最近の判例から (16) - 固定資産税の評価 -

土地の固定資産の登録価格決定にあたり、容積利用権の譲渡事実は減価要因として考慮すべきであるとした事例

(東京地判 平29・9・14 判例タイムズ1448-164) 中戸 康文

特例容積率適用地区内の容積利用権を譲渡した土地所有者が、土地課税台帳の登録価格を不服とした審査申出が棄却されたことから、当該審査決定の取消しを求めた事案において、容積利用権譲渡による減価要因を考慮していない価格は固定資産評価基準によって決定された価格とはいえないとして、その請求を認容した事例（東京地裁 平成29年9月14日判決 認容 控訴 判例タイムズ1448号164頁）

1 事案の概要

平成14年5月、Y（行政庁）は、昭和35年からX（法人）が所有する本件土地（容積率1300%）を含むP地区約116.7haを、特例容積率適用地区に指定した。

平成20年12月、Yは建築基準法57条の2第3項に基づき、本件土地の特例容積率の限度を1140.2%に、本件隣接地の特例容積率の限度を1507.6%に、それぞれ指定した。

平成21年6月、XはAとの間で、容積利用権譲渡及び地役権設定契約書（本件契約）を取り交わした。

<本件契約の概要>

- ・ Xは、Aに対し、本件土地から本件隣接地に移転される未利用容積に係る容積利用権（本件土地の容積率159.8%相当）を、代金199億円余にて譲渡する。
- ・ Aの容積利用権の存続期間は永久とする。
- ・ Xは、Aに対し、本件土地を承役地とし、本件隣接地を要役地とする建物建築制限地

役権を設定する。

平成24年3月、Yは平成24年度の本件土地の固定資産の価格を、本件容積率限度指定を減価要因とせず決定し、土地課税台帳に本件登録価格を登録した。

同年7月、Xは、裁決行政庁に対して、本件価格決定を不服として審査申出をしたが、執行行政庁は、平成26年10月、審査申出を棄却する旨の決定をした。

Xは、特例容積率の限度の指定を減価要因として考慮していない本件価格は、固定資産評価基準によって決定された価格とはいえないとして、Yに対し本件審査決定の取消しを求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

地方税法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたもの（登録価格）とし、その価格とは適正な時価をいうと定めているところ、適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

また、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な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、その登録価格の決定は違法となるということが出来る（最二判 平25・7・12 民集67-6-1255）。

Xが主張する、本件土地に係る価格の決定に当たり、本件容積率限度指定がされた事実を減価要因として評価基準において考慮すべきかであるが、特例容積率の限度の指定は、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁の審査の上でされるものであって、このような仕組みに照らせば、当該指定は単なる私人間の合意による土地利用の制限であるということではできず、公法上の土地利用の制限という性質を有するといふべきである。

次に、特例容積率の限度の指定の法的効果についてみるに、この指定は特例容積率適用地区内の2以上の敷地を対象とするものであり、同指定が特定行政庁により取り消されない限りは、当該土地上の建築物が滅失するなどした場合でも指定の効果は存続し、指定された特例容積率の限度を超える建物を建築することはできないものと解される。また、特例容積率の限度の指定の法的効果は、指定の対象となった敷地の譲受人に対しても及ぶものと解される。

このような特例容積率の限度の指定の性質や法的効果に鑑みれば、基準容積率を下回る特例容積率の限度の指定がされた土地については、当該指定の効果が存続する限り、当該指定がされていない場合と比較して客観的な

交換価値がその制限の程度に応じて一定程度減少することは明らかであるといえる。

以上によれば、本件土地の価格の決定に当たっては本件容積率限度指定がされたことを評価基準において考慮することが合理的であり、本件土地に係る市街地宅地評価法に基づく評価の過程でそのような指定がされた事実を適切に考慮すべきものといえる。

本件価格決定においては、本件容積率限度指定がされたことが何ら考慮されていないから、本件登録価格は、評価基準の定める評価方法によって決定されたものということではできない。そして、本件登録価格が評価基準の定める評価方法によって決定される価格を上回ることも明らかであるから、本件価格決定は違法というべきである。

3 まとめ

一般的に高度商業地域における土地の価格は、その土地の有する収益力によって形成される場所、土地に係る容積率はその収益力に重要な影響を及ぼすものであることから、「容積率限度指定がされた事実を減価要因として考慮すべき」とした本件判断は、土地の収益力と租税負担のバランスの観点からすれば納得のいくものと思われる。（一方、容積利用権を譲り受けた土地について、その事実を増加要因として評価されたとしても不公平感を感じられないであろう。）

本件は控訴されているが、特例容積率の限度が指定された場合の土地課税台帳の登録価格の評価について判断された事例は珍しく、その先例として控訴審の判断が待たれるところである。