

主 文

- 1 原判決中控訴人に関する部分を次のとおり変更する。
- 2 府中市固定資産評価審査委員会が控訴人に対して平成 21 年 10 月 13 日付けでした審査決定（決定番号第 1 号）を取り消す。
- 3 控訴人のその余の請求を棄却する。
- 4 控訴人に係る訴訟の総費用は、これを 5 分し、その 1 を控訴人の負担とし、その余は被控訴人の負担とする。

事実及び理由

第 1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- (1) 原判決中控訴人に関する部分を取り消す。
- (2) 主文 2 項と同旨
- (3) 被控訴人は、控訴人に対し、10 万円を支払え。
- (4) 訴訟の総費用は、被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

本件控訴を棄却する。

第 2 事案の概要

1 本件は、東京都府中市内に所在する別紙物件目録記載の区分建物（不動産登記法 2 条 22 号、以下「本件建物」という。）及び同目録記載の敷地権（同法 44 条 1 項 9 号、以下「本件敷地権」という。）を共有して、本件敷地権に係る固定資産税の納税義務を負う控訴人が、府中市長により決定され土地課税台帳に登録された本件敷地権の目的である各土地（以下「本件各土地」という。）の平成 21 年度の価格を不服として、府中市固定資産評価審査委員会（以下「本件委員会」という。）に対して審査の申出をしたところ、これを棄却するとの決定（以下「本件決定」という。）を受けたため、被控訴人に対し、その取消しを求めるとともに、国家賠償法 1 条 1 項に基づき、慰謝料 10 万円の支払を求めている事案である。

なお、本件は、後記経過のとおり、平成 25 年 7 月 12 日の最高裁判所の判決（同平成 24 年（行ヒ）第 79 号）によって差し戻されたものであるところ、差し戻前の訴訟では、控訴人の夫である A も、原告（差し戻前控訴審控訴人、上告人、上告受理申立人）として控訴人と共に本件決定の取消しと慰謝料 10 万円の支払を求める訴えを提起していたが、同人については、本件建物及びその敷地権の登記名義人ではないため、原審で取消請求に係る訴えは却下、慰謝料請求に係る部分は棄却され、差し戻前の控訴審で控訴が棄却された後、

上告も棄却され、上告受理の申立ては受理しないとの決定がされたことにより、同人の敗訴が確定している。

2 前提事実

(1) 控訴人及びAは、控訴人を登記名義人として、本件建物及びその敷地権を共有している。この敷地権の目的である土地が別紙物件目録（敷地権の目的である土地の表示）記載1ないし9の各土地（以下「本件各土地」という。）である。

(2) 本件各土地を含む一帯の土地は、府中市の都市計画において都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と定められており、一般的に、その第一種中高層住居専用地域内の指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%と定められている（同条3項2号イ、ハ）。

a団地は、農地を転用して良好な住宅地を計画的に開発するため、府中市の都市計画において同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」である旨の都市計画決定を受けて建設された都市施設であり（甲75）、 α 街区、 β 街区及び γ 街区に大別されるが、それぞれの建ぺい率及び容積率は、上記の一般的な制限よりも厳しく、 α 街区と γ 街区では20%及び80%（ただし、一部において15%及び70%）とされ、 β 街区では、一部が第二種中高層住居専用地域とされているため（甲8、55）、20%及び130%である（甲7）。

そして、本件各土地のうちa団地の敷地である別紙課税明細目録記載1ないし3の各土地（別紙物件目録の「敷地権の目的である土地の表示」記載1、2及び5の各土地の課税対象部分。以下「本件敷地部分」という。）は、 α 街区に存在しており、建ぺい率は20%、容積率は80%に制限されている（同条2項、同法施行令6条1項7号。以下、この建ぺい率及び容積率の制限を「本件制限」という。）。

(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。このうち本件敷地部分につき登録された価格（以下「本件敷地登録価格」という。）は、別紙課税明細目録記載1の土地については26億0357万6166円、同2の土地については2億5557万4844円、同3の土地については25億9418万6372円であり、これらの1平方メートル当たりの価格は16万4560円である。

(4) 控訴人は、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年度の土地課税台帳に登録された価格につき、本件制限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、同年10月13日付けで控訴人の審査の申出を棄却する旨の本件決定をした。

