

**【事案の概要】**

本件は、別紙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、本件家屋の固定資産課税台帳に登録された平成 24 年度の価格（以下「本件登録価格」という。）について不服があるとして、東京都固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対し、地方税法 432 条 1 項の規定による審査の申出をしたところ、本件委員会から、同申出を棄却する旨の決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、本件決定のうち原告が固定資産評価基準によって決定される価格であると主張する価格を超える部分は違法であると主張して、当該部分の取消しを求める事案である。

## 1 固定資産評価基準の定め

（1）東京都知事は、総務大臣の定める固定資産評価基準（地方税法 388 条 1 項）によって特別区の存する区域（以下「東京都区部」という。）の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，734 条 1 項）ところ、平成 24 年度の固定資産の価格の決定に当たってよるべき固定資産評価基準（平成 26 年総務省告示第 217 号による改正前のもの。以下「評価基準」という。）は、概要以下のとおり定める（B6）。

ア家屋の評価は、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（第 2 章第 1 節一）。

イ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（第 2 章第 1 節二）。

ウ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（以下「経年減点補正率」という。）によるものとする（第 2 章第 3 節五）。

経年減点補正率は、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」（評価基準の別表第 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（第 2 章第 3 節五〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕 1

（1））。

（2）評価基準の別表第 13 の「非木造家屋経年減点補正率基準表」（A4，B6）の 1 は、非木造家屋である事務所用建物等の経年減点補正率を定めるところ、経過年数が 23 年で構造が鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC 造」という。）又は鉄筋コンクリート造（以下「RC 造」という。）の建物の経年減点補正率（以下「RC 補正率」という。）を「0.7169」、経過年数が 23 年で構造が鉄骨造（以下「S 造」という。）（骨格材の肉厚が 4 mm を超

えるもの)の建物の経年減点補正率(以下「S補正率」という。)を「0.5911」と定める。

2 前提事実(証拠の掲記のない事実は、当事者間に争いがない。)

(1) 東京都固定資産(家屋)評価事務取扱要領(平成24年3月27日付け東京都主税局長通達(23主資評第349号)の別添。平成24年度の固定資産(家屋)評価事務より適用。以下「平成24年度取扱要領」という。)には、以下の定めがあった(B1・72頁)。

ア複合構造家屋については、1棟単位又は構造別に経年減点補正率を適用している。

イただし、平成14年1月2日以後に建築された複合構造家屋については、原則として構造別の床面積で経年減点補正率を適用する。

(2) 本件家屋は、平成元年10月21日に建築された非木造家屋であり、主として事務所として使用されている。本件家屋の構造は、地下1階がSRC造及びRC造であり、1階から9階まで及び屋上階は、1階の一部がRC造であるものの、その余はS造(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)である。

(3) 東京都知事は、本件家屋につき、1棟全体にRC補正率を適用して、以下のとおり、地方税法341条6号の基準年度に当たる平成24年度の価格を6億8802万8700円と決定し、東京都文京区税事務所長は、同価格を固定資産課税台帳に登録した(本件登録価格)。

【単位当たり再建築費評点】135,300点×【RC補正率】0.7169=96,996点(1点未満切捨て)

96,996点×【課税床面積】6448.52平方メートル=625,480,645点(1点未満切捨て)

625,480,645点×【評点1点当たりの価額】1.10円=688,028,700円(100円未満切捨て)

(4) 本件家屋の所有者である原告は、平成24年4月4日、本件委員会に対し、本件登録価格について不服があるとして、地方税法432条1項の規定による審査の申出をした。

(5) 本件委員会は、平成27年2月24日、上記(4)の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

### 3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るものとして本件登録価格の決定が違法となるか否かであり、争点に関する当事者の主張は以下のとおりである。

(被告の主張)

(1) 評価基準には複合構造家屋に係る経年減点補正率の適用に関する定めは

なく、平成 24 年度取扱要領にも平成 14 年 1 月 1 日以前に建築された複合構造家屋に係る経年減点補正率の適用に関する定めはないから、本件家屋のように同日以前に建築された複合構造家屋につき、経年減点補正率を 1 棟単位で適用するのか、構造別に適用するのかについては、東京都知事の合理的な判断に委ねられている。

(2) 東京都知事は、本件家屋の基礎と一体となっている地下階及び低層階の構造である SRC 造（一部 RC 造）をもって本件家屋の主たる構造と認定した上、1 棟全体に RC 補正率を適用することとし、前記前提事実 (3) のとおり、本件家屋に適用される評価基準の定める評価方法に従って本件登録価格を決定したものである。

(3) よって、本件登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものではないから、本件登録価格の決定は適法である。

(原告の主張)

