

主 文

1 原告の主位的請求について

(1) 被告が原告に対し平成8年9月18日付けでした別紙目録2ないし6記載の土地に係る平成6年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

(2) 原告のその余の請求を棄却する。

2 原告の予備的請求について

原告の別紙目録記載1, 7, 8及び9の各土地に係る予備的請求を却下する。

3 訴訟費用は、これを9分し、その5を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

1 (主位的請求)

被告が、原告に対し、平成8年9月18日付けでした別紙目録記載の各土地に係る平成6年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定を取り消す。

2 (予備的請求)

被告が、原告に対し、平成8年9月18日付けでした別紙目録記載の各土地に係る平成6年度固定資産課税台帳の登録価格のうち、同目録の平成5年度欄記載の価額を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告がその所有に係る別紙目録記載の各土地（以下、順次、「本件土地1」、「本件土地2」等といい、これらの土地を総称して「本件各土地」という。）の平成6年度の土地課税台帳に登録された価格が「適正な時価」を上回るなどと主張して、審査申出を棄却した被告の決定（ただし、本件土地9については、平成6年度の価格を1億3873万3050円としたもの）の取消しを求めている事案である。

1 前提となる事実（各項末尾に証拠を掲記した事実以外は、当事者間に争いがない。）

(1) 原告は、本件各土地の所有者であって、本件各土地の固定資産税の納税義務者である。

(2) 東京都知事は、本件各土地の平成5年度の登録価格を別紙目録1ないし9の各(2)記載のとおり決定し、本件各土地の平成6年度の登録価格を別紙目録1ないし9の各(3)記載のとおり決定し、上記各価格は、土地課税台帳に登録された。

(3) 原告は、平成6年4月11日、被告に対し、上記平成6年度登録価格を不服として、審査の申出をしたのに対し、被告は、平成8年9月18日付けで、本件土地9の登録価格

を1億3873万3050円とし、同土地以外の本件各土地についての審査申出を棄却する旨の各決定をした（以下「本件各決定」という。）。

（甲1）

2 法令の定め等

（1）固定資産（土地）評価に関する法令等

ア 土地に対して課する基準年度（本件では平成6年度である。）の固定資産税の課税標準は、当該固定資産の基準年度に係る賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日、本件では平成6年1月1日である。地方税法（以下「法」という。）法359条）における価格であり、この価格とは「適正な時価」（法341条5号）であって、土地課税台帳又は土地補充課税台帳（以下、これらを併せて「土地課税台帳等」という。）に登録されたものである（法349条1項）。

イ 土地課税台帳に登録される価格（以下、この価格を「登録価格」という。）の決定に際しての固定資産の評価については、自治大臣（平成11年法律第160号による改正以降は、総務大臣。以下同じ。）が、評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、告示しなければならないものとされ（法388条1項前段）、固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）が告示されている。

そして、市町村長（東京都の特別区においては、法734条1項の規定により、東京都知事。以下同じ。）は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され（法403条1項）、固定資産の価格等を決定し、価格等を登録した場合には、その結果の概要調書を作成し、毎年4月中にこれを道府県知事に送付しなければならない（法418条）、道府県知事は上記価格の決定が評価基準によって行われていないと認める場合においては、当該市町村長に対し、登録価格を修正して登録するよう勧告するものとされ、自治大臣は上記勧告をするよう指示するものとされている（法419条1項、422条の2第1項）。

評価基準の取扱いに関しては、自治事務次官の依命通達（「固定資産評価基準の取扱いについて」昭和38年12月25日自治乙固発第30号。以下「取扱通達」という。）が発せられている。

ウ 市町村長は、固定資産評価員から所定の手続による土地の評価に係る評価調書を受理したときは、毎年2月末日までに評価基準によって固定資産の価格等を決定し、これを土地課税台帳に登録しなければならない（法410条、411条1項）。

（2）評価基準が定めている宅地の評価方法の概要は、平成6年度においては、次のとおりである（評価基準第1章第3節）。

ア 地目の現況が宅地である場合の土地の評価は、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。なお、本件各土地での評点1点当たりの価額は1円である。

イ 各筆の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成す

るに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設する。

ウ 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

a 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、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し（以下、上記のとおり区分される状況が類似した地域を「状況類似地区」という。）、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められる標準宅地を選定する。

b この標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外のその他の街路の路線価を付設するものとする。その際には、主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する土地との間における宅地利用上の便等の相違を総合的に考慮する。

c そして、各筆の宅地の評点数は、その沿接する路線価を基礎とし、各筆につき評価の対象とすべき画地を認定し、奥行のある画地、正面と側面あるいは裏面等に路線がある画地等の状況に従って、所定の補正を加える方式（画地計算法）を適用して付設する。

（3）平成6年度の評価替えに関する通達等

ア 自治事務次官は、平成6年度評価替えに当たり、取扱通達を一部改正する旨の通知（平成4年1月22日自治固第3号。以下「7割評価通達」という。）を各都道府県知事あてに発した。

上記通知の骨子は、土地の評価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであるとしていた従前の通達に、宅地の評価に当たっては、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とする、というものである。

（乙1）

イ そして、自治省税務局資産評価室長は、地価変動に伴う鑑定評価価格の修正について、「平成6年度評価替え（土地）に伴う取扱いについて」と題する通知（平成4年11月26日自治評第28号。以下「時点修正通知」という。）を各都道府県総務部長、東京都主税局長あてに発した。

これは、平成6年度の評価替えは、平成4年7月1日を価格調査基準日として標準宅地について鑑定評価価格を求め、その価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとしているが、最近の地価の下落傾向に鑑み、平成5年1月1日時点における地価動向も勘案し、地価変動に伴う修正を行うこととする、というものである。

（乙3）

（4）東京都特別区における評価方法

東京都特別区においては、東京都知事が固定資産の価格を決定するものとされ（法734条1項、410条）、評価の方法については、評価基準及び7割評価通達を取り込んだ東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領（昭和38年5月22日主課固発第174号主税局長決裁。以下「取扱要領」という。）及び東京都土地価格比準表（以下「比準表」という。）によることとされていた（以下、評価基準、取扱通達、7割評価通達、取扱要領及び比準表を併せて「評価基準等」という。）。

（乙6、同10）

3 本件各決定の根拠（被告の主張）

（1）本件土地1について

ア 本件土地1の地目

本件土地1の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地1が属する地域の用途地区区分

本件土地1の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地の所在する地域の標準宅地を新宿区筑土八幡町5番12に所在する土地（以下「標準宅地a」という。）とした。

エ 標準宅地aの沿接する街路の路線価 335万点

標準宅地aに係る適正な時価については、価格調査基準日である平成4年7月1日時点の東京都基準地価格550万円を活用するとともに、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案しマイナス12.9パーセントの時点修正を行い、その7割程度の価格をもって335万円とした。

上記標準宅地aの価格に基づいて、標準宅地aの沿接する街路（以下「主要な街路a」という。）の路線価を335万点と付設した。

オ 本件土地1の正面路線の路線価 311万点

東京都知事は、主要な街路aの路線価を基礎とし、標準宅地aと本件土地1に沿接する正面路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件100パーセント、最寄駅への距離等の交通・接近条件93パーセント、商業密度等の環境条件100パーセント、容積率等の行政的条件100パーセントと算定し、これらに乗じた格差率93パーセントを主要な街路の路線価に乗じて、本件土地1の正面路線の路線価を311万点と付設した。

$$3,350,000 \times (1.00 \times 0.93 \times 1.00 \times 1.00) = 3,110,000$$

主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
 （格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁）

カ 画地計算法による算定

本件土地1の評点数は、上記オの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 当該路線から本件土地1の奥行は17.0メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

b 本件土地1の間口は4.5メートルである。

よって、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用する。

c 本件土地1のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断されるから、取扱要領付表13に基づき、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を適用する。

d 本件土地1の評点数は、本件土地1の正面路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.97及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、211万4800点となる。

$$3,110,000 \times (1.00 \times 0.97 \times 0.70) = 2,114,800$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

キ 本件土地1の評価額 1億7910万2410円

カにおいて算出された単位地積当たり評点数に地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地1の評価額を求めると、1億7910万2410円(10円未満切捨て)となる。

$$2,114,800 \times 84.69 = 179,102,412$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$179,102,412 \times 1.00 = 179,102,410$$

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

(2) 本件土地2について

ア 本件土地2の地目

本件土地2の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地2が属する地域の用途地区区分

本件土地の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 角地

- a 本件土地2は、正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）である。
- b このような角地の価格は、正面路線のみに接する画地の価格より一般的に高くなるものであるから、正面路線から求めた基本単価を補正する必要がある。評価基準等によれば、正面路線のみに接するとした場合の基本単価に、副路線を正面路線とみなして計算した評点に当該用途地区の「側方路線影響加算率」（取扱要領付表2）によって補正した評点を加算して補正することになる。

エ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、その地域ごとに標準宅地を次のように選定した。

- a 正面路線に沿接する地域 新宿区神楽坂2丁目12番18に所在する土地（以下「標準宅地b」という。）

- b 側方路線に沿接する地域 標準宅地a

オ 標準宅地bの沿接する街路の路線価 394万点

標準宅地bに係る適正な時価については、当該地点が地価公示地点であること及び平成5年1月1日時点の地価動向を勘案するとされたことに伴い当該宅地にかかる平成5年地価公示価格563万円を参考にして、その7割程度の価格をもって394万円とした。

この価格に基づき、標準宅地bの沿接する街路（以下「主要な街路b」という。）の路線価を394万点と付設した。

カ a 本件土地2の正面路線の路線価 342万点

東京都知事は、主要な街路bの路線価を基礎とし、標準宅地bと本件土地2に沿接する正面路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件100パーセント、最寄駅への距離等の交通・接近条件88パーセント、商業密度等の環境条件99パーセント、容積率等の行政的条件100パーセントと算定し、これらに乗じた格差率87パーセントを主要な街路の路線価に乗じて、本件土地2の正面路線の路線価を342万点と付設した。

$$3,940,000 \times (1.00 \times 0.88 \times 0.99 \times 1.00) = 3,420,000$$

主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
 （格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁）

- b 本件土地2の側方路線の路線価 311万点

次に、東京都知事は、標準宅地aの主要な街路の路線価を基礎とし、標準宅地aと本件土地2に沿接する側方路線とを比較し、この側方路線と本件土地1の正面路線とが一致することから、本件土地2の側方路線の路線価を311万点と付設した。

キ 画地計算法による算定

本件土地2の評点数は、前記カa、bの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 正面路線からの奥行は9.0メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用し、正面路線の路線価に上記奥行価格補正率を乗じて、基本単価を求める。

$$3,420,000 \times 1.00 = 3,420,000$$

正面路線価 奥行補正 単位地積当たり評点 (基本単価)

b 次に、側方路線からの奥行は6.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率0.99を適用する。

また、本件土地2の用途地区は、普通商業地区であるので、取扱要領付表2に基づき、側方路線影響加算率の0.100を適用する。

側方路線の路線価に、上記奥行価格補正率及び上記側方路線影響加算率を乗じて、加算評点を求める。

$$3,110,000 \times (0.99 \times 0.100) = 311,000$$

側方路線価 奥行補正 側方路線影響加算率 側方路線の加算評点

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

c 本件土地2のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断されるから、取扱要領付表13に基づき、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を適用する。

d 本件土地2の単位地積当たり評点数は、aの基本単価に、bの加算評点を加え、さらに、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、261万1700点となる。

$$(3,420,000 + 311,000) \times 0.70 = 2,611,700$$

基本単価 加算評点 都計補正 単位地積当たり評点

ク 本件土地2の評価額 1億2708万5320円

キにおいて算出された単位地積当たり評点に本件土地2の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地2の評価額を求めると、1億2708万5320円(10円未満切り捨て)となる。

$$2,611,700 \times 48.66 = 127,085,322$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$127,085,322 \times 1.00 = 127,085,320$$

総評点 1点当たり単価 評価額 (10円未満切り捨て)

(3) 本件土地3について

ア 本件土地3の地目

本件土地3の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地3が属する地域の用途地区区分

本件土地3の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区、繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地3の所在する地域の標準宅地を標準宅地bとした。

エ 本件土地3の正面路線の路線価 342万点

東京都知事は、標準宅地bの主要な街路の路線価を基礎とし、標準宅地bと本件土地3に沿接する正面路線とを比較し、この正面路線と本件土地2の正面路線とが一致することから、342万点と付設した。

オ 画地計算法

本件土地3の評点数は、上記エの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 正面路線からの奥行は95メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

b 本件土地3の間口は45メートルである。

よって、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用する。

c 本件土地3のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断される。よって、取扱要領付表13に基づき都市計画街路補正率0.70を適用する。

d 本件土地3の評点数は、本件土地3の正面路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.97及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、232万5600点となる。

$$3,420,000 \times (1.00 \times 0.97 \times 0.70) = 2,325,600$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

カ 本件土地3の評価額 8932万6290円

オdにおいて算出された単位地積当たりの評点に土地3の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地3の評価額を求めると、8932万6290円(10円未満切り捨て)となる。

2, 325, 600 × 38.41 = 89, 326, 296

単位地積当たり評点 地積 総評点

89, 326, 296 × 1.00 = 89, 326, 290

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

(4) 本件土地4について

ア 本件土地4の地目

本件土地4の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地4が属する地域の用途地区区分

本件土地4の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地4の所在する地域の標準宅地を標準宅地bとした。

エ 本件土地4の正面路線の路線価 342万点

東京都知事は、標準宅地bの主要な街路の路線価を基礎とし、標準宅地bと本件土地4に沿接する正面路線とを比較し、この正面路線と本件土地2の正面路線とが一致することから、342万点と付設した。

オ 画地計算法

本件土地4の評点数は、エの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 当該路線からの奥行は9.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

b 本件土地4の間口は3.5メートルである。

よって、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.90を適用する。

c 本件土地4のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断される。

よって、取扱要領付表13に基づき都市計画街路補正率0.70を適用する。

d 本件土地4の評点数は、本件土地4の正面路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.90及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、215万4600点となる。

3, 420, 000 × (1.00 × 0.90 × 0.70) = 2, 154, 600

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点(基本単価)

カ 本件土地4の評価額 7890万1450円

オdにおいて算出された単位地積当たりの評点数に本件土地4の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地4の評価額を求めると、7890万1450円(10円未満切り捨て)となる。

2,154,600 × 36.62 = 78,901,452

単位地積当たり評点 地積 総評点

78,901,452 × 1.00 = 78,901,450

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

(5) 本件土地5について

ア 本件土地5の地目

本件土地5の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地5が属する地域の用途地区区分

本件土地5の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地5の所在する地域の標準宅地を標準宅地bとした。

エ 本件土地5の正面路線の路線価 342万点

東京都知事は、当該標準宅地の主要な街路の路線価を基礎とし、当該標準宅地と本件土地5に沿接する正面路線とを比較し、この正面路線と本件土地2の正面路線とが一致することから、342万点と付設した。

オ 画地計算法

本件土地5の評点数は、エの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 当該路線からの奥行は9.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

b 本件土地5の間口は4.0メートルである。

よって、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用する。

c 本件土地5のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断される。

よって、取扱要領付表13に基づき都市計画街路補正率0.70を適用する。

d 本件土地5の評点数は、本件土地5の正面路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭

小補正率0.97及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、232万5600点となる。

$$3,420,000 \times (1.00 \times 0.97 \times 0.70) = 2,325,600$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

カ 本件土地5の評価額 1億0109万3830円

オdにおいて算出された単位地積当たりの評点に本件土地5の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地5の評価額を求めると、1億0109万3830円(10円未満切り捨て)となる。

$$2,325,600 \times 43.47 = 101,093,832$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$101,093,832 \times 1.00 = 101,093,830$$

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

(6) 本件土地6について

ア 本件土地6の地目

本件土地6の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地6が属する地域の用途地区区分

本件土地6の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地6の所在する地域の標準宅地を標準宅地bとした。

エ 本件土地6の正面路線の路線価 342万点

東京都知事は、標準宅地bの主要な街路の路線価を基礎とし、標準宅地bと本件土地6に沿接する正面路線とを比較し、この正面路線と本件土地2の正面路線とが一致することから、342万点と付設した。

オ 画地計算法による算定

本件土地6の評点数は、エの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 当該路線からの奥行は19.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率0.99を適用する。

b 本件土地6のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が30パーセント未満と判断される。

よって、取扱要領付表13に基づき都市計画街路補正率0.90を適用する。

c 本件土地6の評点数は、本件土地6の正面路線価に奥行価格補正率0.99及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.90を乗じて、304万3800点となる。

$$3,420,000 \times (0.99 \times 0.90) = 3,043,800$$

正面路線価 奥行補正 都計補正 単位地積当たり評点（基本単価）

（2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入）

カ 本件土地6の評価額 4億6746万6800円

オcにおいて算出された単位地積当たりの評点に本件土地6の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地6の評価額を求めると、4億6746万6804円（10円未満切り捨て）となる。

$$3,043,800 \times 153.58 = 467,466,804$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$467,466,804 \times 1.00 = 467,466,800$$

