

土地評価替え初年度作業に おける訴訟対策について

一般財団法人 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

内容

1. 最近の固定資産評価裁判例の傾向
2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要
3. 評価替え初年度作業における訴訟対策
4. 具体的な事例（地区計画を例に・・・）
5. むすび

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（以下、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。

（理由）基本的に、評価基準に則った評価額は適正な時価（地方税法第341条5号の固定資産の価格）と推認されるから。

審理の過程で、評価基準に則った評価額であるか当てはめ作業が行われる。

(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。**

1. 最近の固定資産評価裁判例の傾向

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。

- ・ 求めるべき価格の明確化、個別化
- ・ 審査申出期間の延長（納税通知書の交付を受けた日後60日→90日）
- ・ 審査申出前置主義の廃止、縮小（出訴が容易になる）

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）

Point 「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。

都市計画法上の
指定建ぺい・容積率

建ぺい率 60%
容積率 200%

違法

「一団地の住宅施設」敷地
としての建ぺい・容積率

建ぺい率 20%
容積率 80%
に制限されている

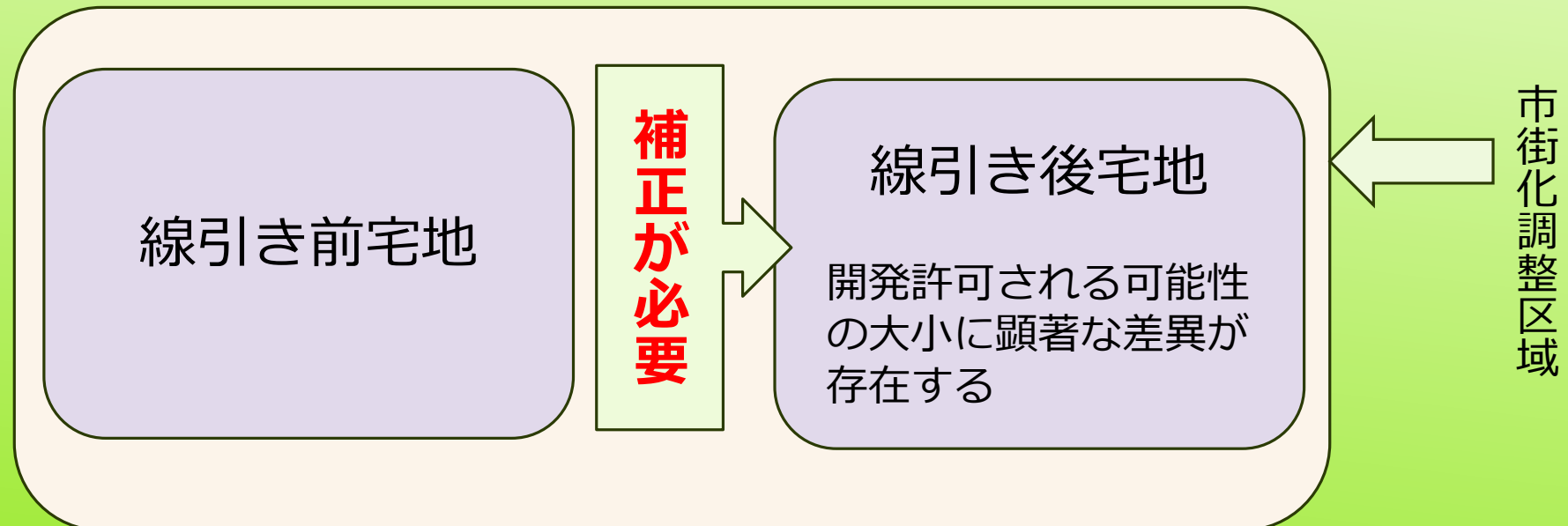
同一
状態

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

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)

