているところ、同法 4 3 2 条 1 項ただし書は、第二年度及び第三年度における家屋の価格に不服がある場合には、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当である等の特段の事情を主張する場合に限り、所定の期間内に、審査の申出をすることができる旨を規定している（別紙 3 の 1 (2) ア）。

このように、地方税法が、固定資産税の課税標準である登録価格について不服がある場合については、上記に述べたような一定の手続によらなければこれを争うことができないこととしているのは、固定資産税の賦課処分の前提問題である課税標準となる登録価格を早期に確定させることにより、固定資産税に関連する事項についての法的安定性を確保する趣旨であると解される。

(3) 被告は、本件家屋の建築当初の評価を争うことは原則としてできず、その評価を争うことができるのは、建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られる旨の主張をし、佐藤英明教授の意見書 (B 1 3) 中にはこれに沿う部分がある。

しかしながら、固定資産税の課税標準である「価格」は固定資産評価基準（地方税法 3 8 8 条 1 項。別紙 3 の 1 (1) オ）によつて決定しなければならないが（同法 4 0 3 条 1 項。別紙 3 の 1 (1) カ）、その「価格」は、「適正な時価」でなければならない（同法 3 4 1 条 5 号。別紙 3 の 1 (1) ア）、固定資産評価基準に従つて決定された価格は「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。そして、固定資産評価基準の適用に誤りがある場合には、上記の推認はされないところ、このことは、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る場合であっても、当該基準年度における価格の決定に影響を及ぼすものである限り、同様である。また、同法 4 3 2 条 1 項も、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の制限を設けていないのであり（別紙 3 の 1 (2) ア）、被告の主張するような制限をすることはできないというべきである。

また、建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを主張することができる

したとしても、このことをもって、従前の登録価格及びこれに基づく課税処分の効力が直ちに左右されるものではないから、その意味において法的安定性を害することはない。

さらに、建築の当初の評価から時間が経過するほど、家屋にはいわゆる経年変化が生じることや建築当初の建築関係書類につき廃棄又は紛失といった事態が生じることが予想され、時の経過とともに建築当初の評価に誤りがあったかどうかを的確に判断することが困難になることが考えられるが、上記(1)に述べたような推認によって、建築当初の再建築費評点数の算出に誤りがあることについて実際上の主張立証責任を負担するのは、その旨を主張して登録価格の相当性を争う原告であるから、被告に対して過重な負担を強いるものではない。

よって、この点に関する被告の主張は採用することはできない。

2 争点2について

(1) 争点(1) (主体構造部の鉄骨の耐火被覆)について

ア 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「主体構造部」に係る評点項目「鉄骨造」中の「鉄骨の使用量が明確な建物」の「標準評点数」欄には、「鉄骨の使用量が明確な建物にあっては、次の算式によって求める」として、以下の算式が記載されている(B10【72頁】)。

(算式)

再建築費評点数 = 202,800 × 鉄骨使用量 (単位 t)

耐火被覆がなされている場合は、次の算式によって求める。

再建築費評点数 = 257,100 × 鉄骨使用量 (単位 t)

イ そして、本件家屋に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書(明確分)」と題する書面(A4【1枚目】)には、いずれも不動文字によって「主体構造部」の「鉄骨」欄の右側に「耐火被覆なし」及び「耐火被覆あり」と記載され、それぞれの標準評点数として「耐火被覆なし」につき「202,800」と、「耐火被覆あり」につき「257,100」と記載されており、その右側の「評点数」を算出するための計算の欄にも、「耐火被覆あり」又は「耐火被覆なし」のいずれかの標準評点数に「計算単位単位当り使用量」を乗ずることとする旨の記載がある。

ウ 昭和57年度評価基準解説(A17【243頁】)には、「鉄骨構造が高温に弱いという欠点を補うため、最近、鉄骨造建物は耐火被覆をもって施工される

ようになり、これらの建物の評価の適正を図る意味において「鉄骨造」に耐火被覆が行われている場合の評点項目が設けられている」との記載があり、これに照らすと、耐火被覆が施工されることによってS造に係る工事費が増加するため、「耐火被覆あり」が加算点扱いされているものと解される。その上で、昭和57年度評価基準解説【244頁】には、「耐火被覆が行われているかどうかは、見積書等において容易に判断できるものと思われるが、耐火被覆が施工されている部分と、そうでない部分がある場合においては、計算単位の床面積において考慮して差し支えないものである。」との記載があることを併せ考えると、昭和57年度評価基準によってS造の再建築費評点数を算出するに当たって、耐火被覆の有無の区別を鉄骨の重量をもって把握することができない場合にも、床面積等によって把握することが可能であるときは、これを考慮することが相当であったというべきである。

この点について、被告は、天井高や鉄骨の太さが部分によって異なるなど鉄骨量は床面積に比例するものではないし、柱と梁で構造が異なる場合もあるから、こうした方法は唯一の方法ではなく、昭和57年度評価基準等が、主体構造部に評点項目「耐火被覆」を設定し、その計算単位を通常の見積書の記載に合わせ、施工面積(平方メートル)としておらず、概算で足りるとしていることとみられることからすると、使用されている鉄骨の大半に耐火被覆が施されていることを踏まえて全てを耐火被覆ありとした被告の評価方法は妥当性を有すると主張する。

しかしながら、竣工図(構造)(抜粋)(A2の1)及び証拠(A24の1)によれば、本件家屋の新築部分のうち、耐火被覆が施工されていない部分は地下2階、地下1階、地上1階及び2階に存在し、耐火被覆の有無の区別を床面積によって把握することが可能であったと認められ、下記オのとおり、本件建物の床面積の割合として、耐火被覆が施工されていない部分の割合が約21.89パーセントに上っていることも併せ考えると、本件家屋の新築部分については、耐火被覆の有無の区別を床面積において考慮することが相当であったというべきである。

よって、この点に関する被告の主張は採用することができず、再建築費評点数の算出に当たり、SRC造部分に使用される鉄骨については、鉄骨(耐火被覆なし)の標準評点数20万2800点を使用されるべきであったといえる。

エ そして、竣工図(構造)(抜粋)(A2の1)によれば、[1]「SRC(3階～B1階)大梁リスト」【図面番号117号】には地上3階から地下1階まで

の記載があるのに対し、「鉄骨大梁リスト」【図面番号 118 号】には地上 1 階の記載がなく、〔2〕「1 階, 2 階床伏図」【図面番号 105 号】及び「RC 造小梁リスト」【図面番号 119 号】に照らすと、地上 1 階の床部分に施工されている小梁は全て RC 造であると認められる一方、〔3〕竣工図 (構造) (抜粋) (A2 の 1) の「鉄骨柱リスト」【図面番号 115 号, B6 の 3】、「2 階床伏図」【図面番号 105 号, B6 の 1】及び「SRC 柱リスト」【図面番号 114 号, B6 の 2】によれば、鉄骨柱は地上 1 階の外周の一部にも設置されていると認められることからすると、地上 1 階の床面積のうち、少なくとも原告の主張する 1310.98 平方メートルに関しては SRC 造として評価するのが相当である。

オ そうすると、別紙 4 のとおり、課税床面積 2 万 4 7 1 2. 7 9 平方メートルのうち、SRC 造部分の床面積は 5 0 2 8. 4 6 平方メートル (内訳は、地上 2 階が 1 2 6 2. 6 9 平方メートル、地上 1 階が 1 3 1 0. 9 8 平方メートル、地下 1 階が 2 4 5 4. 7 9 平方メートルである。)、RC 造部分の床面積は 1 7 4 1. 8 1 平方メートル (いずれも地下 2 階である。) であり、残余の床面積 1 万 7 9 4 2. 5 2 平方メートルはいずれも S 造であると認められる。

そして、「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書 (明確分)」と題する書面 (A4 【1 枚目】) によれば、本件家屋の新築部分の鉄骨は 3 1 1 3. 7 8 t であると認められるから、本件家屋の新築部分のうち、S 造部分と SRC 造部分の床面積の合計に占める SRC 造部分の床面積の割合を乗じると、以下の計算式のとおり、鉄骨 6 8 1. 6 0 t については、鉄骨 (耐火被覆なし) の標準評点数である 2 0 万 2 8 0 0 点 が使用されるべきであるといえる。

(計算式)

$$3, 113.78 \times 5, 028.46 / (17, 942.52 + 5, 028.46) = 3, 113.78 \times 0.2189 = \text{約} 681.60 \text{ (t)}$$

