

2016年 第4回勉強会 補助レジユメ

2016年9月20日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(20:00まで)

- ケースメソッド：『固定資産の登録価格』について争われた事例
 - ①東京地裁H8.9.11（控訴）②東京高裁H10.5.27（上告）③最高裁H15.6.26（棄却）
- フィードバック

懇親会

(20:15~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

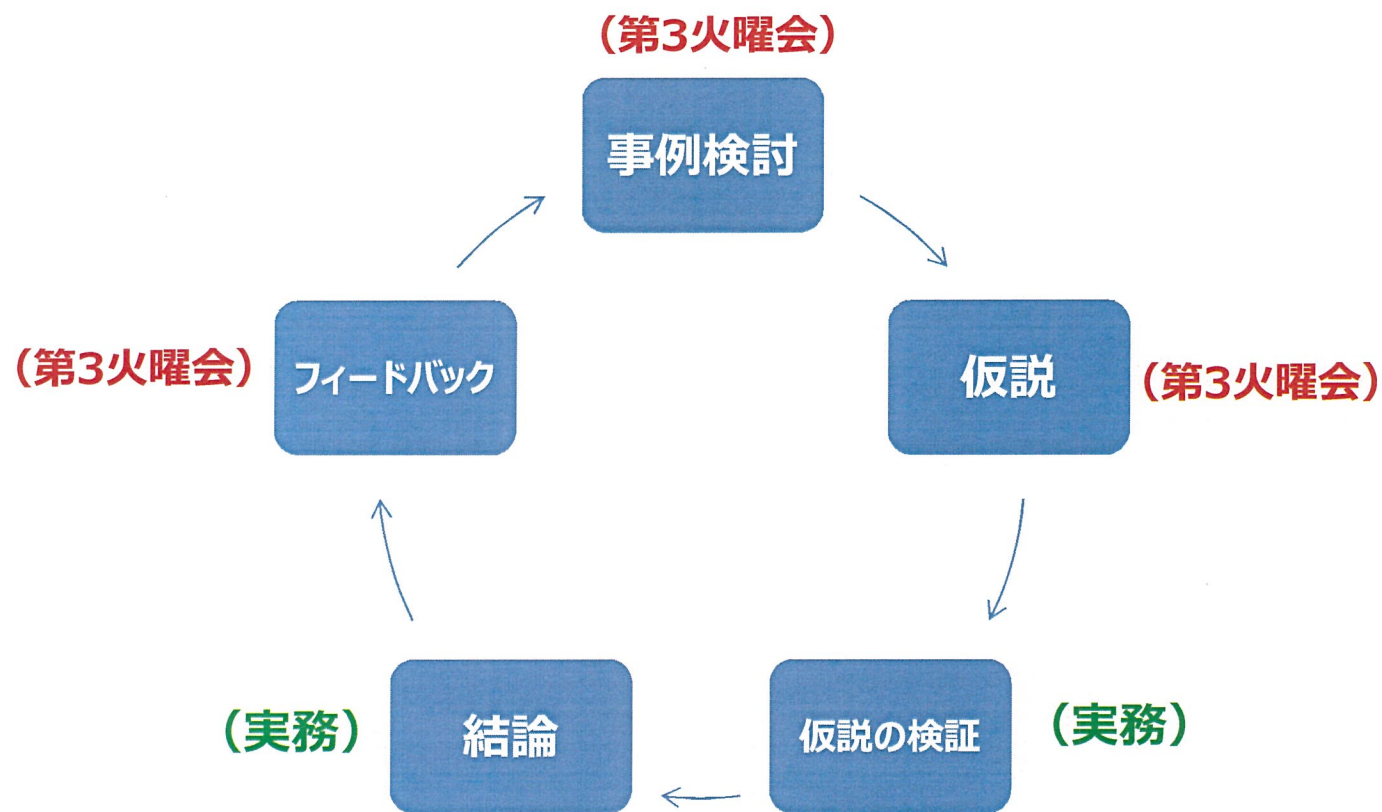
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな**“気付き”**を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