Point 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難く、適切な補正率を定めるべきである。

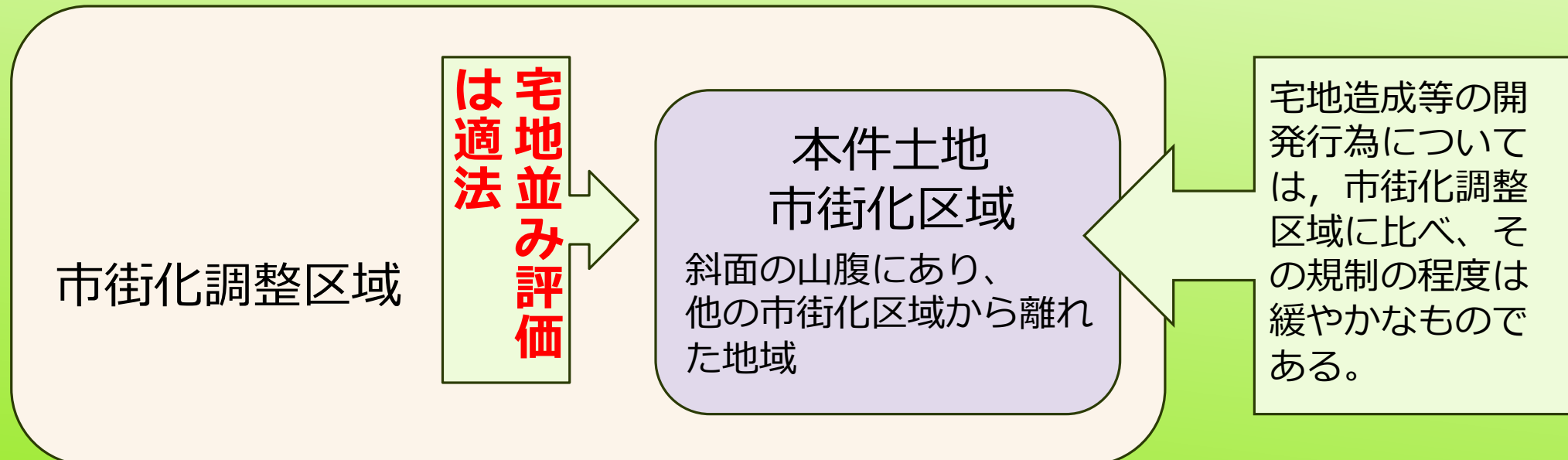


2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

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）

Point 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、見込みのみをもって、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。



2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

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

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

判例 3 市街化区域と市街化調整区域の格差

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

(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**

第二条 土地についての公共の福祉優先

第十五条 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判断の余地が無い

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

(2) 検討の対象となる法的規制のめやす

Point 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、重要事項説明の対象とされている旨の表現がある。
- 『都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限（宅地建物取引業法施行令第3条第1項1号から37号）』が重要事項説明の対象となっている。

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

『都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限』

- ①都市計画法に基づく制限
- ②建築基準法に基づく制限
- ③その他の法令に基づく制限

減価の必要があるものが補正の対象

「③その他の法令に基づく制限」の例

- ・風致地区、土地区画整理法、港湾法、**宅地造成等規制法**、河川法、急傾斜地法、砂防法、**土砂災害防止対策推進法**、文化財保護法、土壤汚染対策法、**津波防災地域づくりに関する法律**ほか

