

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2  
 Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

| 裁判所等                   | 裁判年月日                           | 裁判結果 | 上訴等 |
|------------------------|---------------------------------|------|-----|
| 判決／最高裁判所第二小法廷<br>(上告審) | 平成25年7月12日                      | 破棄差戻 | 差戻  |
| 事件番号                   | 事件名                             |      |     |
| 平成24年(行ヒ)第79号          | 固定資産評価審査決定取消等請求事件               |      |     |
| キーワード                  | 特別の事情、固定資産評価基準によって決定される価格、適正な時価 |      |     |

## 「特別の事情」が存する場合とは！？

### (1) 問題提起

最高裁判所第二小法廷平成25年7月12日判決では、“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出来る。”としています。ここでいう「特別の事情」が存する場合とは具体的にどのような事情を指すのでしょうか。

### (2) 固定資産評価基準等の規定

固定資産評価基準及び固定資産評価基準解説(土地編)に具体的な記載はありません。

なお、①地方税法第349条第2項第1号(途中年度での評価替え事項)にいう「特別の事情」についての記載、②提示平均価額の算定の天災その他特別の事情がある場合の取扱い、③国土調査法第四条第1項の規定により登記所に送付された

地籍図の備え付けに関する特別の事情、等は本件とは異なるため除きます。

### (3) 判例データベースによる調査

契約制の判例データベースを利用し、以下の手順により、過去の裁判例について「特別の事情」が認められた案件を調査しました。

- ①「特別の事情」というキーワードが判決文に使用されている判例を抽出(8,624件が抽出された。)
- ②抽出された8,624件について、判決文を確認し、「特別の事情」が認められた判例を調査。  
調査の結果、以下の判例が「特別の事情」が認められた判例として抽出されました。

### (4) 「特別の事情」が認められた判例

(②のみ土地の判例であり、詳しく説明します。)

- ①札幌高等裁判所平成19年12月20日判決  
この判例は、固定資産評価基準の価格調査基準日から建物取得時までの間の建築資材の価格下落が著しい場合には、評価基準が定める方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情に当たるとされた事例です。

## ②広島高等裁判所平成 16 年 2 月 13 日判決

＜本件土地の状況＞

- ・市街化区域内に存する里道にのみ接道する無道路地。現況は畑及び山林。
- ・雑種地とする予定で農地転用届出がされた。
- ・宅地造成工事規制区域に指定されているので、宅地造成等規制法及び同法施行令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を行うためには、本件価格を大幅に上回る費用がかかる。
- ・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 パーセントにすぎない。

＜評価方法＞

課税地目は宅地介在畑。宅地比準雑種地として評価。（宅地価格×0.6（造成費控除分））

＜裁判所の判断＞

“課税地目には違法性はない。しかし、そもそも現況が宅地である標準宅地から比準する方法（宅地比準評価）では「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。”として「特別の事情」を認め、「不動産鑑定評価額」をもって「適正な時価」とし、この額を超える部分については違法と判断しました。

## ③仙台高裁成 17 年 8 月 25 日判決

この判例は、対象家屋（鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建）が一方向に斜めに傾いており、基礎杭の損耗が著しいことが推定されるので、評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情があると判断した事例です。

## （5）まとめ

「特別の事情」と認められた判例は非常に少ないといえます。土地 1 件、家屋 2 件でした。

②広島高等裁判所平成 16 年 2 月 13 日判決については、介在評価のように利用現況と法的現況が異なる場合に、過度に法的現況を重視した評価をすると「特別の事情」と認められる可能性があることを示唆しています。そもそも宅地化が非現実的な土地を宅地比準評価することに矛盾が生じています。この点は、地方税法第 349 条第 2 項第 1 号（途中年度での評価替え事項）の「特別の事情」として地目の変換が挙げられていることと共通した考え方が見受けられます。固定資産評価基準は課税地目ごとに評価方法が定められており、評価方法が異なれば登録価格は大きな差異が生じるという考え方です。②の判決は、評価替え事項に該当するような矛盾した評価は固定資産評価基準で予定されておらず、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」が存する場合であると判断したのではないのでしょうか。

（1）問題提起の登録価格の決定が違法となるときの内、〔2〕のケースはほとんど無く、〔1〕のケース（登録価格が、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とき）の方が比較的に見られるといえます。

固定資産評価基準は主として評価のフロー（手順）が規定されており、個々の土地の個別的な要因については画地計測の附表に規定があるのみで、これだけでは対応できない特殊な土地が多く存在します。

近年の裁判例では、このような特殊な土地を「特別の事情」が存する場合と認めるのではなく、固定資産評価基準の枠組みの中で、「市町村長所要の補正」を活用した評価が求められている傾向にあるといえます。