(5) 控訴人は、平成22年3月16日、本件訴えを提起した。

3 審理経過

(1) 原審

原審（東京地方裁判所平成22年（行ウ）第59号、同第119号）において、控訴人は、本件決定に至る本件委員会の審査の手續に違法があること、本件決定に係る決定書に

違法があることなどを主張したが、原審は、同年9月10日、これらの主張を採用せず、控訴人の請求をいずれも棄却した。

(2) 差戻前の控訴審

控訴人は、原審の上記判断を不服として控訴し（東京高等裁判所平成22年（行コ）第336号）、前記2の前提事実（以下「前提事実」という。）(2)のとおり、本件各土地については都市計画法8条1項1号所定の第一種中高層住居専用地域と指定され、一般的な指定建ぺい率は60%、指定容積率は200%とされているのに、a団地は同法11条1項8号所定の「一団地の住宅施設」とされているため、本件敷地部分については、建ぺい率は20%、容積率は80%と、より厳しい本件制限があるにもかかわらず、これを地域要因として全く考慮しないで決定された本件敷地登録価格は違法であるなどと主張したが、原審は、平成23年10月20日、本件敷地登録価格の決定の適法性の判断については、適正な時価を超えているかどうかを検討すれば必要かつ十分であり、本件敷地部分の平成21年度の賦課期日における適正な時価はその登録価格を上回るものと認められ、本件敷地登録価格の決定は違法ではないと判断して、控訴人の控訴をいずれも棄却した。

(3) 上告審

控訴人は、上記の差戻前の控訴審判断を不服として、上告及び上告受理申立てをしたところ、前者の上告（最高裁判所平成24年（行ツ）第75号）は棄却されたが、後者は受理され（最高裁判所平成24年（行ヒ）第79号）、上告審は、平成25年7月12日、概ね次のように判断して、原判決中控訴人に関する部分を破棄し、同部分につき、本件を当審に差し戻した。

すなわち、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価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下「登録価格」という。）とし（349条1項）、上記の価格とは「適正な時価」をいうものと定めている（341条5号）ところ、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、〔1〕当該土地に適用される同法38条1項所定の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、あるいは、〔2〕これを上回るものではないが、その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はなく、又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が存する場合であって、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るときであるということができる。

本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定の適法性を判断するに当たっては、本件敷地登録価格につき、適正な時価との多寡についての審理判断とは別途に、上記〔1〕の場合に当たるか否か（前提事実（2）の建ぺい率及び容積率の制限に係る評価基準における考慮の要否や在り方を含む。）についての審理判断をすることが必要であるところ、原審はこれを不要であるとしてこの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判

決には、土地の登録価格の決定が違法となる場合に関する法令の解釈適用を誤った結果、上記の点について審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法は原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

また、上記〔2〕の場合に当たるか否かの判断に当たっては、本件敷地部分の評価において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るか、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情があるか等についての審理判断をすることが必要であるところ、原審は、評価基準によらずに認定した本件敷地部分の適正な時価が本件敷地登録価格を上回ることをのみを理由として当該登録価格の決定は違法ではないとしており、これらの点についての審理判断をしていない。そうすると、原判決には、上記の点についても審理不尽の違法があるといわざるを得ず、この違法も原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかであるから、原審に差し戻す、というものである。

(4) 差戻審（当審）における審理

当審は、上記（3）の上告審の判断に従って整理された当事者の主張に基づき、改めて本件決定の当否について判断するものである。

4 評価基準等

市町村長は、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ているところ（地方税法403条1項）、本件敷地登録価格の決定に当たり、その評価方法を定めた評価基準（昭和38年自治省告示第158号。平成21年総務省告示第225号による改正前のもの）等の概要は、次のとおりである（乙2）。

(1) 路線価方式

主として市街地的形態を形成する地域における宅地（本件敷地部分もこれに当たる。）については、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、これに評点1点当たりの価額を乗じて、各筆の宅地の価額を求める。

(2) 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法とは、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（本件敷地部分は住宅地区に当たる。）、〔1〕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の路線価を付設し、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。

なお、上記〔1〕の状況が相当に相違する地域の区分とは、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を基準として、不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）がおおむね同等であると認められる地域（以

下「状況類似地域」という。)を区分するものである。また、上記〔2〕の路線価は、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されるが、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。）の単位面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。

（３）不動産鑑定士による鑑定評価

ア 上記（２）〔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（昭和４４年法律第４９号）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。

なお、総務省自治税務局資産評価室長は、平成１９年５月３１日付けで、平成２１年度の固定資産の評価替えに当たり、「平成２１年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（総税評第１９号）の事務連絡を發文しているところ（甲１２）、この留意事項には、鑑定評価価格について、「不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格であること」、「当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること」、「地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、情報交換等必要な調整を行うこと」などと記載されている。

イ そして、上記の不動産鑑定評価基準（乙４７）とは、平成１４年７月３日付けで国土交通事務次官から発出された通知（平成１９年４月２日付けで一部改正され、平成２１年８月２８日付けで一部改正される前のもの）に基づくものであるところ、不動産鑑定評価基準は、価格形成要因について、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況、土地及び建築物の構造、防災等に関する規制の状況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などが挙げられている。

