

判決録



行政

一 固定資産税評価基準と固定資産評価審査委員会及び裁判所の認定に対する拘束力

○一 固定資産税評価基準と固定資産評価審査委員会及び裁判所の認定に対する拘束力

二 土地の固定資産税評価額と収益還元価格の関係

三 固定資産税評価額の上限となる収益還元価格の算定方法

四 固定資産税評価審査決定の一部取消判決の可否及び当否

固定資産税評価審査決定取消請求控訴事件、東京高裁平一三(行)一七号、平14・10・29民一九部判決、一部変更(上告)
一審東京地裁平一〇(行)一一四号、平13・3・30判決

一 事案の概要
本件は、東京都渋谷区の商業地(二筆合計四〇五・三三平方メートル)の平成九年度の固定資産評価について、固定資産税評価審査決定の取消しが請求された事件である。土地課税台帳に登録された価格は、合計で八億八七〇〇万八七六〇円であったが、これについて所有者Xがした審査申出は、Y東京都固定資産税評価審査委員会の審査決定によって、棄却されたので、Xがその審査決定の取消しを求めて、本訴を提起した。

一審判決は、不動産鑑定士の鑑定によつて、土地の価格を合計四億七一一四〇万円であると認定し審査決定に違法事由があるとしたが、その違法事由は、審査決定全部の取消事由となつて、決定全部を取り消した。これに対して、Yが不服申し立てをしたのが本件である。本判決は、土地の価格を合計で四億四四一九万二六〇円であると認定し、その価格を超える部分についてのみ、審査決定を取り消した。

二 固定資産税評価基準の拘束力
Yは、固定資産税評価基準は、固定資産評価審査委員会及び裁判所を拘束するから、基準によらずに不動産鑑定士の鑑定によつて、土地の時価を認定することは違法であると主張した。これに対して、本判決は、要旨、固定資

産税評価審査委員会及び裁判所は、固定資産税の評価額を認定するについて、固定資産税評価基準に拘束されず、鑑定その他の方法により上記の評価額を認定することができる、として、Yの主張を排斥した。

地方税法四〇三条一項の条文上、固定資産税評価基準は市町村長を拘束する。しかし、その他の審査機関や国民を拘束するとは書かれていない。そして、固定資産税評価基準は、一般に、狭義の法令としての効力はないとされる(佐々木喜久治・固定資産税二四〇)。そのことは、国民や裁判所を拘束しないことを意味する。

もともと地方税法三四一条五号の「適正な時価」の概念は、その文言自体で内容を把握できるように規定されておらず、いわば不明瞭な概念である(佐々木・前掲二四四)。そのために、実際の評価が、法の趣旨を逸脱する可能性がある。また、そのような場合には、固定資産税評価委員会及び裁判所の審査を通じてこれを是正する必要がある。そのために法は、これらの審査機関に、総務(自治)大臣から独立し、その意向に左右されない判断を要求しているものといえよう。すなわち、これらの審査機関には、チェックアンドバランスの機能が求められているものと解される。

本判決と同旨と思われる学説として、佐々木・前掲二四一、碓井光明・

判評四六六(本誌一六一五)・一八二がある。そして、判決として、拘束力を否定したものとして、東京地判平8・9・11本誌一五七八・二五、大阪地判平9・5・14判タ九六〇・一〇六、札幌高判平11・6・16判例地方自治一九九・四六、東京高判平13・4・17本誌一七四四・六九などがある。

三 評価の上限としての収益還元価格
財産税であるから、「適正な時価」はアプリアリに市場価格となる。これが、Yの主張の根拠である。これに対して、本判決は、建物や農地の評価で、市場価格が採用されていないことをあげて、アプリアリにそうだというのは、根拠がなく、市場価格説はドグマにすぎないと斥けている。そして、法解釈の常道に従い、固定資産税の制度を客観的に観察し、その制度趣旨から、「適正な時価」の意義を探索すべきものとしている。

そして、最三判昭47・1・25民集二六・一・一、本誌六五九・五三の判示するところに従い、固定資産税を物税であるとし、また、毎年賦課される税金であるところに客観的な特徴があるとしている。

物税は、人税の反対語であり、税を区別する基本概念である。財産税でも、相続税、富裕税、財産税は、当該の人の財産の額を基準に課される人税である。財産税すなわち物税であると

いうものではない。物税は、所有者その人の属性や支払い能力などの人の担税力を計って課税するのではなく、固定資産が誰に帰属するかを問わないで、その物自体の持つ担税力に対して課される税金である。固定資産税は、上記最高裁判決が判示するように、財産税でありながら、物税としての性質を有する。

本判決は、物税という以上は、所有者の人的な要素とは無関係に、その物自体が税の負担を負うものとして、解釈を進めている。
その結果、いわゆる土地の値上がり益は課税対象とならないことを指摘している。土地の値上がり益は、過去の土地の市場価格と現在の市場価格の差、すなわち、過去の値上がり分が主なものであるようであるが、現在の市場価格は、また、将来値上がりすることを、それが実現するまでの利息を割り引いて、現在の市場価値に織り込んでおり、値上がり益は、その意味で過去分と将来分との合計になる(もちろん値上がりがあれば値下がりがある。値下がり損についても、過去分及び将来分の双方がある)。

そして、過去に安く土地を買いこれを高く売却して過去の値上がり分を取得した売り主は、人税として譲渡所得税を賦課されるが、固定資産を所有しないのであるから、物税である固定資産税の納税者とならない。また、買い

主は、高い土地代金を支払い差益を得るわけではないから、値上がり益を得たわけではないから、固定資産税によりこれに課税するのは、利益がないのにあるとして課税することになり、租税制度としては認ることができない。

物税では、人的な要素を捨象する。すなわち、所有者として現にある者は、現実には、過去の値上がり益を現在含み資産として持っている者である場合も、逆に高値で購入している、現在含み損がある者である場合も、あるいは、購入額と現在の市場価格との差がなく、その人に値上がり益も値下がり損もない場合もある。しかし、それらのこと一切が、物税である固定資産税では考慮されない。物税であることにはこのような限界があり、値上がり益への課税あるいは値下がり損による税の減額は、人税によつて実現されるのであり、物税では実現できない。このことを本判決は、値上がり益は、本来人的なもの、すなわち人を標準にして初めて把握できるものであつて、値上がり益は物それ自体には帰属しないとして、その趣旨を表現している。