(2) 争点 (2) (電気設備の電灯コンセント配線設備) について

ア 昭和 57 年度評価基準の別表第 12 「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所, 店舗, 百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」については、増点補正率の欄に「1.15 ← 全館にあるもの」と、標準の欄に「1.0 一部分にあるもの」と、それぞれ記載されている (B10 【94 頁】)。

そして、昭和 57 年度評価基準解説 (A17 【450 頁】) には、フロアコン

セントの補正につき、いわゆる床下配線の有無による工事費の相違を補正しようとするもので、フロアコンセントがない場合は0.97の減点補正をするものであるが、これは「標準」との関連上必要となっているものである旨が記載されるとともに、「増点補正」における「全館にあるもの」とは、建物の全フロアにフロアコンセントが設備されているものとのことで、全フロアにコンセントが設けられており、かつ、その数も多くなければならないというものではなく、極端ないい方をすれば、1床に数個であっても、全館に設備されていれば、増点補正の対象となるものであり、「標準」における「一部分にあるもの」とは、建物の延べ床面積の1割程度の部分にフロアコンセントが15平方メートル当たり1箇所程度の割合で設置されているようなものを指している旨がそれぞれ記載されている。

また、東京都主税局資産税部資産税第二課の編集に係る「家屋評価の手引」(昭和57年3月29日発行)(A18【121頁】)の「建築設備補正項目判定表(非木造家屋—事務所・店舗・百貨店用建物)」における評点項目「電灯コンセント配線設備」における補正項目「フロアコンセント」については、増点補正率の欄に「1.15←全館にあるもの(建物の全フロアにフロアコンセントがあるもの)」と、標準の欄に「1.0 一部分にあるもの(延面積の10%部分に1ヶ所/15平方メートル程度のもの)」とそれぞれ記載されている。

イ 昭和57年度評価基準には、上記アのとおり「全館にあるもの」との記載がなく、具体的な要件に係る記載がないことに加え、昭和57年度評価基準解説において、「フロアコンセント」の補正は、床下に隠れている工事部分の工事費について調整することを狙いとしていると記載されている【450頁】ことに照らすと、「標準」と「増点補正」の区別に係る「全館にあるもの」の解釈適用に当たっては、その床下に隠れている工事部分の工事費について考慮するという補正の趣旨に照らして判断されるべきである。そして、上記アの昭和57年度評価基準解説及び「家屋評価の手引」の記載を併せ考えると、仮に特定のフロアにフロアコンセントが設置されていない場合であっても、他のフロアのフロアコンセントの設置の状況に照らし、床下に隠れている工事部分の在り方を考慮すると、家屋全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアコンセントが設置されていると評価できる場合には、「全館にあるもの」に該当するというべきである。

ウ 前提事実(第2の3(2)ア)のとおり、本件家屋の新築部分は、塔屋階を

除き、地下2階、地上14階建てであり、そのフロア数は16であるところ、証拠(A2の2【図面番号121～130号】、8の1)によれば、このうち地下2階を除くフロア(地下1階から地上14階まで)にフロアコンセントが設置されている上、事務室としての使用を目的としていると見られる地上4階から14階までの各フロアにはフロアのほぼ全てにわたって網羅的にフロアコンセントが設置されていることが認められる。

そうすると、本件家屋の新築部分については、全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアコンセントが設置されていると評価することができ、フロアコンセントは「全館にあるもの」に該当すると認めるのが相当であるから、本件家屋の新築部分につき部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」の補正項目「フロアコンセント」について、「全館にあるもの」として補正係数「1.15」が適用されたこと(A4【6枚目】)に違法はないというべきである。

エ よって、この点に関する原告の主張は採用することができない。

(3) 争点(3) (電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具) について

ア 昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「照明器具設備」中の「蛍光灯用器具」の補正項目「天井高」については、標準の欄に「1.0 2.8m程度のもの」と、減点項目の欄に「→0.70 2.4m程度のもの」と、それぞれ記載されている(B10【94頁】)。

そして、昭和57年度評価基準解説(B11【459頁】)には、「天井高」の補正につき、蛍光灯用器具は、埋込のものが標準とされているため、天井高の高低により同一の明るさを得るには器具の数を増やすか、蛍光灯をW数の大きいものにして器具もそれに合うものに換えることが必要となることを考慮しようとしているものである旨が記載されている。

イ 上記アのとおり、「天井高」の補正の目的が、天井高の高低により照明器具に係る工事費について調整することにあることに照らすと、天井高が階層によって一定しない家屋における「天井高」による補正の適用においては、各階層の天井高の状況を総合的に考慮し、家屋全体としてそれが「標準」である「2.8m程度のもの」であると認められるか、又は減点補正をすべき「2.4m程度のもの」であると認められるかを判断すべきこととなると解される。

ウ 本件家屋の新築部分の各階層の天井高を示した図面(A8の2)によれば、

本件家屋の地上 4 階から 1 3 階までの各天井高は 2.5 m であるが、他の階においては、地上 3 階及び 1 4 階が 2.8 m、地上 1 階が 3.0 m、地上 2 階が 4.5 m であり、地下 1 階及び地下 2 階はいずれも 2.8 m 以上であることが認められる。

そして、仮に地下 1 階及び地下 2 階の天井高をいずれも 2.8 m としても、本件家屋の天井高の平均は $2.73\text{ m} (\{ (2.5 \times 10) + 2.8 \times 4 + 3.0 + 4.5 \} \div 16 = 2.73)$ であることも考慮すると、家屋全体として天井高が「標準」である「2.8 m 程度のもの」とであると判断して、本件家屋の新築部分につき部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「照明器具設備」中の「蛍光灯用器具」の補正項目「天井高」について、「2.8 m 程度のもの」として補正係数「1.00」が適用されたこと (A 4【6 枚目】) に違法はない。

なお、原告は、昭和 57 年度評価基準解説 (A 17【251 頁】) に、「イ 階高」として、「1 棟の建物の階高が、階層によって一定せず、2 以上の階高を有する建物については、当該建物の代表的な階高 (最も床面積の多い部分の階高) によることとし」との記載がある旨を指摘するが、上記の記載は蛍光灯用器具の補正項目に係る記載ではなく、原告の主張を裏付けるものとはいえない。

エ よって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(4) 争点 (4) (電気設備の電話配線設備) について

ア 昭和 57 年度評価基準の別表第 1 2 「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電話配線設備」の補正項目「フロアダクト」については、増点補正率の欄に「3.00←全館にあるもの」と、標準の欄に「1.0 一部分にあるもの」と、それぞれ記載されている (B 10【95 頁】)。

そして、昭和 57 年度評価基準解説 (A 17【467～468 頁】) には、フロアダクトの補正につき、フロアダクトによる電話配線がどれぐらいなされているかによる工事費の相違を補正しようとするものであり、その考え方は、「電灯コンセント配線設備」の補正項目の一つである「フロアコンセント」の場合と同様であって、フロアダクトによる配線部分が全館の床にあれば、増点補正を行うものであり、全床面積の 1 割程度の部分にあるような場合が「標準」である旨が記載されている。また、東京都主税局資産税部資産税第二課の編集に係る「家屋評価の手引」(昭和 57 年 3 月 29 日発行) (A 18【124 頁】) の「建築設備補正項目判定表 (非木造家屋—事務所・店舗・百貨店用建物)」における評

点項目「電話配線設備」における補正項目「フロアダクト」については、「増点補正率」の欄に「3.00←全館にあるもの（フロアダクトが全館（全階の床）に配線されているもの）」と、「標準」の欄に「1.0 一部分にあるもの（延床面積の10%程度にフロアダクトがあるもの）」とそれぞれ記載されている。

イ 上記アのとおり、昭和57年度評価基準には、「全館にあるもの」との記載しかなく、「全館」の具体的な要件に係る記載がないことに加え、昭和57年度評価基準解説において、「フロアダクト」の補正は、フロアダクトによる電話配線がどれぐらいなされているかによる工事費の相違を調整しようとすることを狙いとしており、その考え方は、上記(2)の「電灯コンセント配線設備」の補正項目の一つである「フロアコンセント」の場合と同様であるとされていることに照らすと、「標準」と「増点補正」の区別に係る「全館にあるもの」の解釈適用に当たっては、電話配線に係る工事費について考慮するという補正の趣旨に照らして判断されるべきである。そして、上記アの昭和57年度評価基準解説及び「家屋評価の手引」の記載を併せ考えると、仮に特定のフロアにフロアダクトが設置されていない場合であっても、他のフロアのフロアダクトの設置の状況に照らし、電話配線に係る工事の在り方を考慮すると、家屋全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアダクトが設置されていると評価できる場合には、「全館にあるもの」に該当するというべきである。