(4) なお、平成 21 年度の宅地の評価において、市町村長は、平成 20 年 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、評価額について修正を加えることができる。

5 当事者の主張

(1) 本件敷地登録価格が評価基準の定める評価方法による価格を上回るか

(控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、次のとおりの誤りがあるため、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法に従って決定される価格を上回ることになる。

ア 状況が相当に相違する地域の区分

a 団地は、上記のとおり、 α 街区、 β 街区及び γ 街区に大別されるが、各街区では具体的な状況が異なるから、状況類似地域の区分については、a 団地のうち α 街区に限るべきであるにもかかわらず、府中市長は、a 団地全体を状況類似地域としており、不合理である。

イ 主要な街路の選定

a 団地における主要な街路は、a 団地を東西に横断する「しみず下通り」とすべきであるにもかかわらず、府中市長は、a 団地を南北に縦断する「白糸台通り」としており、不合理である。

ウ 標準宅地の選定

府中市長は、標準宅地を α 街区としており、このこと自体は正当であるが、不動産の鑑定評価に当たった F 不動産鑑定士（以下「F 鑑定士」という。）は、標準宅地を α 街区の一部（ δ 丁目と ε 丁目の境より北側部分）だけで鑑定しているから（以下「F 鑑定」という。）、不合理であり、誤りである。そして、府中市長は、この F 鑑定の評価を受入れて本件敷地登録価格を決定しており、結果として標準宅地の選定を誤ったことになる。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

(ア) 不動産鑑定士による鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に従って適切になされることが必要であるところ、F 鑑定士は、上記のとおり、標準宅地の選定を誤っており、標準的画地の選定も誤っている

(イ) また、F 鑑定士は、取引事例比較法において本件制限があることによる格差率を考慮しておらず、また、収益還元法における想定建物も本件制限を考慮しない違法な建築物

を前提として収益価格を求めており、そのような前提で求められた標準価格は不当である。
オ 画地計算法の適用等

仮に、不動産鑑定評価において本件制限があることを考慮しないとしても、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設する際には所要の補正がされてしかるべきであるのに、そのような補正がなされていないから、不当である。

(被控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法に従って決定される価格を上回るものではない。

ア 状況が相当に相違する地域の区分

状況類似地域の区分は、「その状況が相当に相違する地域」ごとに標準宅地を選定するために区分するものであるから、余りに細分化された地域ごとに状況類似地域、ひいては標準宅地を選定することは、市町村内全域の不動産を評価しなければならない固定資産評価の実際から見て、不適切かつ不相当であり、府中市長が a 団地全体を状況類似地域としたことには、誤りはない。

イ 主要な街路の選定

主要な街路について、府中市長は「しみず下通り」としており、F 鑑定もこれに従っているから、この点に誤りはない。

ウ 標準宅地の選定

標準宅地の選定について、府中市長は α 街区としており、F 鑑定もこれに従っているから、控訴人が主張する誤りは存在しない。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

(ア) 控訴人は、F 鑑定の誤りとして、まず、主要な街路や標準宅地の選定に誤りがあることを前提として、標準的画地の選定に誤りがあると主張しているが、上記のとおり、主要な街路や標準宅地の選定に誤りはなく、標準的画地の選定にも誤りはない。

(イ) 次に、一団地の住宅施設の都市計画（都市計画法 11 条 1 項 8 号）は、具体的な住宅施設を想定し、それを都市計画として定めるために指定されるものであり、一団地の住宅施設の都市計画が定める建ぺい率及び容積率は、都市施設の内容を形成する要素であるが、地域の特性を形成する地域要因には当たらない。

また、一団地の住宅施設の都市計画は、良好な居住環境を確保することを目的として、オープンスペースの確保等を前提に、具体的な住宅施設を想定し、これを都市計画として定めるものであるところ、建ぺい率や容積率は、一団地の住宅施設の内容を想定し、これを確保するためのものであるから、実質的に考えれば、個別的要因（公法上及び私法上の規制や制約等が存在すること）として考慮する必要はない。仮に、これを個別的に減価要因として考えるとすると、他方において、一団地の住宅施設には、良好な居住環境の確保に加えて、居住者の生活の利便の増進のために必要な道路や公園、学校などの公共施設、公益施設が配置され、一団地の住宅施設の都市計画により宅地としての価値が高められる

から、この点を増価要因として考慮する必要がある、そのような減価要因が増価要因を上回ることとはあり得ない。したがって、F 鑑定において本件制限が個別的要因とて挙げられていないことは、適切である。

オ 画地計算法の適用等

一団地の住宅施設の都市計画は、上記エの趣旨、目的をもって定められているから、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するに当たり、所要の補正をする必要はない。