総評点 1点当たり単価 評価額（10円未満切り捨て）

（7）本件土地7について

ア 本件土地7の地目

本件土地7の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地7が属する地域の用途地区区分

本件土地7の付近は、正面路線の属する地区については、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみならず多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とし、側方路線の属する地区については、主として料亭、割烹、貸席等が集合している地区に該当するから、料亭地区とした。

ウ 角地

本件土地7は角地である。

このような角地の価格は、正面路線のみに接する画地の価格より一般的に高くなるものであるから、正面路線から求めた基本単価を補正する必要がある。基本基準等によれば、正面路線のみに接するとした場合の基本単価に、副路線を正面路線とみなして計算した評点に当該用途地区の「側方路線影響加算率」（取扱要領付表2）によって補正した評点を加算して補正することになる。

エ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区及び料亭地区について、状況類似地区ごとに区分し、その地域ごとに標準宅地を次のように選定した。

a 正面路線に沿接する地域 標準宅地 a

b 側方路線に沿接する地域 新宿区神楽坂3丁目1番2に所在する土地（以下「標準宅地 c」という。）

オ 標準宅地 c の沿接する街路の路線価 214万点

標準宅地 c に係る適正な時価については、価格調査基準日である平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格360万円を活用するとともに、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案しマイナス15.0パーセントの時点修正を行い、その7割程度の価格をもって214万円とした。

この価格に基づいて、標準宅地 c の沿接する街路（以下「主要な街路 c」という。）の路線価を214万点と付設した。

カ a 本件土地7の正面路線の路線価 311万点

東京都知事は、主要な街路 a の路線価を基礎とし、標準宅地 a と本件土地7に沿接する正面路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件100パーセント、最寄駅への距離等の交通・接近条件93パーセント、商業密度等の環境条件100パーセント、容積率等の行政的条件100パーセントと算定し、これらに乗じた格差率93パーセントを主要な街路 a の路線価に乗じて、本件土地7の正面路線の路線価を311万点と付設した。
 $3,350,000 \times (1.00 \times 0.93 \times 1.00 \times 1.00) = 3,110,000$
 主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
 （格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁）

b 本件土地7の側方路線の路線価 169万点

次に、東京都知事は、主要な街路 c の路線価を基礎とし、標準宅地 c と本件土地7に沿接する側方路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件87パーセント、最寄駅への距離の交通・接近条件94パーセント、商業密度等の環境条件100パーセント、容積率等の行政的条件97パーセントと算定し、これらに乗じた格差率79パーセントを主要な街路 c の路線価に乗じて、本件土地7の側方路線の路線価を169万点と付設した。
 $2,140,000 \times (0.87 \times 0.94 \times 1.00 \times 0.97) = 1,690,000$
 主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 側方路線の路線価
 （格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁）

キ 画地計算法による算定

本件土地7の評点数は、前記カ a、b の路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 正面路線からの奥行は16.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用し、正面路線の路線価に上記奥行価格補正率を乗じて、基本単価を求める。

$$3,110,000 \times 1.00 = 3,110,000$$

正面路線価 奥行補正 単位地積当たり評点 (基本単価)

b 側方路線からの奥行は14.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

また、本件土地7の側方路線の属する地区の用途地区は、料亭地区であるので、取扱要領付表2に基づき、側方路線影響加算率0.100を適用する。

側方路線の路線価に、上記奥行価格補正率及び上記側方路線影響加算率を乗じて、加算評点を求める。

$$1,690,000 \times (1.00 \times 0.100) = 169,000$$

側方路線価 奥行補正 側方路線影響加算率 側方路線の加算評点

c 本件土地7のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断されるから、取扱要領付表13に基づき、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を適用する。

d 本件土地7の単位地積当たり評点数は、aの基本単価に、bの加算評点を加え、さらに、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、229万5300点となる。

$$(3,110,000 + 169,000) \times 0.70 = 2,295,300$$

基本単価 加算評点 都計補正 単位地積当たり評点

ク 本件土地7の評価額 2億8248万2570円

キ dにおいて算出された単位地積当たり評点に本件土地7の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地7の評価額を求めると、2億8248万2570円(10円未満切捨て)となる。

$$2,295,300 \times 123.07 = 282,482,571$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$282,482,571 \times 1.00 = 282,482,570$$

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

(8) 本件土地8について

ア 本件土地8の地目

本件土地8の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成す

る地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地8が属する地域の用途地区区分

本件土地8の付近は、主として一般住宅が集合している地区に該当するから、普通住宅地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通住宅地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地8の所在する地域の標準宅地を新宿区赤城下町46番4に所在する土地（以下「標準宅地d」という。）とした。

エ 標準宅地dに沿接する街路の路線価 76万3000点

標準宅地dに係る適正な時価については、価格調査基準日である平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格125万円を活用するとともに、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案しマイナス12.8パーセントの時点修正を行い、その7割程度の価格をもって76万3000円とした。

この価格に基づき、標準宅地dに沿接する街路（以下「主要な街路d」という。）の路線価を76万3000点と付設した。

オ 本件土地8の正面路線の路線価 72万4000点

東京都知事は、主要な街路dの路線価を基礎とし、標準宅地dと本件土地8に沿接する正面路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件93パーセント、最寄駅への距離等の交通・接近条件102パーセント、商業密度等の環境条件100パーセント、容積率等の行政的条件100パーセントと算定し、これらに乗じた格差率95パーセントを主要な街路dの路線価に乗じて、本件土地8の正面路線の路線価を72万4000点と付設した。

$$763,000 \times (0.93 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00) = 724,000$$

主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
 （格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁）

カ 画地計算法による算定

本件土地8の評点数は、オの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 正面路線からの奥行は18.5メートルである。

よって、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用する。

b 本件土地8の評点数は、本件土地8の正面路線価に奥行価格補正率1.00を乗じて、72万4000点となる。

$$724,000 \times 1.00 = 724,000$$

正面路線価 奥行補正 単位地積当たり評点（基本単価）

キ 本件土地8の評価額 1億4522万7160円

カbにおいて算出された単位地積当たりの評点に本件土地8の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地8の評価額を求めると、1億4522万7160円となる。

724,000 × 200.59 = 145,227,160
 単位地積当たり評点 地積 総評点

145,227,160 × 1.00 = 145,227,160
 総評点 1点当たり単価 評価額

上記価格は、平成6年度の固定資産税評価額より高くなるが、被告としては、本件土地8の価格につき原告に不利となる評価額に変更することはできない。

(9) 本件土地9について

ア 本件土地9の地目

本件土地9の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するから、市街地宅地評価法により評価した。

イ 本件土地9が属する地域の用途地区区分

本件土地9の付近は、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連なっているが、高度商業地区や繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗・事務所が連なっている地区に該当するから、普通商業地区とした。

ウ 標準宅地の選定

東京都知事は、上記の普通商業地区について、状況類似地区ごとに区分し、本件土地の所在する地域の標準宅地を新宿区神楽坂6丁目7番6に所在する土地（以下「標準宅地e」という。）とした。

エ 標準宅地eに沿接する街路の路線価 301万円

標準宅地eに係る適正な時価は、価格調査基準日である平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格520万円を活用するとともに、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案しマイナス17.3パーセントの時点修正を行い、その7割程度の価格をもって301万円とした。

この価格に基づいて、標準宅地eに沿接する街路（以下「主要な街路e」という。）の路線価を301万円と付設した。

オ 本件土地9の正面路線の路線価 352万円

東京都知事は、主要な街路eの路線価を基礎とし、標準宅地eと本件土地9に沿接する正面路線とを比較し、その格差を幅員、連続性等の街路条件100パーセント、最寄駅への距離等の交通・接近条件121パーセント、商業密度等の環境条件97パーセント、容積率等の行政的条件100パーセントと算定し、これらに乗じた格差率117パーセントを

主要な街路 e の路線価に乗じて、本件土地 9 の正面路線の路線価を 352 万点と付設した。
 $3,010,000 \times (1.00 \times 1.21 \times 0.97 \times 1.00) = 3,520,000$
 主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
 (格差率の補正処理は小数点第 3 位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位 3 桁)

カ 画地計算法による算定

本件土地 9 の評点数は、前記オの路線価を基礎として、評価基準等に定める画地計算法に従って、算出されるものである。

a 正面路線からの奥行は 17.5メートルである。

よって、取扱要領付表 1 に基づき奥行価格補正率 1.00 を適用する。

b 本件土地 9 のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が 30 パーセント以上 60 パーセント未満と判断される。

よって、取扱要領付表 13 に基づき都市計画街路補正率 0.80 を適用する。

c 本件土地は不整形なものに該当する。

よって、取扱要領付表 10 に基づき不整形地補正率 0.90 を適用する。

d また、本件土地 9 は、地下障害物（地下鉄）が設置されているため建築制限等を受けているから、地下障害物補正を行う必要があるが、

地下障害物補正率 = $1 - (\text{利用地積} \div 2 \times \text{総地積})$

より求めると、本件土地の地下障害物補正率は 0.5 となるから、この地下障害物補正率を適用する。

e 本件土地 9 の評点数は、本件土地 9 の正面路線価に奥行価格補正率 1.00、都市計画街路・都市高速鉄道補正率 0.80、不整形地補正率 0.90 及び地下障害物補正率 0.5 を乗じて、126 万 7200 点となる。

$3,520,000 \times (1.00 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.5) = 1,267,200$
 正面路線価 奥行補正 都計補正 不整形地補正 地下障害物補正 単位地積当たり評点

キ 本件土地 9 の評価額 1 億 3873 万 3050 円

カ e において算出された単位地積当たりの評点に本件土地 9 の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点 1 点当たりの価格 1 円を総評点に乗じて求めることと、本件土地 9 の評価額は 1 億 3873 万 3050 円（10 円未満切り捨て）となる。

$1,267,200 \times 109.48 = 138,733,056$
 単位地積当たり評点 地積 総評点

$138,733,056 \times 1.00 = 138,733,050$
 総評点 1 点当たり単価 評価額（10 円未満端数切り捨て）

4 当事者の主張

(原告の主張)

(1) 租税法律主義違反及び徴税の信義則違反

ア 東京都においては、固定資産税の課税基準としての賦課期日における価格は、少なくとも評価基準が告示されて以来、平成6年度の評価替え前までの約30年間の長期にわたって、地価公示価格の1割ないし2割程度を適正な時価と評定して決定してきたものであり、納税者もこの価格を適正な時価と認識し、信頼して納税してきた。このように長期にわたって正式に公にされてきた適正な時価の評定を、都民に不利益に変更し、徴税するには、憲法の定める租税法律主義からしても、民主主義の現代国家における徴税の信義則からしても、法律あるいは条例をもって行わねばならない。しかし、本件各土地の平成6年度の登録価格は、法律あるいは条例に基づかずに、地価公示価格の7割程度に変更されたのであって、租税法律主義に違反し、また徴税の信義則に違反して、違法である。

イ 平成6年度の評価替えによる固定資産税評価額は、平成5年度までの評価額の5ないし6倍の価額である。被告の主張によれば、平成5年度までの評価額も、その5ないし6倍になった平成6年度の評価額のいずれも「適正な時価」の範囲内にあるということになる。しかし、適正な時価に幅があることを認めたとしても、その幅は最大でも20パーセントであり、従前の評価額と、その5ないし6倍の評価額の双方が適正な時価の範囲内にあるはずがない。平成5年度までの固定資産税評価額が「適正な時価」であり、都民は、これを「適正な時価」であると長期にわたり認識し、信頼してきたのである。平成6年度の固定資産税評価額は、少なくとも、都民に関しては、徴税の信義則からして、「適正な時価」として課税標準額にし得るものではない。

ウ 被告は、法的安定性、法予測可能性は、固定資産税評価額についてではなく、税額について問題とされるべきところ、税額に関しては負担調整措置の導入等により緩やかに変化するように規定されたから、法的安定性及び法予測可能性は侵害されていないなどと主張するが、負担調整措置を導入したからといって、平成6年度の評価替えによる増税が、一片の通達によって行われた事実が変わるわけではなく、租税法律主義に反しないことになったり、都民に対する徴税の信義則に反しないことになるものではない。

(2) 課税処分の謙抑性の原則違反

仮に、土地評価基準の統一的運用や全国的な評価の均衡化、適正化が図られ、租税負担の公平が確保されることが必要であったとしても、課税処分の謙抑性の原則から、それは、納税者に不測の不利益を与えないよう、低い水準に統一的に運用するのが当然であり、長年地価公示価格の1割ないし2割であった評価を7割程度を目途としなければ上記のような統一的運用や租税負担の公平が確保できないということはない。したがって、本件各決定は、課税処分の謙抑性の原則に反し、違法・不当である。

(3) 登録価格が適正な時価を大幅に上回っている違法

ア 法の定める「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する取引価格を意味し、その

評定に際しては不正常的な条件を排除すべきところ、将来における期待価格は、不正常的な条件として取り除くべきである。

バブル期における首都圏の土地の高騰は、投機のための「土地転がし」(将来の値上がり、転売による利益を期待しての取引)によるものであり、将来における期待価格が含まれた取引によるものであることは、公知の事実である。したがって、バブル期の土地の高騰の要素は、適正な時価を求める際に取り除くべき不正常的な条件である。しかし、被告は、本件各土地の登録価格を決定するに際し、この不正常的な条件を排除しなかった。

a 本件各土地のうち、本件土地8及び同9を除く各土地の登録価格の評定においては、標準宅地が地価公示地点であれば公表された地価公示価格を、標準宅地が地価調査地点であれば公表された地価調査価格を、そのまま鵜呑みにし、地価公示価格及び地価調査価格の基礎となった鑑定書を具体的に検討することなく、これらの価格の7割をもって標準宅地の路線価として評定されている。しかし、地価公示価格も地価調査価格も、投機等の不正常的要素を排除しきれず、異常に高騰した取引価格に影響されている。

b 本件土地8及び同9の路線価を評定するための鑑定評価も、投機等のために高騰した取引価格に影響され、不正常的要素を排除し切れていない鑑定となっている。

イ 被告は、バブル期の値上がりのように当時の実例価額すべてに関係する条件を不正常的な条件として取り除かなければならないというものではない、適正な時価を求める際に取り除くべき不正常的な条件とはあくまで個々の取引事例に付随した特殊条件に尽きる、と主張する。

しかし、バブル期に転売目的の売買取引事例が多く存在したからといって、その転売目的の売買取引事例が「将来における期待価格が含まれた取引」でなくなることはない。また、転売目的でなく自己利用のために値上がりした価格で土地を購入した取引事例も存在したが、こうした事例も、多くの転売目的の売買による将来の期待価格を含めた値上がり売買取引事例が存在したために、やむを得ず値上がりした価額で購入せざるを得なかっただけの取引事例であり、将来の期待価格を含めた価額で購入せざるを得なかっただけである。すなわち、売買実例価額のほとんどに関係しているからといって、不正常的な条件として取り除かなければならない「将来の期待価格を含めた価格」でなくなるということはない。

ウ また、被告は、地価も翻って検討すれば当時のバブル期の価額の是非を論評し得るが、それはあくまで結果が判明した後の時点からの判断にすぎず、当該時点の適正な時価を判断するときの資料となり得るものではない、と主張する。

しかし、東京都企画審議室は、「地価高騰の実態と影響に関する調査」を行い、平成元年4月には転売目的の取引実態をまとめている。しかも、今から考えれば、バブルの絶頂期であった平成3年の評価替えの際には、転売目的による地価高騰の売買実例価額を排除して評定している。平成5年には、現にバブルが崩壊し、首都圏の土地は土地転がしによる空き地が虫食い状態で残され、その価額はバブルの絶頂期の半額に値下がりしていた時期である。以上の事実を照らせば、東京都知事が、平成5年に、バブル期の首都圏の土地の

値上がり転売目的、すなわち将来の期待価格を含んだ取引によるものであることを知っていたことは明らかであり、被告の上記主張は失当である。

(4) 賦課期日時点と異なる時点の価格を登録している違法

法は、土地課税台帳等に登録すべき価格を基準年度に係る賦課期日における価格とし(法349条1項)、賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とすると定めている(法359条)。本件の平成6年度の評価替えでいえば、平成6年1月1日時点における価格をもって登録価格とすべきこととなる。