そして、本判決は、毎年課される税金である固定資産税で、将来の収益の現在価値部分に課税することも、税源の先食いであり、商法のたこ足配当と同じく不健全な制度であるとして、否定している。
そして、人的要素に左右される固定

資産税の現実の収益ではなく、標準的にあげうる収益を基礎に算定することから要請される旨を説示している。

これらのことから、本判決は、要旨、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としている。

ところで、公示価格の七割を評価額とすべきものとした自治省通達のもととなった研究会報告は、公示価格の七割が収益還元価格にほぼ等しいとの根拠を示していた。その意味では、上記通達は、収益還元価格説であるかのような印象を持たれるものであつた。しかし、公示価格と収益還元価格との割合は、現実には、三割から一割であるといわれていて(田中一行・成蹊大学教授の意見表明などに見られる土地精通者意見)、七割の水準付近に集まっているわけではない。

そして、自治省通達により公示価格の七割とされた結果、納税者間での課税の公平が実現したかのように意見がある。しかし、収益還元価格で三割と一割では、約四倍の開きがある。四倍の差がありながらなお公平であるというのは強弁にすぎないのであるまいか。公平な課税の実現のために、自治省通達を支持するのであれば、より公平な課税のためには、収益

還元価格は避けてとおれないことにならなければならない。

そして、最近になって土地の市場価格の値下がりにより、固定資産税全体の税収が減少に向かうことが話題になっている(平成一四年一月一七日付け日経新聞朝刊)。土地の市場価格によつて課税するという前記通達は、バブル崩壊以降の右肩下がり経済にもかかわらず、固定資産税総額の増税をめざしたものであつた。そのために、負担軽減措置などの施策をとつて、納税者の不満を吸収することが必要になつた。

しかし、市場価格は、土地が将来値下がりする場合にも、そのことをも現在価値に織り込むこととなるから、右肩下がり経済では、株価がそうであるように、土地の収益の動向以上に、より大きな幅で下おれすることになる(東京高判平14・10・22本誌一八〇)。
三は、土地価格の下落傾向と賃料の動向とは比例せず、土地の適正地代は、地上建物の賃料から土地残余法などにより算出されるべきものとして(すなわち、市場価格は、今後、現在の収益をもとに直接法によつて算定される収益還元価格より、さらに大きく下落することとなるであろう。そうすると、これにリンクした現在の固定資産税評価は、収益がそれほど落ち込まないのに、大きく下落し、そのことによる税収の低落が大きな問題となつ

ていく可能性を含んでいる。
 このように、適正な時価とは市場価格であるなどと、いわば神学論争のようだが、現実には深く大きく進行している間に、現在は、これまでの議論にとらわれずに、現実を見据えた再検討を余儀なくされることが予想される。その時に備えて、いままら解決方法の検討に入らなければならぬであろう。

四 収益還元価格の計算方法

収益還元価格の計算については、それが困難であるとの意見が強く、収益還元価格説の採用をためらわせる原因となっているようである。しかし、本判決が指摘するように、それらの意見は、わざわざ困難な方法を選択して、問題を複雑化しているようである。

いわゆるキャッシュフローを割引いて現在価値に直す、割引き現在価値法(DCFデイスカウント・キャッシュフロー法)では、将来の転売価格や、将来の収益を予想しなければならぬ。しかし、直接法では、現在の収益(土地の賃料年額)をもとに算定することである。

また、その土地の賃料は、いわゆる土地残余法によって地上建物の賃料から計算でき、本判決の別紙一では、その計算過程が示されている。土地残余法と同じ発想を持つ考えとして、東京高裁の三判決(東京高判平12・7・18金商一〇九七・三、東京高判平12・

9・21本誌一八〇〇・一〇、東京高判平13・1・30判タ一〇五九・二二七)があるが、別紙二は、この考え方で、地上建物賃料から土地の賃料を計算し、これにより収益還元価格を算出したものである。いずれにしても、特殊な考え方でなく、不動産鑑定士なら誰でも容易に計算することが可能である。そのような計算が困難だというのは、ためにする議論ではないかとの疑問が出てこよう。

収益還元価格の算出に当たり採用されるべき還元利率についても、それが法律に明記されていないことから、ためらうようである。しかし、現行の固定資産税を定めるに当たって、税率をどのように設定すべきか、検討されることがなかったとは考えられない。検討すれば、当然のこととして、評価額に対して収益がどのような割合で生じるかを検討し、その割合を税金とすると、その税率はどのようなものか、が話題にならないはずはなく、現実問題として、このような検討なくして、税率を割り出すことは不可能なではないであろうか。

そして、単に税収の総額をどうするかだけで、税率を割り出すなどということは、納税者をもって主権者であるとする国家体制をとる以上、不可能なことであるはずである。
 そしてまた、これまでこの税率は極めて長期間動かされることがなかった

のである。そうすると、この税率の設定は、国民の経済活動に対して、無理のない、すなわち、その固定資産の資本価値を毀損することにならないように設定されているとみるべきであろう。そうであるならば、収益に対して税の占める割合は、最高でも三割前後であって、これを越えることは想定されていないと見るのが常識であろう。

本判決は、金融資本から得るべき標準的な利潤の率が民事法定利率として定められていること、それが、不動産資本から得られる収益の標準的な割合を判定する場合にも有効であると指摘している。

以上のとおり、本判決は、還元利率についても、掘り下げた検討をしておき、この点でも参考となる。
 そして、以上の検討をもとに、本判決は、収益還元価格の算定方法について、要旨、固定資産税評価額の上限となる収益還元価格は、その土地においてあがる標準的な年間賃料を利率五パーセントで資本還元することにより算定すべきである、としている。
 五 一部取消判決の可否
 本判決は、要旨、固定資産税評価審査決定の取消訴訟で、裁判所が決定と異なる価格を認定するときは、決定の一部を取消することができ、決定の全部を取り消すのは相当ではない、とした。
 本判決のように、裁判所の認定額を越えた部分に限り、審査決定を取り消

す方が、様々な不都合を回避できる。この点を明示した点でも参考となる。

六 まとめ

本判決は、東京高判平9・6・5判タ九四〇・二八〇及び東京高判平13・4・17本誌一七四四・六九に引き続いて、収益還元価格説をとることを鮮明にした判決である。その理論的な分析及び実際上の適用については、これまでの判決に見られない詳細な判示をしている。本判決と同旨の問題意識を持つ文献として、山田二郎「固定資産税の課税構造を改革するための考察」東海法学一七・一及び月刊税二〇〇一年七月号一三以下「座談会固定資産税の適正な負担を考えるための提言」がある。