(1) 資産価値が同じ固定資産（家屋）を所有する者は、固定資産税の課税において同様に扱われなければならない、異なる取扱いをすることは憲法 14 条 1 項に違反する。また、固定資産評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、地方税法上保護されているから、固定資産評価基準の公平な適用（固定資産評価基準の公平な当てはめ）を受ける利益もまた、地方税法上保護されている。

東京都区部では、平成 24 年度において、複合構造家屋については、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していた。したがって、東京都区部の複合構造家屋については、憲法 14 条 1 項及び地方税法上、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いを受ける利益が保護されている。よって、本件家屋の平成 24 年度の価格は構造別に経年減点補正率を適用する方法により決定しなければならない、本件登録価格が当該方法によって決定される価格を上回る場合には、評価基準によって決定される価格を上回るものとして、本件登録価格の決定は違法となる。

(2) 本件家屋につき、構造別に経年減点補正率を適用して平成 24 年度の価格を算定すると、以下のとおり、5 億 8 7 1 1 万 5 4 0 0 円となる。

ア S 造の部分

【単位当たり再建築費評点】 1 3 6, 6 0 0 点 × 【S 補正率】 0. 5 9 1 1 = 8 0, 7 4 4 点（1 点未満切捨て）

8 0, 7 4 4 点 × 【延べ床面積】 6 5 1 0. 8 7 平方メートル = 5 2 5, 7 1 3, 6 8 7 点（1 点未満切捨て）

5 2 5, 7 1 3, 6 8 7 点 × 【評点 1 点当たりの価額】 1. 1 0 円 = 5 7 8, 2 8 5, 0 0 0 円（1 0 0 円未満切捨て）

イSRC造及びRC造の部分

【単位当たり再建築費評点】 135, 300点×【RC補正率】 0. 7169  
= 96, 996点（1点未満切捨て）

96, 996点×【延べ床面積】 927. 04平方メートル= 89, 919,  
171点（1点未満切捨て）

89, 919, 171点×【評点1点当たりの価額】 1. 10円= 98, 911,  
000円（100円未満切捨て）

ウ価格の算定

【上記金額合計】（578, 285, 000円+ 98, 911, 000円）÷

【延べ床面積合計】 7437. 91平方メートル×【課税床面積】 6448.  
52平方メートル= 587, 115, 400円（100円未満切捨て）

（3）以上のとおり、本件登録価格は、構造別に経年減点補正率を適用する方法により算定される価格を上回るから、評価基準によって決定される価格を上回るものとして、本件登録価格の決定は違法である。

#### 【当裁判所の判断】

1 固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における家屋の価格が固定資産評価基準によって決定される価格を上回る場合には、その登録された価格が同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（地方税法341条5号）を上回るか否かにかかわらず、その登録された価格の決定は違法となる（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

しかしながら、評価基準には、複合構造家屋につき、1棟単位で経年減点補正率を適用するか、構造別に経年減点補正率を適用するかに関する定めはなく、評価基準を通覧しても、評価基準が、複合構造家屋については構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めているとはいえない。

よって、構造別に経年減点補正率を適用する方法が複合構造家屋に適用される評価基準の定める評価方法であるとは必ずしもいえず、評価基準は、価格決定権者の合理的な判断により、複合構造家屋の1棟全体にその主要部分の構造に適用される経年減点補正率を適用する方法によって評価することもまた許容しているものと解されるから、本件家屋の1棟全体にRC補正率を適用する方法により決定された本件登録価格が構造別に経年減点補正率を適用する方法により算定される価格を上回るからといって、直ちに本件登録価格が評価基準によって決定される価格を上回るとはいえない。

原告の主張は、東京都区部では、平成24年度において、複合構造家屋につき、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたにもかかわらず

ず、東京都知事が、本件家屋につき、1棟全体にRC補正率を適用して本件登録価格を決定したことは、合理的理由のない差別的取扱いであって、評価基準が許容する合理的な評価方法の範囲を越えるものであるから違法であるとの主張と解することができるので、以下検討する。

## 2 認定事実

### （1）被告における経年減点補正率の適用に係る運用の推移

ア被告においては、平成14年度以前は、複合構造家屋につき、原則として、基礎と一体となっている地下階又は低層階の構造に応じた経年減点補正率を1棟全体に適用する運用を行っていたが（A9・8枚目、弁論の全趣旨）、平成15年度から、東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領を改正し、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運用を開始した（A6の1・83頁）。

イ被告においては、平成18年度の固定資産（家屋）の評価替えに当たり、平成17年12月15日付けで、東京都主税局長通達「固定資産評価基準第2章第4節五に基づく家屋の価額の是正について（通達）」（17主資評第141号）、東京都主税局資産税部長通達「平成18基準年度在来分家屋に係る不均衡の是正処理について（通達）」（17主資評第142号）及び東京都主税局資産税部固定資産評価課長通知「平成18基準年度在来分家屋に係る不均衡の是正事務について（通知）」（17主資評第143号）（以下、併せて「平成18年度通達等」という。）を発出し、以下の措置を執ることとした（A7の1から7の3まで、A8）。