(2) 評価基準の定める評価方法の一般的合理性の有無や特別事情の存否

本件敷地登録価格が本件敷地部分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はないが、上記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るか否か、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、本件敷地部分の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るかの問題である。

(控訴人の主張)

仮に、本件敷地部分に適用される評価基準の定める市街地宅地評価法において本件制限が全く考慮されないとしても、本件制限は市街地宅地評価法によっては適正な時価を算定することのできない特別な事情に当たる。

(被控訴人の主張)

市街地宅地評価法は、適正な時価を算定する方法として合理的であり、本件では、これによっては適正な時価を適切に算定することができないような特別の事情も存在しない。

(3) 国家賠償請求について

(控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、本件制限を全く考慮しないで決定された価格であり、府中市長がこれを過大に決定した違法は明白であって、当該違法を争うために審査の申出や、訴えの提起、控訴、上告及び上告受理の申立て、そして差戻後の当審における訴訟活動をしなければならなかった控訴人の精神的苦痛を慰謝するには、10万円が相当である。

なお、本件制限を考慮して標準価格を求め、標準宅地の適正な時価を算定した上で画地計算法を適用すると、別紙「登録価格の控訴人算定根拠1」のとおりになるはずであり、仮に画地計算法において所要の補正をするとして本件制限を考慮すると、別紙「登録価格の控訴人算定根拠2」のとおりになるはずである。

(被控訴人の主張)

本件敷地登録価格は、評価基準に基づき適切に算定されているから、違法ではなく、これを是認した本件決定も違法ではないから、控訴人の国家賠償請求には理由がない。

第3 当裁判所の判断

1 証拠（該当箇所に掲記したもの）及び弁論の全趣旨によれば、本件敷地登録価格の決

定に至る経緯やその後の経過等は、次に認めるとおりである。

(1) 府中市長は、本件敷地登録価格を決定するに当たり、評価基準における市街地宅地評価法に基づき、a 団地全体を状況類似地域として区分し、a 団地を東西に横断する「しみず下通り」を主要な街路と選定した上、これに沿接する標準宅地として、本件敷地部分(標準宅地番号〇〇〇〇〇)を選定し、これに基づき、F 鑑定士に対し、鑑定評価を依頼した(甲 20 の 2, 44 の 4 ないし 6, 乙 3 の 1, 乙 43)。

(2) F 鑑定士は、取引事例比較法による比準価格 1 平方メートル当たり 32 万 9000 円及び収益還元法による収益価格 1 平方メートル当たり 22 万 9000 円を基礎として標準的画地の価格(標準価格)を 1 平方メートル当たり 30 万 4000 円と評価し、これに個別的要因として、「接面関係 四方道路 5.0」,「規模等 -7.0」の補正をし、標準宅地の価格を 1 平方メートル当たり 29 万 7000 円と評価した(F 鑑定, 甲 10, 乙 3 の 1, 50)。

(3) 府中市長は、F 鑑定に基づいて、別紙「a 団地 α 街区 土地評価額計算表」のとおり、本件敷地登録価格を決定した(本件敷地部分は、同別紙記載の「画地番号」〔1〕と「筆番号」1, 6 及び 7 に当たる。)

(4) 府中市議会の G 議員は、本件制限が存在するにもかかわらず、本件敷地登録価格にこれが反映されていないのは不当ではないかと考え、「調査を重ね、東京 23 区や他市で「一団地の住宅施設」のような地域的な規制が、鑑定評価上、考慮されていることをつきとめた」として、府中市議会において質問したところ、平成 22 年 12 月 1 日に開催された府中市議会において、被控訴人の税務管財部長は、次のとおりの答弁をした(甲 17, 32)。
ア 23 区の固定資産評価業務を行う東京都では、土地に対する評価について、平成 18 年度の評価替えから、一団地の住宅施設も含め、地区計画など都市計画上の地域的な規制を特例的条件として評価の過程に取り入れております。具体的には、容積率や建ぺい率などの規制強化の条件であれば地域要因、規制緩和の条件であれば個別的要因としておりますが、地区計画については対象地域が狭いことから、規制強化であっても個別的要因としております。

そして、地域要因とした場合は、鑑定評価の段階で固定資産評価上考慮され、さらに、鑑定評価書の記載におきましても、容積率の規制については行政的条件欄に用途地域の率とともに併記される形となります。

また、一般的には都市計画上の地域的な規制を個別要因ととらえた場合は固定資産評価における鑑定評価の時点では考慮いたしません、東京都では個別的要因の中でも容積率の規制については地域ごとに価格への影響率を積算して路線価を算出する際に加味しているとのことでございます。

