

【事案の概要】

東京都中央区に土地を所有する原告が、当該土地の存する用途地区、状況類似地域の範囲、及び当該状況類似地区に設定された標準宅地及び当該宅地の適正な時価等について不服があるとして処分の取消しを求めた事案

裁判所は、評価の過程における各判断は適切であるとして原告の請求を棄却した。

【原告の主張】

- (1) 本件土地の用途地区の区分を普通商業地区としているが、本件土地の周辺は建物の半数以上が居住の用に供されており、「商業施設や事務所等が連たんしている」とはいえない。従って、当該地区の用途地区は、低層併用住宅地区又は中高層併用住宅地区とすべきである。
- (2) 当該土地の属する状況類似地区は平成 9 年にその範囲が変更されているが、本件土地の周辺にマンションが建設されるという著しい事情の変更があったにもかかわらず、そのような事情が存在しない標準宅地を同一の状況類似地区に区分するのは違法である。本件土地の約 1.7 倍の面積であり、収益力の高い本件標準宅地と同一の状況類似地区とするのは違法である。
- (3) 東京都中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例が制定されたことにより本件標準宅地に高さ制限の緩和措置が適用され、本件土地と地価下落に格差が生じているのに、時点修正率が同一であるとして画一的に評価するのは違法である。
- (4) 本件標準宅地は不整形地であり、標準宅地として不適切である。また、本件標準宅地が存する周辺地域の環境条件は「問屋街」とされているが、本件標準宅地は雀荘及び居酒屋の用に供されており、問屋の用途に供されていないから土地利用上の用途からみても不適切である。
- (5) 本件標準宅地の適正な時価を鑑定するにあたり、不動産鑑定士は、同一の状況類似地区内の取引事例を選択して比較すべきであるにもかかわらず、異なる状況類似地区の取引事例により価格を算定しており、このような鑑定士としての義務に違反して作成された鑑定書に基づいて適正な時価を評定したことは違法である。

また、本件標準宅地の比準価格と収益価格との間に大きな格差が生じたことについて合理的な理由がなく、得られた価格は適正な時価とは言い難い。

- (6) 本件標準宅地の比準価格の試算にあたり、街路条件の格差を 8m と 6m の比較において▲6%としたことは違法である。また、最寄り駅への接近性について本件標準宅地の最寄り駅への距離が 110m、本件土地の最寄り駅への距離が 270m の場合に格差率を▲2%としたことは違法である。

固定資産税の大量一括評価といった特性を理由として、個別的な行政上の規制により容積率の上限まで建築できない場合があること等を考慮せずに評価を行う事自体が違法である。

本件土地は奥行も間口も狭小な土地であることから奥行価格補正率は 0.9 を上回るべきではなく、0.97 としたことは違法である。

平成 11 年において地価は大幅に下落していたことから、時点修正率を 0.94 とすることは実体を反映しない誤ったものである。

【被告の主張】

- (1) 普通商業地区において定義される商業施設とは小売店舗や飲食店に限定されるものではなく、映画館等の各種娯楽施設、公共施設、駐車場等、不特定多数の人が利用することを想定して設けられた施設を含む。本件土地の周辺は、本件標準宅地の周辺に比べて駐車場が多いという特性が認められるが、一般的な商業施設や事務所等が連たんでいる地区といえることができるから普通商業地区に分類したことには合理性が認められる。

- (2) 平成 9 年に状況類似地区の区分を見直したが、平成 6 年の状況類似地区の区分は広幅員の道路を含んだ別の街区を同一の地区としており、これを現在の地区区分に見直したもので現状の地区区分が適切である。

状況類似地区の区分に当たっては、個々の土地の個性の類似性に基づいて判断するのではなく、街路条件等の地域要因を基本としてその類似性に基づいて面的に区分すべきである。

従って、面積が狭小であっても地上建物の有効利用を阻害すると思われる地積の限界点を下回らない限り減価要因とはならず、逆に地積が広がると総額の観点から単位面積当たりの地価が抑制されるものである。

(3) 建築物の制限に関する条例の制定により、本件標準宅地と本件土地の状況が自然的及び社会的条件から見て類似の利用価値を有することがなくなったということはない。また、沿接する街路の幅員の差異や最寄駅からの距離の差異が小さいことに照らせば、その時点修正率に相違が認められるということとはできない。

(4) 本件土地の形状は概ね整形であり、評価に当たって標準化補正を行っていることから得られた価格は適正である。本件土地の用途地区は、普通商業地区であり、本件標準宅地が当該用途地区の用途と同一の用途に供されていることは明らかである。

