

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／東京地裁	平成27年12月15日	棄却	—
事件番号	事件名		
平成26年(行ウ)第373号	固定資産評価審査決定取消請求事件		
キーワード	取引価格、適正な時価、特別の事情		

低額な取引事例と「適正な時価」との関係は？

(1) 原告の主張

- ①固定資産課税台帳の登録価格(約280万円/㎡)に不服がある。
- ②国土交通省が公表している最新の不動産取引価格情報の中に、本件各土地と土地の属性が酷似する取引事例がある。当該取引価格の約280万円/㎡に、「適正な時価」は不動産の客観的な交換価値＝正常価格の7割を目途として評定するものとされていることから、0.7を乗じた約201万円/㎡が「適正な時価」である。
- ③被告の主張する評価方法には、状況類似地区の区分、標準宅地の選定、さらにはその不動産鑑定価格の算定の各過程について、その全部または一部に不備がある。
- ④結果として、被告の主張する評価方法では「適正な時価」を適切に算定できない特別の事情があるというべきである。

(2) 被告の主張

- ①評価基準等によって評価された価格は適正な時価と推認されるというべきであり、原告らが、本件登録価格が違法であると主張するためには、
 - 〔1〕評価基準のあてはめが誤っているか、
 - 〔2〕評価基準自体に一般的な合理性がないか、
 又は、評価基準が定める方法によったのでは、

当該土地を適切に評価することができないなどの「特別の事情」があって、かつ客観的な交換価値を上回っていることを主張立証しなければならない。

- ②国土交通省公表の不動産取引価格情報は、取引事例地の面積や形状、前面道路の状況などの個別的要因の補正も、取引の行われた事情の補正も行っていないものであるから、そのままでは比較することができない。
- ③本件各登録価格の違法に係る原告らの主張は、抽象的な懸念を指摘するにとどまるから、評価基準によって評価された価格は適正な時価というべきである。

(3) 争点

登録価格は、本件土地の「適正な時価」を上回るものか否か。

(4) 判決

- ①土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が違法となるのは、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。（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決）

- ②まず、登録価格は、評価基準及び取扱要領に従って算定されたものと認められるから、〔1〕にはあたらない。
- ③次に、宅地の評価方法は、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といえ、評価基準等の定める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」の存しない限り、本件登録価格は、適正な時価であると推認できる。
- ④原告らの主張する「特別の事情」は、本件各土地の近隣における実際の売買事例の中に本件登録価格よりも価格が安いものがあることから、本件登録価格が適正な時価ではないと主張するものに過ぎない。不動産の取引価格は、特殊な事情が介入することも少なくないことに照らせば、本件土地の近隣における土地の取引事例をもって直ちに本件各土地の客観的な交換価値であるということとはできないのであるから、原告の主張は、「特別の事情」について具体的に主張・立証するものとはいえない。
- ⑤原告は、近隣における売買価格の7割を「適正な時価」とするが、法の定める適正な時価とは、客観的な交換価値をいい、評価基準等における7割評価は、評価額が客観的な交換価値を超える事態を回避するため、あらかじめ減額した数値をもって標準宅地の適正な時価を算定するというものであって、客観的な交換価値の7割をもって適正な時価とするものではないと考えられるから、原告の主張はこの点においても採用できない。

- ⑥以上のとおり、原告の主張は採用することができず、本件登録価格は適正な時価を超えないものというべきであり、本件決定は適法である。よって、原告の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却する。

（5）解説

被告の主張がほぼ認められ、最高裁平成24年（行ヒ）第79号の判決文が引用されて、登録価格が違法となる要件にあてはめて、判決が導かれています。この流れは、最近の判決でよく見受けられるものです。

今回のポイントは、近隣における実際の売買価格が低額の場合、それを以って「特別の事情」といえるかが、問題となった点です。

平成18年4月より、国土交通省のWebページで「不動産取引価格情報」が公開されています。この情報は、物件が容易に特定できないように地番の情報が削除されています。ですから、物件を特定できず、画地形状などの個別的な条件、更地なのか、建物が建っているかも分からない、不備が多い情報といえます。よって、このような情報を基に「特別の事情」があるとして、登録価格が適正な時価を上回っているとは主張・立証できないと結論づけています。

では、国土交通省の「不動産取引価格情報」ではなく、実際の取引事例の所在が特定され、画地形状などの個別的な条件も分かっている上で取引価格が判明している場合はどうでしょう。

この場合も、取引にあたって特殊な事情が含まれているかが、不明です。競売物件や公売物件は特殊な事情が含まれていると考えられますし、隣地売買や売り急ぎ、買い進みなどの場合も同様です。判決では、この点についても言及し、不動産の取引価格は特殊な事情が介入することも少なくないため、取引価格をもって直ちに本件土地の客観的な交換価値であるということとはできないとしています。

これに対して不動産鑑定士が行う標準宅地の鑑定評価による価格は次のような特徴があります。

- ①取引事例は多数収集したうえで、規範性の高い3事例を採用している。
- ②取引事例の所在は特定されており、必ず現地調査や役所調査を行うことにより、個別的条件が確定されている。
- ③取引事例の収集にあたっては、取引の際に「特殊な事情」があったか否かを、当事者から書面による回答を得ている。
- ④採用する3事例は、基本的に「特殊な事情」を含んでいないものとしている。

このように、不動産鑑定士による調査がしっかり行われた取引事例が採用されており、これに基づき標準宅地の価格が求められています。

近隣における実際の売買事例の中に登録価格よりも低額な取引事例があるからといって、「特別の事情」があるとして、登録価格が「適正な時価」ではないと主張・立証することはできないと考えられます。

次に7割評価の件ですが、判決によると、

「適正な時価」とは、

- ①売買価格の7割ではなく、
- ②標準宅地価格の7割である。

としています。

つまり、「適正な時価」は売買価格から求められるものではなく、標準宅地の鑑定評価に基づくものであるとし、標準宅地の鑑定評価によって求められた価格を7割に減額した価格をいうとしています。

その考え方からすると、特別の事情がない場合に「適正な時価」を引き下げるためには、標準宅地の鑑定評価によって求められた価格を引き下げるしかないと考えられます。

以上