ウ 前提事実(第2の3(2)ア)のとおり、本件家屋の新築部分は、塔屋階を除き、地下2階、地上14階建てであり、そのフロア数は16であるところ、証拠(A2の2【図面番号401～409号】、8の3)によれば、地下2階及び1階にはフロアダクトは設置されておらず、地上1階及び2階にも一部にしか設置されていないものの、地上3階から14階までの各階には事務室としての使用を目的としていると見られる部分を中心に密度高くフロアダクトが設置されていることが認められる。

そうすると、本件家屋の新築部分については、全体としてみれば、全館に設置されているのと同視し得る程度にフロアダクトが設置されていると評価することができ、フロアダクトは「全館にあるもの」に該当すると認めるのが相当であるから、本件家屋の新築部分につき部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「電話配線設備」の補正項目「フロアダクト」について、「全館にあるもの」として補正係数「3.00」が適用されたこと(A4【6枚目】)に違法はない。

エ よって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(5) 争点 (5) (防災設備) について

ア 昭和 57 年度評価基準の別表第 12 「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所, 店舗, 百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る評点項目「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」, 「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」の計算単位については, 「炭酸ガス消火設備」は「容積」であるが, その余はいずれも「設置部分の延べ床面積」とされている (B10【100 頁】)。

そして, 昭和 57 年度評価基準解説 (B11【606 頁】) には, スプリンクラー設備につき, 火災が発生した場合に天井面等に取り付けてあるスプリンクラーヘッドの感熱部分が分解又は破壊して飛散し開口すると, 常に加圧されている配管内の水が噴出し, その時の圧力の変動, 流水等により圧力スイッチ, アラーム・スイッチ又は流水作動弁等が作動し, ポンプ等の加圧送水装置が自動的に運転して水源の水が送られ, スプリンクラーヘッドから連続放水して消火するものであり, 地下街, 高層建物, 無窓建物又はデパート等のように著しく延焼の拡大及び火煙の充満のおそれが大きく, 消防隊の屋内進入が困難な火災危険の大きな防火対象物に設置されるものである旨が記載されている。

イ 上記アのとおり, 「炭酸ガス消火設備」, 「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」の計算単位は, 「炭酸ガス消火設備」は「容積」であるが, その余はいずれも「設置部分の延べ床面積」とされているところ, 本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書 (明確分)」と題する書面 (A4【8 枚目】) には, 「防災設備」の「炭酸ガス消火設備」の「計算単位単位当り使用量」の欄に「設置容積 6, 522. 00」と, 「泡消火設備」の「計算単位単位当り使用量」の欄に「設置床面積 2324. 21」と, 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記載されている。そして, 上記アのスプリンクラー設備の設置の趣旨を併せ考慮すると, スプリンクラー設備についても, 消火を対象とする面積をもって「設置部分の延べ床面積」と認めるべきである。

ウ この点について, 被告は, スプリンクラー設備の設置目的と効用は火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるところ, 階段室, エレベータシャフト, ダクトスペース, パイプスペース及び機械室 (一般) 等, 部分的にスプリンクラーヘッドが設置されていない箇所があるとしても, その効用は設置状況からすれば本件家屋の新築部分の全体に及んでいるから, 「設置部分の延べ床面積」を本件

家屋の新築部分の全体の延べ床面積とすることは適当といえる旨の主張をする。

しかし、〔1〕後掲各証拠によれば、本件家屋のうち、炭酸ガス消火設備は地下2階の合計700平方メートル（電気室、発電機室、オイルタンク室、ボイラー冷凍機室等）、地下1階の60平方メートル（中央管理室）及び地上1階の327平方メートル（主厨房）に設置されており（A8の4）、泡消火設備は専ら地下1階の地下駐車場に設置されている（A2の4【6枚目及び9枚目】）ことが認められるところ、これらの消火設備の設置された位置がいずれも低層部又は地階にあり、当該部分には設置されていないスプリンクラー設備の効用を直接的に受けているとは考え難いこと、〔2〕炭酸ガス消火設備も泡消火設備も、設置の目的と効用が火災の際の初期消火と延焼拡大の防止にあるにもかかわらず、上記イのとおり、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「設置部分の延べ床面積」とされており、いずれも家屋全体の延べ床面積とはされていないことを併せ考えると、スプリンクラー設備が設置されていない炭酸ガス消火設備の設置部分及び泡消火設備の設置部分については、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解するのが相当である。

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。

エ また、被告は、スプリンクラー設備は、これに係る縦配管や各階の天井又は天井裏に敷設される横配管等から成り立っているものであり、これらもまた「設置部分」にほかならず、その敷設に相応の費用がかかることは明らかであるし、本件家屋においても、スプリンクラー設備に係る縦配管は本件家屋の全館にわたって施工されており、各階の天井又は天井裏に敷設されている横配管は、各階とも相当量施工されているから、スプリンクラーヘッドから放出される水が直接的に届かない部分が一部にあったとしても、スプリンクラー設備に係る工費が大きく変わるものではなく、これらも含めて「設置部分の延べ床面積」とすることに不合理なところはない旨の主張をする。

しかし、A2の4【6枚目】によると、地下1階及び地下2階には泡消火設備

(地下1階)及び圧力スイッチ(地下2階)に係る記号が多数記載されているものの、それらの周辺にスプリンクラー設備は設置されておらず、A2の4【8枚目及び9枚目】の消火設備平面図からは地下2階及び地下1階の泡消火設備及び圧力スイッチが設置された天井面に横配管が施工されている記載はうかがわれなから、被告の上記主張は、その前提を欠くものであって、採用することができない。

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、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。オ 証拠(A2の4, 4【8枚目】、8の4・5)によれば、本件家屋の延べ床面積は2万4712.79平方メートルであり、後掲各証拠によれば、〔1〕炭酸ガス消火設備の設置部分及び〔2〕泡消火設備の設置部分の各設置面積は、〔1〕につき1087.00平方メートル(A8の4)、〔2〕につき2324.21平方メートル(A4【8枚目】)であることが認められ、〔3〕消火設備の設置されていない部分の面積は3049.00平方メートル(A8の5)であることが認められる。

そうすると、スプリンクラー設備の計算単位としては、本件家屋の延べ床面積である2万4712.79平方メートルから上記〔1〕の1087.00平方メートル、〔2〕の2324.21平方メートル及び〔3〕の3049.00平方メートルの合計6460.21平方メートルを減じた床面積である1万8252.58平方メートルを使用するのが相当である。

(6)争点(6)(建築設備に係る規模補正係数の誤り)について

ア(ア)昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1事務所、店舗、百貨店用建物」における部分別「建築設備」に係る次の評点項目については、補正項目「規模」の標準及び減点補正率の各欄にそれぞれ次のとおり記載されている。

a「電気設備」中の「動力配線設備」、「電灯コンセント配線設備」、「電話配線設備」及び「テレビジョン共同聴視設備(総体的なもの)」、「衛生設備」中の「給水設備」、「排水設備」、「中央式給湯設備」、「衛生器具設備」及び「ガ

ス設備」, 「空調設備」中の「空調設備(吸収式冷凍機を使用しているもの)」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」, 「消火栓設備」及び「スプリンクラー設備」について

「1.03,000平方メートル程度のもの」及び「→0.9310,000平方メートル程度のもの」(B10【93~100頁】)

b 「電気設備」中の「自動車管制装置」について

「1.01,000平方メートル程度のもの」及び「→0.931,500平方メートル程度のもの」(B10【95頁】)

c 「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」について

「1.03,000平方メートル程度のもの」及び「→0.904,500平方メートル程度のもの」(B10【100頁】)

d 「防災設備」中の「泡消火設備」について

「1.01,000平方メートル程度のもの」及び「→0.901,500平方メートル程度のもの」(B10【100頁】)

(イ) 昭和57年度評価基準は、「補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。」(第3節二の5(1)後段。別紙3の3(2)才参照。)と定めている。

