

**【事案の概要】**

本件は、東京都府中市内の区分建物をそれぞれ所有し、その敷地権の目的である土地に係る固定資産税の納税義務を負う原告らが、上記敷地権の目的である別紙 3 物件目録中「（敷地権の目的である土地の表示）」欄記載の各土地（以下「本件各土地」という。）の平成 24 年度の固定資産課税台帳に登録された価格（以下「登録価格」という。）を不服として、府中市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件第 1 決定」という。）を受けたため、被告に対し、〔1〕本件第 1 決定のうち別紙 1 課税明細目録記載 I ないし IV の各土地（以下、同目録記載の各土地につき、記載の番号ごとに同記載 I の土地を「本件課税土地 I」などという。）につき別紙 2 価格目録記載 I の各価格を超える部分の取消しを求めるとともに、〔2〕府中市長が本件課税土地 I ないし IV の平成 24 年度の価格（後記修正前のもの）を決定するに当たり、納税者である原告らに対する職務上の法的義務に違反して過大な価格を決定したとして、国家賠償法 1 条 1 項に基づき、それぞれ慰謝料 20 万円及び弁護士費用 5 万円の損害賠償を求める旨の本件訴えを提起し、その後、府中市長が本件課税土地 I ないし III、V 及び VI の各土地の平成 24 年度の価格を減額する修正をしたことを受け、同各土地の修正後の登録価格を不服として、本件委員会に対し審査の申出をしたところ、これを棄却する旨の決定（以下「本件第 2 決定」という。）を受けたため、上記〔1〕の請求に対する予備的請求として、〔3〕本件第 2 決定のうち本件課税土地 I ないし III、V 及び VI につき別紙 2 価格目録記載 II の各価格を超える部分の取消しを求める請求を追加した事案である。

**1 固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）の定め等****（1）評価基準の定め**

市町村長は、総務大臣の定める評価基準（地方税法 388 条 1 項）によって固定資産の価格を決定しなければならない（同法 403 条 1 項）ところ、本件各土地の平成 24 年度の価格の決定に当たり、その評価方法を定めた評価基準（平成 23 年総務省告示第 493 号による改正後の昭和 38 年自治省告示第 158 号）の概要は、次のアないしエのとおりである（α 2）。

**ア 宅地の評価**

主として市街地的形態を形成する地域における宅地の評価は、市街地宅地評価法によって各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点 1 点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

イ 市街地宅地評価法とは、〔1〕市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区についてその状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、〔2〕

標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて上記主要な街路について路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、〔3〕路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するものであり、この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表（補正率表、加算率表）等について、所要の補正をして、画地計算法を適用するものとする。

なお、上記〔1〕の状況が相当に相違する地域の区分は、各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分するものとする（以下、このようにして区分される地域を「状況類似地域」という。）。また、上記〔2〕の主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとするが、この場合において、標準宅地が画地計算法を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮に当該標準宅地の位置に画地計算法を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地（以下「標準的画地」という。）の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

#### ウ画地計算法

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法（〔1〕奥行価格補正割合法，〔2〕側方路線影響加算法，〔3〕二方路線影響加算法，〔4〕不整形地，無道路地，間口が狭小な宅地等評点算出法）を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された1筆の宅地によるものとする。ただし、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

#### エ不動産鑑定士による鑑定評価等の活用

前記イ〔2〕において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

#### （2）評価基準に関連する事務連絡及び不動産鑑定評価基準

評価基準に関連し、次のとおりの概要の事務連絡がされ、また、不動産鑑定評

価基準が定められている。

ア総務省自治税務局資産評価室土地第一係長が、都道府県の担当課及びこれを通じて市町村に送付した平成 22 年 3 月 25 日付け「平成 24 年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」と題する事務連絡は、不動産鑑定評価基準等の改正等を反映するとともに、各種様式を再整理等するものであるとした上、宅地鑑定評価書の様式等を通知するものであるところ、宅地鑑定評価書は、標準価格（標準的画地の価格）を査定し、これに評価対象地（対象標準宅地）の個別的要因の格差率を乗じて評価対象地の鑑定評価額の決定をする様式とされている（ $\alpha 21$ ）。

イ国土交通省の作成に係る不動産鑑定評価基準（ $\beta 5$ ）は、不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）について、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいうものと定めた上で、これを次のとおり、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けている。

#### （ア）一般的要因

一般的要因とは、一般経済社会における不動産の在り方及びその価格の水準に影響を与える要因をいい、それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別され、このうち、行政的要因として、土地利用に関する計画及び規制の状態、土地及び建築物の構造・防災等に関する規制の状態等が例示されている。

#### （イ）地域要因

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模・構成の内容・機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいい、住宅地域については、土地利用に関する計画及び規制の状態等が例示されている。

#### （ウ）個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいい、宅地については、公法上及び私法上の規制・制約等が例示されている。

また、不動産鑑定評価基準では、不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法等が挙げられている。

### 2 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。）

（1）原告 a は別紙 3 物件目録記載 I の区分建物を、原告 b は同目録記載 II の区分建物を、原告 c は同目録記載 III の区分建物を、原告 d は同目録記載 IV の区分建物を、原告 e は同目録記載 V の区分建物を、原告 f は同目録記載 VI の区分建物をそれぞれ所有し、本件各土地を目的とする敷地権（所有権）を有してい

る。

原告らが所有する各区分建物は、いずれもA団地（別紙4参照）の第1街区に所在する共同住宅の各専有部分である。

（2）本件各土地のあるA団地の第1街区（別紙4の紫線枠内部分）は、都市計画において都市計画法8条1項1号（用途地域）所定の第一種中高層住居専用地域と定められている。当該地域の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%である（同条3項2号イ、ハ）。

A団地は、都市計画において定められた都市計画法11条1項（都市施設）8号所定の「一団地の住宅施設」であるところ、その都市計画において、本件各土地のうち共同住宅の敷地部分である本件課税土地ⅠないしⅢについては、建ぺい率が20%に、容積率が80%にそれぞれ制限されており、本件課税土地Ⅴ及びⅥについては、建ぺい率が15%に、容積率が70%にそれぞれ制限されている（以下、これらの制限を「本件規制」という。）（同条2項、同法施行令6条1項7号）。

（3）府中市長は、本件各土地について、地方税法341条6号の基準年度に当たる平成21年度の価格を決定し、これを土地課税台帳に登録した。原告bは、平成21年7月2日頃、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成21年度の登録価格につき、本件規制を適切に考慮していないとして審査の申出（以下「平成21年度分審査の申出」という。）をしたところ、本件委員会は、同審査の申出を棄却する旨の決定（以下「平成21年度分第1決定」という。）をした（α1）。

原告bは、上記決定の取消しを求める訴えを提起し（以下、この訴訟を「平成21年度分訴訟」という。）、第1審の東京地方裁判所は、平成22年9月10日、同原告の請求を棄却する旨の判決をし、控訴審である東京高等裁判所は、平成23年10月20日、同原告の控訴を棄却する旨の判決をした（α44）。