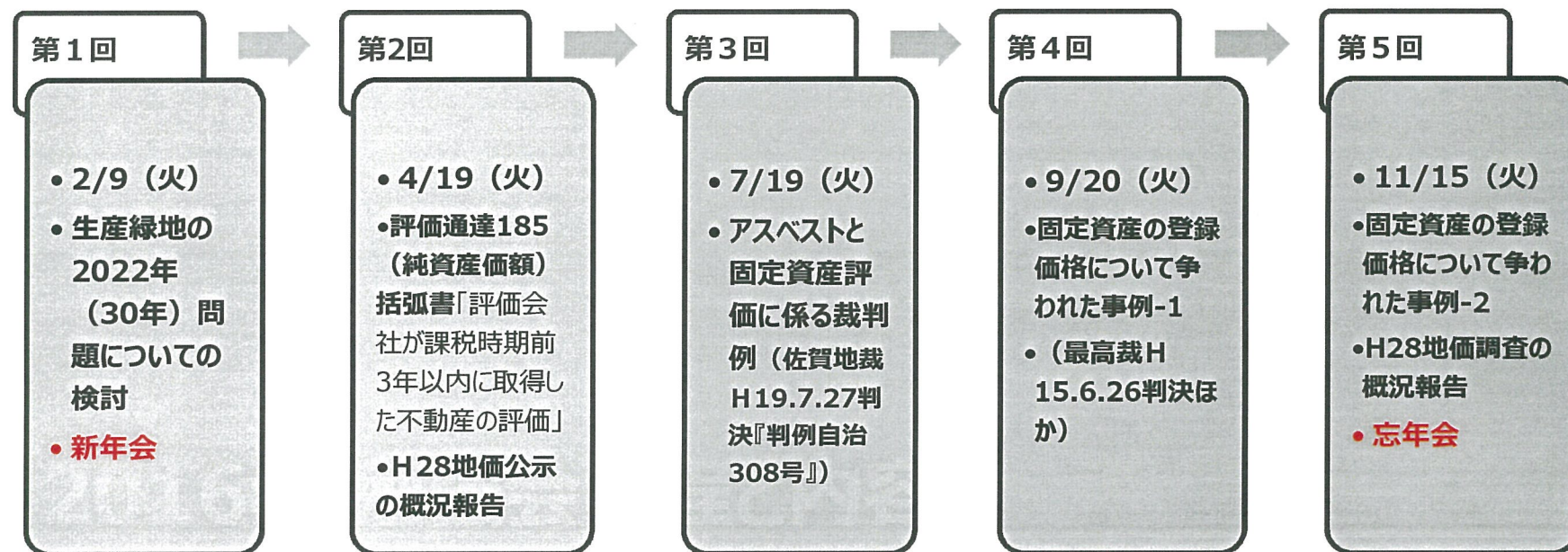
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2016年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回**第3火曜日**を予定しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2016年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/9 (火)	4/19 (火)	7/19 (火)	9/20 (火)	11/15 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

グラントルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

(目次)

0	• フィードバック用紙の配布
1.0	• このテーマをとりあげた理由
1	• ケースメソッド『固定資産の登録価格について争われた事例』 • (①東京地裁H8.9.11 (控訴) ②東京高裁H10.5.27 (上告) ③最高裁H15.6.26 (棄却))
2	• まとめ
3	• フィードバック用紙の回収

1.0なぜこのテーマを選んだのか？

(背景)

