

第2回

固定資産土地評価実務者勉強会

【第3部】

「固定資産評価に関する重要裁判例の解説」

講師:不動産鑑定士 大羽昌広

(株式会社寿資産評価 代表取締役社長)

# 内容

1. 法的三段論法のお話
2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）  
現況主義、「所要の補正」の適用
3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）  
更地主義、賦課徴収の観点
4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）  
特別の事情が認められた判決、造成費控除の限界
5. まとめ

# 1. 法的三段論法のお話

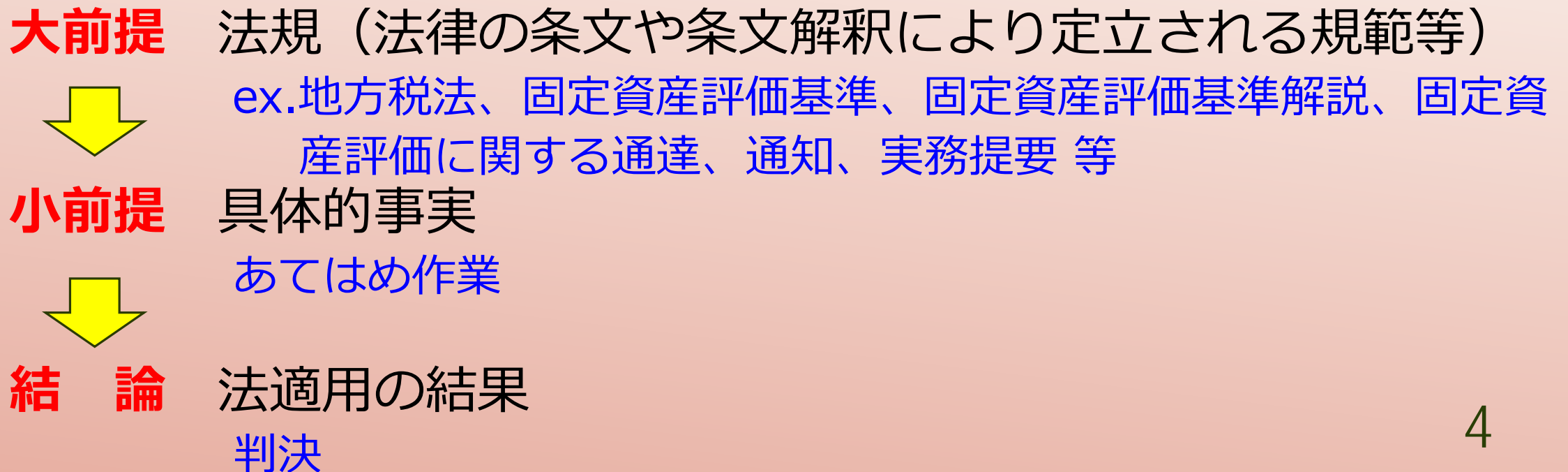
## (1) 裁判所が判決を導く方法

- ・ 裁判所はあるルールに従って判決を出す傾向にある。
- ・ このルールを理解することにより、判決内容をある程度予測することができる。
- ・ 従って、判断に迷った場合もこのルールを意識した意思決定をすれば、訴訟対策を行うことができる。
- ・ 納税者に対する説明や弁明書の書き方も、このルールを意識すれば、訴訟対策を行うことができる。
- ・ このルールとして一般的に認められているものとして、「法的三段論法」が挙げられる。

