
土地評価替え初年度作業における 訴訟対策について

(一財)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 氏
不動産鑑定士 大竹 大輔 氏

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。

3

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。

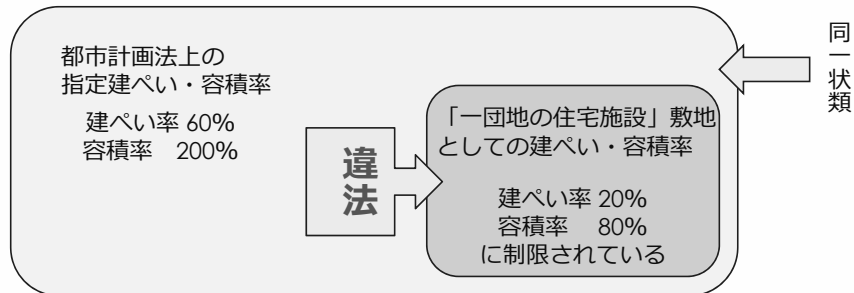
- ・ 求めるべき価格の明確化、個別化
- ・ 審査申出期間の延長（納税通知書の交付を受けた日後60日→90日）
- ・ 審査申出前置主義の廃止、縮小（出訴が容易になる）

4

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。

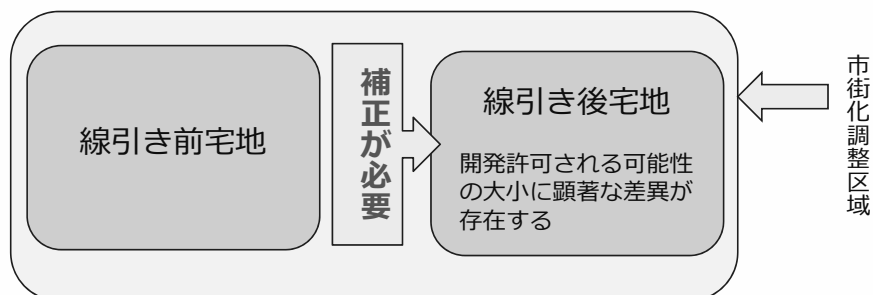


5

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えず、適切な補正率を定めるべきである。

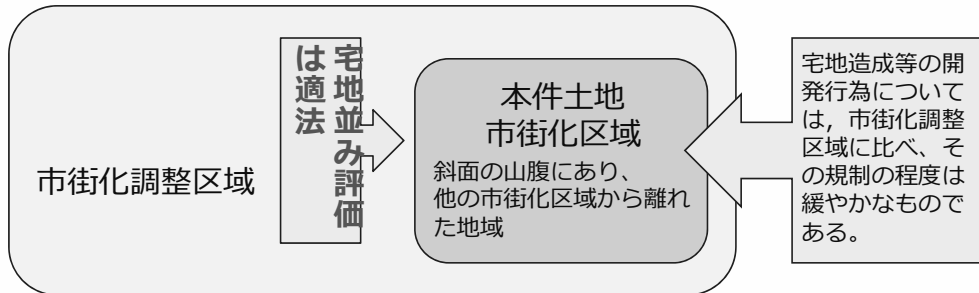


6

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。



7

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

8

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

9

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。

10

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

11

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

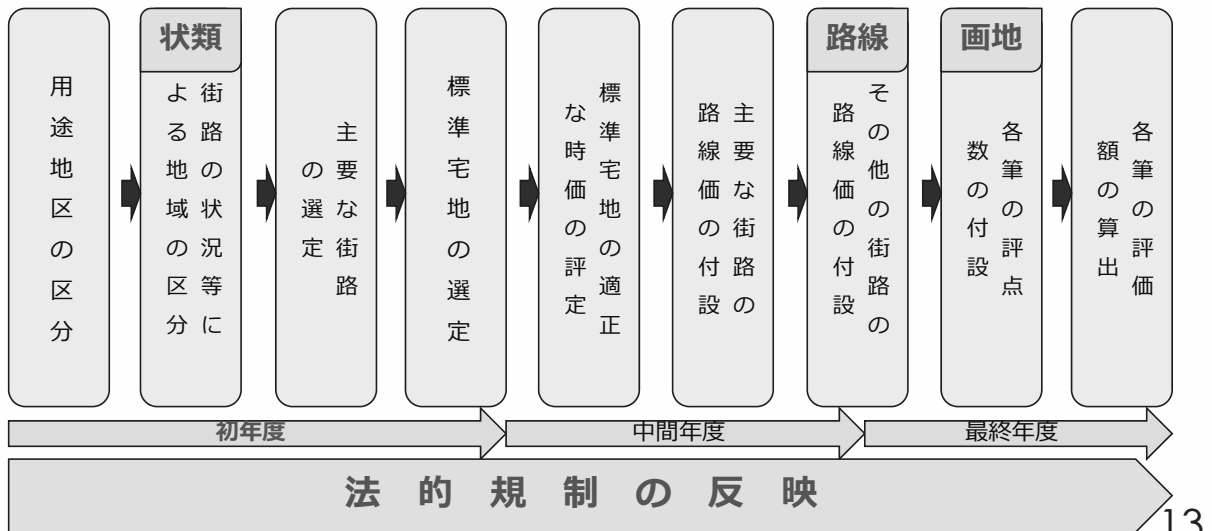
優先度は特に高い

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。

12

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



13

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

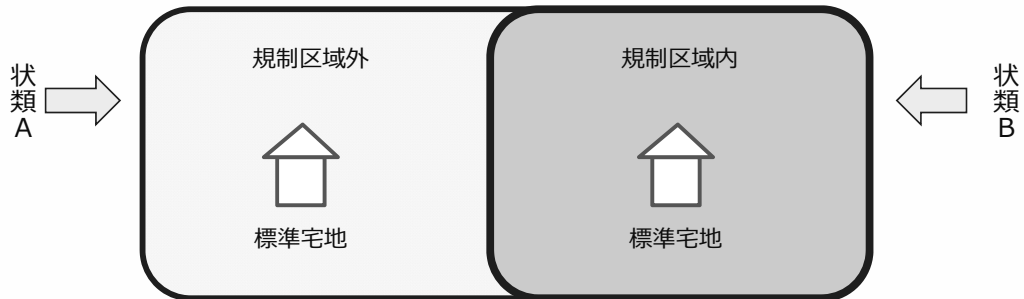
14

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？：状況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（行政的条欄）に規制の内容を記載してもらう



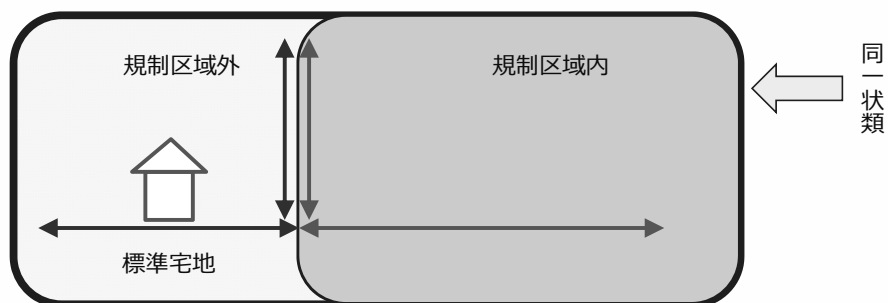