府中市長は、本件各土地について、平成21年度の次の基準年度に当たる平成24年度の価格（以下「本件当初価格」という。）を決定し、これを土地課税台帳に登録した。原告らは、平成24年7月6日、本件委員会に対し、本件各土地に係る平成24年度の登録価格につき、本件規制を適切に考慮していないとして審査の申出をしたところ、本件委員会は、平成25年3月18日、同審査の申出を棄却する旨の本件第1決定をした（β1）。

（4）最高裁判所は、平成25年7月12日、平成21年度分訴訟について、上記（3）の控訴審判決を破棄し、東京高等裁判所に差し戻す旨の判決（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）をした。

原告らは、平成 25 年 9 月 17 日、本件第 1 決定のうち本件課税土地 I ないし IV に係る部分の一部の取消し及び損害賠償（前記第 1 の 1（1）及び 2）を求める旨の本件訴えを提起した（顕著な事実）。

平成 21 年度分訴訟の差戻後の控訴審である東京高等裁判所は、平成 26 年 3 月 27 日、平成 21 年度分第 1 決定を取り消す旨の判決をし、同年 9 月 30 日、最高裁判所が上告棄却及び上告不受理決定をしたことにより、上記判決（以下「平成 21 年度分東京高裁判決」という。）が確定した（α 44, 54 の 1 及び 2）。

本件委員会は、平成 27 年 7 月 8 日、上記判決の確定を受けて、本件各土地のうち、本件課税土地 I ないし III, V 及び VI の平成 21 年度の登録価格を減額する変更をし、平成 21 年度分審査の申出のその余の部分の棄却する旨の決定をした（α 61）。

府中市長は、平成 27 年 9 月 9 日、本件各土地のうち、本件課税土地 I ないし III, V 及び VI について、地方税法 417 条 1 項の規定により、平成 24 年度の登録価格を減額する修正（以下「本件修正」という。）をし、その修正後の価格（以下「本件修正価格」という。）を土地課税台帳に登録した。原告らは、同年 11 月 9 日、本件委員会に対し、本件課税土地 I ないし III, V 及び VI の平成 24 年度の本件修正後の登録価格につき、本件規制を適切に考慮するには不動産鑑定士による鑑定が不可欠であるなどとして審査の申出をしたところ、本件委員会は、平成 28 年 5 月 31 日、同審査の申出を棄却する旨の本件第 2 決定をした（α 62, 63, 68）。

原告らは、本件訴えにおいて、平成 28 年 7 月 26 日受付の訴えの変更等申立書により、本件第 1 決定の一部の取消しを求める請求（前記第 1 の 1（1））に対する予備的請求として、本件第 2 決定の一部の取消しを求める請求（同（2））を追加した（顕著な事実）。

### 3 争点

（1）本件第 1 決定の取消しを求める訴えの利益の有無及び予備的請求の追加の可否（被告の主張）

ア本件第 1 決定の取消しを求める訴えの利益

本件課税土地 I ないし III については、本件当初価格が本件修正により修正された以上、本件第 1 決定において本件委員会が審査の対象とした登録価格がもはや存在せず、本件第 1 決定のうち本件課税土地 I ないし III に係る部分が取り消されても、本件委員会としては、審査の申出の利益がないものとして却下の決定をせざるを得ないから、当該部分の取消しを求める訴えも訴えの利益を欠き、却下を免れない。

イ予備的請求の追加の可否

本件課税土地ⅠないしⅢは、建ぺい率、容積率がそれぞれ20%、80%であるところ、本件課税土地Ⅴ及びⅥは、建ぺい率、容積率がそれぞれ15%、70%であるから、同じ一団地の住宅施設の都市計画によるものとしても、従前審理の対象とされていなかった建ぺい率、容積率が異なる新たな土地を対象に加えることは、請求の基礎の同一性を欠き、著しく訴訟手続を遅滞させることとなり、不適法である。

したがって、予備的請求の追加を認めるとしても、本件課税土地ⅠないしⅢに係る部分に限られるべきである。

（原告らの主張）

ア本件第1決定の取消しを求める訴えの利益

本件修正は、地方税法417条1項の規定に基づくものであるところ、同項の規定に基づく修正により、修正前の登録価格が全て不存在となるものではなく、当該修正に係る部分を除き、依然として存在するものと考えられる。

そして、本件当初価格に対する審査の申出に対する本件第1決定と、本件修正価格に対する審査の申出に対する本件第2決定の関係は、国税について減額再更正がされた場合と類似しており、本件第2決定は、本件第1決定に吸収されると考えるべきであり、本件第1決定が引き続き審理の対象となる。

したがって、本件修正及び本件第2決定がされても、本件第1決定の取消しを求める訴えの利益は失われない。

イ予備的請求の追加の可否

予備的請求の追加は、上記アの原告らの主張が採用されず、本件第1決定の取消しを求める主位的請求に係る訴えの利益が失われたと判断されることに備えてのものであり、適法な訴えの変更である。

（2）登録価格の決定の適法性

（被告の主張）

ア本件当初価格について

A団地は、本件各土地のある第1街区（別紙4の紫線枠内部分）のほか、第2街区（同緑線枠内部分）及び第3街区（同赤線枠内部分）から成るところ、府中市長は、A団地の全体を状況類似地域に区分し、主要な街路をしみず下通り（同黄線）とした上、第1街区のうち本件課税土地ⅠないしⅢを一画地の標準宅地として選定し、k不動産鑑定士（以下「k鑑定士」という。）に鑑定評価を依頼した。

k鑑定士による鑑定評価（以下「k鑑定」という。）によると、上記の標準宅地の価格が1平方メートル当たり27万1000円、標準的画地の価格である標準価格が1平方メートル当たり26万6000円とされ、府中市長は、これを適切な評価と判断し、標準価格の7割である1平方メートル当たり18万60

00円を主要な街路であるしみず下通りの路線価とし、これに比準して、その他の街路の路線価を付設した。

そして、府中市長は、上記路線価を基礎とし、画地計算法により、別紙5のとおり計算を経て、本件課税土地ⅠないしⅣの本件当初価格を別紙1課税明細目録記載のとおり決定した。

イ本件修正価格について

本件修正は、平成21年度分東京高裁判決が、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の制限については個別的要因として減価されるべきであると判断したこと、総務省自治税務局資産評価室からも、上記の制限については、地域要因として路線価に反映させるのではなく、個別的要因として、画地計算時に市町村による所要の補正を行うことが妥当であるとの照会に対する回答を得たことから、画地計算時に所要の補正をすることとしてされたものである。

地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が公示地価を決定するに際して不動産鑑定士の鑑定評価を求めることになっているところ（同法2条1項）、当該不動産鑑定士（以下「評価員」という。）相互の連絡調整を図るために、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに評価員によって組織される分科会が置かれることとなっており、府中市、調布市、狛江市及び稲城市を区域として、東京都多摩第2分科会が置かれている。同分科会においては、評価員の鑑定評価の均衡を図るため、「土地価格比準表」（α26）を定めており、地域要因の一つとして「〔4〕行政的条件」が挙げられ、容積率・建ぺい率の格差率が定められている。