# 1. 法的三段論法のお話

## (2) 法的三段論法

大前提と小前提から結論を導き出す推論の方法を法規の適用において用いたもの。

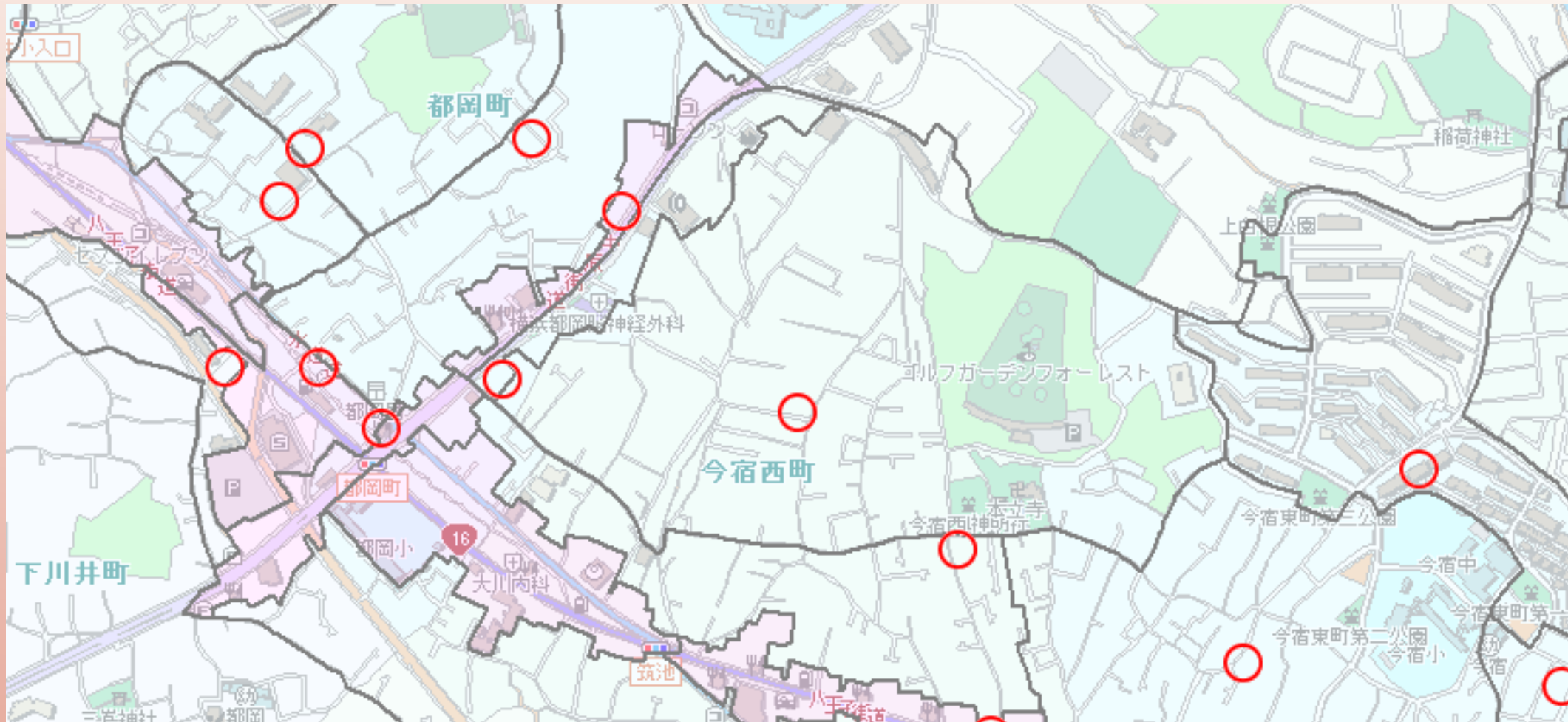


## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）

市街化調整区域内の建物敷地（登記地目は宅地以外）

用途状類区分図

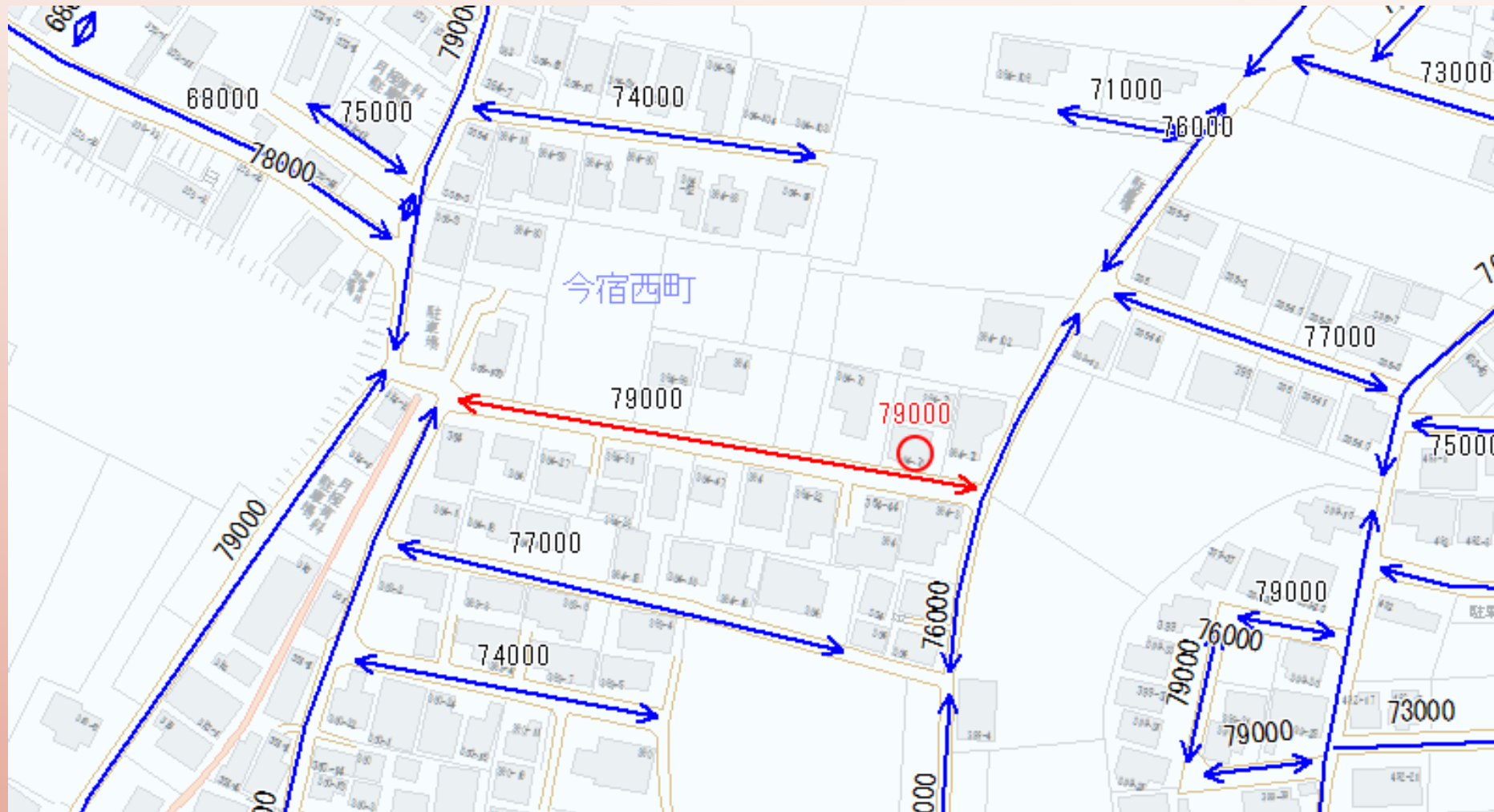


## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）

市街化調整区域内的の建物敷地（登記地目は宅地以外）

路線  
価  
図



## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）

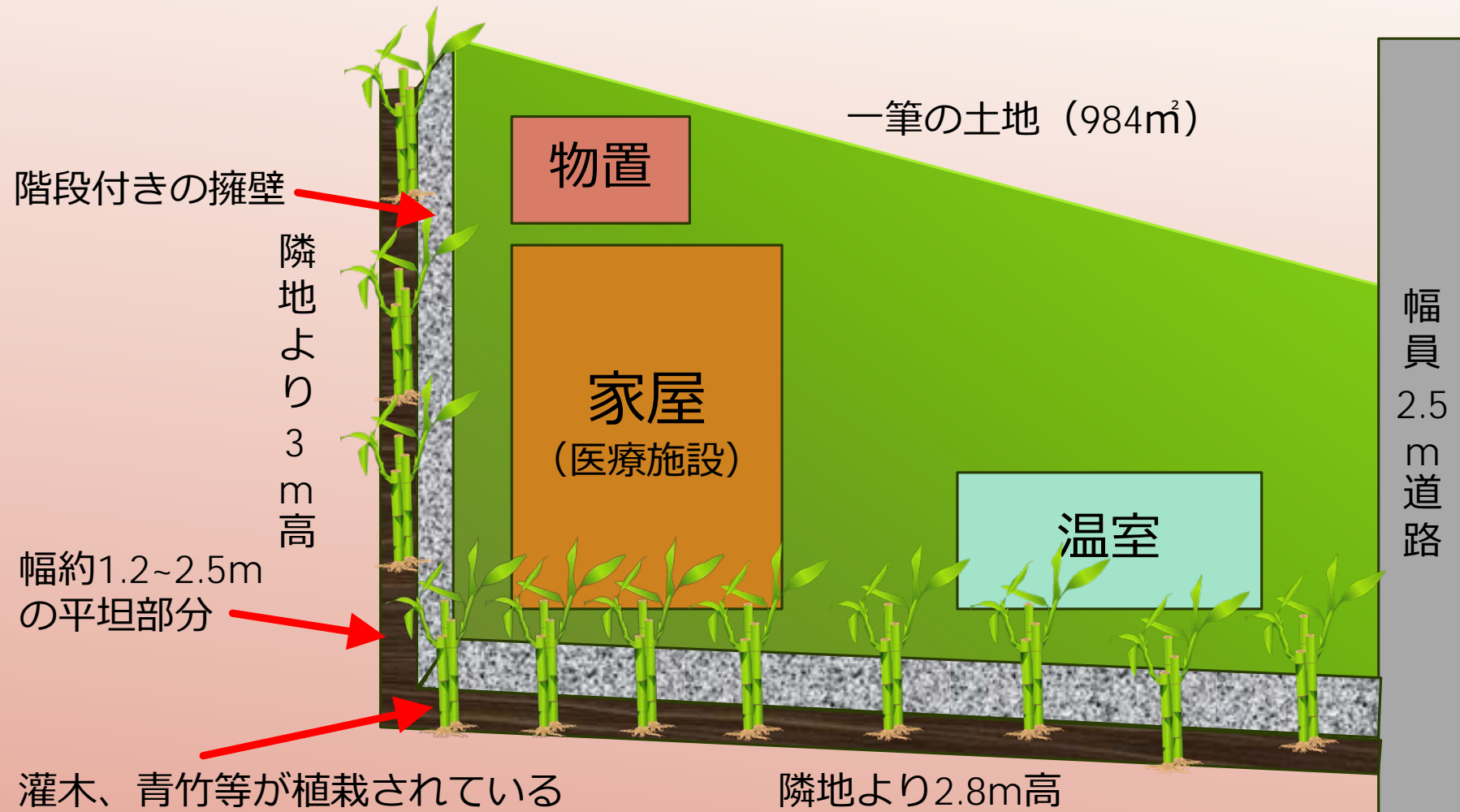
市街化調整区域内的の建物敷地（登記地目は宅地以外）

航空写真



## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）土地の現況





## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### （1）事案の概要（争点簡略）

土地の現況

- ①本件土地は、一筆の土地であり、東側間口約30m、奥行約42.5mの台形状の画地である。
- ②本件土地には**建物が存在**し、その建築面積は87.22㎡ないし92.15㎡である。
- ③本件土地は、本件建物の接地面から見て、西側隣接地より約3m、南側隣接地より約2.8mそれぞれ高く、その各境界付近の本件土地には階段付きの擁壁が設置され、その擁壁と当該各隣接地との間には幅約1.2~2.5mの平坦部分があり、灌木、青竹等が植栽されている。（**がけ地部分**）
- ④本件土地のうち、がけ地部分以外の部分は、ほぼ平坦であるところ、建物以外には、観賞用の庭園として樹木等が植栽されて**池や橋**が設けられているほか、**温室や物置、物干し竿等**が設置されていることが認められる。

## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）

市街化調整区域内的の建物敷地（登記地目は宅地以外）

#### ① 評価方法

課税地目：宅地

評価方式：路線価式評価法（普通住宅地区）

画地補正：奥行価格補正0.92

がけ地補正率0.95

**均衡補正0.8（各種の補正を適用した後に、付近の宅地と比較して不均衡である場合には、その状況に応じて20%の範囲内で均衡補正を行う旨が定められている。）**

#### ② 争点

登記地目は宅地以外だが、課税地目は宅地で良いか？

（原告は、雑種地と主張。理由は都市計画法29条1項3号（公益上必要な建築物）により開発行為の許可対象から除外されているにすぎず、本来は建物が建たない土地であるから。）

## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (2) 判決

#### 【条文解釈】

登記準則の定めるところによると、「宅地」については「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」をいい、雑種地については宅地、田、畑、山林、池沼及び原野の「いずれにも該当しない土地」をいう旨規定している。

そうすると、評価基準が掲げる「宅地」とは、「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」をいい、「宅地」に該当する土地は、「雑種地」には当たらないものと解するのが相当である。