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

『都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限』

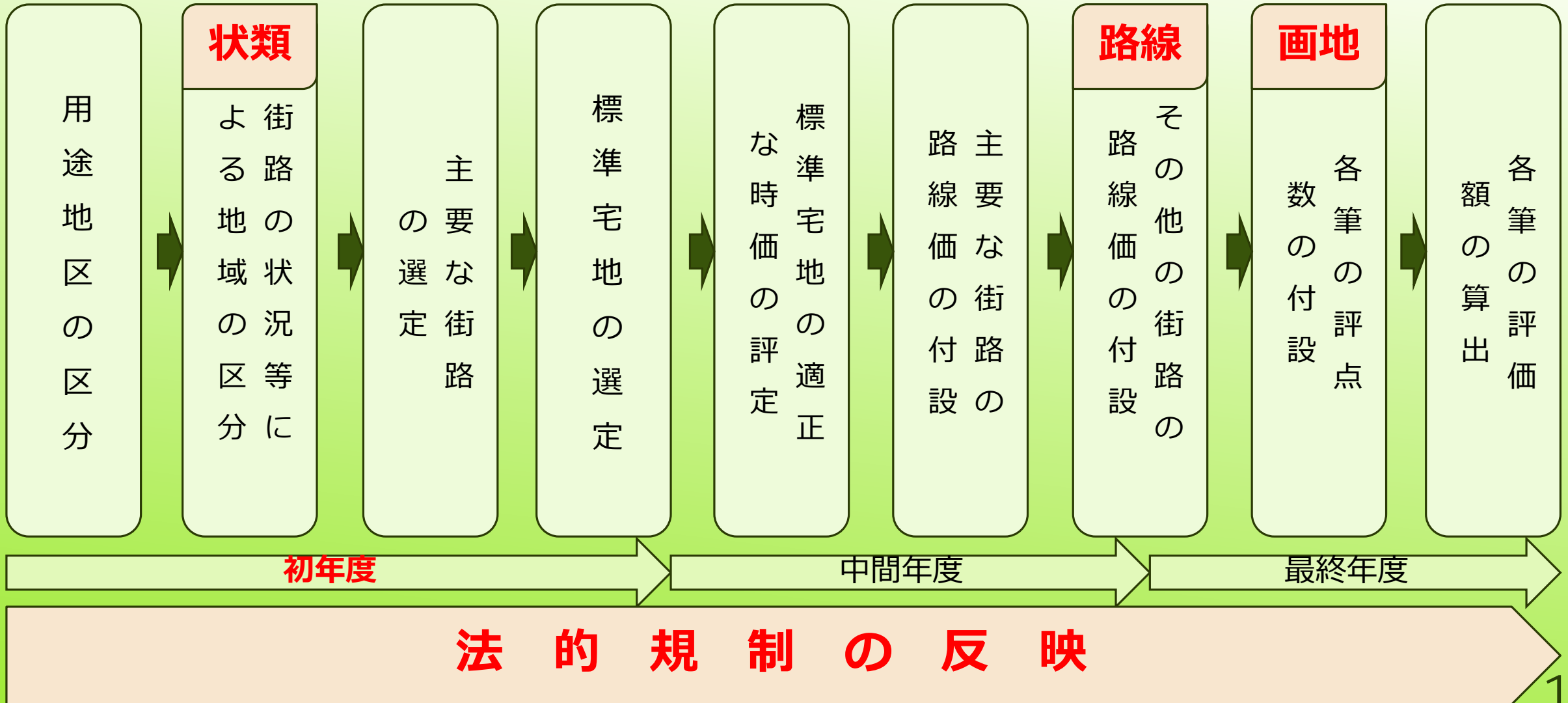
- ・当該宅地建物が『**造成宅地防災区域**』内か否か
- ・当該宅地建物が『**土砂災害警戒区域**』内か否か
- ・当該宅地建物が『**津波災害警戒区域**』内か否か

優先度は特に高い

これらについては、①宅地本来の目的である建物の**建築が困難となる**場合や②最近において特に**関心の高い自然災害**に関係するもので、③いずれも**生命をも脅かし**かねないものであり、消費者が不動産の売買に関する意思決定をする際に、非常に重要な事項として位置づけられている。

