

【事案の概要】

千葉県柏市に位置する土地の所有者（原告）が繁華性等の相違による状況類似地域の区分・収益還元法による「適正な時価」の算定を求めて争った事案。

それぞれ比較対象となる土地が存する地域は、同一時期に開発された団地内に位置するもので、幅員等の価格形成要因を共通にすることから状況類似地域の区分は適切であると認められた。また、収益還元価格は取引価格と乖離していることが通常であり、ほとんどの判例では客観的な取引価格による価格が「適正な時価」であるとして原告の請求を棄却した。

【原告の主張】

(1) 主要な街路は商店街として賑わっているのに対し、原告が所有する土地（「本件土地」という。）に面する街路（「その他の街路」という。）は人通りも少なく商業に適さないため、別の状況類似地域として評価し、又は両街路の路線価に格差を設け、評価額を下げるべきである。

主要な街路は当該街路に接する水路を含めて考えると、その他の街路と比較して、道路斜線制限等が緩和され高い建物が建築できること、及び日照、騒音等の影響も異なるため、両街路の路線価に格差を設け評価額を下げるべきである。

(2) 土地は本来それを利用することにより収益を生み出すことが予定されているものであることから、評価額は収益還元法に基づき算出すべきであり、収益還元法による価格を採用した判例もある。

【被告の主張】

(1) 両街路とも、都市計画上の用途地域が同一であること、道路幅員が同一であること、土地区画整理事業で住宅団地として開発され、路線バスが頻繁に巡回する地域に属すること、土地の利用の現況がほぼ同一であること等から、両街路に原告が主張するような差異はなく価格形成要因が共通であると判断して両街路を同一の状況類似地域としたものである。

水路の幅員を街路の幅員に含めること及び日照、騒音を考慮することは固定資産評価基準において考慮すべきであるとは明記されておらず、その旨は判例においても「固定資産評価基準は、個々の土地を取り巻く様々な諸条件の細部にわたり比較考慮することまで予定していない」としているため、評価においてそれらを考慮しないことについて問題はない。また、道路斜線制限等が緩和されたとしても、容積率の制限があり高い建物が建築できる地域でなく、当該地域における標準的な土地利用においても低層利用の建物が多くを占めており、両街路の路線価に格差を設ける必要はない。

- (2) 固定資産税は資産の所有という事実に着目して課税される財産税であり、資産から生ずる現実の収益に着目して課税される収益税とは異なる。また、評価額の算出においてほとんどの判例は客観的取引価格によるものとしており、原告が証拠とする判例は、鑑定に際して参考とした取引事例が古く、投機の対象とされた可能性のある土地であるなど取引事例比較法により算出することが好ましくない特殊な事情を持つ事案であり、本件事件にはあてはまらない。

【裁判所の判断】

- (1) 状況類似地域の範囲の判定について

- ・ 主要な街路と本件その他の街路は同一時期に開発された団地内に所在するものであり、かつ価格形成要因（幅員・用途地域等）を共通にしていることから同一の状況類似地域としたことは適切である。
- ・ 主要路線には水路等が存在することにより道路斜線制限が緩和され、その他の街路との間に価格差が生じるとの主張であるが、容積率の制限により基準容積率は同一水準にあり、また、地域の標準的な土地利用形態としては2～3階建ての建物が中心であり、当該主要な街路とその他の街路の間に開差を認めることができない。

- ・日照・騒音等の影響については、定性的又は定量的に測定することが困難であり、また固定資産評価基準上も考慮されているものではないことから、これを理由として状況類似地域を区分することは適切であるとは言えない。
- ・宅地の価格の算定に当たっては道路交通上の利便性が重要であり、水路を含めた幅員が広いからといってこれらがよくなるものではない。

(2) 収益還元価格を採用すべきか否かについて

- ・固定資産税は資産に対する所有税であり、収益税ではない。
- ・現実の社会経済情勢において、収益還元価格と取引価格が乖離していることは顕著であり、収益還元価格を「適正な時価」と認めることはできない。

以 上