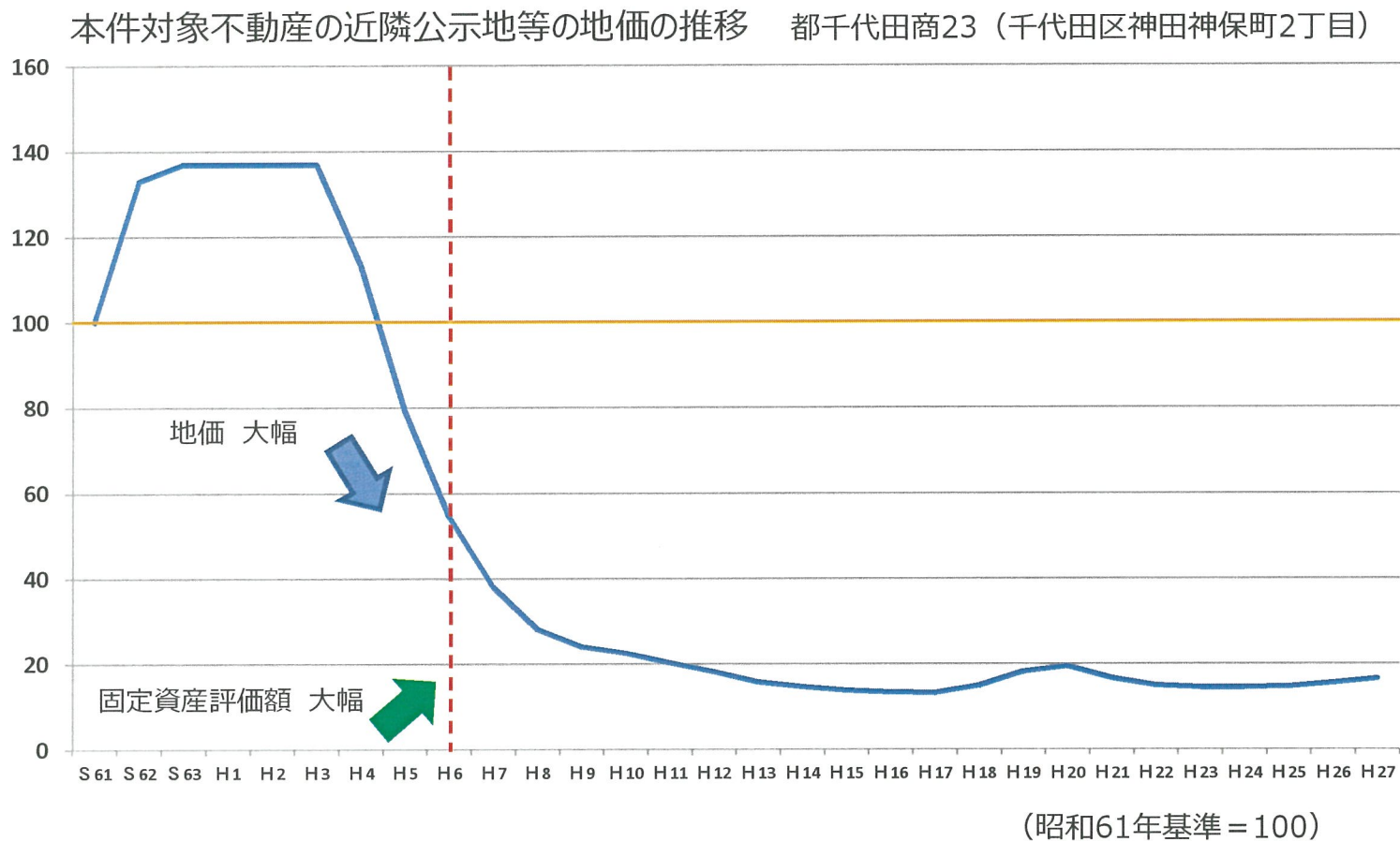
◆ H6度 固定資産税の評価替え

評価額を不服とする審査申出 22,229件 (全国)

1.0なぜこのテーマを選んだのか？

1.0なぜこのテーマを？

(背景)



1.0なぜこのテーマを選んだのか？

(本件の意義)

- 逆転現象：時価の推移（大幅下落）と固定資産登録価格の大幅引上げ
- 不服申出多数
- 究極的な論点：「適正な時価」とは、について議論、裁判
- 規範：最高裁判所の判断

1.1 基本的事項の確認

① 固定資産税の算出方法について

「宅地に課する固定資産税は、当該宅地の賦課期日における価格に税率を乗じて算出される」

- ◆ 賦課期日：3年毎の評価見直し年度の1月1日
- ◆ 価格：「適正な時価」
(地方税法第359条、同341条、同349条)

1.1 基本的事項の確認

② 不服申出について

市町村長は各宅地の価格を評価決定 その価格を土地課税台帳に登録



登録価格に不満がある場合…



固定資産評価審査委員会へ申出



審査内容に不満がある場合…



審査決定に対してのみ取消訴訟を提起できる

1.事案の概要

1.事案の概要

1.1概要

「宅地の固定資産税の評価額が客観的時価を超えるとして、登録価格を減額した固定資産評価審査委員会の決定の一部が更に取り消された事例」

- (東京地裁 H8.9.11判決)
- (東京高裁 H10.5.27判決)
- (最高裁 H15.6.26判決)