本件規制は、一団地の住宅施設の都市計画において、用途地域に関する都市計画において定められる建ぺい率60%、容積率200%よりも低い建ぺい率、容積率を定めるものであることから、地域要因ではなく、個別的要因であるが、増築や一部建替えにおいてその制限を受けることを不動産評価において考慮するという点では地域要因と同様に考えることができる。そこで、府中市長は、上記土地価格比準表を参考に、容積率の格差10%につき0.5%の減価補正を行うことが相当であると判断し、本件課税土地ⅠないしⅢの容積率は80%であることから、その減価率を6%、補正率を0.94として、別紙1課税明細目録記載のとおり本件修正をした。なお、本件課税土地Ⅳについては、一団地の住宅施設の都市計画による建ぺい率・容積率の制限はないので、修正していない。

ウしたがって、本件課税土地ⅠないしⅢについての本件修正価格及び本件課税土地Ⅳについての本件当初価格は、評価基準の定める評価方法に従って決定された価格であり、それを上回るものではなく、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は存しないから、基準年度に

係る賦課期日におけるこれらの土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではない。

（原告らの主張）

ア本件当初価格について

評価基準に従い本件各土地の価格を決定するに当たっては、状況類似地域をA団地の第1街区とした上、本件規制を考慮した不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用して標準宅地の適正な時価を算定し、評定すべきであった。また、仮に本件規制を不動産鑑定士による鑑定評価において考慮しないのであれば、画地計算法において考慮すべきであった。

しかしながら、府中市長は、本件当初価格の決定に当たり、第1街区のみならず、第2街区及び第3街区も含めたA団地の全体を状況類似地域とした上、被告と利害関係のあるk鑑定士による本件規制を適切に考慮しないk鑑定を利用して標準宅地の時価を求めて路線価を付設し、画地計算法においても本件規制を考慮して所要の補正を行うことなく、本件当初価格を決定した。

そして、本件規制を適切に考慮していれば、減価要因となるものであるから、本件課税土地ⅠないしⅣの本件当初価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものである。

イ本件修正価格について

府中市長は、本件修正においても、A団地の全体を状況類似地域とし、本件規制を地域要因ではなく、個別的要因であるとした上で、路線価には反映させず、画地計算時に市町村長による所要の補正を行うのが妥当であるとして、k鑑定を再利用し、画地計算法の適用において本件規制を考慮したとする補正をしたものである。

しかしながら、本件規制は、個別的要因ではなく、地域要因として考慮すべきものであり、k鑑定は、実質的には本件規制を考慮していないから、標準宅地の適正な時価の評定において活用することはできないものであって、本件修正は不動産鑑定士による鑑定評価を活用したものとは評価できず、評価基準に反するものである。

また、仮に画地計算法の適用において所要の補正を行うとしても、東京都多摩第2分科会の土地価格比準表の補正率によったことについて、合理的な理由が示されておらず、また、同土地価格比準表では、建ぺい率について考慮されておらず、不合理である。結局、本件修正は、本件規制を十分に考慮していない。

したがって、本件修正により登録された本件課税土地ⅠないしⅢ、Ⅴ及びⅥの本件修正価格は、評価基準の定める評価方法に従って決定された価格ということとはできず、評価基準によって決定される価格を上回るものである。



ウ府中市長による標準宅地及び主要な街路の選定は妥当であるが、標準宅地の適正な時価は、1平方メートル当たり12万円であり、その7割である1平方メートル当たり8万4000円を主要な街路の路線価とし、評価基準に従い本件課税土地ⅠないしⅥの価格を算定すると、本件課税土地ⅠないしⅢについては、別紙6及び別紙7のとおり計算を経て別紙2価格目録記載Ⅰ及びⅡの

(1)ないし(3)のとおりとなり、本件課税土地Ⅳについては、別紙6のとおり計算を経て別紙2価格目録記載Ⅰの(4)のとおりとなり、本件課税土地Ⅴ及びⅥについては、別紙7のとおり計算を経て別紙2価格目録記載Ⅱの(4)及び(5)のとおりとなる。

### (3) 国家賠償請求の可否

(原告らの主張)

府中市長は、k鑑定を踏まえて本件当初価格を決定したところ、k鑑定は、本件規制を個別的要因として捉えて減価しながらも、他方で本件規制を環境要因としての増価要因として捉え、最終的に本件規制による減価を認めなかったものであり、一見して不合理であることが明らかである。府中市長は、その当時得ていた情報をもとに、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くしていれば、k鑑定が不合理であると判断することができたのにこれをせず、本件課税土地ⅠないしⅣの本件当初価格の決定において、平成21年度と同様の違法な評価を繰り返したものであるから、府中市長に納税者である原告らに対する職務上の法的義務の違反があることは明らかである。

そして、原告らは、被告に対し、平成21年度の評価替えの時点で、本件各土地の評価が違法である旨問題を指摘していたにもかかわらず、被告が真摯に検討しなかったため、平成24年度の評価替えにおいても同様の過ちが繰り返され、本件課税土地ⅠないしⅣの本件当初価格を是正するために多くの時間と弁護士に委任するなどの費用を費やすことになったものであるから、原告らには、それぞれ慰謝料20万円及び弁護士費用5万円の損害賠償を認めるべきである。

(被告の主張)

府中市長は、不動産鑑定士による鑑定であるk鑑定に基づき、本件当初価格を決定したものであるところ、k鑑定は、一団地の住宅施設の規制を地域要因として捉えていないが、これは東京都内の他の市と同様の取扱いであって、不動産鑑定士一般の考え方であったし、本件当初価格の決定の際には、本件規制を個別的要因として評価することを是認しつつ減価要因として考慮すべきであるとする平成21年度分東京高裁判決がされていなかったことからすると、府中市長は、地方税法等の予定した手続を踏まえて本件当初価格を決定したものであって、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くしていたのであるから、府中市

長による本件当初価格の決定には、国家賠償法 1 条 1 項の適用上、違法はない。

また、仮に原告らが過大な納税をしたとしても、金銭的給付であってそれにより精神的苦痛を受けるものではなく、地方税の過誤納が生じた場合には、これに還付加算金を付して還付されることになっており、他に損害を賠償することは予定されていないから、原告らの慰謝料及び弁護士費用の請求には理由がない。

### 【当裁判所の判断】

1 争点 1（本件第 1 決定の取消しを求める訴えの利益の有無及び予備的請求の追加の可否）について

#### （1）本件第 1 決定の取消しを求める訴えの利益

地方税法 4 1 7 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旨を定めるところ、固定資産の価格等の登録がされていない場合には価格等を決定するとされているのに対し、登録された価格等に重大な錯誤がある場合には決定された価格等を修正するとされていることからすれば、同項にいう価格の修正とは、修正により価格が減額されることとなる場合には、それにより減少した価格に係る部分についてのみ効力を生ずるものであり、当初の価格の決定とは別個独立のものではなく、その実質は、当初の価格の決定の変更であり、この修正された価格の登録によって、価格の減額という納税者に有利な効果をもたらすものであると解するのが相当である。