（ア）平成18年度評価替えに係る在来分の複合構造家屋のうち1棟の構造がSRC造、RC造の一方又は両方とS造の組み合わせからなる家屋については、経年減点補正率を適用するための構造を1棟単位で認定している家屋と、区分して認定している家屋との間に、経年減点補正率の差異による価額の不均衡が生ずることとなるため、その構造を1棟単位で認定している上記の複合構造家屋については、他の家屋の価額との均衡を考慮してその価額を求めることとする。

（イ）上記（ア）による不均衡の是正処理の対象家屋は、上記（ア）の複合構造家屋であって、経年減点補正率を適用するための構造を1棟単位でSRC造又はRC造と認定して家屋調査票を作成し、構造別に区分してS造の家屋調査票を作成していない家屋のうち、価額の不均衡が生ずることとなる家屋とする。

上記（ア）による不均衡の是正処理の方法は、対象家屋の1棟の床面積を、当該家屋のそれぞれの構造別に区分した床面積により各々の価額の算出を行い、それらを合算して評価額を求める

方法とする。

この是正処理は、平成 18 年度分から実施する。また、今後においてこの是正処理を行うべき家屋が未処理であることが判明した場合には、地方税法上の賦課決定の期間制限の範囲内で平成 18 年度まで遡及して処理を行うものとする。なお、是正処理は平成 18 年度の評価額について実施することとしたものであり、平成 17 年度以前の過年度分については何ら処理の必要はない。

(ウ) 上記 (イ) の対象家屋を捕捉するため、オンラインシステムを用いて作成した抽出一覧表の中から、登記構造欄に S 造の登録があり、当該 S 造部分に係る構造別の家屋調査票を作成していない可能性のある家屋を抽出する。抽出した家屋につき、家屋課税台帳、登記事項要約書、全部事項証明書、家屋調査票等を使用し、当該家屋の登記構造及び 1 棟の構造として認定している現況構造を確認の上、これらを総合的に考慮し、対象家屋とすべきか否かを判断する。対象家屋の特定に当たっては原則として現地調査を行わない。

ウ被告においては、更に、東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領を改正し、平成 18 年度以降、平成 14 年 1 月 2 日以後に建築された複合構造家屋全般につき、原則として構造別に経年減点補正率を適用する運用とすることとした（A6 の 2・15 頁，A6 の 3・19 頁，前記前提事実（1），弁論の全趣旨）。

(2) 本件家屋と類似する家屋等に係る被告における取扱い

東京都港区、品川区及び千代田区において、平成 14 年 1 月 1 日以前に建築され、1 棟全体に RC 補正率を適用して価格の決定がされており、登記簿の構造欄に S 造の記載がなかったために平成 18 年度通達等による是正処理がされなかった複合構造家屋（以下「本件類似家屋」という。）が 5 棟存在する。これら 5 棟の家屋の所有者である 4 法人が、管轄の都税事務所長に対し、価格を修正するよう申入れをしたところ、4 棟につき平成 21 年 1 月 30 日付けで、その余の 1 棟につき同年 10 月 30 日付けで、構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格への修正がなされた（A12 から 27 まで，弁論の全趣旨）。なお、本件類似家屋以外にも、平成 18 年度通達等による是正処理がされなかったものの平成 19 年度以降に是正処理がされた複合構造家屋が存在する（A9・7～8 枚目）。

(3) 本件家屋に係る被告における取扱い

本件家屋については、建築されて以来、1 棟全体に RC 補正率を適用して価格の決定がされており、平成 24 年 1 月 4 日に更正登記がされるまで登記簿の構造欄に S 造の記載がなかったため、平成 18 年度通達等による是正処理がされなかった（A1，12，弁論の全趣旨）。

原告は、平成 21 年 11 月 12 日付けで、東京都文京都税事務所長に対し、本

件家屋は主たる構造が S 造の複合構造家屋であるにもかかわらず、RC 補正率が適用されているとして、経年減点補正率の適用を是正して価格を修正するよう求める申入れをしたが（A 2 8）、価格の修正はなされていない（弁論の全趣旨）。

