

## 主 文

本件控訴を棄却する。

控訴費用は控訴人の負担とする。

## 事 実 及 び 理 由

### 第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決中控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 上記部分に係る被控訴人の請求を棄却する。

### 第 2 事案の概要

- 1 本件事案の概要は、次のとおり補正し、後記 2 のとおり加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中「第 2 事案の概要」に記載のとおりであるから、これを引用する（ただし、「不整型減価」「不整型地」「不整型」とあるのはそれぞれ「不整形減価」「不整形地」「不整形」の誤記と認める。）。

- (1) 原判決 4 頁 3 行目の「市町村」の次に「(東京都の特別区においては、東京都。地方税法 7 3 4 条 1 項)」を加える。
- (2) 原判決 6 頁 2 1 行目の「取扱基準」を「取扱通達」に改める。
- (3) 原判決 1 3 頁 1 0 行目の冒頭から 1 5 行目の「取り消すべきであるとした上で」までを次のように改める。

「前訴控訴審判決の示した理由は、①前訴第 1 審判決の示した前記ウ⑩の判断とは異なり、登録価格の決定については適正な価格を超える部分についてのみ違法と評価することが可能である以上、固定資産評価審査委員会の審査決定取消訴訟において、裁判所が適正な価格として具体的金額を認定し登録価格がこれを超えることを理由にその決定を違法とするときは、その超える部分についてのみ審査決定を取り消す一部取消判決をするのが相当であるが、登録価格の決定が違法とされる場合でも、客観的に適正とされる価格を認定し判断するためには訴訟手続内の資料では足りずそのため裁判所として具体的な金額を認定判断することができないときは、同委員会に改めて判決

の趣旨に従いこれについての審理をさせるのが相当であるから、同委員会の決定を全体として取り消すことになるところ、本件では、登録価格が客観的時価を超えていることは認定することができても、提出された証拠だけでは適正な時価が幾らであるかを確定することができないから、第1次決定を全部取り消すべきであるとした上で」

- (4) 原判決17頁15行目の「最も規範力がある形で」を「最も規範性を有するものとして」に改める。

## 2 控訴人の当審における追加主張

- (1) 前訴控訴審判決は地価下落率が30%を超えている疑いがあるとしたにすぎないのに、第2次決定はこれを上回る31.3%の下落率を認めて従来の固定資産税評価額を低めに評価し直したのだから、更に容積率による減価を認める必要はない。
- (2) 不整形であっても、面積が広く土地の有効利用に支障がない場合には不整形地補正をする必要はない。本件各土地の面積の合計は525.85㎡に及び、本件各土地上の建物はほぼ土地の形に即して無駄なく建築されていて、利用不可能な土地はないから、不整形地補正をする必要はないというべきである。

## 第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、被控訴人の本件請求は、第2次決定のうち、本件土地1の価格が22億9782万2340円を超える部分及び本件土地2の価格が3億8050万0270円を超える部分の各取消しを求める限度で理由があるものと判断する。

その理由は、次のとおり補正し、後記2のとおり加えるほかは、原判決の「事実及び理由」中「第3 争点に対する判断」に記載のとおりであるから、これを引用する（ただし、「不整形」「不整形減価」「不整形地」とあるのはそれぞれ「不整形」「不整形減価」「不整形地」の誤記と認める。）。

- (1) 原判決 36 頁 15 行目の「(1)」を削る。
- (2) 原判決 37 頁 7 行目の「取り消した」の前に「全部」を加える。
- (3) 原判決 38 頁 5 行目冒頭から 42 頁 14 行目末尾までを次のように改める。

「しかしながら、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格についての固定資産評価審査委員会の決定の取消訴訟において、裁判所が、同期日における当該土地の適正な時価又は固定資産評価基準によって決定される価格を認定し、同委員会の認定した価格が上記の適正な時価等を上回っていることを理由として同決定を取り消す場合には、同決定のうち上記の適正な時価等を超える部分を取り消せば足りるところ（最高裁平成 14 年(行ヒ)第 181 号同 17 年 7 月 11 日第二小法廷判決・民集 59 卷 6 号 1197 頁）、上記のとおり前訴控訴審判決は、登録価格の決定が違法とされる場合でも、客観的に適正とされる価格を認定し判断するためには訴訟手続内の資料では足りずそのため裁判所として具体的な金額を認定判断することができないときは、同委員会に改めて判決の趣旨に従いこれについての審理をさせるのが相当であるとした上、本件では、登録価格が客観的な時価を超えていることは認定することができても、適正な時価が幾らであるかを確定することはできないという理由で第 1 次決定を全部取り消すべきであるとしたものである。