また、昭和57年度評価基準解説(A17【439~440頁】)には、非木造家屋の部分別「建築設備」に係る評点項目「電気設備」中の「動力配線設備」についての規模の補正に関して、〔1〕「規模」の補正は、一般的に工事費を延べ床面積1平方メートル当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加するが延べ床面積1平方メートル当たりで換算すると工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少するという傾向に着目し、延べ床面積の大小によって補正しようとするものである旨、〔2〕面積の規模の大小によって、単位当たり工事費に変動がみられるのは、何も建築設備工事に特有のことではない旨、〔3〕動力配線設備についてみると、資材の中には、面積規模の変化に応じて比例的に数量が動くと考えられるものと、一定の規模の範囲内ではほとんど変動せず、一定規模を超えると一定の範囲内で変動し、その範囲の中では固定するもの、規模の変動と関係なくほとんど固定しているもの等が見られ、設備工事費中の労務費についても、段取り、後片付けを含めた全体の労務費でみると、工事量の大小に関係なく段取り、

片付けに要する最小限の労務は必要であるところ、これらのうち固定的な資材費、労務費が単位当たりでみる場合に影響して、面積規模の変動と正比例しない動きを示す旨、〔4〕規模の補正については、これらを考慮して、特に限度を超えて補正率を決定する場合に、取り扱うことが必要である旨が記載されており、以上の記載は、上記(ア)に掲げた他の各評点項目についても同様に妥当するものと考えられる。

(ウ) 総務省告示第127号(平成26年6月26日)(B7)は、固定資産評価基準の一部を改正するものであるが、別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」について、以下の内容を含んでいる。

a 以下の各評点項目については、補正項目「規模」の減点補正率に関して下限値を定めている。

(a) 「電気設備」中の「動力配線設備」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.93を下限とする。【45頁】

(b) 「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備(総体的なもの)」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.90を下限とする。【45頁】

(c) 「衛生設備」中の「給水設備」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.92を下限とする。【45頁】

(d) 「衛生設備」中の「中央式給湯設備」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.93を下限とする。【46頁】

(e) 「空調設備」中の「中央熱源冷房設備(中央に冷凍機を設置)」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.90を下限とする。【46頁】

(f) 「防災設備」中の「火災報知設備」

「→0.93 10,000平方メートル程度のもの」

(注) 0.93を下限とする。【47頁】

(g) 「防災設備」中の「不活性ガス消火設備」

「→0.90 4,500平方メートル程度のもの」

(注) 0.90 を下限とする。【47 頁】

(h) 「防災設備」中の「泡消火設備」

「→0.90 1, 500 平方メートル程度のもの」

(注) 0.90 を下限とする。【47 頁】

(i) 「防災設備」中の「スプリンクラー設備」

「→0.93 10, 000 平方メートル程度のもの」

(注) 0.93 を下限とする。【47 頁】

b また、以下の各評価項目については、補正項目「規模」が存在しない。

(a) 「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」及び「電話配線設備」【45 頁】

(b) 「衛生設備」中の「排水設備」, 「衛生器具設備」及び「ガス設備」【45～46 頁】

(c) 「防災設備」中の「消火栓設備」【47 頁】

(エ) 本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書(明確分)」と題する書面(A4【6～8 枚目】)には、部分別「建築設備」に係る次の各評価項目について、「補正項目」の「規模」の欄及び「係数」の各欄に、それぞれ次のとおり記載されている。

a 「電気設備」中の「動力配線設備」, 「電灯・コンセント配線設備」及び「電話配線設備」, 「衛生設備」中の「給水設備」, 「排水設備」, 「中央式給湯設備」及び「衛生器具設備」, 「空調設備」中の「空調設備(吸収式冷凍機)」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」, 「消火栓設備」及び「スプリンクラー設備」について

いずれも、「規模」の欄に「24, 712」, 「係数」の欄に「0.93」とそれぞれ記載されている。

b 「電気設備」中の「自動車管制装置」について

「規模」の欄に「2324.21」, 「係数」の欄に「0.93」とそれぞれ記載されている。

c 「防災設備」中の「炭酸ガス消火設備」について

「規模」の欄に「6522」, 「係数」の欄に「0.90」とそれぞれ記載されている。

d 「防災設備」中の「泡消火設備」について

「規模」の欄に「2020」, 「係数」の欄に「0.90」とそれぞれ記載さ

れている。

イ 上記ア(イ)のとおり、昭和57年度評価基準は、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定する旨を規定しているところ、昭和57年度評価基準の別表第12「非木造家屋再建築費用評点基準表」の「規模」の補正項目における「標準」及び「減点補正率」の定め方は、「3,000平方メートル程度のもの」、「10,000平方メートル程度のもの」等と目安となる面積を記載しているにすぎず、「標準」における面積と「減点補正率」における面積との差異が大きいことにも照らすと、「減点補正率」における面積の範囲から逸脱したからといって直ちにその限度を超えて補正係数を決定すべきものとまではいい難く、かえって、上記ア(イ)の昭和57年度評価基準解説の記載のとおり、建築設備に係る工事費には面積規模との関連においてその変動の在り方に様々なものがあることに照らすと、特に限度を超えて規模の補正について補正係数を決定する場合には、そのような点を考慮することが必要である。

そして、総務省告示第127号(平成26年6月26日)(B7)は、別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」において、規模の補正項目についての下限値を定めているが、上記ア(ウ)aのとおり、「電気設備」中の「動力配線設備」、「衛生設備」中の「中央式給湯設備」並びに「防災設備」中の「火災報知設備」、「不活性ガス消火設備」、「泡消火設備」及び「スプリンクラー設備」については、いずれも減点補正率の数値と下限値が同一であることに照らすと、これらの補正項目については、設備の面積が減点補正率における面積を上回ったとしても、補正係数に影響を及ぼさないものであると解され、これらの減点補正率の数値が昭和57年度評価基準における減点補正率の数値と同一であることに照らすと、昭和57年度評価基準が施行されていた当時においても、同様の状況であったと推認され、この推認を覆すに足りる証拠はない。そうすると、これらの評点項目については、家屋の延べ床面積が減点補正率の適用の目安とされているものを超えていたとしても、その数値を超えて補正係数を決定する必要がないものというべきである。

また、総務省告示第127号(平成26年6月26日)(B7)の別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」の「1 事務所、店舗、百貨店用建物」においては、上記ア(ウ)bのとおり、「電気設備」中の「電灯コンセント配線設備」

及び「電話配線設備」，「衛生設備」中の「排水設備」，「衛生器具設備」及び「ガス設備」並びに「防災設備」中の「消火栓設備」については，規模の補正項目が削除され，家屋の規模を格別考慮する必要がないとされていることに照らすと，昭和 57 年度評価基準が施行されていた当時においても，やはり同様の状況であったと推認される（ただし，「防災設備」中の「消火栓設備」については，昭和 57 年度評価基準における計算単位が「延べ床面積」とされていたのに対し，上記の総務省告示第 127 号における計算単位は「消火栓台数」とされている。）。そうすると，上記のうち計算単位の変更があった「防災設備」中の「消火栓設備」を除いては，家屋の延べ床面積が減点補正率の適用の目安とされているものを超えていたとしても，その数値を超えて補正係数を決定する必要がないというべきである。

そうすると，〔1〕「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）」，〔2〕「衛生設備」中の「給水設備」，〔3〕「空調設備」中の「空調設備（吸収式冷凍機を使用しているもの）」，〔4〕「電気設備」中の「自動車管制装置」及び〔5〕「防災設備」中の「消火栓設備」についてのみ，減点補正率の限度を超えて規模の補正について補正係数を決定する必要があるか否かを検討する必要があることになる。上記〔1〕ないし〔3〕及び〔5〕については，「減点補正率」における面積が 1 万平方メートルとされているのに対し，本件家屋の新築部分については 2 万 4 7 1 2 平方メートルであり，上記〔4〕についても，「減点補正率」における面積が 1 5 0 0 平方メートルとされているのに対し，本件家屋の新築部分については 2 3 2 4. 2 1 平方メートルであって，直ちに「減点補正率」における面積の範囲から相当の程度に逸脱したとはいえない。上，〔1〕ないし〔3〕については，上記の総務省告示第 127 号において補正係数の下限値（〔1〕及び〔3〕につき 0. 9 0，〔2〕につき 0. 9 2。）が定められていること，〔5〕については，総務省告示第 127 号において計算単位が延べ床面積ではなく，消火栓の台数とされたことから，家屋の延べ床面積が大きいことを理由に規模の補正を行う必要性に疑問があることを併せ考慮すると，いずれも「減点補正率」における数値を超えて補正係数を決定する必要があったとは認められない。