そうすると、固定資産税の納税者は、当初に決定され固定資産課税台帳に登録された価格についての審査の申出を棄却する旨の固定資産評価審査委員会の決定の取消しを求める訴えを提起していた場合においては、その後、当初に決定された価格が減額修正されて固定資産課税台帳に登録されたときであっても、上記の審査の申出及び同委員会による上記の決定を上記の修正により減額された後の当初の価格についてのものであり、なおその決定の取消しを求める訴えの利益を失うものではないというべきであり、上記の減額修正がされた後の登録価格について再度の審査の申出をする利益及びその申出に対する同委員会の決定の取消しを求める訴えの利益はいずれもないものというべきである。

これを本件についてみるに、前提事実によれば、府中市長は、本件各土地につ

いて本件当初価格を決定してこれを土地課税台帳に登録し、原告らから当該登録価格について審査の申出を受けた本件委員会が審査の申出を棄却する旨の本件第1決定をしたのであるが、その後、府中市長が、本件修正により、本件課税土地ⅠないしⅢ、Ⅴ及びⅥの本件当初価格を本件修正価格に減額修正してこれを土地課税台帳に登録し、原告らからこれらの土地の本件修正後の登録価格について審査の申出を受けた本件委員会が審査の申出を棄却する旨の本件第2決定をしたのであるところ、上記に説示したところによれば、原告らは、本件修正の後においても、本件第1決定のうち、本件修正により価格の修正がされなかった本件課税土地Ⅳに係る部分はもとより、価格が減額修正された本件課税土地ⅠないしⅢに係る部分についても、減額された後の当初の価格についての決定として、その取消しを求める訴えの利益を失わないものというべきである。これと異なる被告の主張は採用することができない。

## （2）予備的請求について

原告らの予備的請求の追加は、本件第1決定の取消しを求める主位的請求に係る訴えの利益が失われたと判断される場合に備えてのものであるところ、上記（1）に説示したとおり、原告らは、本件修正の後においても、本件第1決定の取消しを求める主位的請求に係る訴えの利益を失うものではないから、原告らの予備的請求の追加は、訴えの変更としての適法性を判断するまでもなく、訴えの利益を欠く不適法な訴えとして、却下されるべきものである。

（なお、上記（1）に説示したところによれば、原告らは、本件課税土地Ⅴ及びⅥについても、減額された後の当初の登録価格を対象として本件委員会に審査の申出をし、その決定に対して取消しの訴えを提起することができるものと解されるが、その場合の審査の申出の期間（地方税法432条1項）は、本件当初価格の登録についての公示の日から当該登録価格に基づく納税通知書の交付を受けた日後3か月を経過する日までとなるものであることに留意すべきである。）

## 2 争点2（登録価格の決定の適法性）について

（1）前提事実に証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、A団地の概況や本件当初価格及び本件修正価格の決定等について、以下の事実が認められる。

### ア A団地の概況

（ア）A団地の第1街区は、別紙4の紫線枠内に位置しており、同街区の南側には同別紙の黄線であるしみず下通りがあり、同街区の西側には同別紙の青線である白糸台通りがあるところ、同別紙の緑線枠内に位置するA団地の第2街区は、第1街区と白糸台通りを挟んだ向かい側にあり、その更に西側に、同別紙の赤線枠内に位置するA団地の第3街区があり、第2街区及び第3街区はしみず下通りと接していない（α3の1～5の2）。

(イ) 本件各土地のあるA団地の第1街区は、第一種中高層住居専用地域とされ、指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%とされているところ、A団地は、昭和44年5月20日付けで建設大臣が告示した府中都市計画において定められた「一団地の住宅施設」であり、その都市計画において、本件課税土地IないしIIIは、建ぺい率が20%に、容積率が80%に、本件課税土地V及びVIは、建ぺい率が15%に、容積率が70%にそれぞれ制限されており（本件規制）、第1街区内の住宅は分譲の共同住宅で、公共施設には隣接していない（前提事実（2）、 $\alpha 6, 7$ の2、弁論の全趣旨）。

(ウ) A団地の第2街区は、第二種中高層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域の二つの用途地域に区分され、いずれも指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%とされているところ、上記（イ）の都市計画において、建ぺい率が20%に、容積率が130%にそれぞれ制限されており、第2街区内の住宅は賃貸の共同住宅で、第2街区内には、スーパーマーケットのほか、商店などの商業施設や押立保育園が存在し、南側で押立公園及び押立庭球場と隣接している（ $\alpha 4$ の3、 $\alpha 7$ の2、 $\alpha 8, 9, 16 \sim 18$ 、弁論の全趣旨）。

(エ) A団地の第3街区は、第一種中高層住居専用地域とされ、指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%とされているところ、前記（イ）の都市計画において、建ぺい率が20%に、容積率が80%にそれぞれ制限されている（ $\alpha 7$ の2、 $\alpha 10$ ）。

#### イ 本件当初価格の決定

(ア) 府中市長は、A団地の第1街区ないし第3街区のA団地の全体を状況類似地域に区分した上、しみず下通りを主要な街路とし、第1街区のうち、建ぺい率が20%、容積率が80%である本件課税土地IないしIIIを一画地の標準宅地として選定し、k鑑定士に対し、当該標準宅地（以下「本件標準宅地」という。）の鑑定評価を依頼した（ $\alpha 11$ 、弁論の全趣旨）。

(イ) k鑑定士は、平成23年3月31日、宅地鑑定評価書の様式に従い、本件標準宅地の鑑定評価（k鑑定）を鑑定評価書にまとめた（ $\alpha 11$ ）。k鑑定においては、近隣地域の状況中の行政的条件について指定建ぺい率60%、容積率200%とされている。そして、k鑑定は、取引事例比較法における取引事例として、〔1〕建ぺい率70%、容積率300%の土地、〔2〕建ぺい率60%、容積率200%の土地、〔3〕建ぺい率60%、容積率200%の土地の三つの土地の取引を参照した上、取引事例比較法による比準価格を1平方メートル当たり27万3000円とし、収益還元法における標準的画地上の建物の状況を建ぺい率60%、容積率200%の土地に建築することができるマンションと想定した上、収益還元法による収益価格を1平方メートル当たり18万9000円とした。

k鑑定は、これらを基礎として、本件標準宅地に係る標準的画地の価格（標準価格）を1平方メートル当たり26万6000円と評価し、これに個別的要因として、「方位（南）+5.0」、「四方路+5.0」、「規模▲7.0」、「住環境+10.0」、「建ぺい率・容積率▲10.0」の補正をし、本件標準宅地の価格を1平方メートル当たり27万1000円と評価した。

（ウ）府中市長は、上記（イ）の標準価格の7割である1平方メートル当たり18万6000円を主要な街路であるしみず下通りの路線価とし、これに比準して、その他の街路の路線価を付設した（ $\alpha 12, 13$ ）。

府中市長は、上記路線価を基礎とし、画地計算法により、別紙5のと通りの計算を経て、本件課税土地IないしIVの本件当初価格を別紙1課税明細目録記載のとおり決定した（弁論の全趣旨）。