ところが、本件各土地の登録価格は、平成4年7月1日を価格調査基準日とし、平成5年1月1日で時点修正をした価格を基礎として評定した価格であり、明らかに法の定める賦課期日である平成6年1月1日時点における価格ではない価格を登録しているものである。このような登録価格が違法とならないのは、当該土地の価格が明らかに価格調査基準日より賦課期日の価格が値上がりしている場合に、課税処分の謙抑性の原則から許容される場合のみであり、値下がりしている場合までも違法とならないというものではない。本件各土地の価格が、平成5年1月1日以降も値下がりしていることは、公知の事実であるから、上記のような評価は違法である。

(5) 鑑定評価価格の活用違反

7割評価通達では、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価の活用について、「宅地の評価にあたっては、地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格、国土利用計画施工令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用することとし、」と明確に通達しているのである。しかし、本件各登録価格は、本件土地8及び同9を除き、前記のとおり鑑定評価価格を活用せず、地価公示価格あるいは地価調査価格のみを鵜呑みにして評定しているものである。本件土地8及び同9を除く本件各土地の登録価格は上記通達違反であり、本件各決定が取り消されなければならないことは明らかである。

(6) 地価下落の際の課税標準違反

法は、基準年度の第2年度及び第3年度の登録価格について、原則として基準年度の登録価格を据え置くものとしている(法349条2項、3項)。仮に、基準年度の「適正な時価」を、その後の値下がりやを考慮しない基準年度の初日の属する1月1日の正常な取引条件の下における取引価格とするのであれば、第2年度及び第3年度に上記の「適正な時価」が値下がりした場合は、納税者は、「適正な時価」以上の納税を強いられることになるのである。してみれば、課税処分の謙抑性の原則からしても、基準年度の適正な時価は、正常な取引条件の下における取引価格とするのであれば、第3年度までの値下がりやを考慮に入れた正常な条件の下における取引価格を意味するものであることは、明らかである。本件各登録価格は、明らかに上記基準年度以降の時価の値下がりやを考慮しておらず、違法な価格である。

(7) 比準表及び取扱要領の合理性

本件各土地の登録価格は、それぞれの土地の「街路条件」「交通接近条件」「環境条件」「画地条件」等について比率表あるいは取扱要領に基づき評定したとされている。

しかし、比準表及び取扱要領に規定された基準が適正なものであることの具体的根拠は何ら明らかでなく、これらは正常な取引条件の下での取引価格を適正に評定し得るものではない。

ところが、本件各決定は、被告は、本件各土地が評価基準等に則して適正・妥当に評価されているか否かについて判断するものであるとか、評価の方法及び評価基準等の当否を審査決定する権限はない等として、比準表及び取扱要領についての判断を回避してしまっており、原決定が取り消されなければならない決定であることは明らかである。

(8) 都市計画街路補正率について

被告は、単位地積当たり評点を算出するに際して、本件土地1ないし5及び同7につき、都市計画街路補正率として70パーセントの値を、本件土地6につき、同じく90パーセントの値を、本件土地9につき、同じく80パーセントの値を、それぞれ用いている。しかし、いずれの数値も、その具体的な根拠が明らかでない。

本件土地1ないし5及び7については、被告は、それぞれの土地のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合が60パーセント以上と判断されるというが、実際はそのほとんどが都市計画街路の予定地とされて建築制限を受けており、予定地とされていない土地のみに建物を建築することは不可能である。しかもこれらの土地は、建ぺい率が80パーセント、容積率が500パーセントの地域に存在する。すなわち、都市計画街路として決定されていなければ、これらの土地には、基本的に、各階の床面積が建ぺい率80パーセントの建物で、6階建て以上の建物の建築が可能なのである。しかし、都市計画街路として決定されたため、2階建て以下の建物しか建築できない制限を課せられている。つまり、上記の各土地は、6分の2以下の利用しかできない制限を課せられているのであるから、都市計画街路補正率は33パーセントを超えるものでなければ合理性を有しない。そうすると、これらの土地が都市計画街路予定地とされていることによる利用制限が、予定地とされていない土地と比較して、わずか30パーセントであるということとはあり得ない。

被告は、評価基準における無道路地や不整形地の減価補正率がいずれも3割を上限としており、都市計画街路予定地にかかる建築制限に伴う土地の評価についてもこれにならって減価補正率の上限を3割としている旨主張するが、それぞれの減価率を定める理由は異なるのであるから、他の減価補正率にならって都市計画街路の減価補正率を定めるというのは、安直な定め方であって、合理的であるという理由にはならない。

(9) 本件各土地の評価における個別的違法について

ア 本件土地1について

a 価格時点修正率

本件土地1の評価に際して用いられた価格時点修正率につき、被告は、平成5年1月1

日までの6か月の地価動向を勘案してマイナス12.9パーセントとしたと主張している。その根拠については、不動産鑑定士に依頼して上記修正率を求めたとされているが、上記不動産鑑定士による鑑定結果が明らかでない。

b 交通接近条件

本件土地1の評価に際して用いられた交通接近条件については、最寄り駅（JR飯田橋駅）への距離が570メートル（標準宅地からは440メートル）、商業中心への距離が500メートル（標準宅地からは330メートル）と格差があるため、比準表により93パーセントとしたとされているが、なぜ93パーセントとすることが適正であるのかの根拠が明らかでない。

c 間口狭小補正

本件土地1の評価に際して用いられた間口狭小補正率について、間口が4.5メートルであるため、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用したとされているが、上記補正率0.97がなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

イ 本件土地2について

a 価格時点修正率

本件土地2の評価に際して用いられた価格時点修正率につき、アaのとおりである。

b 交通接近条件

本件土地2の評価に際して用いられた価格修正率である交通接近条件については、最寄り駅（JR飯田橋駅）への距離が640メートル（標準宅地からは240メートル）、商業中心への距離が480メートル（標準宅地からは260メートル）と格差があるため、比準表により88パーセントとしたとされているが、なぜ88パーセントとすることが適正であるのかの根拠が明らかでない。

c 環境条件

本件土地2の評価に際して用いられた価格修正率である環境条件につき、商業密度がやや少ないため比準表により99パーセントとしたとされているが、なぜ99パーセントとすることが適正であるのかの根拠が明らかでない。

d 角地補正

被告は、本件土地2の角地についての補正加算率を0.1としているが、その加算率によってなぜ適正な評価となるのかについては、取扱要領付表2「側方路線影響加算率」により補正したというのみであり、具体的な根拠が明らかでない。

ウ 本件土地3について

a 間口狭小補正率

本件土地3の評価に際して用いられた間口狭小補正率について、間口が4.5メートルであるため、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用したとされているが、上記補正率0.97がなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

エ 本件土地4について

a 間口狭小補正率

本件土地4の評価に際して用いられた間口狭小補正率について、間口が3.5メートルであるため、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.90を適用したとされているが、上記補正率0.90がなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

オ 本件土地5について

a 間口狭小補正率

本件土地5の評価に際して用いられた間口狭小補正率について、間口が4.0メートルであるため、取扱要領付表4に基づき間口狭小補正率0.97を適用したとされているが、上記補正率0.97がなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

カ 本件土地6について

a 奥行補正

本件土地6の評価に際して用いられた奥行価格補正率について、奥行が19.5メートルであるため、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率0.99を適用したとされているが、上記補正率0.99がなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

キ 本件土地7について

a 価格時点修正率

本件土地7の評価に際して用いられた価格時点修正率につき、アaのとおりである。

b 交通接近条件

本件土地7の評価に際して用いられた価格修正率である交通接近条件につき、アbのとおりである。

c 角地補正

本件土地7の評価に際する角地補正につき、イdのとおりである。

ク 本件土地8について

a 標準宅地

本件土地8と、その標準宅地とは、相当離れており、環境等も相当に異なる。

b 価格時点修正率

本件土地8の評価に際して用いられた価格時点修正率につき、被告は、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案してマイナス12.8パーセントとしたと主張している。その根拠については、不動産鑑定士に依頼して上記修正率を求めたとされているが、上記不動産鑑定士による鑑定書によっても、なぜ修正率をマイナス12.8パーセントとするのが適正であるのかの根拠が明らかでない。

c 街路条件

本件土地8の評価に際して用いられた価格修正率である街路条件につき、本件土地8に沿接する街路の幅員が2.6メートル（主要な街路dの幅員は4.6メートル）等と格差があるため、比準表により94パーセントとしたとされているが、なぜ94パーセントと

することが適正であるのかの根拠が明らかでない。

d 交通接近条件

本件土地8の評価に際して用いられた価格修正率である交通接近条件につき、最寄り駅（営団地下鉄神楽坂駅）への距離が80メートル（標準宅地からは220メートル）と格差があるため、比準表により102パーセントとしたとされているが、なぜ102パーセントとすることが適正であるのかの根拠が明らかでない。

e 住環境（日照条件）

本件土地8は、北側崖下に位置している土地であり、日照条件が極めて悪い。日照条件は明らかに土地の時価を左右する条件であるのに、本件土地8の評価に際しては、日照条件の格差を住環境の格差としても、他の条件格差としても考慮されていない。

f 行政的条件について

本件土地8の評価に際して用いられた価格修正率である行政的条件につき、容積率が160パーセント（主要な街路dは184パーセント）であるが、比準表による格差はないため、行政的条件は100パーセントであるとされている。しかし、上記格差を格差なしに等しいと評価することがなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

g 奥行補正

本件土地8の評価に際して用いられた奥行価格補正率について、奥行が18.5メートルであるため、取扱要領付表1に基づき奥行価格補正率1.00を適用したとされているが、奥行が18.5メートルの場合は補正しないことがなぜ適正であるのかの根拠が明らかでない。

ケ 本件土地9について

a 時点修正率

本件土地9の評価に際して用いられた価格時点修正率につき、被告は、平成5年1月1日までの6か月の地価動向を勘案してマイナス17.3パーセントとしたと主張している。その根拠については、不動産鑑定士に依頼して上記修正率を求めたとされているが、上記不動産鑑定士による鑑定書によっても、なぜ修正率をマイナス17.3パーセントとするのが適正であるのかの根拠が明らかでない。

b 交通接近条件

本件土地9の評価に際して用いられた価格修正率である交通接近条件につき、最寄り駅（営団地下鉄神楽坂駅）への距離が40メートル（標準宅地からは410メートル）と格差があるため、比準表により121パーセントとしたとされているが、なぜ121パーセントとすることが適正であるのかの根拠が明らかでない。

c 環境条件

本件土地9の評価に際して用いられた価格修正率である環境条件につき、商業密度がやや少ないため比準表により97パーセントとしたとされているが、なぜ97パーセントとすることが適正であるのか明らかでない。

d 画地条件

被告は、本件各土地のうち本件土地9についてのみ、評価基準からすると不整形地であると認められ不整形地補正率0.90を適用すべきであり、また、地下障害物（地下鉄）が設置されているため建築制限等を受けているから、地下障害物補正を行う必要があるが、

$$\text{地下障害物補正率} = 1 - (\text{利用地積} \div 2 \times \text{総地積})$$

より求めると、本件土地の地下障害物補正率は0.5であると主張する。

しかし、なぜ上記各補正率が適正であるのかの具体的根拠が明らかでない。

（被告の主張）

(1) 7割評価通達が違法でないこと

東京都知事は、7割評価通達を受けて、平成6年度の土地の評価替えを行ったが、同通達は法の正しい解釈に合致するから、本件各土地の登録価格の決定は法令の根拠に基づく適正なものである。

ア 法は、固定資産税における価格とは「適正な時価」をいうと規定する（法341条5号）。この「適正な時価」とは、現実の売買実例価額から不正常的な要素に基づく価額を除去して得られる価格、換言すれば、正常な条件の下において成立する取引価格をいうとされる（固定資産評価基準第1章第3節宅地二（一）3（1）、取扱通達第2章第1節1）。

イ ところで、公的な土地評価には、固定資産税評価額の他に、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価が存する。固定資産税評価額とその他の公的土地評価との異同は、次のとおりである。

a 地価公示価格とは、一般の土地取引の指標とされるもので毎年1月1日の時点で評価され3月下旬ころに公表される価格である。この価格は、地価公示の標準地（全国2万6000地点）について2人以上の不動産鑑定士（又は鑑定士補）による鑑定評価を受け、その結果を土地鑑定委員会で審査、調整を行って「正常な価格」を判定した上で、公表される価格である（地価公示法2条1項）。

地価公示価格における「正常な価格」とは、土地について自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格とされる（地価公示法2条2項）。

b 都道府県地価調査価格とは、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するためのもので、地価公示価格と同様に一般の土地取引の指標に使用される価格である。この価格は、毎年7月1日の時点で評価され9月下旬ころに公表される価格である（国土利用計画法施行令9条）。なお、都道府県地価調査価格は、基本的に、地価公示価格とほぼ一体となって用いられるものであるから、地価公示価格に準じて取り扱われる。

c 相続税路線価とは、相続税や贈与税の申告に際して用いられるもので、毎年1月1日の時点で評価され7月ないし8月ころに公表される価格である。この価格は、取得の時ににおける「時価」によるものとされ、国税庁が評価する価格である（相続税法22条）。

相続税路線価における「時価」とは、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額とされる（「相続税財産

評価に関する基本通達」第1章1(2)時価の意義)。

d このように地価公示価格においては「正常な価格」が、相続税路線価においては「時価」が、それぞれの土地評価の基準とされているが、以上の固定資産税評価額の「適正な時価」と地価公示価格の「正常な価格」及び相続税路線価の「時価」とは、表現こそ異なるもののその意味において大きく異なるところがないことは明らかである。換言すれば、固定資産税評価額の「適正な時価」と地価公示価格の「正常な価格」とは、ほぼ一致するということがいえるのである。

ウ 以上に述べたことを前提に、固定資産税評価額がいかにあるべきかをみると、法は341条及び349条において、固定資産税評価額は、正常な条件の下において成立する取引価格、すなわち「適正な時価」と規定していること、固定資産税評価額の「適正な時価」と地価公示価格の「正常な価格」とは、ほぼ一致することから、そもそも地方税法は固定資産税評価額を地価公示価格(これはおおむね時価と理解される。)と一致させることまで許容しているというべきである。そうだとすれば、7割評価通達を契機として平成6年度の評価替えの際に本件土地の固定資産税評価額が引上げられたとしても、通達の内容が法令の正しい解釈に合致するものである以上、本件土地の登録価格の決定が法令の根拠に基づいてされた適法なものであることは明らかである。

エ 原告は、東京都知事が、昭和38年以降平成6年度の評価替え前までの約30年間の長期にわたって、地価公示価格の1割ないし2割程度を適正な時価と評価してきたものであり、納税者もこの価格を適正な時価と認識して納税してきた以上、通達に基づいて固定資産税の登録価格を地価公示価格の7割程度に変更することは、租税法律主義又は徴税の信義則に反すると主張する。

しかし、固定資産税評価額は、昭和50年代には地価公示価格の約70パーセント、場所によっては100パーセントに近い評価がされる地点が存在するなど、地価公示価格の1割ないし2割程度で一定していたとはいえ、固定資産税における適正な時価が地価公示価格の1割ないし2割程度であるとの信頼が過去30年以上にわたり国民に形成されていたとはいえない。

さらに、〔1〕国民に納税義務を定める租税法においては慣習法の成立する余地はないこと、〔2〕固定資産税評価額は地価公示価格の2割以下とする旨の通達又は原告への言明・教示は存在しなかったこと、〔3〕法的安定性、法予測可能性は、固定資産税評価額についてでなく、税額について問題とされるべきところ、税額に関しては負担調整措置の導入等により緩やかに変化するように規定されたから、法的安定性及び法予測可能性は侵害されていないことから、原告の上記主張は失当である。

(2) 不正常的な条件を除いていないために「適正な時価」ではないとはいえないこと

ア(1)で述べたとおり、固定資産税における適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格をいうと解されるところ、適正な時価を求める際に取り除くべき不正常的な条件とは、あくまで個々の取引事例に付随した特殊条件に尽きるものであって、いわ

ゆるバブル期の売買実例価額すべてを不正常的な条件として排除することは全く予定されていない。翻って検討すればバブル期当時の価額の是非を論評し得るが、それは結果が判明した時点からの判断であり、当該時点の適正な時価を判断するときの資料とはなり得ない。イ 仮に、バブル期の土地取引に不正常的な条件の含まれているものがあるとしても、本件においては、標準宅地の価格算定に当たり、不正常的な条件はすでに取り除かれている。

なぜなら、本件各土地の固定資産税評価額は、取引事例価格から直接に算出したものではなく、標準宅地の価格を決定した上で、これに比率して算出したものであるところ、本件土地1ないし7の標準宅地は地価公示地又は東京都基準地であり、地価公示価格及び東京都地価調査価格（基準地価格）は、前記のとおり「正常な価格」、すなわち、土地について自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格であって、これは、市場性を有する不動産について合理的な市場で形成されるであろう市場価値を適正に表示する価格、換言すれば、売手にも買手にも偏らない客観的な価値を表したものとされる。よって、不正常的な条件は、既に取り除かれているのである。