ウ よって，本件家屋の建築設備について，「減点補正率」における数値を超えて補正係数を決定する義務があるという原告の主張を採用することはできない。しかし，本件家屋の新築部分に係る「鉄骨筋・鉄筋コンクリート造計算書（明確

分)」と題する書面(A4【6枚目】)によれば、本件家屋の新築部分について、「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備(総体的なもの)」の規模補正係数として1.0が適用されているところ、上記アによれば、これは明らかな誤りであるから、当該項目については、補正係数として0.93を適用しなければならない。

(7) 争点(7)(その他計算ミス等)について

部分別「床仕上」につき評点項目「メタルラス」の再建築費評点数が、正しくは29点とされるべきところ、293点とされていること、部分別「屋根仕上」につき評点項目「ワイヤーメッシュ」の再建築費評点数30点が合算されていないこと、部分別「建具」に係る評点項目「木製建具OP」の再建築費評点数が、正しくは1点とされるべきところ、10点とされていること、部分別「建築設備」に係る評点項目「拡声器配線設備」につき再建築費評点数が、正しくは360点とされるべきところ、300点とされていることについては、当事者間に争いがない(A4【3, 5, 6枚目】)。

被告は、上記の誤りは、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価をすることが適正な時価の算定方法として不合理である場合に該当しないから、上記の誤りをもって違法とはいえないなどと主張するが、上記1(3)のとおり、この点に関する被告の主張は採用することができない。

3 争点3について

(1) 固定資産評価基準には、非木造家屋のうち一棟の建物で異なった構造を有する部分のあるもの(複合構造家屋)に対する経年減点補正率の適用についての定めはなく、その具体的な適用方法は、都知事が法及び評価基準の趣旨に沿った合理的な方法で行うこととされていた(弁論の全趣旨)。

そこで、課税上の便宜のほか、複合構造家屋であっても、経過年数に応ずる損耗の状況は、基本的に一棟を単位として判断されるものであることを考慮すると、非木造家屋の構造区分に従うものとされる経年減点補正率の適用について、複合構造家屋に関しては、一棟単位でこれをするこも、複合構造家屋の評価の在り方の一つとして、合理性を認めることができる。

もっとも、家屋の態様は様々であり、複合構造家屋については、異なった構造を有する部分別に明確に区分することができ、かつ、処分行政庁において、そのように区分して経年減点補正率を適用することを、家屋の実情に即した評価や課税の均衡上相当であるとして選択するような場合には、そのように区分して

経年減点補正率を適用することも許されるものと解される（固定資産税務研究会編集に係る「固定資産税実務提要」（A 9）参照）。

（2）弁論の全趣旨によれば、被告は、平成 15 基準年以前は、本件家屋について、地下階や低層階の構造に基づき、一棟単位でSRC・RC造の経年減点補正率を適用したことが認められるところ、家屋の取壊しは一棟を単位として行われるのが通常であり、基礎部分と一体となって家屋の自重を支える地下階や低層階の構造の耐用年数が残存していれば、家屋としての効用を発揮させることが可能であることから、このような地下階や低層階の構造を、経年減価補正を行う際の基準として一棟単位で経年減価補正を行うことは、法及び評価基準の趣旨に照らして合理性を有するといえる。

（3）弁論の全趣旨によれば、被告は、平成 18 基準年度以降は、異なった構造を有する部分別に経年減点補正率を適用したことが認められるところ、被告は、平成 21 年度東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領が、複合構造家屋については、原則として、各構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めていることを受けて、各構造別に経年減点補正率を適用したのであって、その適用には合理性が認められる。

（4）以上によれば、本件家屋の新築部分に係る経年減点補正率の適用について、違法があるとは認められず、この点に関する原告の主張は採用することができない。

4 争点 4 について

（1）課税処分において、その前提となる固定資産の評価や価格の決定のような課税要件事実の認定及び課税実体法規の解釈に誤りがあつたとしても、それをもって直ちに国賠法 1 条 1 項にいう「違法」があつたとの評価を受けるものではなく、当該課税処分に関与した担当職員において、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったと認めうるような事情がある場合に限り、違法の評価を受けるものと解するのが相当である（最高裁平成 5 年 3 月 11 日第一小法廷判決・民集 47 卷 4 号 2863 頁参照）。

（2）地方税法は、市町村長が行う固定資産の評価及び価格の決定は評価基準に基づくものとし（同法 388 条以下参照）、評価を行う者の主観的な判断に基づく個人差をできる限り排除し、評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持すべきものとしている。そして、東京都知事は、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ころ、その決定に当たり、被告の評

係担当職員は、地方税法で認められた実地調査、納税者に対する質問等の調査の権限を行使し、公正な評価をするよう努めなければならない義務を負うものと解される（同法403条2項、408条）。

したがって、被告の評価担当職員は、適正に固定資産評価基準を解釈した上、実地調査や納税者に対する質問を行い、納税者から提出された書類等を確認・閲覧し、上記解釈に従って当該固定資産の評価を行うなど、税務担当者として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産を評価する職務上の注意義務を負い、都知事もまた、適正に固定資産評価基準を解釈し、被告評価担当員による評価に基づいて当該固定資産の価格を決定し、これに基づいて当該固定資産に係る固定資産税等の賦課処分を行うなど、固定資産の価格決定及び固定資産税等の賦課処分の主体として通常要求される程度の注意を払って当該固定資産の価格を決定し、固定資産税等の賦課処分を行う職務上の注意義務を負っているというべきである。

(3) 本件においては、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当たり、〔1〕上記2(1)のとおり「主体構造部」中の「鉄骨」の「計算単位単位あたり使用量」3113.78tのうち681.60tについては、鉄骨（耐火被覆なし）の標準評点数が使用されるべきであるのに、鉄骨（耐火被覆あり）の標準評点数が使用されているところ、被告の評価担当者において、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の新築部分のうち、耐火被覆が施工されていない部分が地下2階、地下1階、地上1階及び2階に存在することを把握して、耐火被覆の有無の区別を床面積によって考慮することが可能であったといえる。

〔2〕上記2(5)のとおり「防災設備」中の「スプリンクラー設備」の「計算単位単位あたり使用量」は、1万8252.58平方メートルとされなければならないにもかかわらず、2万4712.79平方メートルとされているところ、被告の評価担当者において、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行えば、本件家屋の延べ床面積は2万4712.79平方メートルであり、炭酸ガス消火設備の設置部分の設置面積は1087.00平方メートル、泡消火設備の設置部分の設置面積は2324.21平方メートルであること、消火設備の設置されていない部分の面積は3049.00平方メートルであることを把握して、スプリンクラー設備の計算単位として1万8252.58平方メートルを使用することが可能であったといえる。

〔3〕上記2(6)ウのとおり「電気設備」中の「テレビジョン共同聴視設備(総合的なもの)」に関して補正項目「規模」について0.93が適用されなければならないにもかかわらず、1.0とされており、〔4〕上記2(7)のとおり、計算ミス等がされているところ、これらはいずれも一見して明らかな誤りであり、被告の評価担当者において、計算書の見直し作業等により容易に発見することが可能であったことを認めることができる。

そうすると、被告の評価担当者は、本件家屋の新築部分の再建築費評点数を算出するに当たり、本件家屋の竣工図を確認して実地調査を行うなどして、評点数を適正に算出する職務上の注意義務を負っていたのに、これを怠り、評点数の算出を誤って、本件家屋の価格を過大に評価したといえるし、都知事は、被告の評価担当者が行った本件家屋の過大な評価に依拠して価格決定を行い、これに基づいて賦課決定を行ったといえるから、いずれもその職務上の注意義務を尽くさなかったといえることができる。

したがって、本件家屋の価格決定及び賦課決定には、国賠法1条1項における違法性があり、被告の評価担当者には、本件家屋の評価をするに当たり、被告都知事には、価格決定及び賦課決定をするに当たり、それぞれ過失があるというべきである。

(4)これに対し、被告は、建築当初の再建築費評点数の算出については、当初の評価基準に評価方法が明記されていないから、この点に関する被告の評価に誤りがあったとしても、直ちに職務上の注意義務違反が認められるものではないと主張する。