#### ウ本件修正

（ア）府中市長は、平成21年度分東京高裁判決を受けて、本件規制を各画地に画地計算法を適用する際の所要の補正において考慮することとし、東京都多摩第2分科会で定める土地価格比準表を参考に、容積率の格差10%につき0.5%の減額補正を行うこととし、本件課税土地IないしIIIについては、容積率が80%であることから、その減価率を6%、補正率を0.94とし、本件課税土地V及びVIについては、容積率が70%であることから、その減価率を6.5%、補正率を0.93として、これらの土地の価格を別紙1課税明細目録記載の各修正後の価格とする本件修正をした。なお、本件課税土地IVについては、一団地の住宅施設の都市計画による建ぺい率・容積率の制限はないので、修正していない（ $\alpha 62, \beta 13$ , 弁論の全趣旨）。

（イ）東京都多摩第2分科会は、地価公示法に基づき、土地鑑定委員会が公示地価を決定するに際して求める不動産鑑定士の鑑定評価（同法2条1項）に関し、評価員相互の連絡調整を図るために、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに評価員によって組織される分科会のうち、府中市、調布市、狛江市及び稲城市を区域とする分科会である（ $\beta 11, 12$ ）。

東京都多摩第2分科会においては、評価員の鑑定評価の均衡を図るため、「土地価格比準表」を定めており、地域要因の一つとして「〔4〕行政的条件」が挙げられ、容積率については住宅地は10%につき0.5ポイントの格差とし、建ぺい率については原則として考慮しないとされている（ $\alpha 26, \beta 12$ ）。

（2）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登録価格とし（349条1項）、ここでの価格とは「適正な時価」をいうと定めている（341条5号）ところ、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、

すなわち、客観的な交換価値をいうと解されるから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

また、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする地方税法の規定及びその趣旨等に鑑みれば、固定資産税の課税において評価基準に従った評価を受ける利益は、適正な時価との比較の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものということが出来るから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、その登録価格が適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その決定は違法となるものというべきである。

そして、地方税法は固定資産の適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものではない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である（以上、前掲最高裁平成 25 年 7 月 12 日判決参照）。

（3）そこでまず、本件課税土地ⅠないしⅢの本件修正価格及び本件課税土地Ⅳの本件当初価格

が評価基準によって決定される価格を上回るか否かについて検討する。

本件課税土地ⅠないしⅣについては、評価基準の定める市街地宅地評価法によりその価格を決定すべきことは当事者間に争いがないところ、市街地宅地評価法の適用においては、地区の区分、各地区における状況類似地域の区分、各地域ごとの主要な街路及びこれに沿接する標準宅地の選定、その標準宅地の適正な時価の評定、これに基づく主要な街路への路線価の付設、これに比準してのその他の街路の路線価の付設、これらの路線価を基礎とする各画地への画地計算法の適用等が、いずれも適正に行われることが要請されるものであり、これらを適正に行うことなく決定された価格は、評価基準によって決定される価格ということとはできないものと解される。そして、本件においては、主として、状況類似地域の区分、標準宅地の適正な時価の評定における不動産鑑定士による鑑定評価の活用、画地計算法の適用における所要の補正が評価基準に従い適正に行われたか否かが争われているので、以下、検討する。

ア状況類似地域の区分について

（ア）市街地宅地評価法における状況類似地域の区分は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分するものであり、一般的ないし地域的な価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分するものであると解される（ $\alpha$  15 参照）。

すなわち、〔1〕「街路の状況」による区分とは、宅地価格の構成要素のうち、道路に着目して、道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便否、すなわち道路交通人口の質と量によって決定されるものと解され、〔2〕「公共施設等の接近の状況」による区分とは、駅等の交通施設、公園・緑地・広場・運動場その他の公共空地、学校その他の教育文化施設、病院等の医療施設、保育所等の社会福祉施設、興行場・盛り場等の歓楽施設等の諸施設が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行うものであると解され、〔3〕「家屋の疎密度」とは、土地を上下にわたって利用する立体利用と敷地の建ぺい率で表される平面利用の両者をいうものと解され、〔4〕「その他の宅地利用上の便」とは、宅地の普遍的な要素、具体的には上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の諸点において、ほぼ同等であることに着目するものと解される（ $\alpha$  15 参照）。

そして、状況類似地域をあまりに細分化して区分すると、その細分化された多数の地域ごとに標準宅地を選定し、路線価を付設するという作業を行うこととなり、市町村の評価に要する事務量の面からみて必ずしも現実的ではないと考えられ、そのため、評価基準においても「その状況が相当に相違」していれば足りるとされていることからすると、状況類似地域の区分に当たっては、市町村の評価事務量と評価の適正の確保との関係を考慮して、市町村長が任意に判断すべきものであり（ $\alpha$  15 参照）、市町村長の合理的な裁量に委ねられているものと解される。

（イ）これを本件についてみるに、前記（1）で認定したとおり、府中市長は、第1街区、第2街区及び第3街区の全ての街区において用途地域による指定建ぺい率が60%、指定容積率が200%とされ、全体が都市計画による一団地の住宅施設とされているA団地の全体を状況類似地域に区分している。一団地の住宅施設は、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することを目的に都市計画に定める都市施設であり（ $\beta$  4 参照）、道路・公園・学校などの公共施設・公益的施設の配置方針が定められるものであって、A団地のいずれの街区にあっても公共施設等の接近の状況はおおむね同等と評価することができる

し、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の諸点においても特段異なる点は見受けられないことも考慮すれば、府中市長において、A団地の全体を状況類似地域としたことには相応の根拠があるといえることができる。

前記（１）で認定したとおり、A団地の第１街区は、しみず下通りと接する一方、第２街区及び第３街区は、しみず下通りと接しておらず、第１街区と第２街区との間には白糸台通りが通っているところ、評価基準が、状況類似地域を区分した上、各地域ごとに主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、その適正な時価に基づいて主要な街路に路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、これらの路線価を基礎として各画地に画地計算法を適用し、各筆の宅地の評点数を付設するものと定めていることからすれば、単に主要な街路として選定される街路と接するか否かや街路が間を通っているか否かにより状況類似地域であるか否かを区分するものではないと解されるのであり、しみず下通りや白糸台通りとの位置関係から、第１街区と第２街区及び第３街区とを合わせたA団地の全体を状況類似地域に区分することが不合理であるということとはできない。

また、前記（１）で認定したとおり、A団地の第１街区の住宅は分譲の共同住宅であるのに対し、第２街区の住宅は賃貸の共同住宅で、第２街区には商業施設や保育園もあり、公園・庭球場にも隣接しているところ、地上の共同住宅が分譲か賃貸かによりその敷地の一般的なないし地域的な価格形成要因に顕著な違いが生じるものではなく、また、上記で述べたとおり、A団地のいずれの街区にあっても公共施設等の接近の状況はおおむね同等であるといえるから、分譲住宅か賃貸住宅かという観点や、公共施設等の接近の状況の観点から、第１街区と第２街区及び第３街区とを合わせたA団地の全体を状況類似地域に区分することが不合理であるということとはできない。