15

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



16

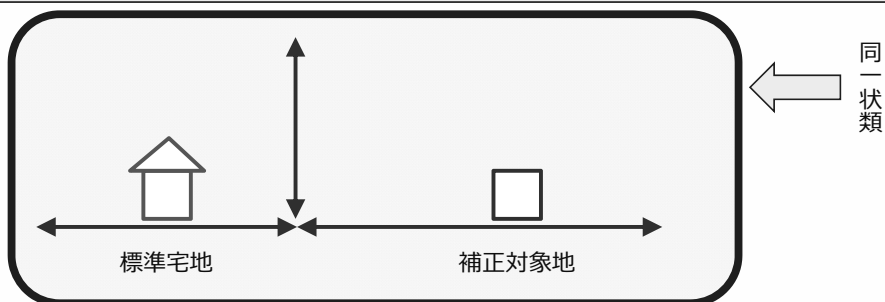
3. 評価替え初年度作業における訴訟対策

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



17

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。

18

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（行政的条項欄）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！

19

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。

20

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）

No. _____

(1)標準宅地番号	(2)所在及び地番（住居表示）	(3)地積
〇〇〇	〇〇市〇〇町〇〇123番 ()	156.00 m ²

公示（基準）価格を規（比）準とした価格					
(47) 標（基）準地番号	(48) 公示（基準）価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規（比）準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/m ²)
標準地	平成26年 1月 126,000	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	120,000
〇〇5-3	補正項目 補正率の内訳		ない	街路条件 -1.0 交通・接近条件 -2.0 環境条件 +2.0 行政条件 +6.0	
基準地		[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	
	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

同一需給圏は〇〇市及び周辺〇〇内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域あるいは駅前商業地域の範囲。近隣地域は、周辺企業従業員及び近隣住民を顧客とする飲食店、金融機関、事業所等が建ち並ぶ。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び個人事業主が主体となる。〇〇駅前には第2種市街地再開発事業施工中であり、街並みが整備されつつある地域である。市場での需要の中心となる価格帯は、業種や規模によってかなり幅があるものの、12万円～15万円/m²程度である。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定