しかし、〔1〕上記2(1)のとおり、上記(3)〔1〕の誤りについては、被告が、昭和57年評価基準解説の記載に照らして、耐火被覆の有無の区別を床面積等によって把握することが可能であるときは、これを考慮することが相当であるとの解釈を採用することができたこと、〔2〕上記2(5)のとおり、上記(3)〔2〕の誤りについては、被告が、昭和57年基準解説の記載に照らして、スプリンクラー設備について、消火を対象とする面積をもって「設置部分の延べ床面積」とするとの解釈を採用することができたこと、〔3〕上記2(6)ウ、(7)のとおり、上記(3)〔3)〔4〕の誤りについては、いずれも一見して明らかな誤りであることが認められる。そうすると、被告の評価担当職員は、評価基準に評価方法が明記されていなくても、評価基準解説の記載等から適正な解釈を導くことができたといえるのであって、評価基準に評価方法が明記さ

れていないからといって被告の注意義務違反の成立が否定されるわけではなく、評点数の算出を誤り、本件家屋の価格に過大に評価した点について、被告には職務上の注意義務違反が認められるから、この点に関する被告の主張は採用できない。

(5) よって、本件家屋の価格決定及び賦課決定に関して、被告には、国賠法上の違法性及び過失が認められる。

5 争点5について

(1) 本件家屋の適正な評価額及び適正な評価を前提とする固定資産税等の額
ア 上記4(3)のとおり、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数について補正係数等を修正すると、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数は、別紙11「再建築費評点数計算書」のとおり、18万0100点(100点未満切捨て)となる。

イ 上記アの再建築費評点数を前提とすると、一棟を単位としてSRC造・RC造の経年減点補正率を適用した場合の平成15基準年度以前の評価額は、別紙12の評価計算書(平成15基準年度以前)の評価額欄記載のとおりとなり、平成18基準年度のSRC造・RC造部分及びS造部分の評価額は、それぞれ別紙13の評価計算表(平成18基準年度 SRC造・RC造)及び別紙14の評価計算表(平成18基準年度 S造)の各評価額欄記載のとおりとなる。

ウ そして、上記イの別紙12ないし14を前提とする本件家屋の平成4年度から平成20年度までの各年度の固定資産税等の額は、別紙15の別件取消訴訟控訴審判決による税額計算表の固定資産税・都市計画税相当額計欄記載のとおりである。

エ これに対し、原告は、構造別に区分して経年減点補正を行う方法を採用するのであれば、本件家屋について、平成18基準年度からではなく、平成15基準年度から同方法によって経年減点補正をしなければならないと主張し、平成15年度改正東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領(A51)には、「複合構造の場合」について、「経年減点補正率については、用途は一棟で変わらないが、それぞれの構造に応じた率が適用されることになる。」との記載があることが認められる。

しかし、証拠(A5, B8, 27, 28)及び弁論の全趣旨によれば、上記の平成15年度改正東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領の記載は、総論である「第1章 家屋評価の概要」における記載ではなく、「第2章 評価事務」の

「第 4 節 単位当たり再建築費評点数の算出方法」中の「第 2 部分別評価」の項における記載であり、部分別評価を行うことになる「複合構造家屋」について、「再建築費評点数」を求める際に用いる「家屋評価計算書」の作成に関する記述であることが認められ、再建築費評点数算出の対象とならない在来家屋に適用されるものではない。また、上記の「経年減点補正率」等について触れた部分も、「再建築費評点数」を定める新築建物等に関する記載であって、在来家屋に適用されるものではない。したがって、本件家屋について、平成 15 基準年度から構造別に区分して経年減点補正を行わなければならないという原告の主張を採用することはできない。

(2) 損害額

ア 平成 4 年度から平成 20 年度までの過納金相当額

上記 4 によれば、原告は、公務員である都知事及び被告の評価担当者の違法な行為により、各基準年度に係る過納金相当額の損害を被ったと認められる。

そこで、原告の請求する平成 4 年度から平成 20 年度までの各年度に係る本件家屋の固定資産税等の過納金相当額についてみると、原告が、被告の賦課決定に基づき、上記各年度に納付した固定資産税等の金額は、別紙 9 の固都税相当額計欄記載のとおりであると認められる（弁論の全趣旨）。そして、上記 (1) ウのとおり、本件家屋の新築部分の建築当初の再建築費評点数について補正係数等を修正した上で算出した上記各年度の固定資産税等の金額は、別紙 15 の固定資産税・都市計画税相当額計欄記載のとおりであると認められるから、原告の被った過納金相当額の損害は、2367万6459円（別紙遅延損害金目録の平成 4 年度ないし平成 20 年度過納金の元本欄記載の額の合計）である。

イ 別件審査申出に係る登記事項証明書交付費用及び税理士費用並びに別件取消訴訟に係る弁護士費用

原告は、被告評価担当者が、平成 21 年度の評価替えに際しても、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤りを見直すことなく、構造別評価に分けて経年減点補正率を適用するという誤った方法で評価をしたために、審査の申出（別件審査申出）を行い、同審査申出を棄却する旨の決定に対して取消訴訟（別件取消訴訟）を提起したから、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用を請求することができる」と主張する。

前提事実（第 2 の 3 (5)）、証拠（A 37 ないし 39 の 2）及び弁論の全趣旨によれば、〔1〕原告は、平成 21 年 7 月 30 日、東京都固定資産評価審査委

員会に対し、本件家屋について固定資産課税台帳に登録された平成 21 年度の価格である 31 億 3408 万 8400 円について不服があるとして、税理士に依頼して、地方税法 432 条 1 項の規定に基づき審査の申出（別件審査申出）を行い、その際に登記事項証明書交付費用として 1160 円を支出したこと、〔2〕東京都固定資産評価審査委員会は、平成 24 年 1 月 10 日、原告による別件審査申出を棄却する決定をしたこと、〔3〕原告が、平成 24 年 7 月 17 日、弁護士に依頼して、東京地方裁判所に別件取消訴訟を提起したこと、〔4〕東京地方裁判所は、平成 27 年 1 月 14 日、本件家屋の建築当初の再建築費評点数の算出の誤り（上記 4（3）で認定した誤りと重なる。）を理由として、本件審査申出を棄却する決定のうち価格 30 億 6072 万 9000 円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却する旨の判決を言い渡し、原告及び被告がいずれも控訴したところ、東京高等裁判所は、同年 9 月 24 日、原告の控訴に基づき、上記判決の計算の誤り等を一部訂正する形で建築当初の再建築費評点数を再度算出し（東京高等裁判所における訂正後の再建築費評点数は、上記 4（3）で認定した再建築費評点数と同じである。）、本件審査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限度で認容し、その余の請求を棄却する旨原判決を変更するという内容の判決を言い渡し、この判決が確定したことが認められる。

このように、別件審査申出及び別件取消訴訟が本件訴訟と同内容の再建築費評点数の算出の誤り等を理由とするものであり、別件取消訴訟において、本件訴訟と同様の判断が示されていることからすると、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用のうち、事案の難易、請求の内容、認容された範囲等諸般の事情を斟酌して相当と認められる範囲内の費用については、上記 4 の被告の違法行為と相当因果関係のある損害であると認めるのが相当である（最高裁昭和 44 年 2 月 27 日第一小法廷判決・民集 23 卷 2 号 441 頁参照）。そして、事案の性格や原告が得た経済的利益等を総合的に考慮すると、別件審査申出に係る登記事項証明書交付費用 1160 円及び税理士費用並びに別件取消訴訟に係る弁護士費用は、被告の違法行為と相当因果関係のある損害であると認められ、税理士費用及び弁護士費用としては、各 50 万円が相当であるから、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る損害の合計額は 100 万 1160 円となる。

ウ 本件訴訟に係る弁護士費用

事案の性格、上記アの過納金相当額や上記イの別件審査申出及び別件取消訴

訟に係る費用相当額、原告の訴訟活動の内容等を総合的に考慮すると、本件訴訟に係る弁護士費用としては、246万7761円(上記アイの合計額の1割に相当する額)と認めるのが相当である。

そして、本件訴訟に係る弁護士費用246万7761円のうち、上記アの過納金236万7761円に対応する弁護士費用は236万7761円であり、上記イの別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用100万1160円に対応する弁護士費用は10万円であると認められる。