なお、固定資産税制度の歴史その他本コメントではふれられていない点については、上記二判決のコメントに詳しいので、これを参照されたい。
 (一部仮名)

《参照条文》

- 一につき、地方税法四〇三条・四三四条・四三五条
- 二、三につき、地方税法三二一条五・三三九条・三三〇条
- 四につき、地方税法四三三四条

《当事者》

控訴人 東京都固定資産評価審査委員会

代表者委員長

沼田 明

訴訟代理人弁護士

川上 俊宏

指定代理人

日置 豊見

△ほか二名▽

被控訴人 甲野太郎承継人

甲野 花子

△ほか三名▽

上記四名訴訟代理人弁護士

本田 俊雄

田中 宏明

桐生 貴央

金子 悦司郎

水成 直也

森 哲也

国吉 歩

【主文】

一 原判決を次のとおり変更する。

二 控訴人が平成一〇年三月二四日、東京都渋谷区△地名略△八三番三一宅地三五・〇九平方メートル及び同町二六番二八宅地五〇・二四平方メートルの平成九年度の固定資産税課税台帳の登録価格についてした審査申出の棄却決定は、八三番三一の土地について金三億八九二九万九七二八円、二六番二八の土地について金五四八九万二五三三円を超える部分について取り消す。

三 被控訴人らのそのほかの請求を棄却する。

四 訴訟費用は、第一、二審を通じて、控訴人の負担とする。

【事実及び理由】

第一 当事者の求めた裁判

一 控訴人

(1) 原判決を取り消す。

(2) 被控訴人らの請求を棄却する。

二 被控訴人ら

控訴棄却

第二 事案の概要(編注・本誌では証拠の表示は一部を除き割愛)

一 本件は、被控訴人らが、その所有の東京都渋谷区△地名略△八三番三一宅地三五・〇九平方メートル及び同町二六番二八宅地五〇・二四平方メートルの平成九年度の土地課税台帳に登録された価格(七億七千〇六万五十四〇円及び一億〇九四万三三〇〇円、合計で八億八千〇七十八万七千〇〇円)が適正な時価を上回るなどと主張して、被控訴人らの先代甲野太郎の審査申出を棄却した控訴人の決定(本件決定)の取消しを求める事件である。

原判決は、本件土地の適正な価格は、四億二九七万〇七三〇円及び五八四二万九二七〇円、合計で四億七四一〇万九千九百九十九円と認定した上、登録価格が賦課期日における対象土地の適正な時価以下でないときは、その限度で登録価格の決定は違法となり、この違法事由の存在は、本件決定の全部の取消事由となるとして、被控訴人らの請求を全部認容した。そのため、控訴人が不服を申し立てたものである。

二 上記のほかの事案の概要は、次に記載するほか、原判決の該当欄(三頁以下)記載のとおりであるから、これを引用する。

(控訴人の当番における主張)

(1) 原判決は、控訴人の決定の一部しか取り消されないとすると、控訴人が改めて行う決定と取り消されなかった決定の残部の間が残り、その間の論理的な整合も期しがないとして、決定の全部を取り消した。

しかし、適正な時価を超える部分のみを取り消したとしても、取消判決の拘束力(行政事件訴訟法三三一条一項)によって、市町村長は審査決定と同様の措置をとることが義務づけられるのであるから、改めて決定を行う必要はないし、仮に、改めて新たな決定をしなければならぬとしても、同法条の趣旨からすれば、一部取消判決の判断内容を尊重した処分を行うことが求められるのであるから、一部取消判決が認められないとする理論的根拠はない。

また、原判決のように解すると、事件が裁判所と控訴人との間を往復することになって迂遠であるし、裁判所の判決理由中の判断に不服のある者は、再度の決定あるまで不服の機会が引き延ばされることになり、不服申立方法として機能的でないのみならず、是正すべき評価方法が一義的に明らかにならず、紛争の抜本的な解決を図ることができなくなる。
 したがって、本件のような場合には、一部取消判決をするべきである。
 (2) 原判決は、土地課税台帳又は土地補

充課税台帳(土地課税台帳)に登録される価格(登録価格)が当該固定資産の基準年度に係る賦課期日における対象土地の客観的時価以下でないときは、その限度で登録価格の決定が違法となると解すべきであり、その客観的時価の算定のため個別の鑑定を行うことが許されるとした。

しかし、地方税法(法)は、自治大臣の定めた固定資産評価基準(昭和三十八年自治省告示第一五八号)という定型的・統一的な基準に従ってその評価を行わせることとし、これによって大量に存在する固定資産の評価を一定の期間内に適正に行い、各市町村相互間、各市町村内の各固定資産の間の個人差に基づき、評価の不均衡が生じることを防止しようとしている。こうした立法趣旨からすれば、評価基準自体が違法であるというような特別の事情がない限り、固定資産の価格の評価が評価基準にしたがって適正に行われている以上、その価格は、適正な価格とみるべきであり、個別の鑑定による時価の立証は許されない。

(3) 原判決の依拠した不動産鑑定士増田浩二の鑑定(甲五号証、増田鑑定)には、以下のような誤りがある。増田鑑定は、一体として有機的に機能している本件土地を幅員約三メートルに接する北西側部分と国道二四六号線に接する路地状南東側部分にあえて分離し、それぞれの価格を個別に求めた上で、合算しており、一体として外形的にも機能的にも利用されている状態に対応する価格が求められていない。なお、増

田鑑定では、前記幅員三メートルの街路が建築基準法上の位置指定道路に該当するかどうかの言及もない。本件土地は、前記国道に接する敷地延長部分があることによつて、全体として国道に面する側を正面あるいは主たる進入部分にすることが可能なものであり、全体として、国道沿いの地域と行政的要因及び環境的要因を同じくする土地であるから、そのような評価をすべきである。また、具体的な鑑定手法においても、価格時点の修正や比準価格の算定に誤りがみられること、さらに、収益価格の試算においても一階の全フロアを駐車場等に充てたり、その建物再調達原価も非常に高額であるなど、収益価格が安く抑えられており、妥当性を欠く。