そうすると、前訴控訴審判決は、訴訟手続内の資料のみでは客観的な時価を認定判断するための証拠が十分でないため、同委員会に改めてこれについての審理をさせるべく、第 1 次決定を全部取り消したものであるから、前訴控訴審判決の拘束力は、登録価格が客観的な時価を超えているという判断についてのみ生ずるというべきであって、上記の諸点、すなわち、〈ア〉平成 5 年 1 月 1 日から同 6 年 1 月 1 日までの地価の下落率が 30%を超えている疑いのあること、及び〈イ〉本件各土地を評価するに際しては標準的画地と容積率

が異なることに伴う減価補正として少なくとも３％程度は必要であるとの認定事實は、登録価格が客観的時価を超えており違法であるという判断を導くに至った推認事実ではあるが、同委員会における再度の審理いかんによって数値に変更が生ずる可能性もあるものとして認定判断されたにとどまり、前訴の証拠上、第１次決定を全部取り消さざるを得ないものとして、その判決主文が導き出された事実認定及び法律判断にとどまるものと解され、上記＜ア＞については３０％を超えている「疑いのある」と、上記＜イ＞については３％「程度」と、いずれも幅のある認定判断がされているのはこのような経緯を示しているものというべきである。したがって、上記＜ア＞＜イ＞の点について前訴控訴審判決の拘束力が発生しており、控訴人がこれらの判断に反する処分又は裁決をすることが許されないということとはできない。」

- (4) 原判決４３頁２０行目冒頭から４４頁１４行目末尾までを次のように改める。

「そこで、①の点について判断する。

証拠（甲１９，乙１，２，４，１１の１・２，１２の１～３，１３，１４）によると、本件各土地の周辺（半径５００ｍ以内）において、平成５年度及び同６年度に商業地の地価公示地点であった地点は２地点（ $\alpha-14$ 及び $\alpha-15$ ）存するところ、平成５年１月１日から同６年１月１日までの地価下落率は、それぞれ２８．７％及び３１．３％であるが、地価公示地 $\alpha-15$ と本件土地１との間には相当の状況類似性があること、一方、Ａ鑑定において比準価格算定の基礎とされた東京都基準地 $\alpha-6$ の同期間における地価下落率は、２８．２％であるとされているものの、これは、平成４年７月１日時点の価格と平成５年７月１日時点の価格の中間値及び同日時点の価格と平成６年７月１日時点の価格の中間値を比較したもので、平成４年７月１日から平成６年７月１日まで地価が一定の割合で下落したことを前提としている点において、本件土地１との状況類似性が地価公示地 $\alpha-15$ よりも優れて

いるとはいえないこと、第2次決定においては本件各土地の地価下落率を31.3%とし、特段の反対証拠の指摘もしていないことが認められる。上記認定事実によれば、平成5年1月1日から同6年1月1日までの本件各土地の地価下落率は、地価公示地α-15のそれと同一の31.3%であると認めるのが相当である。」

(5) 原判決44頁18行目の「乙1」の前に「甲18,」を加える。

## 2 控訴人の当審における追加主張について

(1) 控訴人は前訴控訴審判決は地価下落率が30%を超えている疑いがあるとしたにすぎないのに、第2次決定はこれを上回る31.3%の下落率を認めて従来の固定資産税評価額を低めに評価し直したのだから、更に容積率による減価を認める必要はない旨主張する。

しかし、地価下落率を理由とする減価と容積率を理由とする減価は観点を異にする問題であることはいうまでもなく、本件各土地の地価下落率を31.3%と認め、容積率による減価を3%と認めるのが相当であることは上記のとおりであるから、控訴人の主張は採用することができない。

(2) 控訴人は本件各土地の面積の合計は525.85㎡に及び、本件各土地上の建物はほぼ土地の形に即して無駄なく建築されていて、利用不可能な土地はないから、不整形地補正をする必要はない旨主張する。

しかし、本件各土地の不整形の形状は、面積が広いことを理由に無視し得る程度のものということとはできず、また、被控訴人は不整形地という制約の下で最大限に本件各土地を活用して建物を建築しているものと認められるから、このことを理由に不整形地補正をする必要はないということもできない。控訴人の主張は採用することができない。

3 以上によれば、被控訴人の本件請求は、第2次決定のうち、本件土地1の価格が22億9782万2340円を超える部分及び本件土地2の価格が3億8050万0270円を超える部分の各取消しを求める限度で理由があるから認

容すべきであり，原判決は結論において正当である。

よって，本件控訴は理由がないから棄却することとして，主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第 2 2 民事部

裁判長裁判官                      石              川              善              則

裁判官                              倉              吉                              敬

裁判官                              徳              増              誠              一