(3) 賦課期日から評価事務に要する一定期間を遡った過去の時点の時価を基準として、賦課期日における土地の価格を求めることは適法であること

ア 法は、基準年度の賦課期日（本件では平成6年1月1日）から評価事務に要する一定期間を遡った過去の時点を価格調査基準日とし、この時点の価格を「賦課期日における価格」（法349条1項）とみなすことまで、許容しているというべきである。

なぜなら、固定資産税の課税が適正に行われるためには、固定資産の評価が適正で、かつ、全国的に各市町村相互間で均衡がとれたものであることが必要であるから、評価基準（法388条1項）では、市町村長が、同一の評価基準に基づいて、すべての土地を評価した上で、この評価価格について、市町村間の評価の均衡を図るため、自治大臣が調整を行うことになっており、この調整を終えて、2月末日までに価格を決定しなければならないとされている。この調整手続を経る必要があるため、土地課税台帳への価格の登録には相当の長期間を要するから、基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間を遡った時点の地価を基準として賦課期日における適正な時価を評価することは、法が当然に予定しているところと解されるのである。

加えて、原告の主張するように平成6年1月1日の時点の価格に基づいて課税しなければならないとすると、固定資産の価格を同年2月末日までに決定し、同価格に基づいて課税を行った後に、賦課期日時点の地価を再評価して価格の修正を行い、その増減額について賦課決定を行わなければならないことになる。とすれば、膨大な数のすべての納税義務者に対して、課税・徴税事務を2度行う必要が生ずるが、地方税法がこうした事務作業を予定していないことは、価格決定時期や縦覧時期についての規定の上からも明らかである。また、固定資産税の課税が適正に行われるためには、全国の各市町村間で実質面のみならず手続面でも、均衡が取れていることが必要である。それゆえ、全国の各市町村では、評価額はもちろんのこと、その前提となる価格調査基準日等についても、一致させなければ

ならない。とすれば、各市町村は、面積の大小・筆数の多寡に関わらず同一の価格調査基準日に調査することになるから、賦課期日から評価事務に要する一定期間を遡った過去の時点を経済調査基準日とすることを、地方税法は当然に予定しているというべきである。

さらに、地価公示価格の公表は、毎年3月下旬に行われており、固定資産の価格を決定すべき2月末日の時点では当該年の地価公示価格は公表されていない。

したがって、基準年度の初日の属する年の地価公示価格を基準として評価することについては、制度上（価格決定時期、縦覧時間等）、実務上も困難であり、法の予定するところではない。

イ 以上の結論は、次のとおり、立法者の意思に合致する適正なものといえることができる。

すなわち、平成5年3月31日、平成6年度評価替えに係る法の改正が行われたが、この改正法によれば、平成6年度から平成8年度までの価格の上昇による特例措置、平成6年度から平成8年度までの負担調整措置について、いずれも平成4年7月1日を価格調査基準日とする各都道府県の基準宅地価格を基礎として平成5年度課税標準に対する上昇率を算定し、それにより平成6年度から平成8年度までの課税標準を決定することとされている（法附則17条の2、同18条）。換言すれば、法は価格調査基準日の価格を基礎として、平成6年度から平成8年度までの固定資産税の課税標準を決定しているのであり、法が価格決定の基準日を上記価格調査基準日であるとしていることは明らかである。

また、固定資産評価基準に定める指示平均価額についても、平成5年1月1日時点の価格に基づき決定されている。

そうであるとする、平成6年度の評価替えにおける価格算定基準日を平成5年1月1日としたことは、法が当然に予定しているものというべきである。

ウ 仮に、法349条及び359条の文理に忠実に解釈して、固定資産の評価額は賦課期日すなわち当該基準年度の1月1日時点の価格でなければならないと解したとしても、本件各土地の価格は違法ではないというべきである。

そもそも法は固定資産の評価額を適正な時価にすることまで許容しているのであるから、地価公示価格とほぼ同水準で固定資産の評価における適正な時価が定まることになる。そうであるとするれば、地価公示価格から3割を下回る価格を固定資産の評価額と定めると、適正な時価との比較では3割の余裕があることになり、その範囲が許容範囲となる。

しかも、時価というものは、その性格上、一義的に決まるものではない。なぜなら、売買取引事例を比較して当該土地の時価を算定してみても、土地の形状は一筆ごとに異なるし、売買当事者や取引時点が異なれば、当然に価格は変動するものであるからである。確かに、不動産鑑定評価額は、こうした不正常要素を可能な限り取り除いて客観的に求めた価格ではある。しかし、不動産鑑定理論に基づいて求められた不動産鑑定評価額についても、評価額に一定の幅が存することは経験則上明らかである。そうだとすれば、固定資産の評価における「適正な時価」とは、一義的に定まる価格ではなくある程度の幅を持つ価格と捉えるべきである。このように「適正な時価」を理解することは、法及び評価基準に

において、評価額を求めるためには個々の土地の不動産鑑定ではなく路線価方式で足りるとしていること及び各市町村間で基準宅地の適正な時価を調整する手続を要すると規定していることから認められる。これを前提に考えると、固定資産の評価額として決定された価格を「適正な時価」と認めることが社会通念上著しく妥当性を欠くことが明らかである場合に限り、この評価額は違法な価格というべきである。

そして、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの地価の下落率を求めるに当たっては、正常な価格たる地価公示価格等を参考に算出するのが適当なところ、〔1〕新宿区内の継続して調査対象とされた地価公示地（商業地）28地点の地価下落率の平均は31.0パーセント、〔2〕新宿区内の継続して調査対象とされた東京都基準地（商業地）の東京都基準地価格の変動率が、平成4年7月1日から平成5年7月1日までがマイナス31.5パーセント、同日から平成6年7月1日までがマイナス27.5パーセントであり、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの推定時点修正率はマイナス29.5パーセント、〔3〕本件土地1ないし7を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）8地点の地価下落率の平均はマイナス30.3パーセント、〔4〕本件土地8を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）10地点の地価下落率の平均はマイナス22.7パーセント、〔5〕本件土地9を中心とした半径1.5キロメートル内の地価公示地（商業地）6地点の地価下落率の平均はマイナス29.2パーセントという各事実から、本件各土地の平成5年1月1日から平成6年1月1日までの地価変動率はマイナス30パーセントを超えないということができ、本件各土地の固定資産税評価額は適正な時価を超えていない。

（4）鑑定評価活用を活用しなくても違法ではないこと

原告は、宅地の評価に当たり、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用する旨の通達が出されているにもかかわらず、本件各土地の登録価格の決定に際して鑑定評価価格が活用されていないのは通達に反していると主張する。

しかし、同通達はすべての宅地の評価に当たり鑑定評価価格を活用しなければならないと定めているものではないし、鑑定評価価格は地価公示価格を基準とすると定められている（地価公示法8条、11条）から、原告の上記主張は失当である。

（5）適正な時価の決定に当たり、第3年度までの値下がりを考慮に入れる必要はないこと

原告は、課税処分の謙抑性の原則から、基準年度の適正な時価は第3年度までの値下がりを考慮に入れた正常な条件の下における取引価格でなければならないとも主張する。

しかし、〔1〕地方税法は、第2年度及び第3年度には原則として固定資産の評価はせず（409条1項）、その課税標準は基準年度における登録価格となる（349条2項、3項）と規定しているから、本件決定が基準年度に係る賦課期日における価格に関するものである以上、賦課期日以降の価額の変動を考慮する必要はないこと、〔2〕憲法上いかなる租税を課すかは立法府の裁量に委ねられていると解すべきであり、したがって、固定資産税の課税標準をどのようにとるかも立法政策の問題と解されるところ、現行の地方税法上、固

定資産税は資産価値に着目して課せられる物税であると解すべきであるが（最高裁昭和47年1月25日判決・民集26巻1号1頁参照）、このような課税標準をとることが立法裁量の域を超えたものであるということとはできないことより、原告の主張は失当というべきである。

（6）評価基準等に法的拘束力があること

ア 法は、固定資産税に関して、昭和37年3月31日法律第51号地方税法の一部を改正する法律（以下「昭和37年改正法」という。）において、同改正前の法403条1項が「市町村長は、（略）自治大臣が示した評価の基準並びに評価の実施方法及び手続に『準じて』、固定資産の価格を決定しなければならない。」としていたのを、「市町村長は、（略）第388条第1項の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。」と改正した。

これは、〔1〕改正前の固定資産評価基準が市町村長に対する一つの参考にすぎないと理解されていたため、市町村の固定資産の評価が地域によりまちまちとなっていたところ、評価方法が各市町村において異なるようでは納税者間の公平を期すことができないため、固定資産の評価の均衡を図る必要があること、〔2〕処分庁が短期間に大量の固定資産について個別に評価することは現実的に極めて困難なため、評価事務の簡便さを図る必要が生ずることより、両者の要請を調整すべく、自治大臣に評価基準の定立を委任したのである。

そうであるとする、条文の文理解釈及び上記立法趣旨からして、評価基準等に依拠することが不可欠であり、法的拘束力が認められるべきである。

以上の結論は、昭和37年改正法が、法388条1項として「自治大臣は、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（前記の固定資産評価基準）を定め、これを告示しなければならない。」とする規定を新たに設け、この規定を受けて、従来は自治事務次官の依命通達によっていた評価基準を告示することに変更したことからも明らかである。なぜなら、改正の結果、評価基準は、通達とは異なり、法令と同様に官報に掲載されて、一般に告知されることになったからである。

イ この点、租税条例主義の原則からすると、告示への包括的授權は許されないと考えられる。

しかし、〔1〕租税法の対象とする経済事象は極めて多種多様であり、しかも激しく変遷していくので、これに対応する定めを法律の形式で完全に整えておくことは困難であること、〔2〕現実に公平課税等の租税原則を実現するためにも、その具体的な定めを命令に委任し、事情の変遷に伴って機動的に改廃していく必要があるのは否定できないことからすれば、すべて法律で規定しなければならないと解することは適当ではない。

そこで、固定資産税の課税要件の内容の一つである課税標準については、法349条1項で明記することとし、その具体的、細目的、技術的な算定基準を自治大臣の告示にゆだねたのであるから、立法形式の点からいっても、評価基準は市町村の固定資産評価に当たって法的に基準たり得ることになる。

ウ 以上によれば、昭和37年の法改正後は、評価基準と異なる評価方法を採用することは許されなくなったのであり、市町村長は、評価基準に従った評価をなすべく義務付けられているものと解するのが相当である。

そして、被告は、評価基準及びそれに所要の補正を加えた取扱要領及び比準表によって評価している。

したがって、本件各土地の価格は、評価基準等に従って決定された以上、その価格は適法というべきである。

エ なお、比準表とは、二つの土地を比較することにより一方の土地の価格を評定しようとする場合に、価格形成要因の差異を格差率に置きかえるための表である。こうした比準表は、統一した基準を作ることによって、客観的で均衡のとれた評価を効率的に行うことを目指して作成されたものである。東京都の固定資産評価においては、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する本件土地との間における価格形成要因を比較して格差率を求め、これに基づき主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を評定するために利用している。

比準表における価格形成要因の選定に当たっては、商業中心への距離など土地価格への影響が大きい要因を選定することになるが、土地価格への影響が大きいと考えられても明確な測定基準がなく客観的な判定が難しい要因は統一した基準を作成することが困難であるから、このような要因については、比準表においては、なるべく他の要因で代替することとした。また、用途が異なれば、土地の効用並びに稀少性、土地に対する有効需要はそれぞれ異質なものとなるから、用途ごとに価格形成要因並びにその組み合わせは異なるとともに、同一の要因で格差が認められる場合においても格差率は異なったものになる。このため、用途別に異なる比準表が作成される。また、同一用途であっても地域の特性によって格差率は異なったものになる。そこで、不動産鑑定士に委嘱して、下記の方法により、固定資産評価上の概念である用途地区の区分及び東京都特別区の区分によって、用途地区別・地域（区）別に比準表を作成したものである。

その作成の方法は、〔1〕地価公示地や売買実例を参考にして東京都区部の土地価格について統計分析を行い、〔2〕統計分析の結果に基づいて格差率表を作成し、これをモデル地区に適用し、その妥当性を検証し、〔3〕仮の格差率表のあてはまりのよくない箇所の原因の究明を行い、格差率表に修正を加え、〔4〕用途別かつ特別区別の格差率表の相互比較検討を行い、〔5〕不動産鑑定評価実務の見地からの格差率表のチェックを行い、〔6〕最終検証を行って、格差率表を作成した。

比準表の格差率の作成手順は、上記のようなフィードバックの作業によって決定されたものである。すなわち、それぞれの格差率表について、考え得る検証手段を尽くし、少なくとも複数の不動産鑑定士が作成時点における当該特別区の当該用途地区に適用する格差率表として妥当性があることを確認して作成しており、その結果は作成時点における固定資産税評価のための格差率表として適正なものであることは疑いがない。

(7) 都市計画街路補正率

ア 都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価の取扱いについては、昭和50年10月15日付自治固第98号自治省税務局固定資産税評価課長通達が出され、それによると、「都市計画施設の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた3割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする。」とされている。

この通達は、〔1〕相続税法上の取扱いにおいては、相続財産である土地が、都市計画街路予定地であるため、建築制限を受けている場合の評価については、都市計画街路予定地に該当する部分についてのみ3割の減価をするとされていること、〔2〕上記通達における上限を3割とする減価補正率の適用は、都市計画街路予定地に該当する部分だけでなく、当該土地全体について適用するものであるから、相続税法における取扱いより納税者に有利な取扱いになっていること、〔3〕都市計画法による都市計画街路予定地にかかる建築制限に伴う土地の評価については、当該土地の特性、例えば、道路斜線制限とか北側斜線制限をどの程度受けるかなど及びそれらの地域における土地利用の特性、例えば、周辺建物が指定容積率の範囲を完全に利用している状況にあるかなど個々に調査した上、実質的にその受けている規制による影響の度合いによって評価することが望ましいが、一定期間内に大量の土地評価事務を前記の調査をした上で処理することは技術的に困難であることから、都市計画街路予定地にかかる建築制限に伴う土地評価の減価補正率は一律に定めざるを得ないこと、〔4〕前記減価率を一律に定めるとした場合、どの程度にするかは、難しい問題であるが、結局、評価基準における他の理由による減価補正率や、他の法律における取扱いを参考にすべきところ、まず、評価基準における無道路地や不整形地の場合の減価補正率についてみると、いずれも上限を3割とする減価補正率を採用していることから、都市計画街路予定地にかかる建築制限に伴う土地の評価についても、これにならって減額補正率の上限を3割としているのであって、この点からこれには合理的な理由があることが認められるから、本件通達の合理性は明らかである。

イ また、付言するに、東京都知事が財団法人日本不動産研究所に平成9年度の取扱要領の参考にするため、都市計画街路の補正率について調査依頼した結果によると、住宅・工業系、普通商業系の格差率は最大30パーセントということであるから、上限が3割では不十分であるとの原告の批判は失当である。すなわち、〔1〕都市計画街路にかかる土地の評価に当たっては、固定資産評価基準はもとより、相続税の評価や鑑定実務においても0パーセントから30パーセントの減価を認めているにすぎないこと、〔2〕収益方式により、当該路線の属する普通商業地区（容積率500パーセント）の土地の評価を検討してみると、30パーセントの減価が相当と判断されていること〔3〕他の大都市でも都市計画街路にかかる土地の評価は、最大3割減とする取扱いが一般であること、〔4〕都市計画街路の予定地と予定外の土地の取引事例を比較検討すると、減価率は0パーセントから30パーセントの範囲にとどまることからして、減価補正率の上限を3割（0.70）とし、都

市計画街路予定地積の総地積に対する割合が30パーセント未満の場合の減価補正率を0.90, 上記割合が30パーセント以上60パーセント未満の場合の減価補正率を0.80とする取扱いには十分な根拠があるといえるからである。

ウ 原告は、容積率500パーセントで、通常では6階建ての建物が可能な土地であるのに、街路計画のため2階建て以下の建物しか建築できず、その利用率が3分の1(0.33)しかない場合に、補正率が0.70とされるのは不当である旨主張する。

しかし、商業地においては、一般的に、1階又は2階は集客力等が優るため、その効用は上層階のそれを上回るから、利用率と価格が比例するわけではなく、原告の上記主張は失当である。

(8) 本件各土地の評価について

ア 本件土地1について

a 時点修正率

標準宅地aの不動産鑑定評価額は、専門家である不動産鑑定士の鑑定により評価された評価額である。よって、標準宅地aの平成4年7月1日時点の東京都地価調査価格を参考に本件標準宅地の価格を決定したことは適当と解される。

また、上記鑑定は、平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率を求めるに当たり、標準宅地aの所在する地域の地価動向を示している東京都基準地(新宿5-17)及び地価公示地(新宿5-11)の変動率を参考に、不動産市況も考慮して査定することとした。