さらに、前記（１）で認定したとおり、一団地の住宅施設を定める都市計画により、A団地の第１街区及び第３街区は建ぺい率が２０％、容積率が８０％

（一部は建ぺい率が１５％、容積率が７０％）に制限され、第２街区は建ぺい率が２０％、容積率が１３０％に制限されているところ、各街区の建ぺい率はいずれも同じであり、第２街区の容積率だけが他と比べて高いため、より高層の住宅を建築することができるという程度の違いがあるにすぎないものであるから、第１街区、第２街区及び第３街区の状況が、家屋の疎密度の点で相当に相違するものと判断しなかったとしても、その判断が不合理であるとはいえない。

したがって、府中市長が、A団地の全体を状況類似地域に区分したことには相応の根拠があり、その判断に不合理な点はなく、この点において、評価基準に



従わなかった違法があるということはない。

イk鑑定について

（ア）前記（1）イ及び証拠（α 1 1）によれば、k鑑定は、宅地鑑定評価書の様式に従い、本件標準宅地（本件課税土地ⅠないしⅢ）を評価するものであるところ、近隣地域の状況中の行政的条件を指定建ぺい率60%、容積率200%とし、取引事例比較法において、建ぺい率70%、容積率300%の土地や建ぺい率60%、容積率200%の土地二つにつき、事例地の個別的要因の標準化補正において大幅な補正をせずに比準価格を算定し、収益還元法においても、建ぺい率60%、容積率200%の土地の上に建築することができるマンションを想定して収益価格を算定した一方で、標準価格の査定をした後に、本件標準宅地の鑑定評価額の決定に当たり建ぺい率・容積率の補正をしていることが認められるから、本件標準宅地に対する建ぺい率20%、容積率80%という本件規制を標準的画地の価格形成要因としては考慮せず、本件標準宅地の個別的要因として考慮するものである。

（イ）評価基準は、路線価の基礎となる標準宅地の適正な時価を求める場合に、不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用するものとするところ、標準宅地が画地計算法を適用すべきものであるときは、仮に当該標準宅地の位置に画地計算法を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地である標準的画地の適正な時価を算出する旨を定めており、標準的画地は、それぞれの地域において最も普遍的な価格形成要因を具備した土地ということができる（β 2 参照）。

そして、国土交通省の作成に係る不動産鑑定評価基準が指摘するとおり、価格形成要因は一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられるものと解されるところ、同基準においては、一般的要因中の行政的要因として土地利用に関する計画及び規制の状態等が、地域要因として土地利用に関する計画及び規制の状態等が、個別的要因として公法上の規制・制約等がそれぞれ例示されており、建ぺい率及び容積率の制限については、具体的状況に応じ、これらのいずれかに当てはまるものとして鑑定評価をすることになるものと解される。

仮に状況類似地域の中に異なる建ぺい率や容積率の制限を受ける土地がある場合に、標準宅地の建ぺい率や容積率の制限を一般的ないし地域的な価格形成要因として考慮すべきものとする、標準的画地がそのような制限を受けるものとしてその時価が算出されることとなり、標準的画地であるのに標準宅地固有の要因を織り込んだ評価がされることとなる。

また、証拠（α 5 1 の 2、β 6）によれば、用途地域の指定建ぺい率及び容積率の制限よりも都市計画において定められる一団地の住宅施設として更に建ぺい率及び容積率が制限されている事例の存する市が、東京都内で府中市以外に

も 13 市あるところ、平成 24 年度においては、そのうち 11 市において、標準宅地を当該一団地内の土地とした場合の宅地鑑定評価書中の近隣地域の行政的条件の欄に、用途地域の指定建ぺい率及び容積率が記載され、1 市において、同欄に、用途地域及び一団地の住宅施設としての建ぺい率及び容積率の双方が記載されていたこと、他の 1 市（狛江市）においては、同欄に、一団地の住宅施設としての建ぺい率及び容積率が記載されていたが、平成 21 年度においては、同市においても、用途地域の指定建ぺい率及び容積率が記載されていたことが認められるから、用途地域の指定建ぺい率及び容積率を一般的ないし地域的な価格形成要因として考慮する一方、一団地の住宅施設による建ぺい率及び容積率の制限を一般的ないし地域的な価格形成要因としては考慮しないという取扱いは、不動産鑑定士が一般的に行っていたものであると評価することができる。

上記に述べたとおり、評価基準は、それぞれの地域において最も普遍的な価格形成要因を具備した標準的画地の標準価格をもって路線価の基礎とするものであること、一団地の住宅施設としての建ぺい率及び容積率の制限を一般的ないし地域的な価格形成要因としては考慮しないという取扱いは、不動産鑑定士が一般的に行っていたものであると評価できることからすれば、状況類似地域の中でも一団地の住宅施設としての建ぺい率及び容積率の制限にばらつきがある場合に、その制限を、当該地域における標準的画地の価格形成要因ではなく、標準宅地の個別的要因として考慮することにも相応の根拠があるといえることができる。

本件においては、前記アで説示したとおり、A 団地の全体を状況類似地域に区分することが評価基準に反するということはできず、A 団地全体の用途地域による指定建ぺい率及び容積率は同一であり、A 団地には、第 1 街区の本件標準宅地の受ける建ぺい率 20%、容積率 80% という本件規制とは異なる建ぺい率 20%、容積率 130% の制限を受ける第 2 街区があることからすると、本件規制を標準的画地の価格形成要因としては考慮しない k 鑑定が、その点において不合理なものであるということとはできない。

（ウ）そして、本件規制を標準的画地の価格形成要因として考慮しないのであれば、取引事例比較法において参照の対象とする取引事例につき、建ぺい率 20%、容積率 80% である本件規制を考慮して事例地の個別的要因の標準化補正をする必要はないし、収益還元法において標準的画地上に想定する建物についても本件規制を考慮せずに想定することができるのであるから、k 鑑定において取引事例比較法により比準価格を求めた過程や収益還元法により収益価格を求めた過程にも誤りがあるということとはできない。

（エ）なお、証拠（α 24 の 1～5）によれば、被告は、k 鑑定士に対し、平

成 21 年度及び平成 22 年度において、不動産鑑定料及び訴訟に係る A 団地の再鑑定評価業務委託料を支払っていることが認められる。

しかしながら、単に依頼者から鑑定評価を依頼され、報酬の支払を受けたことがあることのみをもって、その不動産鑑定士による鑑定評価が利害関係がある者による不適切な鑑定評価であるということとはできないところ、上記のとおり、被告は、k 鑑定士に対し、k 鑑定以前に不動産の鑑定評価を依頼したことがあることがうかがわれるものの、このことをもって、k 鑑定が被告と利害関係のある不動産鑑定士によりされた不適切なものであるということとはできない。

(オ) 以上の検討によれば、k 鑑定につき、仮に本件規制を本件標準宅地の個別的要因として考慮するに当たり不適切な点があったとしても、標準的画地の価格である標準価格を求めるまでの過程においては、誤りや不合理な点があるとはいえず、k 鑑定により求められた標準的画地に係る標準価格を主要な街路についての路線価の付設に活用することが評価基準に反するものであるということとはできない。