1.事案の概要

1.事案の概要

1.1概要 (東京地裁H8.9.11判決)

〈当事者〉
原告：納税者（個人）
被告：東京都固定資産評価審査委員会

〈物件概要〉
東京都千代田区三崎町二丁目●番1
同番6
計163.98㎡



1.事案の概要

1.事案の概要

1.2原告（納税者）請求内容

- ◆東京都千代田都税事務所が決定した平成6年度価格は平成5年度価格の約9.2倍であり、時価を超える違法な価格であることから、被告（東京都固定資産評価審査委員会）に対し審査申出。
- ◆被告が算定した価格になお不服があるとし、審査申出後の価格のうち、平成5年度価格を超える部分の取消を求めた。

1.事案の概要

1.事案の概要

1.2原告（納税者）請求内容

地番	H5度価格 (百万円)	H6度価格 (百万円)	審査申出後 (百万円)
●番1	136	1,255	1,098
●番6	0.9	12	11
合計	137	1,267	1,109
		(9.2倍)	(8.1倍)

1.事案の概要

1.3.1争点（本件価格決定に係る登録価格に関する不服）

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

- ① 7割評価通達及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと
(地方税法上の「適正な時価」の解釈)
- ② 都市計画街路予定地に係る減価補正

1.3.2争点（裁判で検討された論点）

①法349条1項の「価格」の意義について

◆ 法341条5号の「適正な時価」の意義について

②「適正な時価」の基準日について

③7割評価通達と適正な時価について

1.事案の概要

1.事案の概要

1.3.3双方の主張

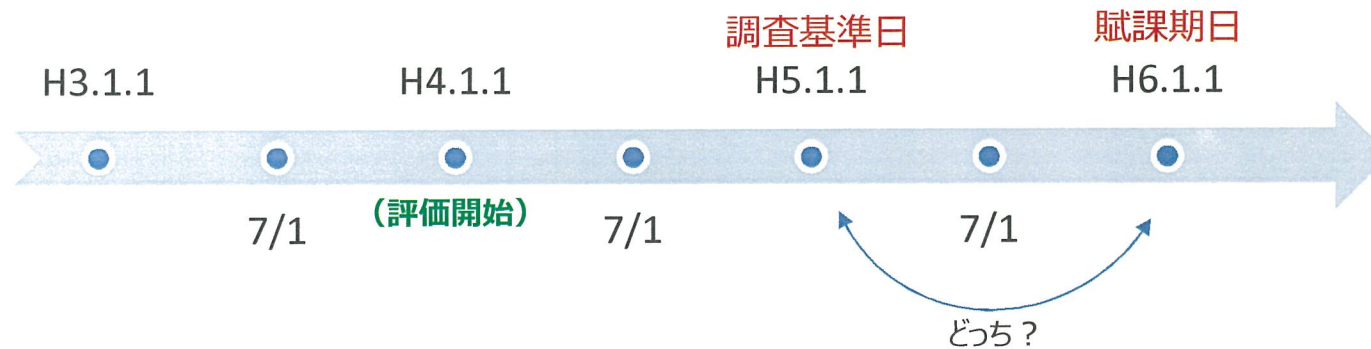
論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
①適正な時価について （算定の基礎）	被告は適正な時価に合致しているか否かについても審査しなければならない	合理的な理由（手続き、基準等）に基づいて求められたものである

1.事案の概要

1.事案の概要

1.3.3双方の主張

論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
②算定基準日について	賦課期日とすべき (H6.1.1)	評価事務に要する合理的な 期間を遡った時点とすべき (H5.1.1)