(5) 本件鑑定書において採用した事例は、対象不動産の同一需給圏内の類似地域に存するものであることから、これらの事例を選択することは違法ではない。比準価格と収益価格はそれぞれ理論的根拠が異なる価格であり、価格に開差が生じるのは当然であって、得られた鑑定評価額は公示価格を規準とした価格と均衡しているといえることから本件標準宅地の鑑定評価額は適正な価格である。

(6) 幅員の容積率に対する影響について、容積率による格差を幅員と分離して計算していること等に照らせば、格差率を▲6%としたことは適切である。また、中央区においては交通網が整備されているため、最寄駅の距離による格差のみによって地価に大きな格差が生じていないのが実態であり、最寄駅への格差を▲2%としたことは適切である。大量の不動産を評価するにあたり、様々な建築形態規制及び条件をすべて考慮して実効的な容積率を調査することが困難であることを考慮の上、指定容積率及び基準容積率を行政的条件の一つとすることにより比準項目として選択したものであると解されるが、これは一定の合理性を有するものであると認められる。

奥行価格補正率は評価基準に合致するだけでなく、財産評価基本通達における補正率とも合致しており、適切な補正率であると認められる。

時点修正率は不動産鑑定士の鑑定に基づいて算定されたものであって適正である。

【裁判所の判断】

- (1) 本件土地付近は、戸建住宅も存在するものの、鉄道駅の周辺に位置し、商業施設や事務所等が土地利用の多数を占めており、低層併用住宅よりも商業密度が高い。また、都市計画法上の用途地域も商業地域となっており、用途地区の区分に当たってはこれらを考慮すべきである。以上からすれば、本件土地の用途地区を普通商業地区とすることは取扱要領に合致し、合理性を有するものであると認められる。
- (2) 本件標準宅地が属する区画及び周辺と本件土地の属する区画及びその周辺とを比較すると宅地の利用状況には共通性が認められ、街路条件等の地域要因について相当に相違があるものと認めることはできない。従って、状況類似地区の区分は適切である。状況類似地区の区分は個々の土地の属性や個別性に基づいて判断すべきではなく、地域要因に着目して一定の面的な広がり類似性等に基づいて判断すべきものである。
- (3) 建築物の制限に関する条例の制定により、本件標準宅地と本件土地との間に建築規制の相違に基づいて下落率に差異が生じるということはない。
また、沿接する街路の幅員の差異や最寄駅からの距離の差異が小さいことから、その時点修正率に相違が認められるということとはできない。
- (4) 本件標準宅地は、主要な街路のみに面する地積、間口、奥行等の状況が標準的な土地であり、用途地区と同一の用途に供されていることから主要な街路に沿接する土地のうち標準的なものであるといえることができる。
- (5) 本件鑑定書において採用した事例は、対象不動産の同一需給圏内の類似地域に存するものであることから、不動産鑑定評価基準の要件を満たし、これらの事例を選択することが違法であるとは認められない。また、比準価格が市場性を反映した実証的な価格であるのに対して、収益価格は理論的価格であり、最有效使用とは異なる用途が想定されることもあることから、価格に開差が生じることも多いと認められる。さらに、鑑定評価額が公示価格を規準とした価格と均衡していることから、本件標準宅地の鑑定評価額は適正な価格であるといえることができる。

(6) 幅員が 6m と 8m の場合において地価に大きな開差が生じることは考え難いこと、及び容積率による格差を幅員と分離して別個に計算していること等を考慮すると格差率を▲6%としたことには合理性が認められる。また、都心部においては全般に交通網が整備されており、駅までの距離が 100m 程度か 300m 弱かによって地価に大きな格差が生じることはなく、最寄駅への格差を▲2%としたことについても適切である。

取扱要領は斜線制限等の規制により指定容積率又は基準容積率の上限まで建築できない場合を考慮していないことが認められるが、容積率その他の公法上の規制等の価格形成要因を考慮しており、当該土地が受ける一般的な行政上の規制が考慮されていることが認められる。

そして評価基準等の定めは大量の固定資産について継続的かつ反復的に行われる評価において一定の人的・時間的制約の下に行われるものであると認められるところ、取扱要領は容積率について前面道路の幅員が 12m 未満であるときは基準容積率をもって、12m 以上の場合においては指定容積率によって判断するとしているが、これらの容積率に関する規制により、所要の評価が行われているものと解することができる。

従って、これらの要因が考慮されている以上、評価基準等に定めのない個別的な行政上の規制を理由とした減価を行わないことにより、直ちに当該評価が適正な時価を超えると断定することはできず、評価に違法性を認めることはできない。

奥行価格補正率を 0.97 としたことは評価基準に合致するだけでなく、財産評価基本通達における補正率とも合致しており、適切かつ合理的な補正率であると認められる。

時点修正率は不動産鑑定士の鑑定に基づいて算定されたものであり、一定の合理性が認められる一方、上記修正率が実態を反映していないと認められる証拠はない。

以 上