具体的には、

〔1〕東京都基準地(新宿5-17)の平成2年7月1日から平成3年7月1日までの変動率はマイナス4.8パーセント(平成2年7月1日時点の価格が725万円, 平成3年7月1日時点の価格が690万円。), 平成3年7月1日から平成4年7月1日までの変動率はマイナス20.3パーセント(平成3年7月1日時点の価格が690万円, 平成4年7月1日時点の価格が550万円。)であること、

〔2〕地価公示地(新宿5-11)の平成3年1月1日から平成4年1月1日までの変動率はマイナス9.4パーセント(平成3年1月1日時点の価格が905万円, 平成4年1月1日時点の価格が820万円。), 平成4年1月1日から平成5年1月1日までの推定変動率(鑑定評価を行った日には平成5年1月1日時点の公示価格が未だ発表されていなかったため)はマイナス31.3パーセント(平成5年1月1日時点の価格見込みが563万円。)であること

を踏まえて、総合的に検討することとした。

その結果、平成4年7月1日から平成5年1月1日までの6か月の変動率をマイナス12.9パーセントとして算出したものである。

そうすると、上記時点修正率が合理的な根拠に基づいて求められたことは明らかである。

b 交通接近条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、交通接近条件による減価率93パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率がおおよそ一致することからも、その妥当性が裏付けられる。

c 間口狭小補正

土地の適度な間口はその利用用途によって異なると考えられるところ、東京都においては、普通商業地区においては6メートル以上を適度な間口と考え、補正率を1.00と設定したものである。なお、間口狭小補正の中で、特に間口2メートル未満に関しては、建築基準法で定められている2メートル以上の接道義務を果たすことができないことから、大きな減価を設定している。とすると、取扱要領に定められた補正率が合理性を有するというべきである。

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、本件土地1の間口は4.5メートルであるから間口狭小補正率を0.97としたことは、適当である。この結論は、普通商業地区における標準的な画地の間口が6メートル以上であるところ、国土庁の作成した土地価格比準表によると、標準的な画地の間口の広さの0.6以上0.9未満の画地の補正率が0.98であることから、その妥当性が裏付けられる。

イ 本件土地2について

a 時点修正率

時点修正率が適正であることは、アaのとおりである。

b 交通接近条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、交通接近条件による減価率88パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率がおおよそ一致することからも、その妥当性が裏付けられる。

c 環境条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、環境条件による減価率99パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率がおおよそ一致することからも、その妥当性が裏付けられる。

d 角地補正

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、角地補正率として0.100を適用したことは適当である。この結論は、商業地については広告宣伝効果や顧客誘因効果が重視されるため増価率が他の用途地区と比べて高いと解されることから、その妥当性が裏付けられる。

ウ 本件土地3について

a 間口狭小補正

アcのとおりである。

エ 本件土地4について

a 間口狭小補正

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、本件土地4の間口は35メートルであるから間口狭小補正率を0.90としたことは、適当である。この結論は、普通商業地区における標準的な画地の間口が6メートル以上であるところ、国土庁の作成した土地価格比準表によると、標準的な画地の間口の広さの0.4以上0.6未満の画地の補正率が0.95であることから、その妥当性が裏付けられる。

オ 本件土地5について

a 間口狭小補正

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、本件土地5の間口は4.0メートルであるから間口狭小補正率を0.97としたことは、適当である。この結論は、普通商業地区における標準的な画地の間口が6メートル以上であるところ、国土庁の作成した土地価格比準表によると、標準的な画地の間口の広さの0.6以上0.9未満の画地の補正率が0.98であることから、その妥当性が裏付けられる。

カ 本件土地6について

a 奥行補正について

通常の不動産鑑定評価においては、奥行が深くなるにしたがって規則的に土地価格が低下するものとは考えられていないが、規模の大きい画地は価値の低い裏地を含むことが多いことから、宅地の価格は道路からの奥行が長くなるに従って漸減するという傾向としては認められているといえる。

道路に近い部分であっても、宅地の利用価値は、建物の敷地としての効用に基づくものであるから、一個の宅地として利用するのに適度な奥行を有する画地でなければ、利用価値が逆に低くなることもある。この意味で奥行に応ずる補正とは、適度な奥行よりも奥行が長くなったり短くなったりすることによる利用価値の逡減を補正する格差率といえることができる。この場合の適度な奥行は土地利用用途によって異なると考えられるところ、東京都においては、普通商業地区においては8ないし18メートルを適度な奥行と考え、補正率を1.00と設定したものである。とすると、取扱要領に定められた補正率が合理性を有するというべきである。

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、本件土地6の間口は19.5メートルであるから奥行価格補正率を0.99としたことは、適当である。この結論は、普通商業地区における標準的な画地の奥行が18メートル未満であるところ、国土庁の作成した土地価格比準表によると、標

準的な画地の奥行の1.3以上1.5未満の画地の補正率が0.98であることから、その妥当性が裏付けられる。

キ 本件土地7について

a 時点修正率

ア aのとおりである。

b 交通接近条件

ア bのとおりである。

c 角地補正

イ dのとおりである。

ク 本件土地8について

a 状況類似地区について

本件土地8と標準宅地dについては、

〔1〕本件土地8と標準宅地dの用途地域はともに第2種住居地域であり、同一であること

〔2〕本件土地8と標準宅地dの容積率及び建ぺい率も同一であること

〔3〕本件土地8と標準宅地dは、幹線道路に挟まれた主として一般住宅が集合している地区であること

から、状況が類似している地区ということができ、標準宅地の選定は妥当である。

b 時点修正率

標準宅地dの不動産鑑定評価額は、専門家である不動産鑑定士の鑑定により評価された評価額である。よって、標準宅地dの平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格を参考に標準宅地dの価格を決定したことは適当と解される。

また、上記鑑定は、平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率を求めるに当たり、標準宅地dの所在する地域の地価動向を示している地価公示地（新宿一10）の変動率を参考に、不動産市況も考慮して査定することとした。

具体的には、地価公示地（新宿一10）の平成3年1月1日から平成4年1月1日までの変動率はマイナス9.6パーセント（平成3年1月1日時点の価格は167万円、平成4年1月1日時点の価格は151万円）、平成4年1月1日から平成5年1月1日までの推定変動率（鑑定評価を行った同年2月1日には同年1月1日時点の公示価格が未だ発表されていなかったため）はマイナス20.5パーセント（平成5年1月1日時点の見込み価格は120万円）であることを踏まえて、総合的に検討することとした。

その結果、平成4年7月1日から平成5年1月1日までの6か月の変動率を、マイナス12.8パーセントとして算出したものである。

とすれば、上記時点修正率が合理的な根拠に基づいて求められたことは明らかである。

c 街路条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、街路条件による減価率93パーセントは適正である。この結論は、

国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率が被告の認定する格差率より小さいことから、その妥当性が裏付けられる。

d 交通接近条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、交通接近条件による修正率102パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率がおおよそ一致することからも、その妥当性が裏付けられる。

e 住環境

固定資産評価においては、短期間に大量の土地を評価することが求められるところ、いかなる要因を考慮するかについては、評価基準等に任されているというべきである。そして、前述したように、市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであるから、そのあてはめに誤りがない以上、被告が日照条件に関し住環境等の格差として考慮していないとしても、それは妥当である。

f 行政条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、容積率が異なっても行政条件による格差なしとしたことは適正である。

g 奥行補正について

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、本件土地8の間口は18.5メートルであるから奥行価格補正率を1.00としたことは、適当である。この結論は、普通住宅地区における標準的な画地の奥行が23メートル未満であるところ、国土庁の作成した土地価格比準表によると、標準的な画地の奥行の1.5未満の画地の補正率が1.00であることから、その妥当性が裏付けられる。

ケ 本件土地9について

a 標準宅地eの価格算定

標準宅地eの不動産鑑定評価額は、専門家である不動産鑑定士の鑑定により評価された評価額であるから、標準宅地eの平成4年7月1日時点の不動産鑑定価格を参考に同地の価格を決定したことは適当である。

また、上記鑑定が、平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率をマイナス17.3パーセントと認定した根拠は、〔1〕平成4年1月1日から平成5年1月1日までの、新宿区の地価公示価格を基礎とした年間変動率がマイナス23.3パーセントであること、〔2〕新宿区の地価公示地の平成4年1月1日から平成5年1月1日までの地価変動率がマイナス31.3パーセントであることを踏まえて、総合的に検討したものである。

そうすると、上記時点修正率は合理的な根拠に基づいて求められたものである。

b 交通接近条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、交通接近条件による修正率121パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率が被告の認定する格差率より小さいことから、その妥当性が裏付けられる。

c 環境条件

市町村長は、評価基準等に従った評価をすべく義務付けられているのであり、そのあてはめに誤りがない以上、環境条件による減価率97パーセントは適正である。この結論は、国土庁の作成した土地価格比準表によっても、格差率がおおよそ一致することからも、その妥当性が裏付けられる。

d 不整形地補正率

取扱要領付表10に規定された不整形地補正率0.90は次に述べるとおり合理的に算定された補正率である。すなわち、相続税財産評価基本通達による不整形地の補正率は、〔1〕評価する不整形地の地区及び地積を地積区分表にあてはめて確定した上、〔2〕評価対象地の画地全域を含む想定整形地の地積を算出して「陰地割合」を求め、〔3〕上記地積区分と陰地割合を不整形地補正率表にあてはめて不整形地補正率を求めるというものであるが、この方式を本件土地にあてはめると、不整形地補正率は0.97になる。とすれば、本件土地の不整形地補正率0.90は他の手法で求めた補正率より小さくなることから、その妥当性が裏付けられる。

e 地下障害物補正率

地下を鉄軌道等に利用している宅地に対する減価（地下障害物補正率0.50）は、無道路地を上回る減価がなされており、全般的にみて過大であることはあっても過小であることはないというべきである。

5 争点

以上によれば、本件の争点は、以下の各点である。

- (1) 時点修正通知に基づく本件土地の評価の適法性の有無（争点1）
- (2) 7割評価通達に基づく本件土地の評価の適法性の有無（争点2）
- (3) 評価基準等の合理性の有無（争点3）
- (4) 本件土地の評価の個別的違法の有無（争点4）

第3 争点に対する判断

1 争点1及び2について

(1) 「適正な時価」の意義

固定資産税は、固定資産課税台帳に登録された固定資産の価格を課税標準とすることを原則として（法349条1項、349条の2）、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下同じ。）に対して（法343条1項）、資産の所有という事実に着目して課税さ

く、時点修正を行うべき旨の技術的援助と解され、これによって、さらに賦課期日までの時点修正を行うべき必要性を否定する趣旨のものとは解されない。

(3) 評価基準による評価と客観的時価との関係

適正な時価の意義を前記のように解すると、土地の適正な時価の算定は、鑑定評価理論に従って個々の土地について個別的、具体的に鑑定評価することが最も正確な方法ということになる。

しかし、課税対象となる土地は極めて大量に存在することから、限りある人的資源により、時間的制約の下で、上記のような評価を実施することが困難であることは明らかである。

そこで、法は、これらの諸制約の下における評価方法を自治大臣の定める評価基準によらしめることとし、併せて、極めて大量の固定資産について反復、継続的に実施される評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、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しようとしているものといえることができる。

もつとも、評価基準は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、宅地評価についてみれば、個別鑑定と同様の方法で標準宅地の客観的時価を算定し、価格形成要因の主要なものに関する補正等を加えて、対象土地の価格を比準評定するものであって、宅地の価格に影響を及ぼすべきすべての事項を網羅するものではないから、標準宅地の評定及び評価基準による比準の手續に過誤がないとしても、個別的な評価と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないものといえるべきであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものといえるべきである。

そして、このように、評価基準等による評価方法には誤差が生じるおそれがあることからすれば、少なくとも評価額が客観的時価を超えるという事態が生じないように、あらかじめ減額した数値をもって計算の基礎となる標準宅地の「適正な時価」として扱うことは合理的な方法といえるべきであり、また、評価手續上、賦課期日の時価が予測値にならざるを得ず、地価が下落する可能性も排除できないことに照らしても、課税標準の特例以外であっても一般的な負担軽減方法として「適正な時価」をあらかじめ控え目に評定することも、固定資産の価格を当該固定資産の「適正な時価」と定めた法の趣旨に反しない限度で許されるものといえるべきである。

したがって、その意味では、公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことも、法が禁ずるものではなく、前記のような趣旨において7割評価通達には合理性が認められ、これに従った評価を行ったことには違法がないといえるべきである。

そして、7割評価基準の本来の趣旨が賦課期日までの時点修正を目的とするものではないとしても、7割評価基準を含む評価基準の定めを適用して算定された価格が賦課期日における客観的時価を上回らない限り、この点で、固定資産評価審査委員会が行った決定に違法があるとはいえないといえるべきであり、原告が主張するところの、課税処分謙抑性

の原則に反するということがいえない。

また、平成5年度以前の評価額が時価に比して著しく低額であったとしても、そのような低い価格をもって法の前提とする「適正な時価」であると解することができないから、7割評価基準に従った結果、評価額が従前の評価額を上回ることとなったとしても、この点をとらえて、租税法律主義又は原告の主張する徴税の信義則に違反するとは解されない。

なお、原告は、東京都においては、「適正な時価」は地価公示価格の1割ないし2割であると正式に公にしており、納税者もこれを適正な時価であると認識して納税していたのであるから、租税法律主義又は徴税の信義則により、これを地価公示価格の7割程度に変更するには法律又は条例による必要があると主張する。しかし、そもそも、法は、適正な時価について、これを地価公示価格の一定の割合とする旨規定しておらず、また、過去に、東京都内の土地につき、その固定資産評価額が、結果として地価公示価格の1割ないし2割程度の価格となった時期があったとしても、東京都知事又は被告において、東京都内の土地の固定資産評価額を決定するについて、「適正な時価」が地価公示価格の1割ないし2割とする旨の基準等が公に示されたりした事実も認められないから、原告の上記主張は、その前提を欠くというべきであって、採用できない。

(4) 原告は、本件各土地の評価に用いられた地価公示価格、地価調査価格及び鑑定は、バブル期における投機等の不正常的取引条件を排除しておらず、そのため非常に高額になっているから、本件各土地の登録価格は適正な時価を大幅に上回っている、と主張する。

前記のとおり、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を意味するものであり、この評定に当たっては、不正常的条件を排除すべきであるところ、この不正常的条件とは、買い急ぎによる割高の価額の売買、知人間、親戚間等の特殊な関係にある者の間での売買、隣接地の買い足しによる割高の価額の売買など、個々の取引における価額の決定に影響を及ぼした、当該事例に特殊な条件をいうと解すべきである。

そして、将来における期待価格が含まれた取引についても、ある特定の土地について、将来における期待価格が含まれた取引が行われ、当該土地の価額が、その時点における一般の土地取引の相場による価額を大きく上回っていると判断されるような場合には、これを当該事例に特殊な条件とみて、適正な時価の評定に際し、不正常的条件として排除すべき余地があるというべきであるが、いわゆるバブル期における土地の価格の高騰は、都市部を中心に、当時の土地取引一般の価額決定に対して影響を及ぼした条件であり、その相場全体を高騰させたものであるから、これを、適正な時価の算定に当たって、不正常的条件として排除しなければならないものとは解されない。

確かに、原告の主張するとおり、バブル期には投機的な土地取引が行われていたことは認められるが、これを一つの原因とする土地の価額の高騰は、投機の対象でない土地取引にも及んでいたのであるから、このような土地の価額の高騰を排除せずに適正な時価を評定したことが不合理であるとはいえない。

よって、原告の上記主張は採用することができない。

(5) また、原告は、本件土地8, 9を除く本件各土地の登録価格を算定するに当たって、鑑定評価価格を用いなかったことが違法である旨の主張をする。

しかし、7割通達のうち原告の指摘する文言が、固定資産の評価に当たっては必ず鑑定評価価格を用いなければならないという趣旨であると解することはできないし、地価公示価格は、地価公示の標準地について、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定された正常な価格であり（地価公示法2条1項）、この「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう（同条2項）こと、地価調査価格は、基準地について、1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、判定された標準価格であり（国土利用計画法施行令9条1項）、この標準価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう（同条2項）ことからすれば、固定資産の評価に際して、鑑定評価価格を用いず、地価公示価格又は地価調査価格を用いたことが不合理であるといえない。

よって、原告の上記主張は採用することができない。

(6) 以上によれば、登録価格の違法に関する判断は、〔1〕評価方法の選定、標準宅地の選定、標準宅地の価格と基準宅地の価格との均衡及び標準宅地の評価額から対象土地への比準の方式が評価基準及び市町村長の補正に関する基準（取扱要領等）に従ったものであるかどうか（基準適合性）、〔2〕評価基準等が一般的に合理性を有するかどうか（基準の一般的合理性）、〔3〕評価基準による評価の基礎となる数値、すなわち、標準宅地の価格が賦課期日における適正な時価であるかどうか（標準宅地の価額の適正さ）が審理されるべきこととなる。