イ これまで、本市では、都市計画上の地域的な規制を個別的要因として鑑定評価において不動産鑑定士が裁量判断の中でとらえていると認識をいたしておりますが、東京都を初め多摩地域の 6 市においては地域要因として鑑定評価の中で考慮されております。

本市におきましても、現在、不動産鑑定士と相談をしながら、次回、平成 24 年度の評価替えに向けまして、都市計画上の地域的な規制を地域要因とみなして鑑定評価の過程で考慮することや、地域的な規制を市民の皆様にはわかりやすい形で鑑定評価書に記載する方法などを検討していただいているところでございます。

この結果、不動産鑑定士が地域要因としてとらえた場合には、よい面も、あるいは悪い面も含めまして固定資産評価に反映することになります。これらのことにより、さらに固定資産評価の公正性を確保いたしますとともに、説明責任を果たしてまいりたいと考えております。

(5) 府中市長は、本件敷地部分について、平成 24 年度の土地課税台帳に登録される価格を決定するに当たり、不動産鑑定士である H (以下「H 鑑定士」という。) に鑑定評価を依頼したところ、H 鑑定士は、取引事例比較法による比準価格 1 平方メートル当たり 27 万 3000 円及び収益還元法による収益価格 1 平方メートル当たり 18 万 9000 円を基礎として標準価格を 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」の補正をして、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 (甲 67, 以下「H 鑑定」という。)

なお、上記の H 鑑定とは別に、本件訴訟において被控訴人が F 鑑定の妥当性を立証するため H 鑑定士に依頼して作成された平成 23 年 3 月 28 日付け不動産鑑定評価書 (乙 9) では、本件制限についてマイナス 10% の補正が相当であると記載されていることなどに照らし、H 鑑定における上記「建ぺい率・容積率 ▲10.0」の補正とは、本件制限につき、個別的要因としてマイナス 10% の補正をしたものと認めることができる。

(6) ただし、被控訴人が平成 23 年 4 月 19 日付けで被控訴人を除く東京都内 25 市を対象に実施した調査では、そのうち一団地の住宅施設の中に標準宅地を選定している 15 市において、鑑定評価書中の行政的条件欄には、用途地域の建ぺい率及び容積率が記載され、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率は記載されていないとのことであった (乙 17 ないし 41)。

2 本件敷地登録価格の違法性について

(1) ところで、固定資産税の課税において、市町村長は、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ている (地方税法 403 条 1 項) とところ、この価格とは「適正な時価」をいい (同法 341 条 5 号)、正常な条件の下において成立する取引価格、すなわち客観的な交換価値を指すものであって、この「適正な時価」を求めるために市街地宅地評価法が適用されるときは、地域の区分、状況が相当に相違する地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準、画地計算法の適用等が、いずれも適正に行われることが必要であり、これらを適正に行うことなく決定された価格は、そもそも評価基準によって決定された価格ということとはできないというべきである。そして、このような固定資産税の課税

において、全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、それ自体が地方税法において保護されているものということができるから、仮に、地域の区分、状況が相当に相違する地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準、画地計算法の適用等が適正でなければ、そのような手続で決定された価格は、そもそも評価基準によって決定された価格とはいえないから、違法なものというべきである。

そこで、以下、上記の認定事実を前提として、府中市長によって決定された本件登録価格が全国一律の統一的な評価基準に従った公平な評価によって決定されたものと認められるか否かについて判断する。

(2) 被控訴人は、まず、標準宅地の適正な時価の評定について、一団地の住宅施設に係る本件制限を地域要因や個別的要因等として考慮する必要はないと主張している。しかし、平成 24 年度の土地課税台帳に登録される価格を決定するに当たって採用された H 鑑定では、建ぺい率及び容積率に関する本件制限が個別的に減価要因として考慮されており、府中市長もそのような H 鑑定を容認しているものとうかがわれる。また、被控訴人の税務管財部長の答弁によっても、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の制限を何らかの方法で考慮して固定資産の評価を決定すべきことは、遅くとも平成 18 年度の評価替えの時から東京都(23区)において実施されているものと推認することができる。

(3) 本件の a 団地は、都市計画法 11 条 1 項 8 号により都市計画に定められる都市施設である「一団地の住宅施設」であり、一団地の住宅施設を構成する建築物の敷地について、当該地域に関する都市計画において定められる建ぺい率及び容積率(60%及び200%)よりも制限された建ぺい率及び容積率(20%及び80%)が定められていても、それは、当該一団地の住宅施設に限って適用されるものであるが、一団地の住宅施設を構成する建築物を増築したり、その一部を建て替えたりする場合には、一団地の住宅施設について定められている建ぺい率及び容積率の制限を受けることになり、上記の建ぺい率は3分の1、容積率は2.5分の1という制限は、一団地の住宅施設の敷地として利用されている土地の有効利用の限度を制限していることは明らかであって、土地の取引価格にも一定程度の影響を与える要因になることは否定できないところである(現に、甲13によれば、本件敷地部分上の建物の売買に当たっては、本件制限が存在について重要事項説明の対象とされていることが認められる。)