6 争点6について

(1) 消滅時効

ア 国家賠償請求権は、国賠法4条及び民法724条により、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅するところ、同条にいう「損害及び加害者を知った時」とは、被害者において、加害者に対する賠償請求をすることが事実上可能な状況の下に、それが可能な程度に損害及び加害者を知った時を意味すると解するのが相当であり、同条にいう被告者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実認識した時をいうと解すべきである(最高裁平成14年1月29日第三小法廷判決・民集56巻1号218頁参照)。

イ 被告は、原告が、平成21年7月23日付けで、別件審査申出等に係る委任状を作成しており、遅くとも同日までには損害を知ったといえるから、原告が被告に対して催告を行った平成24年7月27日には3年を経過しており、原告の損害賠償請求権は時効により消滅したと主張する。

後掲各証拠等によれば、原告が、〔1〕平成20年10月24日付けで、千代田都税事務所に対し、本件家屋の評価の根拠となる計算書等の交付を請求したこと(B16)、〔2〕同年11月10日付けで、建築士や税理士に対し、本件家屋の固定資産評価に係る資料の請求等を委任したこと(B17)、〔3〕平成21年7月23日付けで、税理士に対し、地方税法432条1項の規定に基づく審査の申出等を委任して、同月30日、別件審査申出をしたこと(B18の1・2)、〔4〕平成21年7月30日付けの審査申出理由書において、主体構造部の鉄骨の耐火被覆、電気設備の電灯コンセント配線設備、電気設備の照明器具設備の蛍光灯用器具、電気設備の電話配線設備、防災設備について、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の誤りが存在すると主張し、昭和57年基準年度から平成21年基準年度までの評価額を算出したこと(B18の1)、〔5〕

平成 24 年 7 月 27 日、被告に対し、損害賠償債務の履行として、本件家屋に係る平成 4 年度から平成 20 年度までの過納金相当額及びこれに対する遅延損害金の支払を催告したこと (A 40 の 1・2)、〔6〕平成 25 年 1 月 27 日、本件訴訟を提起したこと (当裁判所に顕著な事実) が認められる。

上記認定事実によれば、原告は、平成 21 年 7 月 30 日には、本件家屋の新築部分における再建築費評点数の誤りの存在を具体的に主張し、この主張を前提とする本件家屋の適正な評価額を算出した審査申出理由書を作成した上で、別件審査申出を行っているから、この時点で損害の発生を現実に認識したと認めることができるが、同日より前に、原告が被告に対する賠償請求をすることが可能な程度に損害を知ったと認めるに足りる証拠はないから、平成 21 年 7 月 30 日をもって、消滅時効の起算点とするのが相当である。そして、上記認定事実のとおり、原告は、平成 24 年 7 月 27 日、上記 4 の被告の違法行為に係る損害賠償債務の履行を催告し、催告から 6 か月以内に本件訴訟を提起しているから、時効の中断が認められる。

ウ なお、被告は、原告が、平成 21 年 1 月 30 日付けの固定資産価格等修正通知書を受け取ったことにより、本件家屋の新築部分について、各構造別に経年減点補正率が適用されることとされたことを認識したといえるから、経年減点補正率の適用の誤りに係る損害については、この時点をもって、消滅時効の起算点とすべきであると主張する。しかし、上記 3 のとおり、経年減点補正率の適用について、被告に違法があるとはいえず、これによって原告に損害が発生したとは認められないから、この主張の適否について判断する必要はない。

エ よって、この点に関する被告の主張は採用することができない。

(2) 除斥期間

ア 被告は、本件家屋の建築当初の価格決定は、昭和 58 年 6 月 30 日に行われており、実際に損害が発生したのは、本件家屋に対して固定資産税等が初めて課税された昭和 58 年 7 月であるから、除斥期間は遅くとも昭和 58 年 7 月末日から起算すると主張する。

しかし、本件における被告の加害行為は、過大に算出された固定資産価格を課税標準として、年度ごとに固定資産税等を賦課徴収するというものであり、加害行為も年度ごとに行われているといえることができるから、除斥期間の起算点についても年度ごとに検討すべきである。

イ 被告は、違法な賦課処分がされた場合には、その納税通知書の到達によって

賦課処分の効力が発生し、損害が顕在化したといえるので、納税通知書が到達した時点をもって除斥期間の起算日とするべきであると主張する。

不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時から 20 年を経過したときは消滅する（民法 724 条後段）ところ、確かに、違法な賦課処分がされた場合には、その納税通知書の到達によって、賦課処分の効力が発生したといえることができる。しかし、不法行為時から損害の発生まで相当程度の期間を要する場合には、損害発生時を除斥期間の起算点とすべきところ、平成 4 年度の納付分に係る損害については、原告が同年度の賦課処分に基づいて固定資産税等の納付を行ったことにより生じたものといえるから、この日をもって、除斥期間の起算日とするのが相当である。

そして、平成 4 年度の固定資産税等の第 4 期分の支払日は平成 5 年 3 月 1 日であるところ、原告が同年度の固定資産税等の納付を平成 5 年 1 月までに行ったことを認めるに足りる証拠はないから、除斥期間の起算日は、同年度の第 4 期分の支払日である平成 5 年 3 月 1 日とすべきであり、平成 25 年 1 月 27 日に行われた本件の訴えの提起より前に、平成 4 年度の賦課処分に係る過納金 150 万 7926 円（別紙遅延損害金目録参照）が除斥期間の経過により消滅したとはいえない。

ウ よって、この点に関する被告の主張は採用することができない。

7 まとめ

以上によれば、原告に生じた損害の額の合計は、平成 4 年度から平成 20 年度までの過納金相当額 2367 万 6459 円、別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額 100 万 1160 円並びに本件訴訟に係る弁護士費用相当額 246 万 7761 円（うち 236 万 7761 円が過納金相当額に対応し、うち 10 万円が別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額に対応する。）の合計 2714 万 5380 円となる。そうすると、被告は、原告に対し、国賠法 1 条 1 項に基づき、2714 万 5380 円及びうち平成 4 年度から平成 20 年度までの過納金相当額 2367 万 6459 円に対する各年度の固定資産税等第 4 期分支払日から、うち過納金相当額に対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額 236 万 7761 円に対する平成 21 年 3 月 2 日（平成 20 年度の固定資産税等第 4 期分支払日）から、うち別件審査申出及び別件取消訴訟に係る費用相当額並びにこれに対応する本件訴訟に係る弁護士費用相当額 110 万 1160 円に対する平成 21 年 3 月 31 日（本件家屋について平成 21 年度の価格が固定資産課

税台帳に登録された日) から、各支払済みまで民法所定の年 5 分の割合による遅延損害金を支払わなければならない (別紙遅延損害金目録参照)。

【結論】

以上の次第で、原告の請求は、主文第 1 項に掲記の限度において理由があるから、同限度においてこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとし、仮執行免脱宣言は相当ではないから付さないこととして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第 1 部

裁判長裁判官 後藤健 裁判官 雨宮竜太

裁判官鈴木尚久は転補のため署名押印することができない。

裁判長裁判官 後藤健

(別紙) 遅延損害金目録

(別紙 1) 遅延損害金目録

(別紙 2) 物件目録

所在 千代田区〇×丁目××番地×

家屋番号 ××番×の×

種類 事務所・店舗・駐車場・機械室

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 1 4 階建

(現況)

鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 1 4 階建

床面積 1 階 2 1 6 1. 1 4 平方メートル

2 階 2 0 9 8. 3 8 平方メートル

3 階 1 5 1 1. 8 3 平方メートル

4 階ないし 1 4 階 各 1 3 2 7. 6 2 平方メートル

地下 1 階 2 4 5 4. 7 9 平方メートル

地下 2 階 1 7 4 1. 8 1 平方メートル

以上

(別紙 3) 関係法令等の定め概要

1 地方税法

(1) 固定資産税の課税標準について

ア 地方税法 341 条 5 号は、「価格」とは適正な時価をいう旨を、同条 6 号は「基準年度」とは、昭和 31 年度及び昭和 33 年度並びに昭和 33 年度から起算して 3 年度又は 3 の倍数の年度を経過したごとの年度をいう旨をそれぞれ定めている。

イ 地方税法 349 条 1 項は、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旨を定めている。

ウ 地方税法 349 条 2 項は、基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格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とし（本文）、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において同項の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、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とする（ただし書）旨を定めている。