したがって、増田鑑定に依拠して本件土地の登録価格が適正な時価を上回るとした原判決は、事実を誤認したものである。

(4) 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、資産から生じる現実の利益に着目して課税される収益税とは異なるものであって、このことはシャープ勧告等の固定資産税の導入の経緯とその趣旨からしても明らかである。そして、その資産が土地である場合には、土地の所有という事実に着目して課税するのであって、個々の所有者が現実当該土地から収益を得ているか否か、当該土地が利益権又は担保権の目的となつていないか否かを問はず、その更地価格に着目して課税されるものであり、評価基準においても、借地権等が設定されている土地の評価

については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとされている。このような固定資産税の性質からすると、その課税標準又はその算定基礎となる土地の「適正な時価」(法三四一条五号)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純粋な客観的交換価値をいうものと解すべきである。

したがって、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。これを上回る売買実例価格であつてよい。法がそのように算定することを命じているのである。これは立法政策としてそのようにしているから、立法機関でない裁判所が、それを変更することはできない。

(5) 固定資産税における価格とは、税額を算定するに当たり、その基礎となるものであり、その価格を決定するに当たっては、実体面においては公平な負担をたらしめることであること、手続面においては簡易であること及び客観的であることが必要とされる。

しかし、対象不動産の単年度の収益を還元利回りで除して価格を求める評価法(総合還元利回り法あるいは直接還元法、以下、これを「収益還元法」という。)に基づき、収益を資本還元した価格(収益還元価格)は、取引事例を中心とした現在の評価方法に比べて簡易に価格の決定ができるとはいえない。また、収益還元価格を算定するには、将来の予想収益や標準的な収益額を想定し、あるいは、土地と建物の収益を別個に算定する必要があるが、土地と建

物が別個の不動産とされている日本の法制度のもとで、土地の収益である地代の標準的な金額を算定することは困難である。さらに、資本還元率(還元利回り)を標準的な市中金利によることとし、経済情勢の変動に合わせて、不景気で利率が低下すると、収益還元価格は高騰することになり、好景気で利率が上昇すると、収益還元価格は低落することとなり、不合理である。そして、このような不合理を避けるために、資本還元率を経済情勢の変動に左右されない一定の利率であるとするのは、対象不動産の個別的な収益状況や経済情勢の変動を無視することになるうえ、それは収益の一定割合を固定資産税の税額とするに等しく、法に定めがないことから採用できない。

そうすると、収益還元法によって価格を決定することが、取引事例を中心とした現在の評価方法に比べて、実体面でも手続面でも優れているとはいえない。

(6) 固定資産たる土地の標準的な収益を土地所有者と地方公共団体との間で分配する割合は、登録価格と税率(一・四%。都市計画税を加えて一・七%)で決められる。このことから、登録価格は、売買実例価格でなく、収益還元価格であると解釈するのは、誤りである。法は、登録価格を売買実例価格であるとし、税率は一・四%(都市計画税を加えて一・七%)と定めているが、それによって納税すべき額が正しい税額であつて、これにより納税者と課税する地方公共団体の間の課税の公平も保た

れているものである。

登録価格を売買実例価格によって評価し、税率を一・四%(都市計画税を加えて一・七%)とすると、これによつて算定される税額は、その土地の標準的な収益額を上回り、標準的な収益では支払えないというところも起こりえよう。その場合、所有者は、その土地の収益ではまかなえない分を、自分の他の所得で支払い、あるいは貯蓄を取り崩して支払うことが求められることもありうる。しかし、それも立法機関が決めたことであるから、やむを得ないことである。

(7) (6)のような結果は不合理であるとして、登録価格の上限を収益還元価格とする解釈は、登録価格を「適正な時価」と規定する法三四一条五号の明文に反する解釈であり、実質上、立法機関の役割を司法機関が果たそうとするもので、三権分立に反する。(6)のような結果が不合理であるならば、立法によつて、税率を下げ、不合理な結果を回避するべきもので、登録価格を売買実例価格でなく、収益還元価格で評価すべきではない。

第三 当裁判所の判断

一 総括的判示

当裁判所は、賦課期日における本件土地の適正な時価は、八三番三一の土地について金三億八千九百九十七万八千八百二十六円、二六番二八の土地について金五億四千九百九十二万五千三百三十二円、合計で四億四千九百九十二万六千六百六十四円(平方メートル当たり一〇九万五千八百八十八円)であつたものと認定する。そうすると、控訴人の

本件決定は、上記の価格を超える部分について取り消さなければならず、被控訴人らの請求は、この限度で理由があるが、これを超える請求は理由がないものと判断する。

このように認定判断する理由は、次のとおりである。

二 固定資産税の制度の概要

固定資産税は、固定資産税課税台帳に登録された固定資産の価格(登録価格)を課税標準として(法三四九条)、固定資産の所有者に対して課される地方税である。標準税率は一・四パーセントである(法三五〇条。なお多くの場合都市計画税が〇・二ないし〇・三パーセント加算される)。その固定資産の価格は、法三四一条五号により、「適正な時価」と規定されているが、原則として、市町村長が自治大臣の告示する固定資産評価基準(法三八八条一項)によつて(法四〇三条一項)、毎年二月末日までに決定し、直ちに固定資産税課税台帳に登録されることとなっている。そして、この登録価格に不服があるときは、当該市町村の固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができ(法四二三条)、委員会の審査の決定で登録価格を修正すべきとされたときには、市町村長は修正すべきものとされている(法四三五条)。また、納税者は、この審査の決定に対してのみ、取消訴訟を提起することができる(法四三四条)。

三 固定資産評価基準の拘束力

(1) 固定資産評価基準による価格の評価

は、多数にのぼる対象土地について、逐一鑑定するなど、手数と費用をかけて評価することに代えて、地域ごとにいわば全体を代表する土地(標準宅地)を決めて、これを正確に評価し、残りの土地については、これをもとに類推して、価格を決める仕組みである。課税にかかるコストを低減しながら、ある程度の幅での価格の妥当性を確保する手法として、法によつて認められたものであるから、この基準によつて評価されていれば、その価格に一応の妥当性があるものと推認することができる。しかしながら、例えば標準宅地の選定や価格の判定においては、一義的に決定し難い様々な要素や価値判断が混入してくるのであり、この基準によつて評価されたというだけでは、常に評価の妥当性が保証されるものではないものである。

(2) したがって、訴訟における審理や評価審査委員会における審査の結果、この基準による評価と異なる価格をもつて相当と認められる場合には、審理や審査の結果相当と認められる価格に修正しなければならぬ。