なお、既に説示したとおり、評価基準による評価が複数の評価要素の積み重ねを通じて結論において「適正な時価」に接近する方法であることからすると、評価基準に定める個別的評価要素が具体的な土地の特殊性に照らして適切さを欠くとみえる場合があるとしても、一般的に合理的とされる評価基準による評価が客観的時価を超えないときは、これを違法とすることはできないというべきである。

しかし、前記のような評価方法は、一定の期間内に限られた人的資源をもって、極めて大量に存在する課税対象土地の評価を遂げなければならないという制約の下で可及的に「適正な時価」に接近するための方法として許容されているものであり、登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回ることもまでも許容するものではないから、前記〔1〕ないし〔3〕の事由が立証されたとしても、結果としての登録価格が賦課期日における対象土地の客観的時価を上回るときは、その限度で登録価格の決定は違法になるというべきである。

2 争点3について

(1) 評価基準第1章第3節は、本件土地のように主として市街地的形態を形成する地域

における宅地については、市街地宅地評価法によって評価すると定めている。

この評価法は、いわゆる路線価方式による評価法であるが、路線価方式は、大量の宅地を短期間に相互の均衡を考慮しながら評価する方法として使用できるものと一般に解されており、評価基準において路線価方式を採用したことには一般的な合理性があるといえることができる。

(2) また、評価基準は、市街地宅地評価法における各街路の路線価は、売買実例価額を基礎として、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及び各街路の路線価の均衡等を総合的に考慮して決める旨定めているが、このような方法は鑑定評価の方法として不相当なものではなく、客観的時価への接近方法として合理性を有するものといえることができ、評価基準の定める画地計算法についても、宅地を評価する基準・方法として合理性を欠くという事情も見当たらない。

(3) 東京都特別区においては、前記第2の2(4)のとおり、取扱要領及び比準表を定めている。

ア 証拠(乙6, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、取扱要領は、評価基準に基づいて、東京都特別区の区域内に存する固定資産(土地)を評価するための評価事務の実施の要領について定めたものであり、評価基準に従ってより具体的に価格の算定方法を規定したものと認められる。評価基準は、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」の付表等について、所要の補正をしてこれを適用する旨規定しており(第1章第3節(一)4)、これを受けて、取扱要領は、評価基準別表第3の各附表(平成8年自治省告示第192号による改正前のもの。以下、同別表の各附表について同じ。)が規定する奥行価格逓減率(同附表1)、側方路線影響加算率(同附表2)、間口狭小補正率(同附表5)及び奥行短小補正率(同附表7)等の補正率に所要の補正をして、それぞれに対応する補正率を規定しているといえることができる。また、都市計画街路・都市高速鉄道補正率や、地下障害物補正率など、評価基準が規定していない補正についても、東京都の宅地の状況に応じて、独自にこれを定めている。

イ 証拠(乙10, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、比準表は、東京都の固定資産評価においては、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する土地との間における価格形成要因を比較して格差率を求め、これに基づき主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を評定するために利用されていること、用途ごとに価格形成要因及びその組合せが異なるとともに、同一の要因で格差が認められる場合においても格差率が異なってくる上、同一用途であっても地域の特性によって格差率は異なってくるから、用途地区の区分及び東京都特別区の区分によって、用途地区別・地域別に比準表が作成されていること、格差率の作成に際しては、不動産鑑定士に委嘱し、地価公示地や売買実例を参考にした東京都区部の土地価格に関する統計分析の結果に基づきつつ、様々な検証手段を用いてその数値の妥当性を確認し、最終的な率を決定していることが認められる。

そして、比準表は、普通商業地区、普通住宅地区及び料亭地区の具体的な価格形成要因

として以下のものを掲げ、各要因ごとの格差率を定めている。

街路条件：幅員，連続性，系統性及び種類

交通接近条件：最寄り駅への距離，商業中心への距離（普通商業地区及び料亭地区について）

環境条件：土地区画整理事業等，環境影響施設（普通住宅地区について）及び商業密度

行政的条件：容積率及びその他公法上の規制

以上の各要因を，土地の価格形成要因として考慮することに不合理な点は窺われないし，比準表が具体的な格差率を定めるに当たって前記のような手法を用いていることからすれば，上記各要因ごとの格差率も合理性を有しており，この比準表は全体として評価基準に違反せず，妥当なものであるといえることができる。

（４）都市計画街路補正率について

ア 取扱要領は，都市計画街路及び都市高速鉄道として計画決定されているために，都市計画法53条により当該土地における建築が制限されている宅地については，総地積に対する当該予定地積の割合に応じ，付表13「都市計画街路・都市高速鉄道予定地補正率」により補正を行う旨規定し，同付表では，上記割合が60パーセント以上の場合，30パーセント以上60パーセント未満の場合，30パーセント未満の場合の補正率を，それぞれ0.70，0.80，0.90と定めている。

イ 評価基準は，別表第3「画地計算法」において，土地が都市計画街路及び都市高速鉄道として計画決定されている場合の減価補正についての規定を設けていないものの，前記のとおり，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」の附表等について，所要の補正をしてこれを適用する旨定めている。

そして，都市計画法53条は，都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は，原則として都道府県知事の許可を受けなければならない旨定め，同法54条は，上記許可の基準として，当該建物の階数が2以下で，地階を有さず，主要構造部が木造，鉄骨造，コンクリートブロック造その他これに類する構造であり，かつ，容易に移転し，又は除却することができるものであると認められる場合には，上記の都道府県知事による許可がされる旨規定している。ただし，東京都においては，都市計画法53条1項の許可に関する取扱基準が定められ，3階建てまでは可能とされている。

このように，都市計画街路予定地が存在する宅地では，建築階数や構造が制限され，商業地においては，その用途や収益性に影響が生ずる。

したがって，都市計画街路及び都市高速鉄道として計画決定されている土地について，単位地積当たりの評点を求めるに際して一定の減価を行うことは，評価基準に反するものではなく，合理性を有するといえることができる。

ウ 証拠（乙33）によれば，昭和50年10月15日自治固第98号自治省税務局固定資産税課長通達は，都市計画施設の予定地に対する建築規制に基因してその価格が低下している宅地については，その価格事情を路線価の付設等によって価額に反映させることが困難な場合があり，このような場合，その価格事情に特に著しい影響が認められるときに

限り、都市計画施設の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた3割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする、としていることが認められる。

また、証拠(乙44)によれば、他の大都市における都市計画施設予定地の補正率又は都市計画道路予定地補正率をみると、そのほとんどが、最大でも30パーセントのマイナスとする取扱いを行っていること、財団法人日本不動産研究所が把握する、平成6年5月から平成7年9月までの東京都特別区内の都市計画街路予定地の7つの取引事例によると、減価率は最大でもマイナス30パーセントを超えていないこと、相続税の課税価格計算の基礎となる財産評価に際しては、都市計画街路予定地にあるため、建物の建築に関し、その構造や階数に制限を受けるなど、その宅地を通常どおり使用できない場合には、路線価がそのことを考慮して付されている場合を除き、利用制限がないものとして評価した価額の70パーセントに相当する価額で評価する慣例が存在することが、それぞれ認められる。

以上によれば、取扱要領が、都市計画街路・都市高速鉄道補正率を、最大でマイナス30パーセント(0.70)としていることが合理性を欠くということとはできない。

さらに、都市計画施設の予定地に対する建築制限により、一般的に当該宅地の価格が低下し、総地積に対する当該予定地積の割合が大きいほど、価格の低下も大きくなるといえること、大量の土地の評価を限られた時間内で行うためには、都市計画施設の予定地に対する減価補正の割合についても、明確な基準に基づいてあらかじめ規定する必要があることからすれば、取扱要領が、都市計画街路・都市高速鉄道補正率として、該当地積の割合に応じてマイナス30パーセント、マイナス20パーセント(0.80)、マイナス10パーセント(0.90)と段階的に規定していること及びその補正割合についても、不合理であるとは解されない。

エ したがって、取扱要領が規定する、都市計画街路・都市高速鉄道補正率は合理性を有しており、これを適用して固定資産の評価を行うことは相当であるというべきである。

(5) そうすると、評価基準における市街地宅地評価法は、全体として「適正な時価」への接近方法として合理的であって、法の委任の趣旨に従ったものであるということができ、また、取扱要領及び比準表の定めも、全体として客観的時価への接近方法として合理性を有するものといえることができる。

3 争点4について

(1) 本件土地1について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙7, 同9, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地1の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地1の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙7, 同8, 同9)によれば、本件土地1及び標準宅地aはいずれも大久

保通りに沿接し、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地 a の属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

評価基準第1章第3節二(一)2(2)によれば、状況類似地域は、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とされているから、上記事実によれば、本件土地1の所在する地区の標準宅地は、本件土地1の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものというべきである。

イ 標準宅地 a の賦課期日における適正な時価について

a 基準地価格は、都道府県知事が、基準地について、毎年1回、1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、基準日(7月1日。国土利用計画法施行規則14条)における単位当たりの標準価格を判定したものであり(同法施行令9条1項)、上記価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格とされているから(同条2項)、基準地価格は、当該土地の基準日における正常取引価格に極めて近似すると解される。

そして、標準宅地 a が新宿区筑土八幡町5番12所在の土地であり、基準地である新宿(都)5-17が新宿区筑土八幡町5番12外1筆の土地であることからすれば、標準宅地 a の取引価格は、上記基準地価格と一致すると推認することができ、この推認を覆すに足る事情は本件全証拠によっても認めることはできない。

証拠(乙8)によれば、平成4年7月1日の時点における上記基準地価格は550万円であるから、同日時点における標準宅地 a の価格は550万円であると推認することができる。

b 証拠(乙8、同40)及び弁論の全趣旨によれば、鑑定においては、基準地である新宿(都)5-17及び地価公示地である新宿5-11の各地価変動率を参考に、不動産市況も考慮して、標準宅地 a の地価変動率を算定したと認められ、この事実を照らせば、被告主張に係る本件標準宅地の平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率マイナス12.9パーセントは、当時の地価下落率であったことが推認され、この推認を覆すに足る事情は本件全証拠によっても認めることはできない。

c 証拠(乙41の3ないし5)及び弁論の全趣旨によれば、新宿(都)5-17の基準地価格は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの期間において、おおむね465万円(平成4年7月1日時点の価格550万円と平成5年7月1日時点の価格380万円の中間値)から330万円(平成5年7月1日時点の価格380万円と平成6年7月1日時点の価格280万円の中間値)まで約29.0パーセント下落したことが認められる。

そうすると、上記期間内の標準宅地 a の地価下落率が30パーセントを超えることはなかったと認めるのが相当であるから、7割評価通達に従った場合に生ずる3割の評価誤差の許容範囲を超える地価の下落はなかったものというべきである。

d したがって、被告が標準宅地 a の適正な時価として認定した 335 万円は、賦課期日当時の客観的時価を上回るものではないというべきである。

ウ 主要な街路 a と本件土地 1 の正面路線との格差率

a 交通接近条件

証拠(乙9)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地1から最寄り駅までの距離は570メートル、標準宅地から最寄り駅までの距離は440メートルであること、商業中心への距離は、本件土地1からは500メートル、標準宅地からは330メートルであることが認められる。そうすると、比準表によれば、最寄り駅への距離について格差率がマイナス2ポイント、商業中心への距離について格差率がマイナス5ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をマイナス7ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 証拠(乙9)及び弁論の全趣旨によれば、その他の要因については、主要な街路 a と本件土地 1 の正面路線との間で特段の相違はないと認められるから、街路条件による格差率、環境条件による格差率及び行政的条件による格差率をいずれもプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

エ 画地計算法による算定

a 間口狭小補正

前記2(3)アのとおり、取扱要領が規定する間口狭小補正率は、評価基準が規定する間口狭小補正率に所要の補正を加えて定められたものであり、取扱要領の上記規定は評価基準の趣旨に合致し、不合理な点は窺われない。

証拠(乙9)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地1の間口は4.5メートルと認められるから、本件土地1の評価に際して、取扱要領の規定に基づいて、間口狭小補正率として0.97を適用したことは評価基準に違反せず、適法というべきである。

b 奥行補正

評価基準は、宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって漸減するものであるから、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格逓減率表」(別表第3附表1)によって求めた当該画地の奥行価格逓減率を乗じて単位地積当たり評点数を求める旨規定している(別表第3, 3)。また、奥行が短小な画地については、「奥行短小補正率表」(同別表附表7)によって求めた補正率によって、その評点数を補正する旨規定している(同別表第3, 8(3))が、これは、画地が一個の宅地として利用するのに適度な奥行を有していなければかえって利用価値が低くなるに基づいているといえることができる。

そして、前記2(3)アのとおり、取扱要領が規定する奥行価格補正率は、評価基準が規定する奥行価格逓減率及び奥行短小補正率に所要の補正を加えて定められたものであり、取扱要領の上記規定は評価基準の趣旨に合致し、不合理な点は窺われない。

証拠(乙9)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地1の奥行は17.

0メートルと認められるから、本件土地1の評価に際して、取扱要領の規定に基づいて、奥行価格補正率として1.00を適用したことは評価基準に違反せず、適法というべきである。

オ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地1のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法というべきである。

(2) 本件土地2について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙11, 同13, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地2の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地2の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であること、本件土地は、正面と側方に路線がある角地であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙7, 同11, 同12, 同13)によれば、本件土地2は早稲田通りと大久保通りに沿接し、標準宅地bは早稲田通りに、標準宅地aは大久保通りに沿接していること、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地a, 同bの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、上記の土地のいずれも容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地2の正面路線に沿接する地区の標準宅地及び本件土地2の側方路線に沿接する地区の標準宅地は、いずれも、それぞれの地区の状況類似地域から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地bの賦課期日における適正な時価について

証拠(乙42の1ないし4)によれば、標準宅地bは、地価公示地(新宿5-11)でもあることが認められる。

ところで、一般に、地価公示価格は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって地価の形成に寄与することを目的とするために、地価公示法により公示される(同法1条)ものであって、その算定に当たっては、土地鑑定委員会は、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格を判定するものである(同法2条)から、地価公示価格は、当該土地の基準日における正常取引価格に極めて近似すると解される。

そして、証拠（乙42の4）によれば、地価公示地（新宿5-11）の平成6年1月1日における価格は380万円であることが認められるところ、本件決定では、上記地価公示地（標準宅地b）の適正な時価を、394万円と認定しているのであるから、この認定は、当時の標準宅地bの客観的時価を上回る価格を認定したものといえることができる。

ウ 主要な街路bと本件土地2の正面路線との格差率

a 交通接近条件

証拠（乙13）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地2から最寄り駅までの距離は540メートル、標準宅地bから最寄り駅までの距離は240メートルであること、商業中心への距離は、本件土地2からは480メートル、標準宅地bからは260メートルであることが認められる。

そうすると、比準表によれば、最寄り駅への距離について格差率がマイナス8ポイント、商業中心への距離について格差率がマイナス4ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をマイナス12ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 環境条件

証拠（乙13）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地2と標準宅地bとは土地区画整理事業等の計画がないことは同じであるが、本件土地2の商業密度が40パーセント以上50パーセント未満であるのに対し、標準宅地bの商業密度は60パーセント以上70パーセント未満であり、比準表によれば、土地区画整理事業等について格差率がプラスマイナス0ポイント、商業密度について格差率がマイナス1ポイントとなるから、環境条件による格差率をマイナス1ポイントとした被告の認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

c 証拠（乙13）及び弁論の全趣旨によれば、その他の要因については、主要な街路bと本件土地2の正面路線との間で特段の相違はないと認められるから、街路条件による格差率及び行政的条件による格差率をいずれもプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

エ 証拠（乙7, 同9, 同11, 同14）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地2の側方路線と、本件土地1の正面路線が一致することが認められ、前者の路線価と後者の路線価は同一であるといえることができる。

オ 奥行価格補正率について

a 証拠（乙13）及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地2の奥行は9.0メートルと認められるから、本件土地2の正面路線から計算した単位地積当たり評点数を求めるに際して、取扱要領に従って、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるといえるべきである。

b 証拠（乙14）及び弁論の全趣旨によれば、その側方路線からの本件土地2の奥行は6.5メートルと認められるから、本件土地2の側方路線から計算した単位地積当たり評

点数を求めるに際して、取扱要領の規定に基づいて、奥行価格補正率として0.99を適用したことは、評価基準に違反せず、適法というべきである。

カ 側方路線影響加算について

評価基準は、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求めること、この場合において加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を、側方路線影響加算率表（附表2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によることを規定している（別表第3、4）。この趣旨は、角地は、正面路線のみに接する画地に比べて、建築計画上の優位性から宅地としての利用価値が大きくなり、一般的に価格が高くなるといえるところにあると解される。特に、商業地においては、広告宣伝効果や顧客誘因効果が優れていることが考慮されるため、住宅地や工業地に比べて増価率が高くなるということが出来る。