1 号 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情

2 号 市町村の廃置分合又は境界変更

エ 地方税法 349 条 3 項は、基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格（第二年度において前項ただし書に掲げる事情があったため、同項ただし書の規定によって当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。以下本項において同じ。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登

録されたものとし(本文)、基準年度の土地又は家屋について第三年度の固定資産税の賦課期日において前項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、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とする(ただし書)旨を定めている。

オ 地方税法 388 条 1 項前段は、総務大臣は、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旨を定めている。

カ 地方税法 403 条 1 項は、市町村長は、一定の場合を除くほか、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ている。なお、平成 26 年法律第 4 号による改正前の地方税法 734 条(都における普通税の特例) 1 項は、東京都の特別区の存する地域においては、固定資産税を東京都が課する旨を定めているから、上記の固定資産の価格の決定は、東京都知事がすることになる(下記キないしケにおいて同じ。)

キ 地方税法 403 条 2 項は、固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、総務大臣及び都道府県知事の助言によって、かつ、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならない旨を定めている。

ク 地方税法 408 条は、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも 1 回実地に調査させなければならない旨を定めている。

ケ 地方税法 417 条 1 項は、市町村長は、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日以後において固定資産の価格等の登録がなされていないこと又は登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産の価格と均衡を失しないように価格等を決定し、又は決定された価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならない(前段)、この場合においては、市町村長は、遅滞なく、その旨を当該固定資産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(後段)旨を定めている。

(2) 固定資産の価格に係る不服審査等について

ア 地方税法 4 3 2 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、固定資産課税台帳に登録すべき固定資産の価格等の全てを登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後 6 0 日まで若しくは都道府県知事の勧告を受けて固定資産課税台帳に登録された価格を修正して登録した場合におけるその旨の公示の日から同日後 6 0 日（固定資産の価格等の修正による賦課額の更正に基づく納税通知書の交付を受けた者にあつては、当該納税通知書の交付を受けた日後 6 0 日）までの間において、又は上記 (1) キの通知を受けた日から 6 0 日以内に、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が（本文）、当該固定資産のうち地方税法 4 1 1 条 3 項の規定によって土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとみなされる土地又は家屋の価格については、当該土地又は家屋について地方税法 3 4 9 条 2 項 1 号に掲げる事情があるため同条同項ただし書（上記 (1) ウ）、3 項ただし書（上記 (1) エ）又は 5 項ただし書の規定の適用を受けるべきものであることを申し立てる場合を除いては、審査の申出をすることができない（ただし書）旨を定めている。

イ 地方税法 4 3 4 条 1 項は、固定資産税の納税者は、固定資産評価審査委員会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旨を定め、同条 2 項は、固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができる事項について不服がある固定資産税の納税者は、審査の申出又は上記の取消しの訴えによることによつてのみ争うことができる旨を定めている。

2 平成 2 1 年度評価基準 (B 4)

平成 2 1 年度において適用される固定資産評価基準（平成 2 1 年総務省告示第 2 2 5 号による改正前の昭和 3 8 年自治省告示第 1 5 8 号。以下「平成 2 1 年度評価基準」という。）第 2 章は、家屋の評価について、次のように定めている。

(1) 家屋の評価（第 1 節一）

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点 1 点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

(2) 評点数の付設（第 1 節二）

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の

損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、更に家屋の需給事情による減点を行うものとする。

(3) 非木造家屋の評点数の算出方法 (第3節一)

ア 非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設するものとし、次の算式によって求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によって求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

[算式]

評点数 = 再建築費評点数 × 経過年数に応ずる減点補正率

イ 市町村長は、在来分の非木造家屋（当該年度において新たに課税の対象となる非木造家屋（このような家屋を、以下「新增分の家屋」という。）以外の非木造家屋をいう（第1節三2（4）参照）。以下同じ。なお、新增分の家屋以外の家屋を、以下「在来分の家屋」という。）に係る再建築費評点数は「四在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。

(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)

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(6) 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法 (第3節四)

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によって求めるものとする。ただし、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この方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法349条2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二(部分別による再建築費評点数の算出方法)又は三(比準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求めることができるものとする。

(算式)

再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率

ア 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。

イ 再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

(7) 損耗の状況による減点補正率の算出方法 (第3節五)

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によって算出するものとする。

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

ア 経過年数に応ずる減点補正率

経過年数に応ずる減点補正率(以下「経年減点補正率」という。)は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであって、非木造家屋の構造区分に従い、「非木造家屋経年減点補正率基準表」(平成21年度評価基準別表第13)に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする。

イ なお、平成21年度評価基準別表第13においては、主たる用途が事務所、

経過年数が 27 年で、構造が鉄骨鉄筋コンクリート造 (以下「SRC 造」ということがある。) のものの経年減点補正率は 0.6677, 構造が鉄骨造 (以下「S 造」ということがある。) (骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの) のものの経年減点補正率は 0.5200 とそれぞれ定められている (弁論の全趣旨)。

(8) 再建築費評点補正率についての経過措置 (第 4 節一 2)

固定資産税に係る平成 21 年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、非木造家屋については、1.04 とする。

(9) 評点 1 点当たりの価額についての経過措置 (第 4 節二)

固定資産税に係る平成 21 年度から平成 23 年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点 1 点当たりの価額は、1 円に物価水準による補正率 (非木造家屋については 1.00) と設計管理費等による補正率 (非木造家屋については 1.10) とを相乗した率を乗じて得た額 (小数点以下 2 位未満は、切捨てるものとする。) を基礎として市町村長が定めるものとする。

3 昭和 57 年度評価基準 (A17, B4, 10, 11, 12, 弁論の全趣旨)

昭和 57 年度において適用される固定資産評価基準 (昭和 57 年自治省告示第 244 号による改正前の昭和 38 年自治省告示 158 号。以下「昭和 57 年度評価基準」という。) 第 2 章は、家屋の評価について、次のように定めている。

(1) 家屋の評価 (第 1 節一) 及び評点数の付設 (第 1 節二) については、上記 2 (1) 及び (2) までと同じであり、非木造家屋の評点数の算出方法 (第 3 節一) については、上記 2 (3) と同旨である。

(2) 非木造家屋の再建築費評点数の算出方法 (第 3 節二)

非木造家屋の再建築費評点数は、当該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「非木造家屋再建築費評点基準表」 (昭和 57 年度評価基準別表第 12【B10】。以下「非木造家屋評点基準表」ということがある。) によって求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、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。

非木造家屋の再建築費評点数は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」

によって算出するものとする。

〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

ア 非木造家屋評点基準表の適用

(ア) 各個の非木造家屋の構造の相違に応じ、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を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。

(イ) 1棟の建物で2以上の異なった構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする。

イ 床面積の算定

ウ 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

(ア) 主体構造部

(鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造))

骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

(鉄筋コンクリート造 (以下「RC造」ということがある。))

骨組を鉄筋で組み、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

(鉄骨造 (S造))

形鋼と鋼板とを組合せ、鋸接又は溶接によって構築した基礎、柱、梁、壁体、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

(イ) 建築設備

電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。

エ 評点項目及び標準評点数

(ア) 「評点項目」は、非木造家屋の構造に応じ、非木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準

評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」（標準的な非木造家屋の各部分別の単位当たり施工量をいう。）に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設に当たっては、非木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。

(イ) 各部分別に再建築費評点数を求める場合において、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、該当標準評点数及び当該数量を基礎として当該部分の再建築費評点数を求めるものとする。この場合において、後記オに基づく補正係数による補正は、施工の程度に応ずる必要な補正を行うものとする。

オ 補正項目及び補正係数

非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によって標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。

カ 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

以上

(別紙 4) 各階構造別床面積表

(別紙 5) 適正な規模補正係数の算出方法

(別紙 6) 原告主張の再建築費評点数計算書

(別紙 7) 原告主張の評価計算表 (一棟 S 造)

(別紙 8) 原告主張の評価による税額計算表 (一棟 S 造)

(別紙 9) 被告評価による税額計算表

(別紙 10) 原告主張の評価による税額計算表

(別紙 11) 再建築費評点数計算書

(別紙 12) 評価計算表 (平成 15 基準年度以前)

(別紙 13) 評価計算表 (平成 18 基準年度 SRC 造・RC 造)

(別紙 1 4) 評価計算表 (平成 1 8 基準年度 S 造)

(別紙 1 5) 別件取消訴訟控訴審判決による税額計算書