1.事案の概要

1.事案の概要

1.3.3双方の主張

論点	原告（納税者）	被告（審査委員会）
③7割評価通達の妥当性について	租税法律主義に反する (※)	妥当である

(※) 法律の根拠に基づかずに、租税を賦課、徴収することはできない

憲法84条：あらたに租税を課し、法律又は法律の定める条件によることを必要とする

1.事案の概要

1.事案の概要

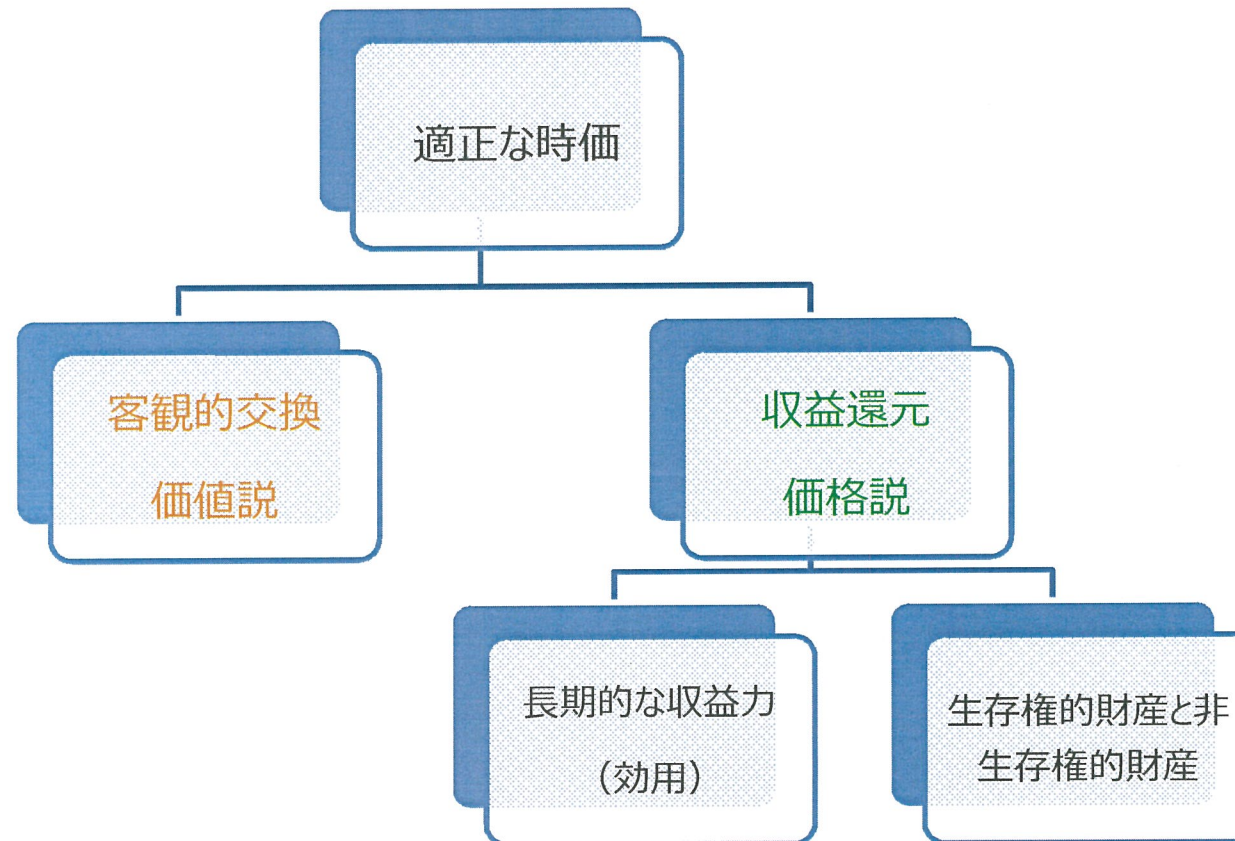
1.3.4各争点（論点）に関する見解

論点	多数説	少数説
①適正な時価について (算定の基礎)	交換価値説	利用価値説
②算定基準日について	賦課期日とすべき	調査基準日とすべき
③7割評価通達の 妥当性について	妥当である	租税法律主義に反する