採用した取引事例は類似地域における客観的で信頼性の高い事例である。近隣地域内は賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は総じて低く、自用目的の取引が大半である。よって、収益性を重視した価格形成は認められず、収益価格は低位に求められた。従って、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に公示価格等を規（比）準とした価格等との均衡にも留意して、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、標準価格を右記のとおり決定した。	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)
	128,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地（対象標準宅地）の鑑定評価額の決定			
標準地の個別的要因について検討したところ、個別的要因の格差率の内訳に記載の通り価格修正を施す必要があるため、標準価格に対して当該格差率を乗じて1m ² 当たりの価格を求め、これに評価数量を乗じて鑑定評価額を決定した。	①標準価格 (円/m ²) 128,000	②個別的要因の 格差率 [80.0] 100	③ (①×②) (円/m ²) 102,000
	③ (円/m ²) 102,000	④地積 (m ²) 156.00	⑤総額(③×④) (円) 15,900,000
(57) 個別的要因の格差率の内訳	線引き後宅地	-20.0	
			(58) 鑑定評価額
			総額 (円) 15,900,000
			1平方メートル 当たり価格 (円/m ²) 102,000

(様式3)

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番（住居表示）	(3) 地積
〇〇〇	〇〇市〇〇町〇〇123番 ()	156.00 m ²

1. 近隣地域の状況（標準価格査定の根拠）

(4) 近隣地域の範囲	標準宅地を中心として東40m、西20m、南15m、北20m			
街路条件	(5) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) 18.0m (舗装) <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
	(6) 道路の種別	国道・都道府県道 <input checked="" type="radio"/> 市町村道 <input type="radio"/> 私有道・その他() 路線名 ()		
	(7) 道路の系統・連続性	優 <input checked="" type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 劣		
	(8) その他			
交通・接近条件	(9) 最寄駅への距離	名鉄名古屋本線 〇〇駅	240 m <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(10) 最寄バス停への距離		バス停 (道路・直線)	
	(11) 圏域の中心（住宅地域）		から (道路・直線)	
	(12) 商業中心への接近性（商業地域）	〇〇駅	から 11.8 km <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(13) 幹線道路への距離（工業地域）		から (道路・直線)	
(14) その他	〇〇店 290m			
環境条件	(15) 供給処理施設	上水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	下水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	都市ガス <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
	(16) 公害・嫌悪施設の影響（住宅地域）	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> (施設名)		
	(17) 自然的状態（住宅地域）	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()		
	(18) 地域の種別（商業地域）	高度商業地域・準高度商業地域 <input checked="" type="radio"/> 普通商業地域 <input type="radio"/> 近隣商業地域 郊外路線商業地域・その他()		
	(19) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	<input checked="" type="radio"/> 施行済 <input type="radio"/> 施行中 <input type="radio"/> 未施行 <input type="radio"/> 事業計画なし		
(20) その他				
行政的条件	(21) 区域	市街化区域 <input checked="" type="radio"/> 市街化調整区域 <input type="radio"/> 非線引都市計画区域 準都市計画区域・都市計画区域外		
	(22) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商 商業・準工・工業・工専・その他()		
	(23) 容積率等	指定建ぺい率	60 %	容積率 (指定・基準) 200 % 80 %
	(24) 防火規制	防火地域・準防火地域 <input checked="" type="radio"/> 無		
	(25) その他	〇〇地区計画		
標準的画地	(26) 地積 (m ²)	240.00	(27) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形 <input type="radio"/> ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(28) 間口 (m)	12.0	(29) 接面関係	<input checked="" type="radio"/> 中間画地 <input type="radio"/> 角地 <input type="radio"/> 準角地・() 方路地
	(30) 奥行 (m)	20.0	(31) 高低差	<input checked="" type="radio"/> 等高 <input type="radio"/> 高低差(~ 高・低)
	(32) その他			
(33) 標準的使用	低層店舗住宅併用地			

2. 評価対象地（対象標準宅地）の状況

画地条件	(34) 地積 (m ²)	156.00	(35) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形 <input type="radio"/> ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(36) 間口 (m)	7.5	(37) 接面関係	<input checked="" type="radio"/> 中間画地 <input type="radio"/> 角地 <input type="radio"/> 準角地・() 方路地
	(38) 奥行 (m)	11.3	(39) 高低差	<input checked="" type="radio"/> 等高 <input type="radio"/> 高低差(~ 高・低)
	(40) その他			
(41) 利用の現況	低層店舗住宅併用地			
(42) 最有効使用	低層店舗住宅併用地			

(様式4)