また、「宅地」の上記定義のうち、「建物（略）の維持若しくは効用を果たすために必要な土地」には、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等が含まれるものと解される。

## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (2) 判決

【あてはめ】

- ① 上記②のとおり建物が存在している部分の現況及び利用目的が「**建物の敷地**」そのものであることは明らかである。
- ② 上記④のとおり、観賞用の庭園として樹木等が植栽されて**池や橋**が設けられているほか、**温室や物置、物干し竿等**が設置されている部分は、建物の風致に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園等として「**建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地**」に該当するものと認めることができる。
- ③ **がけ地部分**は、建物の接地面とは形状が異なる土地であるとしても、土地全体としての状況を観察するならば、建物の接地面を保全するための擁壁及び建物の風致に要する樹木の生育地等として「**建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地**」に当たるというべきである。

## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### (2) 判決

#### 【結論】

したがって、本件土地は、**その全体が「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」に該当するから、その地目は宅地であり、雑種地には当たらない。**

### 不動産鑑定評価の考え方

- 現況に加え、法的規制をも考慮します。また、法的規制により将来的に建築不可の可能性があれば反映します。
- 違法建築は違法の状態で見積評価せず、適法状態に復旧する費用を考慮して適法状態での評価をします。（既存不適格建築物は建物の残存耐用年数は現況評価し、その後は適法状態を想定した評価をします。）

## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

### この裁判例のPOINT



**地目認定**については、

「当該土地が評価基準に定める宅地に該当するか否かは、公法上の規制の有無によって直ちに左右されるものではなく、あくまでも当該土地の現況及び利用目的に照らし、・・・」

→ **現況主義を強調**



**原告の主張（雑種地）**については、

「限定的であるが、合法的に開発行為及び建築が可能であるし、現に建物が存在しており、到底採用することができない。」

→ **否定**

## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

**均衡補正の適用**については、

「宅地の増減価の要因は、個別具体的な宅地の状況に応じて様々なものがあり得るから、あらかじめ一律に補正率等を定めることが困難である場合もある。このような場合に均衡補正を行うことを定めた評価要領の規定は、評価基準の定める「所要の補正」を具体化するものとして**一般的な合理性がある**ということが出来る。」

と認めたとうえで、

「本件土地は、市街化調整区域内的の宅地ではあるものの、既存宅地には当たらず、開発行為及び建築物の建築等が原則として規制されることになるため、**本件標準宅地と比べて一定の減価が生ずる**ものと認められる。」

とし、**均衡補正を適用するのが相当**としている。

さらに、

「**均衡補正を適用する場合の補正率として**、土地利用上の制限の態様及び程度という点において、「建築基準法の規定から除外された道に沿接する画地の補正率」（建築困難補正）と同率の**0.80を用いることには、合理的な根拠がある**ということが出来る。」

としている。（他の補正率とのバランス）



Point  
3

## 2. 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

この裁判例に対する対策



対策  
1

### 地目認定は現況主義を基本とする

- (理由)
- ・ 評価基準の表現を尊重
  - ・ 税務職員としての責務
  - ・ 住宅用地の特例による税額の救済

現況主義をそのまま採用したのでは反映されない、  
標準宅地との価格差による不均衡が生じている場合  
(法的規制がある場合など)



対策  
2

### 所要の補正で対応する

- (理由)
- ・ 最近の裁判例では「所要の補正」の適用まで含めた課税評価が要求されている。
  - ・ 地目認定は簡潔な判断を行い、「所要の補正」の適用により、課税評価で要求される適正な時価を求める。最終的に不動産鑑定評価で求めた水準と同じになる。



## 2. 裁判例 I 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

この裁判例に対する対策



対策  
3

**調整区域内の建物敷地で登記地目宅地以外の土地を宅地課税する場合は、「所要の補正」を行う必要がある。**

- （理由）
- ・ 標準宅地の価格（標準価格）は登記地目宅地を前提とした価格であるため。
  - ・ 補正項目は新宅地補正（線引後宅地補正）を流用することも十分考えられる。



対策  
4

**調整区域内の更地で登記地目宅地の土地は、現況地目に応じた評価を行う必要がある。**

- （理由）
- ・ 地目認定は現況主義が基本であるため。



対策  
5

**総務省通知「平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（平成28年5月31日・総税評第30号）に記載されている事項の検討及び対応。**

- ・ 「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」「都市計画施設予定地」「日照阻害地」について「所要の補正」を行う必要があるか確認してください。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