(4) これらのことを考えると、一団地の住宅施設の敷地である宅地の価格を決定する上で、一団地の住宅施設について定められている建ぺい率及び容積率をもって土地の更地状態での評価に影響しない当該土地上に建築されている建物の現況(建ぺい率及び容積率の実際の使用度合い)と同視することは相当とはいい難く、本件敷地部分について、その適正な時価の評定するに当たっては、本件制限を考慮して、適切な比率で減価する取扱いをすることが相当である。ただし、これが市街地宅地評価法の適用に当たってどの箇所で考慮されるべきかは更に問題となり得るが、上記のとおり、府中市長は、平成 24 年度の土

地課税台帳に登録される価格を決定するに当たって、これを標準宅地の適正な時価の評定（H鑑定）の中で個別的要因として減価することを容認しているから、本件敷地登録価格の決定についても、同様に個別的要因として減価されるべきものと解するのが相当である。

これに関連して、被控訴人は、一団地の住宅施設として建ぺい率及び容積率がより制限されていることは、より広いオープンスペース等が確保されていることでもあり、環境改善要因として機能するから、この増価要因が減価要因を下回ることはないと主張し、H鑑定においても、「建ぺい率・容積率 ▲10.0」と補正される一方で、「住環境 +10.0」と補正されていることが認められる。しかし、上記のとおり、都市計画において一団地の住宅施設が定められるのは、当該一団地の住宅施設が存在する地域全体の健全な発展と秩序ある整備を図るためであり、その良好な居住環境を享受するという利益は、当該一団地の住宅施設の居住者だけではなく、広くその周辺住民においても享受することができる公共的な利益でもあって、被控訴人が主張している道路、公園及び学校等の公共的な施設等を利用したり、開放的な雰囲気や精神的な安らぎを得られたりする利益は、当該一団地の住宅施設の居住者のみが享受するものではなく、周辺住民もほぼ同様に享受することができるのに対し、その敷地等について建ぺい率及び容積率が制限されていることによる不利益は、当該一団地の住宅施設の敷地を所有し、共有する住民だけが負担することになるから、一般論としては、そのような増価要因が減価要因を上回ることはないと考えられるところである。もとより、具体的な状況等によっては、例外的に減価要因を上回る増価要因が見込まれる場合もないわけではないであろうが、本件においては、そのような例外的な事情が認められることを具体的に示す証拠も見当たらない。したがって、本件では、被控訴人の上記主張を採用することはできないというべきである。

（５）以上のとおり、本件敷地の登録価格の決定は、本件制限が減価要因として考慮されておらず、仮に本件制限が減価要因として適切に考慮した場合の本件敷地の登録価格は、実際に府中市長によって決定された本件敷地登録価格よりも下回るものとなるはずであり、府中市長によって決定された本件敷地登録価格は、本件敷地部分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と認められる。したがって、本件敷地登録価格は、標準宅地の適正な時価の評定が適切になされたものとはいえず、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定は、この点を看過した違法なものであるから、本件決定の取消しを求める控訴人の請求には理由があるというべきである。

３ 国家賠償請求について

上記のとおり、本件敷地登録価格の決定及びこれを是認した本件決定は違法なものであるが、そのことによって、国家賠償法１条の請求につき、当然に違法性が認められることになるものではない。

本件では、上記認定のとおり、一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の制限を固定資産の価格の決定に際して考慮するようになったのは、東京都においても平成１８年度の評価替えの時からであり、その他の自治体において、これよりも早く同様の取扱いをし

ていたことを認めるに足りる証拠はなく、また、その他の自治体において、平成 21 年度の評価替えの時には広く上記のような取扱いをするようになったことをうかがわせる証拠もない。しかも、府中市長がした本件敷地登録価格の決定は、不動産鑑定士による鑑定に基づいてなされたものであり、その限りでは地方税法等が予定していた手続を踏まえてなされたものであることが認められる。これらの事情に加えて、上記認定の諸事情を総合勘案すると、平成 21 年度分の本件敷地登録価格の決定に際して、府中市長において一団地の住宅施設に係る建ぺい率及び容積率の本件制限を固定資産の価格の決定に際して考慮しなければならないものと認識していたわけではなく、かつ、そのような認識に至ることを期待することも困難であったと認められるから、府中市長には、その公権力の行使に際して、国家賠償法 1 条所定の違法性の認識はなかったものというべきである。したがって、国家賠償請求を求める控訴人の請求は理由がないから、棄却されるべきものである。

