

土地評価替え初年度作業における訴訟対策について

(一財)MIA協議会賛助会員 株式会社 寿資産評価
不動産鑑定士 大羽 昌広
不動産鑑定士 大竹 大輔

1 最近の固定資産評価裁判例の傾向

- ① 求めるべき価格の明確化
固定資産評価基準に則った評価額が原則であり、登録価格がこの評価額を上回っていれば違法となる。
- ② 求めるべき価格の個別化
評価基準に則った評価額とは、必要性に応じて「所要の補正」を行うことまでもが要求される。評価基準は評価の流れ(枠組み)が規定されているのみで、個別の土地に対する当てはめ作業は市町村に委ねられている。
このようなことから、今後の固定資産評価に関する新しい分野として、訴訟対策の必要性が高まっている。

2 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

【判例1】 東京高裁平成26年3月27日判決(差戻控訴審)

(最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決)

※「一団地の住宅施設」として建ぺい率及び容積率が制限されていることを減価要因として考慮しておらず違法である。

【判例2】 名古屋高裁平成25年3月21日判決

(最高裁第一小法廷平成26年10月23日決定)

※市街化調整区域内の「線引き後宅地補正」を行わなかったことは適法とはいいい難く、適切な補正率を定めるべきである。

【判例3】 大阪高裁平成22年5月27日判決(差戻控訴審)

(最高裁第二小法廷平成21年6月5日判決)

※市街化区域内の農地、原野及び雑種地について、市街化の程度、見込みをもつて、特別の事情があるとは認められない。宅地並み評価方法による評価は適法である。

以上、重要判例の共通点として、法的規制に基づく補正の要否が問われている。

- 判例1 建ぺい率及び容積率の格差…建築基準法
判例2 市街化調整区域内の線引き後宅地と線引き前宅地の格差…都市計画法
判例3 市街化区域と市街化調整区域の格差…都市計画法

(1) 最近の重要判例が法的規制を重視する背景

- ・ 遵法精神の反映
司法判断は違法性についての判断が中心であり、評価に当たって遵法を阻害することにつながる判断は自己矛盾が生じる。
- ・ 土地基本法の規定
第2条 土地についての公共の福祉優先
第15条 税制上の措置
- ・ 対象土地の特定が容易
法的規制のある土地は具体的に指定されており、特定に当たり判断の余地がない。

(2) 評価に当たり検討の対象となる法的規制の目安

※宅地建物取引業法の重要事項説明の対象となっている規制

- ・ 固定資産評価によって求める価格(適正な時価)は、売買実例価額を基準として評価する方法が基本である。よって、取引(売買)の際に重要事項とされている法的規制は評価の際にも減価の要否を検討する必要がある。

- ・ また、最近の判例(判例1 東京高裁平成26年3月27日判決(差戻控訴審))の判決文中にも、建ぺい率及び容積率は重要事項説明の対象とされている旨の表現がある。
- ・ 重要事項説明事項のうち、「土砂災害防止対策推進法」、「津波防災地域づくりに関する法律」、「宅地造成等規制法」に関する事項は、建築が困難となる場合や、生命をも脅かしかねないものであり、特に優先度が高いと考える。

3 評価替え初年度作業における訴訟対策

訴訟対策としては、問題が起きたらその都度対応するのではなく、昨今の情勢・判例の動向等を考慮の上、評価作業に取り掛る前に対策を講じることが、今後非常に重要である。

・ 法的規制の反映方法

- ① 初年度当初に法的規制のうち補正の対象となる要因を決定
周辺市町村の採用要因や評価基準解説や通知などを参考
- ② 規制対象土地の指定エリアの広狭、他の採用補正項目との整合性をも踏まえ、以下の方法のいずれかを選択
「状況類似地域区分」、「路線」、「画地」のいずれかで反映

4 具体的な事例(地区計画を例に…)

- (1) 地区計画の制限の確認
まずは、その市町村にある地区計画がどのような制限を有するか確認・把握することが重要である。
 - ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 建ぺい率、容積率の制限(最高限度・最低限度)
 - ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- (2) 補正の必要性の検討
次に、実際に補正を行うかどうかを検討する。
 - ・ 商業地の場合、容積率の最高限度が指定容積率よりも制限されている場合は、建物のボリュームに影響を与え、土地の収益性を左右することになるため、補正の必要性が高い。
 - ・ 住宅地の場合、特に建築物の敷地面積の最低限度は土地総額に影響を与え、土地の需要を左右することとなるため、地域によっては補正の必要性が考えられる。
- (3) 補正方法の検討
地区計画エリアの大きさ等に応じ、状況類似地域あるいは路線のいずれで対応するか、補正方法を検討することになる。

<留意点>

- ・ 状況類似地域で対応する場合、標準宅地の評価書中の標準宅地調書(行政的条件欄)に規制の内容を記載してもらう。
- ・ 路線で対応する場合、路線価の比準表に補正項目を設けることになるが、既に補正項目を採用している場合であっても、地区計画のデータが反映されているか再確認が必要である。
※周辺地域の指定容積率等が入力されている場合もありうるので、特に注意が必要。

5 むすび

- ① 今後の固定資産評価に関する新しい分野として、訴訟対策の必要性が高まっている。
- ② 重要判例の共通点として、法的規制に基づく補正の要否が問われている。
- ③ 初年度作業では特に、地区計画の規制の反映を検討すべき。