#### (1) 事案の概要（争点簡略）

原告は、本件土地には多量のアスベストスラッジが埋設され、その処分に多額の費用を要し、土地の価格は大幅に低下しているにもかかわらず、評価額にその点が考慮されていないと主張した。

#### ※アスベストスラッジ

アスベストとコンクリートが混合した残渣（ざんさ、不溶物）である汚泥

15,967.23㎡ 評価額 2億円強

アスベストスラッジ  
6,743㎡ 除去費用  
約2億円

- ・ 地目 宅地 / 地積 15,967.23㎡ / アスベストの埋設量は6,743㎡ / 前所有者が埋設
- ・ アスベストの除去費用は、1億9,470万円～2億3,150万円（12,200円/㎡～）
- ・ アスベストは、不溶性の物質で土壌を汚染することはない、そのため土壌汚染対策法の対象とはされていない。
- ・ のちに前所有者との間で、除去費用2億円を支払う旨の和解が成立し、アスベストは撤去された。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

#### (1) 事案の概要（争点簡略）

##### ① 評価方法

課税地目：宅地

評価方式：路線価式評価法（大工場地区）

画地補正：なし

登録価額：2億1,875万1,051円（13,700円/m<sup>2</sup>）

##### ② 争点

「所要の補正」を怠った違法があるか。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

#### (2) 判決

##### 【条文解釈】

固定資産評価基準第1章第3節二（一）4に規定する、市町村長「**所要の補正**」は、評価に当たり、課税対象不動産の個別の状況を一定程度考慮しようとするものであるが、**その究極の目的は不動産鑑定評価基準などと異なり、固定資産税の公平な賦課徴収にある**ことは明らかであるから、不動産鑑定評価基準においては減価すべきものとされている場合であっても、少なくとも**減価の要因が外的人為的なもので、その原因行為者の責任追及を行うことにより原状回復が論理的に可能な場合**は、これを理由に「所要の補正」をしない取扱いをすることも許されるものと解するのが相当である。（不公平徴収となる例：ごみや産業廃棄物等が大量に廃棄されており、除去のために巨額の費用が必要な場合も減価することになり不当。原告が除去費用を回収した後に除去しない場合も評価上減価することは不当。）

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

#### (2) 判決

##### 【あてはめ】

アスベストは**人為的に廃棄されたもの**であり、しかもアスベストは不溶性の物質であって土地の構成要素である土壌を汚染するものではない。そのためこれを除去することにより当該土地を**原状に復することができる。**

##### 【結論】

アスベストの存在を理由に**「所要の補正」**を行わなかったことについて、違法があるということとはできない。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壤汚染地）

#### (2) 判決

##### 【結論】

**「所要の補正」**を行わなかったことについて、違法があるということはい

#### 不動産鑑定評価の考え方

不動産鑑定評価基準では、土壤汚染が存することが判明している場合の鑑定評価については、「汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し、鑑定評価を行うものとする。」と規定があります。具体的には、土地価格から、汚染物質の封じ込め・掘削除去等に要する費用（対策費用）を控除することになります。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

この裁判例のPOINT



**土壌汚染地**については、  
**固定資産税の公平な賦課徴収の観点**から、市町村長「所要の補正」を適用しないことも許される。

ただ、実際に「所要の補正」をおこなっている市町村もあるわけで、これでは納税者が納得する説明責任を果たしていないのではないのでしょうか？！

大量評価の観点から補正をおこなっていないというような曖昧な理由ではなく、法律等の論拠を示した上で、「所要の補正」をしない理由を説明することが必要です。

そこで法的三段論法により、論理的な説明方法を提案いたします。

### 3. 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）



提案

#### 土壌汚染土地に「所要の補正」を適用しない理由の説明方法

##### 大前提【法規の解釈】

固定資産評価によって求める価格である「適正な時価」とは、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格をいうものと解されています。

よって、土地に地上権、借地権等各種の用益物権、担保物権又は債権が設定されている場合には、これらの権利による負担がない場合の価格となります。（**更地主義**、固定資産評価基準第1章第1節三、固定資産評価基準解説p58）