また、訴訟の審理や委員会の審査では、前記のような評価基準の定める手法に限定されず、適正な価格の認定にとつて有用なものであれば、例えば鑑定などで直接その不動産の適正な時価を判定することも可能である。固定資産評価基準は、市町村長を拘束するが、法規のように裁判所や委員会及び国民を拘束するものではない。

この点に関する控訴人の主張は、いずれも採用することができない。

四 適正な時価の意義

(1) 控訴人は、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ることから、法三四一条五号の「適正な時価」は、売買実例価格あるいは市場価格であるとし、その上限は、収益を資本還元した収益還元価格によって限定されないと主張する。

しかし、「適正な時価」の意義について、法に規定があるわけではない。法は、固定資産税の制度の趣旨からして、適正な評価をすることを求めているに過ぎない。

(2) そして、財産税であるから常に売買実例価格でなければならないとすれば、固定資産である建物や農地も売買実例価格によつて評価しなければならぬこととなる。しかし、建物の評価については、売買実例価格や市場価格は採用されず、再建築費で評価されている。また、農地の評価についても売買実例価格ではなく、収益還元価格が採用されている。このこと一つをとつても、財産税だからア priori に売買実例価格あるいは市場価格になるということに、根拠のないことは明らかである。

売買実例価格(市場価格)説は、一種のドグマにとらわれた解釈であり、法の適正な解釈は、固定資産税の制度趣旨の探求によつてのみ、実現されるべきものである。

五 市場価格の形成要因と固定資産税

(1) 土地の市場価格は、①将来の一定時期における売却により取得する現金収益を

それまでの中間利息を控除して現在価格に直した価格のほか、②将来の各年度ごとの賃料収入による現金収益について、それまでの中間利息を控除して現在価格に直した価格、及び③評価年度自体の賃料収入による現金収益、以上①ないし③を合計して算出する(いわゆる割引現在価値法、DCF法)。

①によつて、市場価格の中には、将来土地が値上がりすると予想されるときは、その値上りが利益に含まれる。また、②によつて、市場価格の中には、将来の収益の現在価値部分が含まれる。

(2) ところで、固定資産税は、財産税であるが、我が国の敗戦直後に課せられた財産税や富裕税のように、個人を基準にその所有する財産の多寡によつて税額を決定する人税ではなく、個人を離れ財産や収益に着目して課される物税である。最高裁昭和四十七年一月二五日判決民集二六卷一頁一頁が判示するところ、固定資産税は、人税ではなく、物税なのである。そして、固定資産税は、毎年課される税金である。

人税としての財産税では、財産の市場価格によつて個人が所有する財産の多寡を評価しても、特に問題を生じない。しかし、物税である財産税であつて、かつ、毎年課される固定資産税については、値上りが利益や、将来の収益の現在価値部分に課税することは、その制度本来の趣旨に反することである。

けだし、物税とは、いわば物それ自体が税を負担する税であるが、値上りが利益は、

本来売り主に帰属するものであって、物それ自体や買い主には帰属しないからである。帰属しない利益をあたかも帰属するかのようにして課税するのは、税の制度そのものを否定するに等しく、容認されえないものといわねばならない。控訴人は、この点に関して、その物の標準的な収益で固定資産税が支払えなければ、所有者がその他の所得や貯蓄を取り崩して支払えばよいと主張する。しかし、これは、物それ自体が税を負担するという物税の意味を理解せず、固定資産税をあたかも人税（その個人人の所得や資力などの担税力で支払う税）であるかのように主張するものであり、採用することができない。

また、毎年課される物税において、その年以外の将来の収益の現在価値に課税することは、その収益が生まれる年度の課税の財源を先食いするものである。その将来の年度が到来したときには、課税のもとになる税源は失われていることになるから、制度自体がみずからその存在根拠を否定するに等しい。商法の分野でのいわゆるたご足配当などと同じく、不健全な考え方であるといわねばならない。

(3) 以上のようなことから、固定資産税の課税標準である「適正な時価」は、値上り利益や将来の収益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ねばならないのである。

六 標準的な収益と資本価値

(1) 固定資産税は、固定資産が毎年生み

出す現実の収益に課される税金ではない。その固定資産によって標準的にあげうる収益に課される税金である。現実の収益であれば、その固定資産の利用の巧拙その他の所有者個人の事情に影響される。これに対して標準的にあげうる収益は、利用の巧拙その他の個人的な事情に影響されない。そこで、標準的な収益を資本還元した価格（収益還元価格）によって、その物の資本としての価値を把握することにより、個人的な事情によって左右されず、物それ自体が税を負担する物税としての固定資産税が成立するのである。法にいう「適正な時価」とは、このような意義を有する資本価値を意味するものと解される。

(2) 控訴人は、収益還元価格によって物の資本としての価値を把握すると、財産税ではなくなるかのように主張する。しかし、これは、財産税はすべて値上がり益や将来収益への課税がなければならぬものであるかのように、すなわち財産税はすべて人税としての財産税であるかのように誤解するか、あるいは、財産の資本価値の把握は、標準的な収益を基準としてされることを理解しないもので、失当である。

七 収益還元価格と実定法の解釈

(1) 控訴人は、売買実例価格あるいは市場価格によって算定するのが法の命じるところで、収益還元価格によるのは、実定法に反するかのように主張する。

しかし、先に指摘したように、法には、適正な時価が何を意味するかについての明確な規定はない。そして、平成六年度の評

価替えにおいて、公示価格の七割を基準に算定するよう通達が発出されるまで、売買実例価格や市場価格によって評価されたことはなかった。収益還元価格を踏まえた控えめな価格で評価されてきたのである（なお、別件における当事者の主張によれば、固定資産税の創設を指導したシャウプ使節団の勧告では、土地の資本価格の算出につき収益還元法の利用を勧告したとのことである）。すなわち、表現はどうであれ、法の解釈の実態は、収益還元価格説であったのを、上記の通達は、市場価格（値）説に転換したものである（成田頼明先生古希記念「政策実現と行政法」・金子宏「固定資産税制度の改革」三五七頁は、このことを指摘する）。

このような制度の基本に関わる転換が、租税法主義を標榜する現行憲法のもとで、法律の改正なくして行いうるものかどうかが疑問である（この点について当裁判所の審理において質したが、控訴人からなんらの応答もなかった）。法改正のない現状において実定法を解釈するのである以上、租税法主義を踏まえたその穩当な解釈は、従前どおりの収益還元価格説によるべきものと考える。