3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

市街地宅地評価法



3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

(1) 法的規制の反映方法

- ①初年度の当初に、法的規制のうち補正の対象となる要因を決定する
 - ・ 周辺市町村の採用要因を参考にする
 - ・ 標準宅地の評価員の意見を聞く
 - ・ 評価基準解説や通知などを参考にする
- 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をも踏まえ、以下の方法のいずれかを選択する
 - a. 状況類似地域区分で反映
 - b. 路線価で反映
 - c. 画地で反映

3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

a. 状況類似地域区分で反映

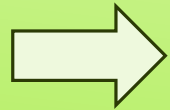
注意！

どのような場合？： 状類内が全て規制区域の場合

具体例： 市街化区域と市街化調整区域の格差、都市施設、**地区計画**、特別用途地区など

留意する点： 標宅の評価書中の（様式4）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

状類 A



規制区域外



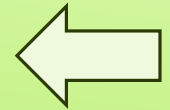
標準宅地

規制区域内



標準宅地

状類 B



3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

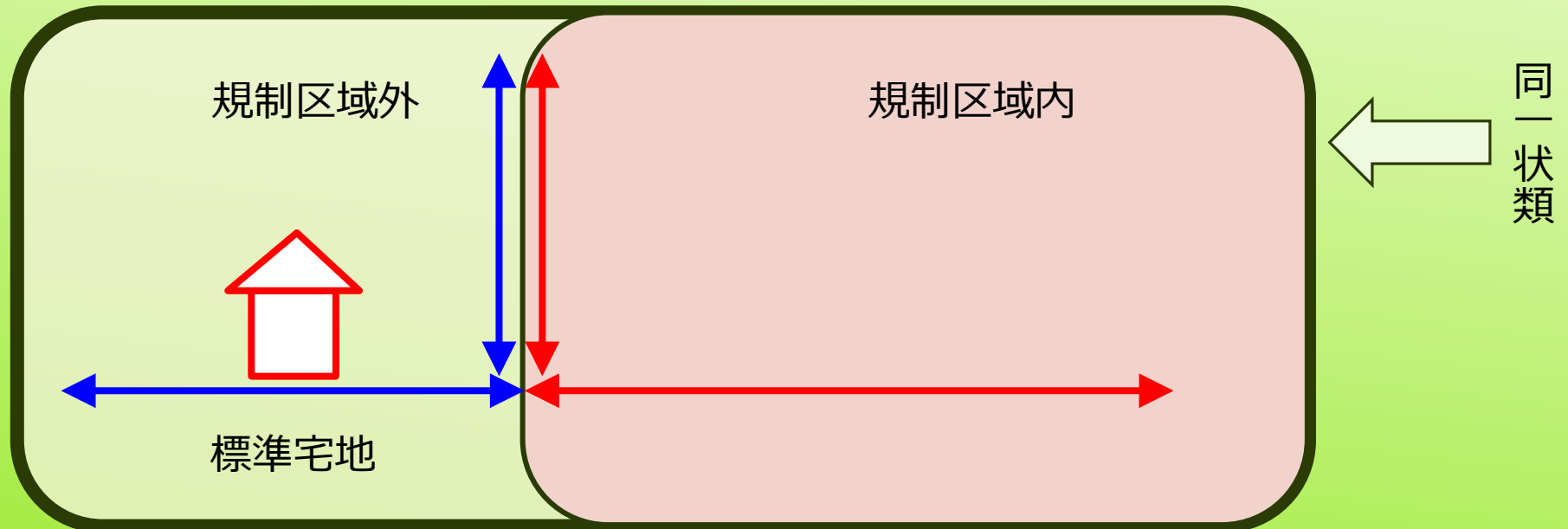
b. 路線価で反映

注意！

どのような場合？：路線区分で規制区域を区分できる場合

具体例：都市施設、**地区計画**、特別用途地区など

留意する点：
・ 標宅は規制区域外に設定し、（様式4）標準宅地調書（行政的条件欄）に規制の内容の記載はしない
・ 路線価比準項目に規制区域内外の格差を設ける



3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