4 結論

よって、原判決中控訴人に関する部分のうち、本件決定の取消請求を棄却した部分は失当であり、国家賠償請求を棄却した部分は相当であるから、原判決を変更することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第 14 民事部

裁判長裁判官 須藤典明 裁判官 小川浩 裁判官 島村典男

物件目録

(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×-×号棟

鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

1階 315.24平方メートル

2階 315.24平方メートル

3階 315.24平方メートル

4階 315.24平方メートル

5階 315.24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 2万5259.09平方メートル

2 府中市×丁目××番××所在

宅地 3211.12平方メートル

3 府中市×丁目××番×所在

宅地 2800.25平方メートル

4 府中市×丁目××番××所在

宅地 807.95平方メートル

5 府中市△丁目××番×所在

宅地 2万3196.13平方メートル

6 府中市△丁目××番××所在

宅地 274.94平方メートル

7 府中市△丁目××番×所在

宅地 1360.45平方メートル

8 府中市△丁目××番×所在

宅地 1115.63平方メートル

9 府中市×丁目××番××所在

宅地 546.77平方メートル

(専有部分の建物の表示)

×丁目×番×の×-×-×××

×××

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)

前記1ないし9の土地の所有権

敷地権の割合 3060980分4642
以上

課税明細目録

1 府中市△丁目××番×所在

宅地 1万5821.44平方メートル

平成21年度の固定資産税に係る価格 26億0357万6166円

2 府中市×丁目××番×所在

宅地 1553.08平方メートル

平成21年度の固定資産税に係る価格 2億5557万4844円

3 府中市×丁目×番×所在

宅地 1万5764.38平方メートル

平成21年度の固定資産税に係る価格 25億9418万6372円

以上

登録価格の控訴人算定根拠1

(別紙) 登録価格の控訴人算定根拠1

面地番号	利用形態	課税対象土地	主要な街路	主要な街路の路線価 (1㎡当たり) ※1	接している 街路	主要な街路 との調整率	路線価 (1㎡当たり) ※2	奥行価格 補正割合	側方路線 影響加算	二方路線 影響加算	路線小計 (※3)	面地小計 (※4)
①	街区主体部分			105,000	50430-08	1.01	106,000	0.9			84,890	91,288
					50430-01		105,000	0.8	0.03		2,520	
					50430-09	0.953	100,000	0.8	0.03		2,400	
					50430-10	0.942	98,000	0.8		0.02	1,568	
②	南東側給水場			105,000	50430-02	1.029	108,000				108,000	110,822
					50430-10	0.942	98,000	0.96	0.03		2,822	

課税対象土地	面地番号	面地小計	不整形	広大地補正	他補正	時点修正	評点数(※5)	評点1点あたりの価額	評価額/㎡	地積(㎡)	合計評価額(※6)
	①	91,288	0.96	0.93			81,500	1	81,500	15821.44	1,289,447,360
										1553.08	126,576,020
										15764.38	1,284,796,970
	②	110,822	0.82				90,870		90,870	807.95	73,418,416

備考	※1	標準価格15万1000/㎡の7割で、1000円未満の端数を切り捨てる。
	※2	主要な街路の路線価10万5000円に調整率を乗じたうえ、1000円未満の端数を切り捨て
	※3	各路線価に奥行価格補正割合、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法を適用した価格
	※4	路線小計の合計額
	※5	面地小計に不整形補正、広大地補正等の補正率を乗じたもの なお、最後の時点修正を乗じた後に10円未満を切り捨てた。
	※6	「評価額/㎡」に地積を乗じた額の10円未満の端数を切り捨て

登録価格の控訴人算定根拠 2

(別紙) 登録価格の控訴人算定根拠 2

画地番号	利用形態	課税対象土地	主要な街路	主要な街路の路線価 (1㎡当たり) ※1	接している 街路	主要な街路 との調整率	路線価 (1㎡当たり) ※2	奥行価格 補正割合	側方路線 影響加算	二方路線 影響加算	路線小計 (※3)	画地小計 (※4)
①	街区主体部分			212,000	50430-08	1.01	214,000	0.8			171,200	184,320
					50430-01		212,000	0.8	0.03		5,688	
					50430-09	0.953	202,000	0.8	0.03		4,848	
					50430-10	0.942	199,000	0.8		0.02	3,184	
②	南東側給水場				50430-02	1.029	216,000				218,000	223,731
					50430-10	0.942	199,000	0.96	0.03		5,731	