(2) そして、法は、固定資産税に関する納税者の不服を、最終的には、訴訟で解決できるように規定しているのである。また、そのような不服が訴訟で解決できることは、憲法の裁判を受ける権利の保障の一つである。

しかし、固定資産税の課税標準を固定資

産の収益の水準とは無関係の市場価格によるる説（市場価格（値）説）は、固定資産であげうる標準的な収益のどの割合まで課税されるのかについて、納税者が争いうる途を閉ざすものである。これに対して収益還元価格説による場合には、課税標準が収益に比例して設定されるから、課税標準の額の当否が法廷で検討されることによつて、納税者は、固定資産であげうる標準的な収益のどの割合まで課税されるのかについて、実質的に内容のある裁判を受けることができる。このように課税標準である資本価値と収益との関係を否定するかどうかは、裁判を受ける権利が実質的に保障されるのかどうか、直接関係するのである。

上記の点に関し、控訴人は、課税標準である固定資産の価格さえ争えれば、裁判を受ける権利は保障されるとする。しかし、内容のある争いができるかどうか不明瞭なまま、形式さえ整えればよいとするもので、当裁判所として到底賛成することができない。納税者は、その企業努力によって取得する収益のうちどれだけの割合が税として徴収されるかについて、関心を持っていくのであって、固定資産の価格それ自体に関心を持っていくのではない（日本経済新聞平成八年一月一日付記事、同平成八年一月一日付記事参照）。

上記の点について法的な手当をすることなく、通達のみによって、市場価格（値）説に転換することは、裁判を受ける権利を保障する憲法の観点から見て許されることかどうかはなほ疑問である。

(3) このように租税法主義及び裁判を受ける権利の保障という憲法上の問題を考慮に入れると、従前の法解釈を変更して、新たに市場価格（値）説を採用することは、現行の実定法秩序に照らして無理があるといふべきである。以上のとおりであるとして、実定法が市場価格による評価を命じているとする控訴人の主張は、失当であつて、採用することができない。

区分するに過ぎず、このような計算方式（土地残余法といわれるもの）は、これまでも土地価格の算定で行われてきたものである。それ自体は、経験済みのことで困難であるわけではない。

そして、その標準的な収益（地代）は、その土地の利用の仕方が通常のもので（最も有効使用ではなく、その地域の平均的な利用の水準であればよい）、地上建物の賃料水準が一般的なものであるならば、その建物の賃料から上記の土地残余法で割り出されるものであり、それが特段の事情のない限り、土地の標準的な収益である。それ以上困難な算定方法によらなければ、標準的な地代を割り出せないというものでもない。

そして、未利用地その他平均的な利用水準に達しない土地の標準的な収益は、通常の利用を想定し、その地上建物の一般的な賃料水準により、土地の地代を計算することにより算定することができる。

(3) そして、多くの場合、建物賃料の一般的な水準は把握することができるのであり、それを元に標準的な地代を算定することは可能なものであるから、必ずしもそれが取引事例比較法等に比べて複雑なものであるとか、あるいは、その算定が特に困難であるとはいえない。

九 収益還元価格の算定方法（その二） 還元利回り

(1) 控訴人は、資本還元率（還元利回り）を標準的な市中金利によることとし、経済情勢の変動に合わせて、不景気

で利率が低下すると、収益還元価格は高騰することになり、好景気で利率が上昇すると、収益還元価格は低落することとなり、不合理であること、このような不合理を避けるために、資本還元率を経済情勢の変動に左右されない一定の利率であるとするのは、対象不動産の個別的な収益状況や経済情勢の変動を無視することになるうえ、それは収益の一定割合を固定資産税の税額とするに等しく、法に定めがないなどと主張し、この面からも収益還元法は採用できないとする。

しかし、固定資産税の課税標準は、前述のとおり、固定資産の資本価値であるが、それは直ちに市場価格を意味するものではないのである。標準的な収益を適正な利率で資本還元した価格なのであり、その適正な利率とは、固定資産税の制度において想定されている範囲内の標準的な利率であり、れば足り、現実の市場において日々変動する利率を基準とするとか、当該不動産の個別的な収益状況あるいはそれと類似の不動産の収益率を反映させたものとするべき必然性はない。したがって、それを一定のものとしたからといって、それが直ちに不当であるとはいえない。

(2) そこで、その固定資産税の制度において想定されている範囲内の標準的な利率について検討するに、これを現実の市場の利率率を一つの基準として定めることも考えられる。しかし、現実の市場の利率率を基準にすれば、それは常に変動して止まないものであるから、それをどの

時点に合わせるかが問題となる。現在、市場の利率率（例えば市中金利もその一つである。）は、極めて低下しており、物の見方にもよろうが、例えば二％ということも考えられる。ただ、固定資産税及び都市計画税の税率は、合計一・七％で、市場の利率率の大きな変動があるにもかかわらず、長期間にわたり変更されてこなかったものである。もし、市場の利率率が二％であるとして、これにより資本還元率とするならば、税金は、収益の大部分すなわち71.7%+2%+2%+2%を費やして初めて支払うことができるということになる。しかし、そのようなことを法が想定は考えがたい。

また、かつてのバブルのころの拘束性預金の利率率のように、これを一〇%近いものとし、これにより資本還元率とするれば、税金は、17.1%+10%+10%+10%となり、収益の約六分の一に過ぎないことになる。なお、利息制限法で一〇〇万円以上の貸金すなわち金融資本についての上限利率として定められているのは一五%であるが、これにより資本還元率とするれば約一一・三三%となり、収益の約一割ということになる。

(3) このように前記の標準的な利率率を現実の市場の利率率を基準にすれば、その基準とする率によって税額の割合が大きく左右され、そのいづれをとるべきかについて困難な問題が生じる。ところで、民事法定利率（年五分）は、このよう

に一般的な市中金利が種々の幅で増減する可能性を念頭に置きつつ、金融資本から得るべき標準的な収益すなわち利潤を一定の割合に定めており、それは不動産資本から得られる収益の割合を検討する上でも有力な参考になると考えられる。また、前記のように、固定資産税及び都市計画税の税率は、合計一・七％で、市場の利率の大きな変動があるにもかかわらず、長期間にわたり変更されてこなかったことも、このように前記の標準的な利率を固定的なものとするのとみることと整合するものである。なお、このように還元利回りを固定的なものとするれば、当該固定資産の標準的な収益の一定割合が固定資産税の税額とされることになるが、それは単なる結果であって、そのことから直ちにこのような固定資産の評価方法が許されないとか、法に根拠がないなどといえないことは明らかである。