1.事案の概要

1.3.4①「適正な時価」について

法349条1項の「価格」=「適正な時価」と規定



1.事案の概要

1.事案の概要

1.3.4①「適正な時価」について

客観的交換価値説	収益還元価格説
資産の所有という事実に着目 (財産税)	使用価値に着目 (収益税)
対象不動産の最有効使用を前提 (値上がり期待利益等が含まれている)	対象不動産の「通常の使用」または 「通常可能な使用」を前提 (保有の継続を前提: 値上がり期待利益等を 取り込むことは許されていない)

1. 事案の概要

1. 事案の概要

1.3.4①「適正な時価」について

客観的交換価値説	収益還元価格説
資産の所有という事実に着目	使用価値に着目
対象不動産の最有効使用を前提	対象不動産の「通常の使用」または「通常可能な使用」を前提

(指示する見解)

- ✓ 収奪的機能であってはならない
- ✓ 課税標準の適正さを維持できる
- ✓ 生存権的財産と非生存権的財産に区別すべき
(憲法の生存権保障および応能負担の原則の観点)

1. 事案の概要

1. 事案の概要

(収益還元価格説を支持する裁判例)

H14.10.29 東京高裁判決（上告）

※収益還元価格説をとることを鮮明にした判決であり、収益還元価格の計算方法等も詳細に判示

控訴人（都固定資産評価審査委員会） の主張	裁判所の判断
固定資産税の登録価格の上限は、 収益還元価格に制限されない	値上がり益や将来の現在価値を含まない当該年度の 収益を基準に資本還元した価格によって 算定されなければならない
手続き面において、簡易および客観的であるべきであり、 収益還元法で求めるのは困難	取引事例比較法に比べて複雑でもなく、困難でもない

『固定資産税の評価の上限は、その年度の標準的にあげうる収益（年間賃料）
をもとに資本還元した額、すなわち直接法による収益還元価格である』

1.事案の概要

1.事案の概要

(各見解を支持する裁判例)

客観的交換価値説

(本件裁判)

H8.9.11 東京地裁判決 (控訴)

客観的交換価値説を支持

H10.5.27 東京高裁判決 (上告)

客観的交換価値説を支持

H15.6.26 最高裁判決 (棄却)

客観的交換価値説を支持

収益還元価格説

(固定資産税の評価の上限は、その年度の標準的にあげうる収益 (年間賃料) をもとに資本還元した額、すなわち直接法による収益還元価格である)

H13.3.30 東京地裁判決 (控訴)

収益還元価格説を支持

H14.10.29 東京高裁判決 (上告)

収益還元価格説を支持

H18.7.7 最高裁判決 (破棄差戻し)