課税対象土地	画地番号	画地小計	不整形	広大地補正	本件規制に よる補正	時点 修正	評点数 (※5)	評点1点あたりの価額	評価額/㎡	地積 (㎡)	合計評価額 (※6)
	①	184,320	0.96	0.93	0.7		115,190	1	115,190	15821.44	1,822,471,673
										1553.08	178,899,285
										15764.38	1,815,898,932
	②	223,731	0.82				183,450		183,450	807.95	148,218,427

備考	※1	標準価格30万4000円/㎡の7割で、1000円未満の端数を切り捨てて。
	※2	主要な街路の路線価21万2000円に調整率を乗じたうえ、1000円未満の端数を切り捨て
	※3	各路線価に奥行価格補正割合法、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法を適用した価格
	※4	路線小計の合計額
	※5	画地小計に不整形補正、広大地補正等の補正率を乗じたもの なお、最後の時点修正を乗じた後に10円未満を切り捨てた。
	※6	「評価額/㎡」に地積を乗じた額の1円未満の端数を切り捨て

■団地■街区 土地評価額計算表

(別紙)

■団地■街区 土地評価額計算表

画地 番号	利用形態	地 番	路線番号	標準宅地	鑑定 評価額	主要な 路線価	格差率	路線価	奥行 補正	側方 加算	二方 加算	路線小計	画地小計
					A	B ⁽¹⁾	C	D ⁽²⁾	E	F	G	H ⁽³⁾	I
①	■街区主体部分	■の ■の一部 ■の一部			304,000	212,000	1.010	214,000	0.80			171,200	184,320
								212,000	0.80	0.03		5,088	
							0.953	202,000	0.80	0.03		4,848	
							0.942	199,000	0.80		0.02	3,184	
②	南東側■号棟	■の ■の一部			304,000	212,000	1.029	218,000	0.99			215,820	220,692
					266,000	186,000	1.095	203,000	0.80	0.03		4,872	
③	北側立体駐車場				273,000	191,000	1.077	205,000				205,000	205,000
④	北東側立体駐車場				273,000	191,000	1.084	207,000				207,000	207,000
⑤	南東側給水場				304,000	212,000	1.029	218,000				218,000	223,731
							0.942	199,000	0.96	0.03		5,731	
⑥	北側駐車場				273,000	191,000	1.077	205,000	0.97			198,850	198,850

筆 番号	地 番	地目及び用途	画地番号	画地小計	不整形	広大補正	他補正	時点修正	1㎡当たり評価額	地積	評価額
				I	J	K	L	M	N ⁽⁴⁾	O	P ⁽⁵⁾
1		宅地—小規模住宅用地	①	184,320	0.96	0.93			164,560	15,821.44	2,603,576,166
2		宅地—非住宅用地	⑥	198,850	0.92				182,940	274.94	50,297,523
3		宅地—非住宅用地	③	205,000	0.82				168,100	1,360.45	228,691,645
4		宅地—非住宅用地	④	207,000	0.82				169,740	1,115.63	189,367,036
5		宅地—小規模住宅用地	②	220,692	0.82				180,960	438.09	79,276,766
6		宅地—小規模住宅用地	①	184,320	0.96	0.93			164,560	1,553.08	255,574,844
7		宅地—小規模住宅用地	①	184,320	0.96	0.93			164,560	15,764.38	2,594,186,372
8		宅地—小規模住宅用地	②	220,692	0.82				180,960	1,585.88	286,980,844
9		宅地—非住宅用地	⑤	223,731	0.82				183,450	807.95	148,218,427
									計	38,721.84	6,436,169,623

※計算方法摘要

- (1) $A \times 0.7$ で、千円未満の端数を切り捨てる。
(2) $B \times C$ で、千円未満の端数を切り捨てる。
(3) $D \times E \times F \times G$ で、1円未満の端数を切り捨てる。
(4) $I \times J \times K \times L \times M$ で、Lを掛けるまでは端数が出るたびに1円未満を切り捨て、最後のMを掛けた後に10円未満の端数を切り捨てる。
(5) $N \times O$ で、1円未満の端数を切り捨てる。

主 文

- 1 本件上告を棄却する。
- 2 本件を上告審として受理しない。
- 3 上告費用及び申立費用は上告人兼申立人の負担とする。

理 由

1 上告について

民事事件について最高裁判所に上告をすることが許されるのは、民訴法 3 1 2 条 1 項又は 2 項所定の場所にかぎられるところ、本件上告理由は、理由の不備・食違いをいうが、その実質は事実誤認又は単なる法令違反を主張するものであって、明らかに上記各項に規程する事由に該当しない。

2 上告受理申立について

本件申立ての理由によれば、本件は、民訴法 3 1 8 条 1 項により受理すべきものとは認められない。

平成 2 6 年 9 月 3 0 日
最高裁判所第三小法廷
裁判所書記官 ○○○