ウ 本件修正について

(ア) 本件修正は、本件規制を各画地に画地計算法を適用する際の所要の補正において考慮することとしたものであるから、本件当初価格の決定の際に付設された各路線価を基礎としたものであり、k 鑑定と別に不動産鑑定士に鑑定評価を依頼した上で行われたものではない。

しかしながら、上記イで説示したとおり、k 鑑定により求められた標準的画地に係る標準価格を主要な街路についての路線価の付設に活用することが評価基準に反するものであるとはいえず、こうして付設された路線価に比準してその他の街路の路線価を付設することもまた、評価基準に反するものであるとはいえないのであるから、k 鑑定以外に再鑑定を依頼せずに上記の各路線価を基礎として行われた本件修正もまた、評価基準に反するものであるということとはできない。

(イ) また、前記(1)ウのとおり、本件修正は、本件規制を考慮するに当たり、東京都多摩第 2 分科会で定める土地価格比準表を参考に、容積率の格差 10%につき 0.5%の減額補正を行うこととしたものであるところ、同分科会は、不動産鑑定士である評価員相互の連絡調整を図るために評価員によって組織された分科会であり、上記の土地価格比準表は、同分科会において評価員の鑑定評価の均衡を図るため評価員の経験等に基づいて定められたものと認められるから、このような土地価格比準表に不合理な点があるとは認め難い。本件修正に際し、容積率の格差については考慮する一方で、建ぺい率の格差については考慮していない点についても、住宅地においては、建ぺい率の制限により、複数階の建築物を建築することができないほど小規模の宅地である場合

を除き、建ぺい率の制限により建築面積が制約されるものではないから、建ぺい率の格差を評価すべきものではなく、小規模宅地の場合には別途地積過少として格差を評価すべきものと解される（β 1 4）ところ、一画地としての本件課税土地ⅠないしⅢの地積は別紙 1 課税明細目録記載の各地積を合計したものであって、当該画地が小規模宅地であるということとはできないから、この点においても不合理であるということとはできない。

なお、この点に関し、原告らが本件規制を適切に考慮したものであるとして提出する不動産鑑定評価書（α 2 0）においては、本件標準宅地の価格が、k鑑定における価格の約 4 5 %に相当する 1 平方メートル当たり 1 2 万 3 0 0 0 円とされているが、上記の土地価格比準表が定める減額補正率に照らし、にわかには採用し難い。

（ウ）そうすると、本件修正については、評価基準に反してされたものであるということとはできない。

エそして、以上の検討及び弁論の全趣旨によれば、以上の各点を含め、本件課税土地ⅠないしⅢの本件修正価格及び本件課税土地Ⅳの本件当初価格の算定に用いられた評価の手法は、評価基準に従ったものと認めることができるから、これらの価格は評価基準の定める評価方法に従って決定された価格であると認められ、それを上回るものではないということができる。

（4）そして、本件課税土地ⅠないしⅣに適用される評価基準の定める評価方法（画地計算法を含む市街地宅地評価法）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を疑わせる事情はない。

また、これまで述べたところからすれば、本件において、上記の評価方法によっては本件課税土地ⅠないしⅣの適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存するというすることもできない。

（5）したがって、本件課税土地ⅠないしⅢの本件修正価格及び本件課税土地Ⅳの本件当初価格は、基準年度である平成 2 4 年度に係る賦課期日におけるこれらの土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認されるから、これらの登録価格の決定に違法はない。

### 3 争点 3（国家賠償請求の可否）について

国家賠償法 1 条 1 項は、国又は公共団体の公権力の行使に当たる公務員が、個々の国民に対して負担する職務上の法的義務に違反して当該国民に損害を加えたときに、国又は公共団体がこれを賠償する責任を負うことを規定するものである（最高裁平成 2 5 年（オ）第 1 0 7 9 号同 2 7 年 1 2 月 1 6 日大法廷判決・民集 6 9 卷 8 号 2 4 2 7 頁参照）。

前記 2 で説示したとおり、府中市長が、A 団地の全体を状況類似地域に区分し、k鑑定により求められた標準的画地に係る標準価格を活用して本件標準宅

地が沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設したこと、さらに、本件課税土地Ⅳについて、これらの路線価を基礎とし、画地計算法を適用して本件当初価格を決定したことは、評価基準に反するものではないから、これらの点において、府中市長が原告らに対して負担する職務上の法的義務に違反したということとはできない。

そして、前提事実に証拠（α 1 1， 4 4）及び弁論の全趣旨を併せると、

〔1〕k鑑定は、本件標準宅地である本件課税土地ⅠないしⅢの鑑定評価額の決定に当たり、本件規制を、減価要因（建ぺい率・容積率）として評価する一方、増価要因（住環境）としても評価し、結果的に本件規制による減価をせずに鑑定評価額を決定したものであり、府中市長においても、k鑑定にならい、一画地としての本件課税土地ⅠないしⅢに対する画地計算法の適用において本件規制を考慮した所要の補正をせずに本件当初価格を決定したこと、〔2〕府中市長は、平成 21 年度の登録価格の決定においても、本件規制による減価をしていなかったところ、府中市長が本件当初価格を決定した時点においては、平成 21 年度分訴訟につき、原告 b の請求を棄却する旨の東京地方裁判所の判決及び同原告の控訴を棄却する旨の差戻前の東京高等裁判所の判決はされていたが、最高裁判所の判決はされていなかったこと、〔3〕その後、最高裁判所の判決を受けた平成 21 年度分東京高裁判決において、本件規制を減価要因として適切に考慮すれば、本件課税土地ⅠないしⅢの価格は実際に府中市長が決定した価格を下回るはずであり、これらの土地の登録価格はこれらの土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るものである旨の判示がされたことが認められる。このように、府中市長が本件当初価格を決定した当時においては、平成 21 年度分東京高裁判決はされておらず、本件規制による減価をせずに決定した平成 21 年度の登録価格についての審査の申出を棄却した平成 21 年度分第 1 決定の取消しを求める原告 b の請求を棄却する旨の東京地方裁判所の判決及び同原告の控訴を棄却する旨の東京高等裁判所の判決があったのであり、また、府中市長が本件当初価格を決定するに当たり活用した不動産鑑定士による鑑定であるk鑑定においても、本件規制による減価がされていなかったことからすると、府中市長がこの時点において、本件規制による減価をせずに本件課税土地ⅠないしⅢの本件当初価格を決定したことが、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くさなかったものとして、原告らに対して負担する職務上の法的義務に違反するものであるということとはできない。

したがって、府中市長による本件課税土地ⅠないしⅣの本件当初価格の決定が国家賠償法 1 条 1 項の適用上違法の評価を受けることはないから、原告らの損害賠償請求は理由がない。

4 以上によれば、本件訴えのうち予備的請求に係る部分は不適法であるから却下し、原告らのその余の請求はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担については、訴え提起後に本件修正がされたことに鑑み、これを10分し、その9を原告らの負担とし、その余を被告の負担とすることとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 古田孝夫 裁判官 荒谷謙介 裁判官 南宏幸