### 3 検討

原告は、東京都区部では、平成 24 年度において、複合構造家屋につき、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたと主張する。しかし、平成 24 年度取扱要領（前記前提事実（1））は、平成 14 年 1 月 2 日以後に建築された複合構造家屋については原則として構造別に経年減点補正率を適用する旨を定めるところ、「原則として」との文言は、例外として 1 棟単位で経年減点補正率を適用する可能性があることを意味するものと解されること、同取扱要領は、同月 1 日以前に建築された複合構造家屋については、1 棟単位で経年減点補正率を適用するか、構造別に経年減点補正率を適用するかを定めておらず、いずれの方法をも許容する趣旨と解されることからすれば、同取扱要領は、複合構造家屋について 1 棟単位で経年減点補正率を適用する可能性があることを予定ないし許容しているものと解されるのであって、このような同取扱要領の記載に照らせば、平成 24 年度において、東京都区部の複合構造家屋につき、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたとは認められない。確かに、前記 2（2）のとおり、平成 18 年度以降の東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領（平成 24 年度取扱要領を含む。）

によれば必ずしも構造別に経年減点補正率を適用する必要のない平成 14 年 1 月 1 日以前に建築された複合構造家屋につき、是正の申入れに応じて構造別に経年減点補正率を適用して算定した価格に修正した事例が存在するが、これは東京都区部における複合構造家屋の中の一部の事例にすぎないと解されることからすれば、このような事例があるからといって、平成 24 年度において、東京都区部の全ての複合構造家屋につき、構造別に経年減点補正率を適用する取扱いが確立していたということとはできない。したがって、このような取扱いが確立していたことを前提として、本件家屋につき、1 棟全体に RC 補正率を適用して本件登録価格を決定したことが、差別的取扱いである旨をいう原告の主張は採用できない。

そして、本件家屋は、平成 14 年 1 月 1 日以前に建築された複合構造家屋であって、平成 24 年度取扱要領によれば必ずしも構造別に経年減点補正率を適用する必要はないところ、本件家屋は、その建築当時の固定資産評価基準（平成 2 年自治省告示第 203 号による改正前のもの）が定めていた SRC 造及び RC 造の事務所用建物のコンクリートの標準的な施工量（SRC 造につき、標準量 0.661 立方メートル／平方メートル（B7）×本件家屋の地下 1 階の床

面積 927.04 平方メートル (A1) = 612.77 立方メートル。RC 造につき、標準量 0.696 立方メートル/平方メートル (B7) × 本件家屋の地下 1 階の床面積 927.04 平方メートル (A1) = 645.22 立方メートル。) と比較して極めて多量のコンクリート (4626 立方メートル。A3) が使用されており、当時の他の一般的な家屋と比べて堅牢であると推認されることからすれば、東京都知事が、本件家屋の地下階及び低層階の構造である SRC 造 (一部 RC 造) が本件家屋の主要な構造であるとして、1 棟全体に RC 補正率を適用して本件登録価格を決定したことには合理性が認められるのであって、前記 2 (2) の本件類似家屋等に係る被告における取扱いと比較して、合理的理由のない差別的取扱いであるということとはできない。

なお、原告は、平成 18 年度通達等による是正処理が登記簿の構造欄に S 造の記載がある複合構造家屋のみを対象としていることにつき、在来分の複合構造家屋の評価額是正を行うに当たり東京都区部に所在する複合構造家屋を特定するための端緒として登記簿の構造欄の記載を利用することの当否は格別、その記載の差異によって経年減点補正率の適用の方法に差異を設けるのは不合理であるとも主張するが、本件家屋につき 1 棟全体に RC 補正率を適用したことについては、本件家屋の登記簿の構造欄の記載を考慮するまでもなく上述した理由により合理性が認められるのであるから、原告のこの主張は上記判断を左右するものではない。

したがって、東京都知事が、本件家屋につき、1 棟全体に RC 補正率を適用して本件登録価格を決定したことが、評価基準が許容する合理的な評価方法の範囲を越えるものであって違法である旨の原告の主張は採用できず、本件登録価格は、評価基準によって決定される価格を上回るものではないと認められる。

4 以上のおりであるから、本件登録価格の決定を違法ということはできない。したがって、本件登録価格について不服があるとしてなされた審査の申出を棄却する旨の本件決定は適法であると認められる。

#### 【結論】

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

東京地方裁判所民事第 3 部

裁判長裁判官古田孝夫裁判官荒谷謙介裁判官南宏幸

(別紙) 物件目録

所在文京区 a × 丁目 × × 番地 × ×, × × 番地 ×, × × 番地 ×

家屋番号 × × 番 × ×

種類本堂, 庫裏, 事務所

構造鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根銅板ぶき地下 1 階付き 9 階建

床面積 1 階 8 1 0 . 3 0 平方メートル

2 階 6 9 9 . 0 9 平方メートル

3 階 7 1 0 . 5 7 平方メートル

4 階 7 1 7 . 0 3 平方メートル

5 階 7 1 7 . 0 3 平方メートル

6 階 7 1 7 . 0 3 平方メートル

7 階 7 1 7 . 0 3 平方メートル

8 階 6 8 1 . 9 7 平方メートル

9 階 6 2 9 . 8 2 平方メートル

地下 1 階 9 2 7 . 0 4 平方メートル

以上