なぜならば、このような人為的な要因に起因する個人的な権利・義務等に基づく減価を反映するためには、当事者間の事情を考慮した評価をする必要がありますが、それは申告納税とは異なり、固定資産税の公平な**賦課徴収の観点から妥当ではない**からです。

##### 小前提【あてはめ】

土壌汚染土地は、人為的な要因に起因したものであり、原状回復するためには土壌汚染対策費等の負担が必要ですが、**この負担は当事者間の事情や対策方法によって大きく異なります**。この点は上記の固定資産評価が更地主義であることの趣旨と共通します。

##### 結論

したがって、これらの事情等を減価として反映するような評価は、**更地主義**を前提とした固定資産税の公平な**賦課徴収の観点から妥当ではない**といえます。



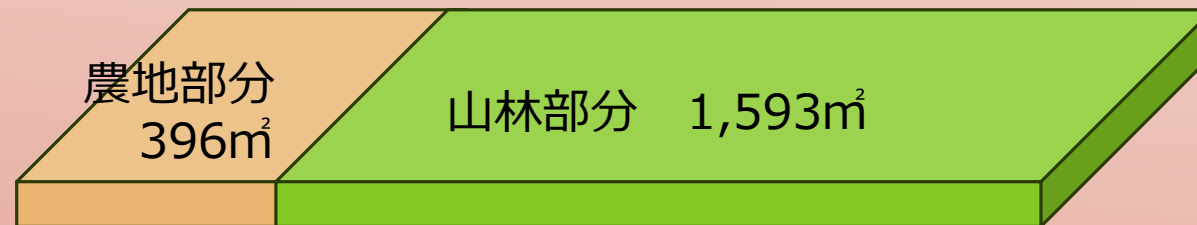
## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### (1) 事案の概要（争点簡略）

市街化区域内において、資材置場（雑種地）へ農地転用届出がされている土地。  
(現況)

- ・農地（畑）部分 396㎡、山林部分1,593㎡からなっている。
- ・一部を資材置き場として利用している。
- ・唯一本件土地に接している里道は、**建築基準法上の道路に該当せず**、建築に際しては、幅4mの接面道路を約100mにわたって築造しなければならない。
- ・さらに、**宅地造成工事規制区域に指定されている**ので、宅地造成等規制法等に適合するように、東側のがけ地を補修しなければならない。
- ・接面道路の築造及びがけ地の補修費用は、評価額を大幅に上回る約9,500万円がかかる。  
ただし上記の**補修等を行っても、宅地として利用できる面積は約30%にすぎない。**

接面道路の築造及びがけ地の補修費用約9,500万円



## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### （1）事案の概要（争点簡略）

#### ① 評価方法

課税地目：宅地等介在農地

評価方式：宅地比準 宅地×0.6（造成費控除40%）

登録価額：約2,400万円（12,000円/m<sup>2</sup>）

（鑑定評価書で835万円が提出されている。登録価額の約1/3）

#### ② 争点

① 地目認定は宅地等介在農地でよいか。

② 登録価格は適正な時価を上回っていないか。

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### （2）判決

#### ①地目認定は宅地等介在農地でよいか。

##### 【条文解釈】

農地法4条1項及び5条1項の規定により、宅地等への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に**転用することが確実**と認められるものが宅地等介在農地とされている。

##### 【あてはめ】

**本件土地が農地転用の許可を受けた**以上、これを介在農地と認定することに違法はないし、通常農地転用の届出をする者は、当該土地の転用後の潜在的価値を前提として、同届出をするものと考えられるから、特段不相当であるとはいえない。

##### 【結論】

地目認定を宅地等介在農地としたことに**違法性は無い**。

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### （2）判決

②登録価格は適正な時価を上回っていないか。

#### 【条文解釈】

本件土地は宅地等介在農地であるが、雑種地に転用する旨の転用届を提出していたのであるから、**「宅地等」とは雑種地のことであると解される。**

また、**市街化区域内的の雑種地は、宅地に比準して評価されるのが一般的である**ことが認められる。

#### 【あてはめ】

本件土地については、評価基準が定める評価の方法によっては適切に評価することができないという**「特別の事情」のあることが認められ**、その結果、本件価格は**客観的時価を上回ったもの**というべきである。