そして、前記2（3）アのとおり、取扱要領が規定する側方路線影響加算率は、評価基準が規定する側方路線影響加算率に所要の補正を加えて定められたものであり、商業地区における加算率を、住宅地区や工業地区における加算率よりも大きく設定しているから、取扱要領の上記規定は評価基準の趣旨に合致し、不合理な点は窺われない。

本件土地2は普通商業地区であるから、その評価に当たって、側方路線影響加算率として0.100を適用したことは、評価基準等に合致し、適法である。

キ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2（4）のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地2のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるということが出来る。

（3）本件土地3について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠（乙15、同16、同50）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地3の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地3の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠（乙12、同15、同16）によれば、本件土地3及び標準宅地bはいずれも早稲田通りに沿接し、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地bの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地3の所在する地区の標準宅地は、本件土地3の状況類似地

区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地bの賦課期日における適正な時価については、前記(2)イのとおりである。

ウ 証拠(乙11, 同13, 同15, 同16)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地3の正面路線と、本件土地2の正面路線が一致することが認められ、前者の路線価と後者の路線価は同一であるといえることができる。

エ 奥行価格補正率

証拠(乙16)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地3の奥行は9.5メートルと認められるから、本件土地3の評価に際して、取扱要領に従って、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるといえるべきである。

オ 間口狭小補正

証拠(乙16)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地3の間口は4.5メートルと認められるから、本件土地3の評価に除して、取扱要領に従って、間口狭小補正率として0.97を適用したことは、評価基準に違反せず、適法といえるべきである。

カ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地3のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるといえることができる。

(4) 本件土地4について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙17, 同18, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地4の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地4の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙12, 同17, 同18)によれば、本件土地4及び標準宅地bはいずれも早稲田通りに沿接し、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地bの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地4の所在する地区の標準宅地は、本件土地4の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地bの賦課期日における適正な時価については、前記(2)イのとおりである。

ウ 証拠(乙11, 同13, 同17, 同18)によれば、本件土地4の正面路線と、本件土地2の正面路線が一致することが認められ、前者の路線価と後者の路線価は同一である

ということができる。

エ 奥行価格補正率

証拠(乙18)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地4の奥行は9.5メートルと認められるから、本件土地4の評価に際して、取扱要領に従って、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるというべきである。

オ 間口狭小補正

証拠(乙18)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地4の間口は3.5メートルと認められるから、本件土地4の評価に際して、取扱要領の規定に基づいて、間口狭小補正率として0.90を適用したことは、評価基準に違反せず、適法というべきである。

カ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地4のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるということができる。

(5) 本件土地5について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙19, 同20, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地5の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地5の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙12, 同19, 同20)によれば、本件土地5及び標準宅地bはいずれも早稲田通りに沿接し、画地点間の距離は遠くないこと、標準宅地bの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地5の所在する地区の標準宅地は、本件土地5の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地bの賦課期日における適正な時価については、前記(2)イのとおりである。

ウ 証拠(乙11, 同13, 同19, 同20)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地5の正面路線と、本件土地2の正面路線が一致することが認められ、前者の路線価と後者の路線価は同一であるということができる。

エ 奥行価格補正率

証拠(乙20)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地5の奥行は9.

5メートルと認められるから、本件土地5の評価に際して、取扱要領に従って、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるというべきである。

オ 間口狭小補正

証拠(乙20)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地5の間口は4.0メートルと認められるから、本件土地5の評価に際して、取扱要領に従って、間口狭小補正率として0.97を適用したことは、評価基準に違反せず、適法というべきである。

カ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地5のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるといえることができる。

(6) 本件土地6について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙21, 同22, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地6の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地6の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙12, 同21, 同22)によれば、本件土地6及び標準宅地bはいずれも早稲田通りに沿接し、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地bの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地6の所在する地区の標準宅地は、本件土地6の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地bの賦課期日における適正な時価については、前記(2)イのとおりである。

ウ 証拠(乙11, 同13, 同21, 同22)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地6の正面路線と、本件土地2の正面路線が一致することが認められ、前者の路線価と後者の路線価は同一であるといえることができる。

エ 奥行価格補正率

証拠(乙22)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地6の奥行は19.5メートルと認められるから、本件土地6の評価を求めるに際して、取扱要領の規定に基づいて、奥行価格補正率として0.99を適用したことは、評価基準に違反せず、適法というべきである。

オ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地6のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は30パーセント未満であると認められるから、上記補正率として0.90を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるといえることができる。

(7) 本件土地7について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙23, 同25, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地7の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、正面路線の属する地区については、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、その用途地区区分は普通商業地区であり、側方路線の属する地区については、主として料亭、割烹、貸席等が集合している地区であり、その用途地区区分は料亭地区であることが、それぞれ認められる。

証拠(乙12, 同23, 同25)によれば、本件土地7(正面路線)及び標準宅地aはいずれも大久保通りに沿接し、両地点間の距離は遠くないこと、標準宅地aの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。また、証拠(乙23, 同24, 同25)によれば、本件土地7(側方路線)と標準宅地cとでは沿接する街路は異なるものの、いずれも区道であり、標準宅地cの属する地域も、料亭等飲食店舗が多い商業地域であると認められるから、料亭地区として、状況の類似性を肯定することができる。

上記事実によれば、本件土地7の正面路線に沿接する地区の標準宅地及び本件土地7の側方路線に沿接する地区の標準宅地は、いずれも、それぞれの地区の状況類似地域から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものというべきである。

イ 標準宅地cの賦課期日における適正な時価について

a 証拠(乙24, 同37)中に記載された各鑑定評価の根拠に照らせば、被告主張に係る標準宅地cの平成4年7月1日における1平方メートル当たりの評価額360万円は当時の客観的時価であったと推認され、上記証拠及び弁論の全趣旨によれば、鑑定においては、基準地である新宿(都)5-17の地価変動率を参考に、不動産市況も考慮して、標準宅地cの地価変動率を算定したと認められ、この事実を照らせば、被告主張に係る本件標準宅地の平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率マイナス15.0パーセントは、当時の地価下落率であったことが推認される。

上記各推認を覆すに足りる事情は本件全証拠によっても認めることはできない。

b 前記(1)イcのとおり、新宿(都)5-17の基準地価格は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの期間において、おおむね465万円から330万円まで約29.0パーセント下落したことが認められる。

c 前記のとおり、基準地価格は、当該土地の基準日における正常取引価格に極めて近似すると解される。

そして、基準地が、都道府県知事が自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定していること（国土利用計画法施行令9条1項）、標準宅地cと当該基準地（新宿（都）5-17）の近接性及び状況の類似性（乙23）に照らせば、上記期間内の標準宅地cの地価下落率が30パーセントを超えることはなかったと認めるのが相当であるから、7割評価通達に従った場合に生ずる3割の評価誤差の許容範囲を超える地価の下落はなかったものというべきである。

d したがって、被告が標準宅地cの適正な時価として認定した214万円は、賦課期日当時の客観的時価を上回るものではないといえることができる。

ウ 主要な街路bと本件土地7の正面路線との格差率

a 交通接近条件

証拠（乙25）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地7の正面路線から最寄り駅までの距離は570メートル、標準宅地から最寄り駅までの距離は440メートルであること、商業中心への距離は、本件土地7の正面路線からは500メートル、標準宅地からは330メートルであることが認められる。そうすると、比準表（乙10）によれば、最寄り駅への距離について格差率がマイナス2ポイント、商業中心への距離について格差率がマイナス5ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をマイナス7ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 証拠（乙9）及び弁論の全趣旨によれば、その他の要因については、主要な街路aと本件土地1の正面路線との間で特段の相違はないと認められるから、街路条件による格差率、環境条件による格差率及び行政的条件による格差率をいずれもプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

エ 主要な街路cと本件土地7の側方路線との格差率

a 街路条件

証拠（乙26）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地7の側方路線の街路と主要な街路cでは、いずれも連続性は通り抜け可であり、系統性（道路法上の種類）は区道であるが、幅員は、前者が2.0メートル、後者が5.0メートル、種類（建築基準法上の種類）は、前者が建築基準法42条2項道路、後者が同法42条1項道路であることが、それぞれ認められ、比率表によれば、幅員について格差率がマイナス11ポイント、連続性及び系統性について格差率がプラスマイナス0ポイント、種類について格差率がマイナス2ポイントとなるから、街路条件による格差率をマイナス13ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 交通接近条件

証拠（乙26）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地7の側方路線から最寄り駅までの

距離は530メートル、主要な街路cから最寄り駅までの距離は350メートルであること、商業中心への距離は、本件土地7の側方路線からは480メートル、標準宅地からは280メートルであることが認められる。そうすると、比準表によれば、最寄り駅への距離について格差率がマイナス2ポイント、商業中心への距離について格差率がマイナス4ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をマイナス6ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

c 行政的条件

証拠(乙26)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地7の側方路線の街路が属する地域の容積率は240パーセント、主要な街路cが属する地域の容積率は300パーセントであり、その他公法上の規制はいずれも存在しないことが認められ、比準表によれば、容積率について格差率がマイナス3ポイント、その他公法上の規制について格差率がプラスマイナス0ポイントとなるから、行政的条件による格差率をマイナス3ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

d 証拠(乙26)及び弁論の全趣旨によれば、環境条件については、主要な街路cと本件土地7の側方路線との間で特段の相違はないと認められるから、環境条件による格差率をプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

オ 奥行価格補正率

証拠(乙25, 同26)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地7の奥行は16.5メートル、その側方路線からの同土地の奥行は14.5メートルであると認められるから、本件土地7の正面路線から計算した単位地積当たり評点数及び同土地の側方路線から計算した単位地積当たり評点数を求めるに際して、取扱要領に従って、いずれも奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるといえるべきである。

カ 側方路線影響加算率

本件土地7の側方路線の属する地域は料亭地区であるから、その評価に当たって、取扱要領に従って、側方路線影響加算率として0.100を適用したことは、適法である。

キ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地7のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は60パーセント以上であると認められるから、上記補正率として0.70を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるといえることができる。

(8) 本件土地8について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙27, 同29, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地8の登記及び現

況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、居住用住宅が連続する地区で、高級住宅が連続集中しているとはいえないから、本件土地8の属する地域の用途地区区分は普通住宅地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙27, 同28, 同29)によれば、標準宅地dが属する地域の用途地区区分も普通住宅地区であること、いずれの土地も区道に接していること、標準宅地dの属する地域の容積率は184パーセント、本件土地8の属する地域の容積率は160パーセントであること、同宅地と本件土地8との距離は相当に離れているとまではいえないことがそれぞれ認められる。

上記事実によれば、本件土地8と標準宅地dとは、沿接する街路は異なるものの、いずれも普通住宅地区に属し、状況が類似しているといえることができる。よって、本件土地8の所在する地区の標準宅地は、本件土地8の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものというべきである。

イ 標準宅地dの賦課期日における適正な時価について

a 証拠(乙28, 同38)中に記載された鑑定評価の各根拠に照らせば、被告主張に係る標準宅地dの平成4年7月1日における1平方メートル当たりの評価額125万円は当時の客観的時価であったと推認され、上記証拠及び弁論の全趣旨によれば、鑑定においては、地価公示地である新宿一10の地価変動率を参考に、不動産市況も考慮して、標準宅地dの地価変動率を算定したと認められ、この事実を照らせば、被告主張に係る本件標準宅地の平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率マイナス12.8パーセントは、当時の地価下落率であったことが推認される。

上記各推認を覆すに足りる事情は本件全証拠によっても認めることはできない。

b 証拠(乙42の3, 4)によれば、地価公示地新宿一10の地価公示価格は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの期間において、120万円から89万円まで約25.8パーセント下落したことが認められる。

c 前記のとおり、地価公示価格は、当該土地の基準日における正常取引価格に極めて近似すると解される。

そして、地価公示地(標準地)が、土地鑑定委員会が自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定していること(地価公示法3条)、標準宅地dと上記地価公示地(新宿一10)の近接性及び状況の類似性(乙27, 同48)に照らせば、上記期間内の標準宅地dの地価下落率が30パーセントを超えることはなかったと認めるのが相当であるから、7割評価通達に従った場合に生ずる3割の評価誤差の許容範囲を超える地価の下落はなかったものというべきである。

d したがって、被告が標準宅地dの適正な時価として認定した76万3000円は、賦課期日当時の客観的時価を上回るものではないというべきである。

エ 主要な街路dと本件土地8の正面路線との格差率

a 街路条件

証拠(乙29)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地8の正面路線の街路と主要な街路dでは、いずれも連続性は通り抜け可であり、系統性(道路法上の種類)は区道であるが、幅員は、前者が2.6メートル、後者が4.6メートル、種類(建築基準法上の種類)は、前者が建築基準法42条2項道路、後者が同法42条1項道路であることが、それぞれ認められ、比準表によれば、幅員について格差率がマイナス6ポイント、連続性及び系統性について格差率がプラスマイナス0ポイント、種類について格差率がマイナス1ポイントとなるから、街路条件による格差率をマイナス7ポイントとした被告の認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 交通接近条件

証拠(乙29)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地8から最寄り駅までの距離は80メートル、主要な街路dから最寄り駅までの距離は220メートルであることが認められる。そうすると、比準表によれば、最寄り駅への距離について格差率がプラス2ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をプラス2ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

c 証拠(乙29)及び弁論の全趣旨によれば、その他の要因については、主要な街路dと本件土地8の正面路線との間で特段の相違はないと認められるから、環境条件による格差率及び行政的條件による格差率をいずれもプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

d なお、原告は、本件土地8は、北側崖下に位置している土地であり、日照条件が極めて悪い土地環境にあるが、この条件を考慮せずに同土地の評価を行ったことは違法である旨の主張をする。

しかし、前記のとおり、固定資産の評価は、大量の土地について、時間的制約の下で定型的、統一的な評価を行う必要があることから、その評価方法として、評価基準等においては、市街地的形態を形成する地域における宅地については市街地宅地評価法を採用しているところ、日照条件は、その影響が画地ごとに異なり、路線単位での把握が不可能である上、その格差を数値によって統一的に把握することが困難であるから、比準表において、環境条件の価格形成要因に日照条件が含まれておらず、比準表のその他の項目及び取扱要領においても日照条件を考慮していないことが、合理性を欠くとまではいえない。

そして、本件全証拠によっても、本件土地8の評価に当たって、比準表及び取扱要領に沿って評価が行われ、日照条件が考慮されなかったことにつき、これを不合理とする特別の事情を認めることもできない。

よって、原告の前記主張は、これを採用することはできない。

オ 奥行価格補正率

証拠(乙29)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地8の奥行は1

8. 5メートルと認められるから、本件土地8の評価を求めるに際して、取扱要領の規定に基づいて、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法というべきである。

(9) 本件土地9について

ア 地目、用途地区区分及び状況類似地域の選定について

証拠(乙30, 同32, 同50)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地9の登記及び現況地目はいずれも宅地であり、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当すること、同土地の付近は、概して街路沿いのみに多種類の店舗・事務所が連たんする地域で、本件土地9の属する地域の用途地区区分は普通商業地区であることが、それぞれ認められる。

また、証拠(乙30, 同31, 同32, 同50)によれば、本件土地9及び標準宅地eはいずれも早稲田通りに沿接し、最寄り駅が地下鉄東西線神楽坂駅と共通にしていること、両土地はそれほど離れているとはいえないこと、標準宅地eの属する地域の用途地区区分も普通商業地区であること、容積率は500パーセントの地域にあることが認められる。

上記事実によれば、本件土地9の所在する地区の標準宅地は、本件土地9の状況類似地区から選定されたものであり、この選定は評価基準等に適合したものである。

イ 標準宅地eの賦課期日における適正な時価について

a 証拠(乙31, 同39の1, 2)中に記載された鑑定評価の各根拠に照らせば、被告主張に係る標準宅地eの平成4年7月1日における1平方メートル当たりの評価額520万円は当時の客観的時価であったと推認され、上記証拠及び弁論の全趣旨によれば、鑑定においては、新宿区の地価公示価格を基礎とした年間変動率及び基準地である新宿(都)5-17の地価変動率を踏まえ、標準宅地eの地価変動率を算定したと認められ、この事実に照らせば、被告主張に係る本件標準宅地の平成4年7月1日から平成5年1月1日までの時点修正率マイナス17.3パーセントは、当時の地価下落率であったことが推認される。