(4) さらに、前記五で述べたように、固定資産税は、物税であり、資産の保有の継続を前提にしたものであるから、当該年度の標準的な収益で支払うことが予定されている。所有者がその他の所得や貯蓄を取り崩して支払うという性質のものではない。そうすると、その税額は、当該資産からの収益によって継続的に負担が可能なものでなければならぬが、このような視点は、前記の標準的な利率がいかにあるべきかを検討する上でも重要であると考えられる。

前記のように民事法定利率にしたがって課税標準たる不動産価格を算定するとすれば、

一〇九万五八七八円である
と認めるのが相当である。
そして、この金額は、そのうち国道二四六号線に面するが狭小な路地状部分である二六番一八の土地(五〇・二四平方メートル)と、国道二四六号線から見ると奥になる八三番三一の土地(三五五・〇九平方メートル)の土地の合計の金額であるが、これらの二つの土地で、その単位面積当たりの単価にどのような違いがあるか、的確に認定する資料が見当たらない。そこで、面積割りで計算することとして、二六番一八の土地の収益還元価格は五四八九万二五三二円、八三番三一の土地の収益還元価格は三億八九二九万九七二八円と認定するのが相当である。

(5) そして、前述のとおり、固定資産税の課税対象である土地の評価は、その制度本来の趣旨からして、土地の収益力を資本還元した価格(収益還元価格)を上限とすべきものである。そうすると、上記の収益還元価格を超えて定められた本件土地の登録価格は、上記の金額を超える部分において違法があり、これを修正すべきものであり、上記の登録価格についてされた審査の申出を棄却した本件決定にも同じ違法性があるものといわねばならない。

一一 一部取消判決の可否及び当否
(1) 原判決は、適正な時価を超える部分のみの一部取消判決を許容することができないとしている。しかし、当裁判所は、この見解を採用することができない。

(2) 本件訴訟は課税処分法の適否ではな

ば、当該不動産に資本価額の五％の標準的な収益があるとする、資本価額の一・七％の固定資産税等の額は、標準的な収益のほぼ三〇％に当たることになる。このような税の負担割合は、昔から租税負担の限界といわれる三七七民(田中圭一著・日本の江戸時代 二二四頁、二五〇頁など参照)と一致するものであり、資産の有する収益力を損なうことなく、標準的な収益の中から税を負担することが一般的に可能になると考えられる。

(5) これらのことを総合考慮すると、固定資産税において想定されている範囲内の標準的な利率率、すなわち収益還元価格を算定するに当たって適用すべき還元利回りは、民事法定利率と同じ五％とするのが相当である。

そして、このような一定の標準的な利率率によって、収益還元価格(課税標準である資本価額)を算定すれば、市場の利率率の変動によって、地方公共団体の財政収入が変動することもなく、安定的な財政運営が可能となる。この点に関する控訴人の心配は、杞憂のものとなるのである。

一〇 本件土地の収益還元価格

(1) 本件土地の収益還元価格については、次の算定結果がある。

ア 不動産鑑定士増田浩二作成の不動産鑑定評価書(甲五号証)別紙七記載の金額(本件土地に一〇階建ての事務所ビルを建築することを想定した計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、本判決の別紙一記載のとおり。)これによれば、本件土地の収益還元価格

は、一平方メートル当たり一〇七万円であり、合計四億三三三〇万三三〇〇円となる。

イ 被控訴人ら代理人作成の平成一三年九月三日付け準備書面第一、二記載の金額(本件土地に建築面積三〇〇〇平方メートルのビルを建築することを想定した計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、別紙二の準備書面写しのとおり。)

これによれば、本件土地の収益還元価格は、一平方メートル当たり五九万六八七六円であり、合計二億四一九三万九二二〇円となる。

ウ 被控訴人ら代理人作成の平成一三年九月三日付け準備書面第一、三記載の金額(本件土地の現在の利用状況である建築面積二二二七・三二平方メートルのビルがありこれを賃貸している状況を前提とした計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、別紙二の準備書面写しのとおり。)

これによれば、本件土地の収益還元価格は一平方メートル当たり一一二万一七五六円であり、合計四億五四六八万一一四二〇円となる。

(2) 上記(1)のうち、イの計算結果は、本件土地の最有効使用を前提としたものであるとされているのに、他の計算結果と比較して、もつとも少額となつていて、その差額もかなり大きい。本来最有効使用であれば、土地に帰属する収益は最大となるべきものである。また、イの計算は、本件土地に同じく建築面積三〇〇〇

件土地の固定資産税評価額が「適正な時価」を上回るとして、安易に全部が取り消されると、是正すべき評定方法が一義的に明らかにならず、場合によっては紛争の抜本的解決を図ることができなくなる。

(4) 以上のことを考慮すると、一部取消判決をしてこのような不都合を回避するべきものである。

本件で、一部取消しの内容となつた前記一〇(4)の本件土地の価格は、原判決の理由中の判断よりも低額である。しかし、本件で、被控訴人らは本件土地の適正額を請求中に明示していないのであるから、このような認定をしたからといって、弁論主義に反するとはいえない。なお、この点については、原判決の認定は理由中の判断であり、被控訴人らはそれに不服があつても、

原判決の主文との関係では請求が認容されているため、控訴できないという点も考慮する必要がある。

一二 結論

したがって、被控訴人らの請求をすべて認容し、本件決定の全部を取り消した原判決は失当であり、原判決はこれを上記の一のとおりの内容で変更するべきである。

よって、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 浅生重機 裁判官 及川憲夫 原 敏雄)

別紙一 直接法による収益価格の試算
土地面積 四〇五・三三㎡
(うち、路地状部分五〇・二四㎡)

想定建物

平方メートルのビルを建築することを想定したアの計算結果と比べると、その坪当たり賃料も保証金運用益も低額なものになっているところ、その理由についての合理的説明もない。イの計算結果については、このような疑問があり、直ちに採用すること躊躇させられる。

(3) なお、控訴人は、アの収益価格の試算は、建築予定の建物の一階の全フロアを駐車場に充てたり、その建物再調達原価も非常に高額であるなど、収益価格が非常に安く抑えられていると主張する。