H15.6.26判決を支持

1.事案の概要

1.事案の概要

1.3.4②「適正な時価」の算定基準日について（いつ時点の適正な時価か？）

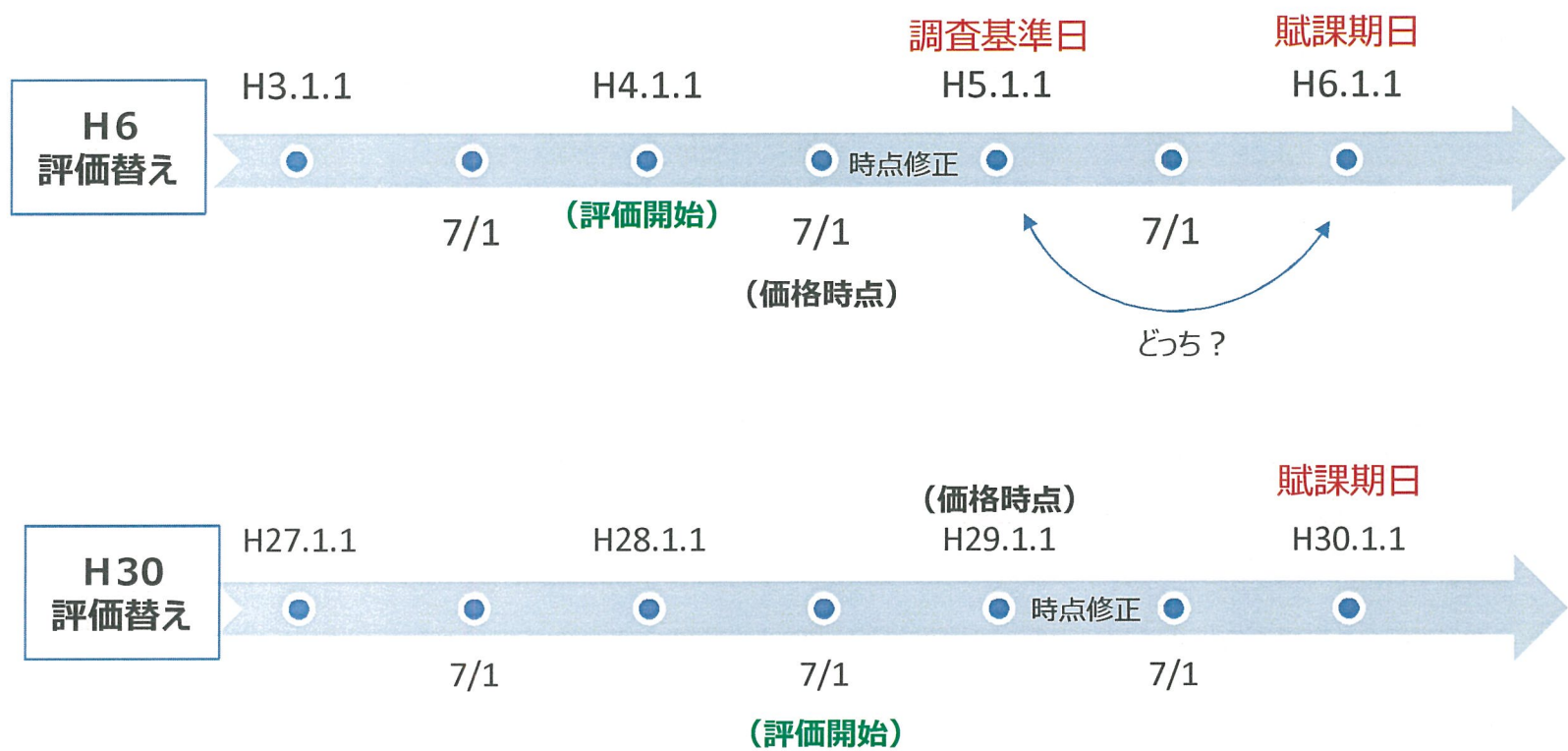
	賦課期日説 (多数説)	価格調査基準日説 (少数説)
内容	法律で明文化されている (地方税法349条1項、359条)	評価には相当の期間を要することから、法は価格調査基準日の価格をもって「 適正な時価 」とすることを許容しており、その後の地価下落は登録価格の適法性に影響を与えない（※）
支持する裁判	本件裁判 (地裁・高裁・最高裁)	・H2.9.27福岡地裁 ・H7.12.21新潟地裁 ・H8.9.10前橋地裁

(※) 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて 自治省 税務局固定資産税課長通知「評価替えに関する疑義について」(H6.6.24)

1. 事案の概要

1. 事案の概要

1.3.4②「適正な時価」の算定基準日について（いつ時点の適正な時価か？）



1.事案の概要

(7割評価通達の発出の経緯)

- S 50年代以降 地価が高騰、しかし固定資産税の土地評価額は実勢価格ほど上昇しなかった
- H 3度の土地評価替え時、地価公示価格に対する水準が4割弱にまで低下
- H 2.10.29土地政策審議会答申「公的土地評価相互の均衡と適正化の必要性」
- H 2.12.19政府税制調査会答申「地価公示価格の一定割合を目標に」
- H 3.1.25閣議決定 土地政策推進要綱
- H 3.4 (財) 資産評価システム研究センターに土地研究委員会が設置
- H 3.11同センターが研究結果公表
 - 研究の結論：当面は地価が安定的に推移するとの前提に立って、地価公示価格の7割水準を目途にH 6度の土地評価替えを行うのが妥当
- H 4.1自治事務次官通達『いわゆる7割評価通達』発出