上記各推認を覆すに足りる事情は本件全証拠によっても認めることはできない。

b 上記(1)イcのとおり、新宿(都)5-17の基準地価格は、平成5年1月1日から平成6年1月1日までの期間において、おおむね465万円から330万円まで約29.0パーセント下落したことが認められる。

c 前記のとおり、基準地価格は、当該土地の基準日における正常取引価格に極めて近似すると解されること、基準地が、都道府県知事が自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定していること、標準宅地eと上記基準地の近接性及び状況の類似性(乙23, 同30)に照らせば、上記期間内の標準宅地eの地価下落率が30パーセントを超えることはなかったと認めるのが相当であるから、7割評価通達に従った場合に生ずる3割の評価誤差の許容範囲を超える地価の下落はなかったものというべきである。

d したがって、被告が標準宅地eの適正な時価として認定した301万円が、賦課期日当時の客観的時価を上回るものではないことは明らかであるというべきである。

ウ 主要な街路eと本件土地9の正面路線との格差率

a 交通接近条件

証拠(乙32)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地9から最寄り駅までの距離は40メートル、標準宅地eから最寄り駅までの距離は410メートルであること、商業中心への距離は、本件土地9からは960メートル、標準宅地eからは530メートルであることが認められる。そうすると、比準表によれば、最寄り駅への距離について格差率がプラス21ポイント、商業中心への距離について格差率がプラスマイナス0ポイントとなるから、交通接近条件による格差率をプラス21ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

b 環境条件

証拠(乙32)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地9と標準宅地eについては、いずれも当該地域に土地区画整理事業等の計画はないが、商業密度は前者が40パーセント以上50パーセント未満であり、後者が90パーセント以上100パーセント未満であることが認められる。そうすると、比準表によれば、土地区画整理事業等の格差率がプラスマイナス0ポイント、商業密度についての格差率がマイナス3ポイントとなるから、環境条件による格差率をマイナス3ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえることができる。

c 証拠(乙32)及び弁論の全趣旨によれば、その他の要因については、主要な街路eと本件土地9の正面路線との間で特段の相違はないと認められるから、街路条件による格差率及び行政的条件による格差率をいずれもプラスマイナス0ポイントとした認定は、比準表に従ったものであって、適法であるといえる。

エ 奥行価格補正率

証拠(乙32)及び弁論の全趣旨によれば、その正面路線からの本件土地9の奥行は17.5メートルと認められるから、本件土地9の評価に際して、取扱要領に従って、奥行価格補正率として1.00を適用したことは、評価基準に違反せず、適法であるといえるべきである。

オ 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

取扱要領付表13に規定されている都市計画街路・都市高速鉄道補正率の合理性は、前記2(4)のとおりである。

そして、弁論の全趣旨によれば、本件土地9のうち都市計画街路として決定されている宅地の面積割合は30パーセント以上60パーセント未満であると認められるから、上記補正率として0.80を適用したことは、取扱要領に従っており、適法であるといえることができる。

カ 不整形地補正率

評価基準別表第3の8(1)は、不整形地については、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、区分して得られた整形地について評点数を求めるか、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求めるか、又は近似する整形地について評点数を求めるかした上で、その求めた評点数から3割以内の評点数を控除した評点数によるものと規定する。また、画地について、その不整形の程度が大きいほど、建物の建築がより大きく制約され、宅地としての利用価値がより大きく減じられるから、その価額もより低くなるということができる。

そうすると、取扱要領において、最大の補正率をマイナス30パーセント(0.70)とした上で、不整形地を、その不整形の程度に応じて、「不整形のもの」、「相当に不整形のもの」及び「極端に不整形のもの」の3つに分類し、それぞれの不整形地補正率を0.90, 0.80, 0.70と規定したことは、評価基準に従っており、不合理な点は認められないといえる。

証拠(乙32, 同46)及び弁論の全趣旨によれば、本件土地9は、間口が6.5メートル、奥行が17.5メートルで、正面路線に面しており、1か所突出した部分があり、片仮名のトの字に似た形状をした土地であると認められ、これが「不整形のもの」に当たるとした認定について不合理な点は窺われない。

また、証拠(乙45, 同46)及び弁論の全趣旨によれば、相続税財産評価基本通達が採っている蔭地割合方式による補正を本件土地9に当てはめると、補正率は0.97となることが認められる。

よって、本件土地9の評価に際して、不整形地補正率として0.90を適用したことは、評価基準等に適合し、合理的であるというべきである。

キ 地下障害物補正率

弁論の全趣旨によれば、本件土地9はその地下空間に地下鉄が存在することが認められる。

そして、取扱要領は、地下を鉄軌道及び上下水道等に利用している宅地に適用する路線価は、当該宅地の地下を鉄軌道等に利用していない場合に適用する路線価のおおむね5割に相当する評点とする旨規定し、具体的には、以下の算式を用いて、地下障害物の利用部分の面積の割合により補正率(小数点以下第7位を四捨五入)を算定するものとしている。

$$1 - \text{利用地積} \div (2 \times \text{総地積})$$

本件土地9のように、当該土地において、地下鉄が地下障害物として存在する場合には、土地所有者は、当該土地の地下空間の利用が妨げられる上、荷重制限に伴い地上建物等の建築が制限を受けるために、地下及び地上の有効使用が害されるということができるから、取扱要領が、画地に地下障害物が存在する場合に減価補正をすることをしていることは合理性を有するということができる。

そして、証拠(乙50)によれば、財団法人日本不動産協会が発行した検討書では、本件土地9において地下障害物補正率として0.50を用いたことに問題となる点は見当たらない旨結論付けていることが認められ、本件の全証拠に照らしても、上記補正率が不合

理であると窺わせる事実を認めることはできないから、取扱要領の地下障害物補正率に関する規定が合理性を欠くとはいえないと解するべきである。

よって、本件土地の評価に際して、地下障害物補正率として0.50を適用したことは、評価基準等に反するとはいえず、違法とはいえないというべきである。

4 結論

(1) 以上によれば、平成6年1月1日における主要な街路bの路線価は380万点であるところ、これに基づく本件各土地の価格は以下のとおり算定される。

ア 本件土地2

a 本件土地2の正面路線の路線価 330万点

主要な街路bの路線価に前記第3, 3(2)ウの各格差率を乗じた。

$$3,800,000 \times (1.00 \times 0.88 \times 0.99 \times 1.00) = 3,300,000$$

主要な街路路線価 街路 交通 環境 行政 正面路線の路線価
(格差率の補正処理は小数点第3位で四捨五入、路線価付設は有効数字上位3桁)

b 本件土地2の単位地積当たり評点数は、正面路線の路線価に奥行価格補正率1.00を乗じ、これに、側方路線の路線価(311万点)に奥行補正率0.99及び側方路線影響加算率0.100を乗じた数値を加え、さらに、都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、252万7700点となる。

$$(3,300,000 \times 1.00 + 3,110,000 \times 0.99 \times 0.100)$$

基本単価

加算評点

$$\times 0.70 = 2,527,700$$

都計補正 単位地積当たり評点

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

c 本件土地2の評価額 1億2299万7880円

bにおいて算出された単位地積当たり評点に本件土地2の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地2の価格を求めると、1億2299万7880円(10円未満切り捨て)となる。

$$2,527,700 \times 48.66 = 122,997,882$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$122,997,882 \times 1.00 = 122,997,880$$

総評点 1点当たり単価 評価額(10円未満切り捨て)

イ 本件土地3

a 本件土地3の正面路線の路線価 330万点

前記第3、3(3)ウのとおり、本件土地3の正面路線の路線価は、本件土地2の正面路線の路線価と同一である。

b 本件土地3の評点数は、正面路線の路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.97及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、224万4000点となる。

$$3,300,000 \times (1.00 \times 0.97 \times 0.70) = 2,244,000$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

c 本件土地3の評価額 8619万2040円

bにおいて算出された単位地積当たり評点に本件土地3の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地2の価格を求めると、8619万2040円となる。

$$2,244,000 \times 38.41 = 86,192,040$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$86,192,040 \times 1.00 = 86,192,040$$

総評点 1点当たり単価 評価額

ウ 本件土地4

a 本件土地4の正面路線の路線価 330万点

前記第3、3(4)ウのとおり、本件土地4の正面路線の路線価は、本件土地2の正面路線の路線価と同一である。

b 本件土地4の評点数は、本件土地4の正面路線価に奥行価格補正率1.00、間口狭小補正率0.90及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて、207万9000点となる。

$$3,300,000 \times (1.00 \times 0.90 \times 0.70) = 2,079,000$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

c 本件土地4の評価額 7613万2980円

bにおいて算出された単位地積当たりの評点数に本件土地4の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地4の価格を求めると、7613万2980円となる。

$$2,079,000 \times 36.62 = 76,132,980$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$76,132,980 \times 1.00 = 76,132,980$$

総評点 1点当たり単価 評価額

エ 本件土地5

a 本件土地5の正面路線の路線価 330万点

前記第3,3(5)ウのとおり,本件土地5の正面路線の路線価は,本件土地2の正面路線の路線価と同一である。

b 本件土地5の評点数は,正面路線の路線価に奥行価格補正率1.00,間口狭小補正率0.97及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.70を乗じて,224万4000点となる。

$$3,300,000 \times (1.00 \times 0.97 \times 0.70) = 2,244,000$$

正面路線価 奥行補正 間口狭小 都計補正 単位地積当たり評点
(基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

c 本件土地5の価格 9754万6680円

bにおいて算出された単位地積当たりの評点に本件土地5の地積を乗じて総評点を求め,最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地5の価格を求めると,9754万6680円となる。

$$2,244,000 \times 43.47 = 97,546,680$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$97,546,680 \times 1.00 = 97,546,680$$

総評点 1点当たり単価 評価額

オ 本件土地6

a 本件土地6の正面路線の路線価 330万点

前記第3,3(6)ウのとおり,本件土地6の正面路線の路線価は,本件土地2の正面路線の路線価と同一である。

b 本件土地6の評点数は,本件土地6の正面路線価に奥行価格補正率0.99及び都市計画街路・都市高速鉄道補正率0.90を乗じて,293万7000点となる。

$$3,300,000 \times (0.99 \times 0.90) = 2,937,000$$

正面路線価 奥行補正 都計補正 単位地積当たり評点 (基本単価)

(2種以上の補正率は小数点第3位で四捨五入)

c 本件土地6の価格 4億5106万4460円

bにおいて算出された単位地積当たりの評点に本件土地6の地積を乗じて総評点を求め、最後に評点1点当たりの価格1円を総評点に乗じて本件土地6の価格を求めると、4億5106万4460円となる。

$$2,937,000 \times 153.58 = 451,064,460$$

単位地積当たり評点 地積 総評点

$$451,064,460 \times 1.00 = 451,064,460$$

総評点 1点当たり単価 評価額

(2) 以上によれば、本件各決定は、本件土地2の価格を1億2299万7880円を上回る1億2708万5320円と認定した点において、本件土地3の価格を8619万2040円を上回る8932万6290円と認定した点において、本件土地4の価格を7613万2980円を上回る7890万1450円と認定した点において、本件土地5の価格を9754万6680円を上回る1億0109万3830円と認定した点において、及び本件土地6の価格を4億5106万4460円を上回る4億6746万6800円と認定した点において、いずれも違法というべきである。

したがって、原告の主位的請求は、本件土地2ないし6に係る平成6年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する各決定を取り消すことを求める限度で理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がない。

(3) ア ところで、原告は、予備的請求として「被告が、原告に対し、平成8年9月18日付けでした別紙目録記載の各土地に係る平成6年度固定資産課税台帳の登録価格のうち、同目録の平成5年度欄記載の価額を超える部分を取り消す。」との裁判を求めているので、主位的請求が認められない本件土地1、本件土地7、本件土地8及び本件土地9について、これらの請求が認められるか否かを検討する。

イ 被告は、固定資産台帳に登録された価格に関する不服を審査決定するために、当該固定資産の時価を評価することがあるが、ここにおいて判断された価格は、基準年度に係る賦課期日における当該固定資産の適正な時価という一個の評価的事実であるから、法は、この価格を可分なものであるとして、その一部に関する部分のみが取消訴訟において争われ、残部が別途に確定するという事態は予定していないというべきである。もし仮に同委員会の決定が、その前提として判断された当該不動産の価格を基準として可分なものとみれば、弁論主義の帰結として、その一部のみの取消しを訴求することが認められることとなるが、このような場合、請求が認容された場合には、同委員会は審査申出に対して応答すべき義務の履行として改めて当該部分についての決定を行うべきとされており（行政事件訴訟法33条2項）、その結果、新たな決定と訴訟の対象とならなかった決定の残部の両方が存在し、これらの間の論理的な整合も期し難い結果を招来することとなり、また、第

2年度・第3年度の課税標準を定めるについて、法349条2項1号に定める「特別の事情」が存在するか否かを判断する場合、いずれの決定部分に係る事情を基礎とすべきかなどの点において、実際上も解決困難な不都合な事態を生じることが考えられる。

したがって、原告の予備的請求のように「当該土地に係る固定資産課税台帳の登録価格のうち同土地の平成5年度欄記載の価額を超える部分」のみの取消しを求める訴えを認める余地はなく、このような訴えは不適法と解さざるを得ない。

ウ なお、固定資産評価審査委員会のした決定を取消したとしても、新たな裁決において、土地所有者等が主張するような登録価格がされる保障がないとして、固定資産評価審査委員会のした決定は、当該固定資産についての価格を基準として可分であり、土地所有者等は、その一部の取消しを訴求することができ、また、判決において決定のうちの価格の一部の取り消しも可能であって、判決において取り消された部分については、固定資産評価審査委員会が改めて決定する義務は生ぜず、決定のうち取り消されなかった部分のみの効力が存続するとの考え方がある。

しかし、このような考え方は、被告の決定を可分とする点において前記のような問題を生じるほか、行政事件訴訟法33条2項の規定にも反するものであるだけでなく、また、審理の結果、係争部分の具体的な価格について真偽不明となれば、立証責任の原則に従い、請求に係る部分の価格全部を取り消すべきこととなり、改めて同委員会の決定も行われないため、上記の係争部分の価格は零円として確定することになると解さざるを得なくなるという不合理な結果を招来するものである。

むしろ、法は、固定資産評価審査委員会の決定については、市町村長に対しても、上記決定を文書をもって通知するものとし（法433条12項）、市町村長は、その結果、既に固定資産課税台帳に登録された価格等を修正する必要があるときは、上記通知を受けた日から10日以内にその価格等を修正して登録し、その旨を当該納税者に通知すべきものとしたほか（法435条1項）、同項の規定によって価格等を修正した場合においては、市町村長は、固定資産税の賦課後であっても、その修正した価格等に基づいて、既に決定した賦課額を更正すべきことを義務付けている（同条2項）が、判決の結果に基づいて、直ちに市町村長が固定資産課税台帳に登録された価格等を修正すべき事態が生じることを予定した規定は設けられていないことからすれば、法は、取消訴訟において固定資産評価審査委員会の決定のうち価格の認定に誤りがあると判断された場合には、改めて同委員会による決定がされることを前提としているというべきである。

ちなみに、固定資産評価審査委員会の決定が不可分であると解しても、原告において、裁決の違法事由の一つとして価格の不当を主張することが許されるのはいうまでもなく、同委員会が認定した価格が「適正な時価」を上回るとして同委員会の決定を取り消す旨の判決がなされ、その理由中で「適正な時価」が具体的に認定判断されているときには、同委員会は、上記判断に示された価格を上回る認定をすることができないとの拘束を受けたうえで、改めて決定を行うべきこととなるものである。

(4) 以上の次第であるから、主文のとおり判決する。
(東京地方裁判所民事第2部)

(別紙)

目録

1

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番3

宅地 84.69平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 3052万2270円

(3) 平成6年度登録価格 1億7910万2410円

2

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番4

宅地 48.66平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 2736万6380円

(3) 平成6年度登録価格 1億2708万5320円

3

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番5

宅地 38.41平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 1932万7910円

(3) 平成6年度登録価格 8932万6290円

4

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番6

宅地 36.62平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 1707万2240円

(3) 平成6年度登録価格 7890万1450円

5

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番7

宅地 43.47平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 2187万4100円

(3) 平成6年度登録価格 1億0109万3830円

6

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番8

宅地 153.58平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 1億0228万4280円

(3) 平成6年度登録価格 4億6746万6800円

7

(1) 東京都新宿区神楽坂5丁目12番1

宅地 123.07平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 4957万2590円

(3) 平成6年度登録価格 2億8248万2570円

8

(1) 東京都新宿区矢来町125番1

宅地 200.59平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 3610万6200円

(3) 平成6年度登録価格 1億4382万3030円

9

(1) 東京都新宿区矢来町125番3

宅地 109.48平方メートル

(2) 平成5年度登録価格 1793万2820円

(3) 平成6年度登録価格 1億5414万7840円