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### (2) 判決

#### 本件土地の「特別の事情」

- ・ 本件土地は雑種地とする予定で農地転用届出がされたものである。**宅地化するには、道路開設及びがけ地補修等に莫大な費用を要し、周辺土地を含んでの宅地化も著しく困難である極めて個別性の高い土地**である。
- ・ そもそも現況が宅地である標準宅地から比準する方法によること、造成費控除を40%とすることでは、本件土地の「適正な時価」を算定することはできない、すなわち、評価基準が定める方法によっては「適正な時価」を算定することができない特別の事情が存する場合であるというべきである。

要約すると、

**宅地化が困難な土地を、宅地価格に基づく方法で評価しても、「適正な時価」を算定することはできない。**

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### （2）判決

#### 【結論】

- ・ 本件鑑定評価書の835万円が本件土地の「適正な時価」であると認めるのが相当である。（計算上、宅地価格の18%程度の水準となる。）
- ・ 835万円を超える部分は違法である。

#### 不動産鑑定評価の考え方

- ・ 不動産鑑定評価基準では、介在地は見込地評価を行います。見込地評価には熟成度が高い見込地評価と熟成度が低い見込地評価があります。前者は転換後の土地に基づき評価するのに対し、後者は転換前の土地に基づき評価します。本件の場合には後者に当たり、具体的には、転換前の農地や山林の価格に造成費や転換後の土地となる期待性を加味して評価します。

熟成度が低い見込地 = 農地や山林の価格 + 造成費・期待性

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

### この裁判例のPOINT



介在評価は**転用目的の地目の把握が重要**です。  
転用目的が宅地であれば、「宅地—造成費」となりますが、  
転用目的が雑種地であると、「雑種地—造成費」となり、  
**評価水準が異なるから**です。



市街化区域内でも、**宅地化が困難な土地**はあります。  
（市街化区域内の残土置き場、産廃埋立場、砂利置き場、池沼など）  
宅地から造成費を控除、あるいは宅地との評価割合を乗じただけでは評価水準が高い場合があります。  
このような土地の**評価水準を再検討**して下さい。

## 4. 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

この裁判例に対する対策



対策

- 市街化区域内の**各地目間及び地目内の評価水準の均衡**が図られているかを確認してください。
- 宅地化が困難な土地は、**評価の根拠や評価水準をしっかりと説明できるよう**にして下さい。
- 固定資産評価に精通した不動産鑑定士にご相談ください。



# 5. まとめ

## 裁判例Ⅰ 横浜地裁平成22年3月17日判決（調区内建物敷地）

- Point1 **地目認定**については、**現況主義を強調**。
- Point2 **原告の主張（雑種地）**については、**否定**。
- Point3 **均衡補正の適用**については、**一般的な合理性がある**と認めたとうえで、本件土地は**本件標準宅地と比べて一定の減価が生ずるから、均衡補正を適用するのが相当**としている。**補正率として、0.80を用いることには、合理的な根拠がある**。
- 対策1 **地目認定は現況主義を基本とする**。
- 対策2 **所要の補正で対応する**。
- 対策3 **調整区域内の建物敷地で登記地目宅地以外の土地を宅地課税する場合は、「所要の補正」を行う必要がある**。
- 対策4 **調整区域内の更地で登記地目宅地の土地は、現況地目に応じた評価を行う必要がある**。
- 対策5 **総務省通知「平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（平成28年5月31日・総税評第30号）に記載されている事項の検討及び対応**。

## 裁判例Ⅱ 佐賀地裁平成19年7月27日判決（土壌汚染地）

- Point1 **土壌汚染地**については、**固定資産税の公平な賦課徴収の観点**から、「所要の補正」を適用しないことも許される。
- 提案 **三段論法**により、**更地主義**を前提とした固定資産税の公平な**賦課徴収の観点から妥当ではない**と説明する。

## 裁判例Ⅲ 広島高裁平成16年2月13日判決（宅地等介在農地）

- Point1 介在評価は**転用目的の地目の把握が重要**。転用目的によって、**評価水準が異なるから**です。
- Point2 市街化区域内でも、**宅地化が困難な土地**はあります（残土置き場、産廃埋立場、砂利置き場、池沼など）。このような土地の**評価水準を再検討**して下さい。
- 対策 市街化区域内の**各地目間及び地目内の評価水準の均衡**が図られているかを確認してください。宅地化が困難な土地は、**評価の根拠や評価水準をしっかりと説明できるよう**にして下さい。