1.事案の概要

1.3.4③7割評価通達の妥当性について

多数説	少数説
<ul style="list-style-type: none"> ・評価の前提が異なる 地価公示：最有効使用 固定資産評価：通常の使用等 ・排除されるべき「不正常要素」がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の国民には確認手段がないので、理論的合理性のみで適法されるべきではない
<p>(前記土地研究委員会の調査結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①代表的な141地点 収益価格÷公示価格≒7割 ②県庁所在地の基準宅地について 固定評価額÷公示価格≒7割 ③県庁所在地H2建築家屋について 再調達価格÷取得価格≒6～7割 	<ul style="list-style-type: none"> ・7割は現実的ではない (東京高裁 H14.10.29) ・納税者間の課税の公平を維持できない
<ul style="list-style-type: none"> ・安全度をみた固めの評価 ・不均衡評価に対する納税者保護 ・価格下落期における安全率の役割 	<ul style="list-style-type: none"> 租税法律主義に反する ・7割評価通達が法的措置を要する ・制度の基本に関わる転換が法律の改正なくして通達のみでよいのか

2.裁判所の判断

2.判断

2.1 判断

論点	東京地裁	東京高裁 最高裁
①適正な時価について (算定の基礎)	客観的交換価値	同 左
②算定基準日について	賦課期日とすべき (H6.1.1) (納税者主張)	同 左
③7割評価通達の 妥当性について	妥当である	同 左

2.判断

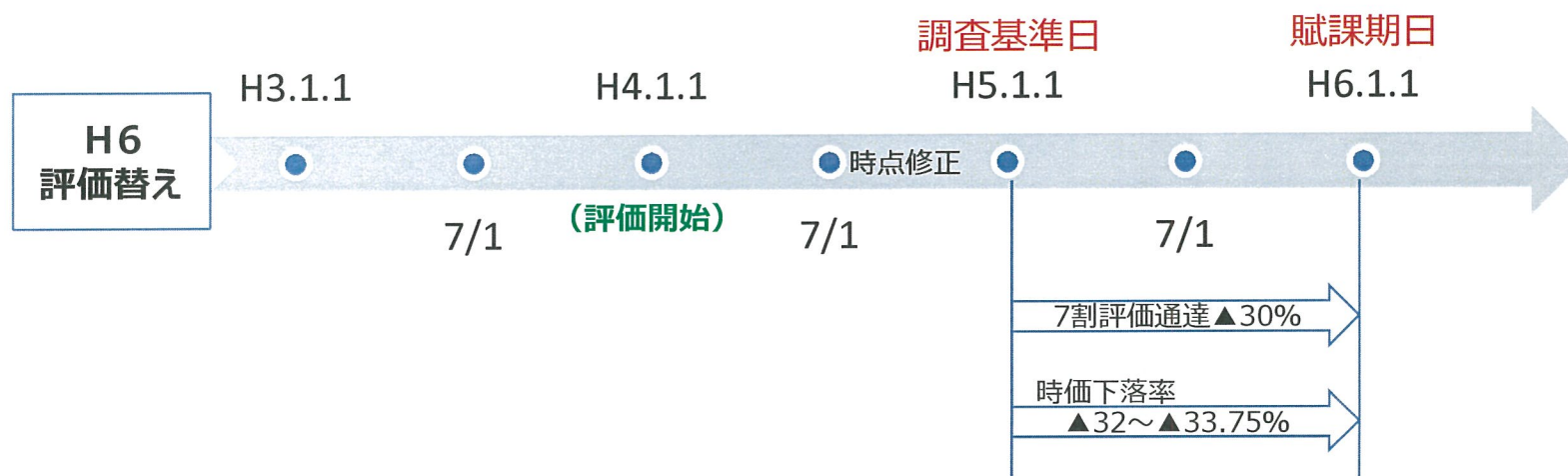
2.判断

2.2 結論

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

- ① 7割評価通達及び時点修正通知に従って標準宅地の価格を評価したこと

(地方税法上の「適正な時価」の解釈)



2.2 結論

登録価格の決定手続き及びその内容が違法であるか否か

② 都市計画街路予定地に係る減価補正

①法349条1項の「価格」の意義について

◆ 法341条5号の「適正な時価」の意義について

②「適正な時価」の基準日について

✓実務上はどうか

③7割評価通達と適正な時価について

✓理論的には収益還元価格説か

④本判決の意義について

✓適正な時価の意義、その算定基準日等の各論点について

最高裁の初判断

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！