別紙1 課税明細目録

1 府中市○×丁目××番××所在

宅地3211.12平方メートルのうち課税対象面積1553.08平方メートル

平成24年度の当初の価格2億2271万1672円

同修正後の価格2億0935万5184円

2 府中市○×丁目×番×所在

宅地2万5259.09平方メートルのうち課税対象面積1万5764.38平方メートル

平成24年度の当初の価格22億6061万2092円

同修正後の価格21億2503万8424円

3 府中市△×丁目××番×所在

宅地2万3196.13平方メートルのうち課税対象面積1万5821.44平方メートル

平成24年度の当初の価格22億6879万4496円

同修正後の価格21億3273万0112円

4 府中市○×丁目××番××所在

宅地807.95平方メートル（課税対象面積807.95平方メートル）

平成24年度の価格1億2948万2067円

5 府中市○×丁目××番×所在

宅地2800.25平方メートルのうち課税対象面積1585.88平方メートル

平成24年度の当初の価格2億5072万7628円

同修正後の価格2億3317万1936円

6 府中市△×丁目××番××所在

宅地546.77平方メートルのうち課税対象面積438.09平方メートル

平成24年度の当初の価格6926万2029円

同修正後の価格6441万2372円

以上

別紙 2 価格目録

1 主位的請求

(1) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 3 2 1 1. 1 2 平方メートルのうち課税対象面積 1 5 5 3. 0 8 平方メートル

1 億 0 0 0 8 万 0 4 7 5 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(2) 府中市○×丁目×番×所在

宅地 2 万 5 2 5 9. 0 9 平方メートルのうち課税対象面積 1 万 5 7 6 4. 3 8 平方メートル

1 0 億 1 5 8 5 万 6 6 4 7 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(3) 府中市△×丁目××番×所在

宅地 2 万 3 1 9 6. 1 3 平方メートルのうち課税対象面積 1 万 5 8 2 1. 4 4 平方メートル

1 0 億 1 9 5 3 万 3 5 9 3 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(4) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 8 0 7. 9 5 平方メートル (課税対象面積 8 0 7. 9 5 平方メートル)

5 8 3 0 万 1 6 7 2 円 (1 平方メートル当たり 7 万 2 1 6 0 円)

2 予備的請求

(1) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 3 2 1 1. 1 2 平方メートルのうち課税対象面積 1 5 5 3. 0 8 平方メートル

1 億 0 0 0 8 万 0 4 7 5 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(2) 府中市○×丁目×番×所在

宅地 2 万 5 2 5 9. 0 9 平方メートルのうち課税対象面積 1 万 5 7 6 4. 3 8 平方メートル

1 0 億 1 5 8 5 万 6 6 4 7 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(3) 府中市△×丁目××番×所在

宅地 2 万 3 1 9 6. 1 3 平方メートルのうち課税対象面積 1 万 5 8 2 1. 4 4 平方メートル

1 0 億 1 9 5 3 万 3 5 9 3 円 (1 平方メートル当たり 6 万 4 4 4 0 円)

(4) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 2 8 0 0. 2 5 平方メートルのうち課税対象面積 1 5 8 5. 8 8 平方メートル

1 億 1 3 2 1 万 5 9 7 3 円

(5) 府中市△×丁目××番××所在

宅地 5 4 6. 7 7 平方メートルのうち課税対象面積 4 3 8. 0 9 平方メートル

3 1 2 7 万 5 2 4 5 円

以上

別紙 3 物件目録

1 原告 a 所有

(一棟の建物の表示)

府中市○×丁目×番地×, 府中市○×丁目××番地××所在

A住宅×-××号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 6 7 8. 8 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

(1) 府中市△×丁目××番×所在

宅地 2 万 3 1 9 6. 1 3 平方メートル

(2) 府中市△×丁目××番××所在

宅地 2 7 4. 9 4 平方メートル

(3) 府中市△×丁目××番×所在

宅地 1 3 6 0. 4 5 平方メートル

(4) 府中市△×丁目××番×所在

宅地 1 1 1 5. 6 3 平方メートル

(5) 府中市△×丁目××番××所在

宅地 5 4 6. 7 7 平方メートル

(6) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 3 2 1 1. 1 2 平方メートル

(7) 府中市○×丁目×番×所在

宅地 2 万 5 2 5 9. 0 9 平方メートル

(8) 府中市○×丁目××番×所在

宅地 2 8 0 0. 2 5 平方メートル

(9) 府中市○×丁目××番××所在

宅地 8 0 7. 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

○×丁目×番×の×-××-××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

3 階部分 4 9. 1 5 平方メートル

(敷地権の表示)

上記土地の所有権

敷地権の割合 3 0 6 万 0 9 8 0 分の 4 9 1 5

2 原告 b 所有



（一棟の建物の表示）

府中市○×丁目×番地×，府中市○×丁目××番地××所在

A住宅×-×号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 3 1 5. 2 4 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

前記 1 と同じ

（専有部分の建物の表示）

○×丁目×番×の×-×-××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

1 階部分 4 6. 4 2 平方メートル

（敷地権の表示）

上記土地の所有権

敷地権の割合 3 0 6 万 0 9 8 0 分の 4 6 4 2

3 原告 c 所有

（一棟の建物の表示）

府中市○×丁目×番地×所在

A住宅×-××号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 4 2 0. 2 4 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

前記 1 と同じ

（専有部分の建物の表示）

○×丁目×番×の×-××-××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

2 階部分 4 6. 4 2 平方メートル

（敷地権の表示）

上記土地の所有権

敷地権の割合 3 0 6 万 0 9 8 0 分の 4 6 4 2

4 原告 d 所有

（一棟の建物の表示）

府中市○×丁目×番地×所在

A住宅×-××号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 4 2 0. 2 4 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

前記 1 と同じ

（専有部分の建物の表示）

○×丁目×番×の×－××－××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

1 階部分 46.42 平方メートル

（敷地権の表示）

上記土地の所有権

敷地権の割合 306 万 0980 分の 4642

5 原告 e 所有

（一棟の建物の表示）

府中市△×丁目××番地×所在

A 住宅×－×号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 315.24 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

前記 1 と同じ

（専有部分の建物の表示）

△×丁目××番×の×－×－××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

1 階部分 46.42 平方メートル

（敷地権の表示）

上記土地の所有権

敷地権の割合 306 万 0980 分の 4642

6 原告 f 所有

（一棟の建物の表示）

府中市○×丁目×番地×所在

A 住宅×－××号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

各階とも 565.75 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

前記 1 と同じ

（専有部分の建物の表示）

○×丁目×番×の×－××－××××××

居宅鉄筋コンクリート造 1 階建

3 階部分 49.15 平方メートル

（敷地権の表示）

上記土地の所有権

敷地権の割合 306 万 0980 分の 4915

以上

別紙 4 □ 団地全体図

別紙 5 登録価格の被告算定根拠

別紙 6 登録価格の原告ら算定根拠 1

別紙 7 登録価格の原告らの算定根拠 4