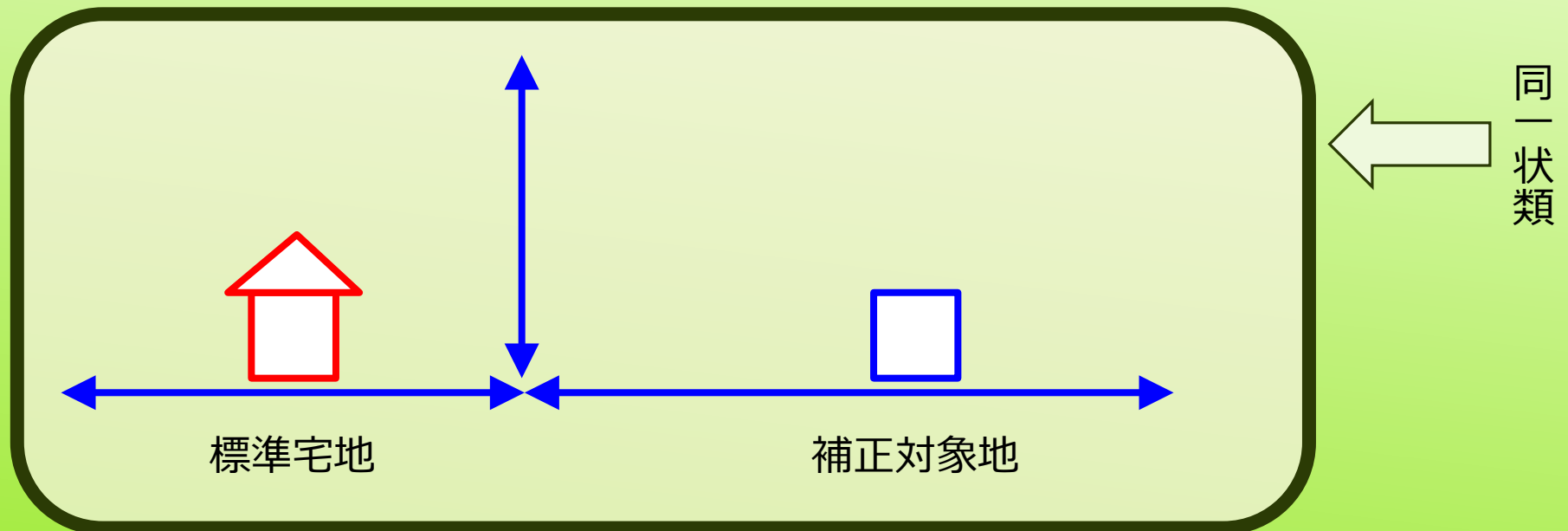
c. 画地で反映

どのような場合? : 個々の土地で指定が異なる場合

具体例 : 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など

留意する点 :

- ・ (様式4) 標準宅地調書 (行政的条件欄) に規制の内容の記載はしない
- ・ 「市町村長所要の補正」により画地あるいは筆単位で補正する
- ・ 標宅の評価書中の (様式3) 個別的要因の格差率と同じ率を採用することが望ましい



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

注意！

- ・ 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 等

（2）補正の必要性の検討

- ・ **商業地の場合**、特に**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に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と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補正の必要性が高い。
- ・ 容積率の最低限度は高度利用を促す目的で設けられているため、減価要因にしづらい。

4. 具体的な事例（**地区計画**を例に・・・）

（3）補正方法の検討

注意！

- ・ 補正対象となる地区計画エリアの大きさに応じ、状類あるいは路線で対応する。
- ・ 状類で対応する場合には標宅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には路線価の比準表に補正項目を設けることとなるが、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（**周辺地域の指定容積率等が入力されている場合もあり得る**）。
- ・ 評価替え毎のデータのメンテナンスが必要。

注意！

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。

(注) 記載した内容は、固定資産評価基準に規定されていない内容も含んでいますので、参考として御活用ください。