しかし、控訴人の主張によつても、その建物一階に一〇台近い駐車スペースは確保すべきであるとするのであるから、想定される建物の一階床面積三〇〇平方メートルについて、その全部を駐車場とするか、駐車場を確保した残りの部分を他の形で利用するかはそのいずれをとつても合理的な建物利用方法の選択の範囲内であると考えられる。また、本件建物は、現況では、接面道の幅員が狭く、また、国道二四六号線に接する部分の間口が狭い(約四・四メートル)ことからすれば、高層の建物の建築に費用が嵩み、通常の建築原価よりも割高になると考えられることからすれば、前記アの試算で想定された建物再調達原価が不当に高額であるともいえないと考えられる。

(4) そうすると、本件土地の収益還元価格は、上記(1)ア及びウの計算結果の平均値である四億四一九三万二六〇〇円(平方メ

鉄骨鉄筋コンクリート造一〇階建事務所ビル
面積
一階(駐車場、エントランスホール) 三〇〇㎡
二〜一〇階(事務所) 各階三〇〇㎡ 二、七〇〇㎡
延 三、〇〇〇㎡

階	面積	有効率	月額賃料		保証金	年間純収益	
			単価	金額		賃料(年額)	千円
1	300	駐車場	千円/㎡	400	400	賃料(年額)	千円
						9,040千円×12ヶ月	108,480
2~10	2,700	80	4	8,640	103,680	保証金運用益	
						104,080千円×6%	6,240
						合計	114,720

一〇九万五八七八円である
と認めるのが相当である。

(5) そして、前述のとおり、固定資産税の課税対象である土地の評価は、その制度本来の趣旨からして、土地の収益力を資本還元した価格(収益還元価格)を上限とすべきものである。そうすると、上記の収益還元価格を超えて定められた本件土地の登録価格は、上記の金額を超える部分において違法があり、これを修正すべきものであり、上記の登録価格についてされた審査の申出を棄却した本件決定にも同じ違法性があるものといわねばならない。

一一 一部取消判決の可否及び当否
(1) 原判決は、適正な時価を超える部分のみの一部取消判決を許容することができないとしている。しかし、当裁判所は、この見解を採用することができない。

(2) 本件訴訟は課税処分法の適否ではな

ば、当該不動産に資本価額の五％の標準的な収益があるとする、資本価額の一・七％の固定資産税等の額は、標準的な収益のほぼ三〇％に当たることになる。このような税の負担割合は、昔から租税負担の限界といわれる三七七民(田中圭一著・日本の江戸時代 二二四頁、二五〇頁など参照)と一致するものであり、資産の有する収益力を損なうことなく、標準的な収益の中から税を負担することが一般的に可能になると考えられる。

(5) これらのことを総合考慮すると、固定資産税において想定されている範囲内の標準的な利率率、すなわち収益還元価格を算定するに当たって適用すべき還元利回りは、民事法定利率と同じ五％とするのが相当である。

そして、このような一定の標準的な利率率によって、収益還元価格(課税標準である資本価額)を算定すれば、市場の利率率の変動によって、地方公共団体の財政収入が変動することもなく、安定的な財政運営が可能となる。この点に関する控訴人の心配は、杞憂のものとなるのである。

一〇 本件土地の収益還元価格

(1) 本件土地の収益還元価格については、次の算定結果がある。

ア 不動産鑑定士増田浩二作成の不動産鑑定評価書(甲五号証)別紙七記載の金額(本件土地に一〇階建ての事務所ビルを建築することを想定した計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、本判決の別紙一記載のとおり。)これによれば、本件土地の収益還元価格

は、一平方メートル当たり一〇七万円であり、合計四億三三三〇万三三〇〇円となる。

イ 被控訴人ら代理人作成の平成一三年九月三日付け準備書面第一、二記載の金額(本件土地に建築面積三〇〇〇平方メートルのビルを建築することを想定した計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、別紙二の準備書面写しのとおり。)

これによれば、本件土地の収益還元価格は、一平方メートル当たり五九万六八七六円であり、合計二億四一九三万九二二〇円となる。

ウ 被控訴人ら代理人作成の平成一三年九月三日付け準備書面第一、三記載の金額(本件土地の現在の利用状況である建築面積二二二七・三二平方メートルのビルがありこれを賃貸している状況を前提とした計算結果であり、資本還元利率は五％である。なお、その計算過程は、別紙二の準備書面写しのとおり。)

これによれば、本件土地の収益還元価格は一平方メートル当たり一一二万一七五六円であり、合計四億五四六八万一一四二〇円となる。

(2) 上記(1)のうち、イの計算結果は、本件土地の最有効使用を前提としたものであるとされているのに、他の計算結果と比較して、もつとも少額となつていて、その差額もかなり大きい。本来最有効使用であれば、土地に帰属する収益は最大となるべきものである。また、イの計算は、本件土地に同じく建築面積三〇〇〇

件土地の固定資産税評価額が「適正な時価」を上回るとして、安易に全部が取り消されると、是正すべき評定方法が一義的に明らかにならず、場合によっては紛争の抜本的解決を図ることができなくなる。

(4) 以上のことを考慮すると、一部取消判決をしてこのような不都合を回避するべきものである。

本件で、一部取消しの内容となつた前記一〇(4)の本件土地の価格は、原判決の理由中の判断よりも低額である。しかし、本件で、被控訴人らは本件土地の適正額を請求中に明示していないのであるから、このような認定をしたからといって、弁論主義に反するとはいえない。なお、この点については、原判決の認定は理由中の判断であり、被控訴人らはそれに不服があつても、

原判決の主文との関係では請求が認容されているため、控訴できないという点も考慮する必要がある。

一二 結論

したがって、被控訴人らの請求をすべて認容し、本件決定の全部を取り消した原判決は失当であり、原判決はこれを上記の一のとおりの内容で変更するべきである。

よって、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 浅生重機 裁判官 及川憲夫 原 敏雄)

別紙一 直接法による収益価格の試算
土地面積 四〇五・三三㎡
(うち、路地状部分五〇・二四㎡)

想定建物

建物再調達価格 444
 300千円/㎡ (注)×3,000㎡
 = 900,000千円

耐用年数
 躯体部分 (七〇%) 四〇年
 附属設備 (三〇%) 一五年
 総費用

費用	計算根拠	金額 千円
修繕費	総収益×5%	5,740
維持管理費	年間賃料収入×3%	3,120
公租公課	土地 (見積) 建物再調達価格×50%×1.7%	5,610
損害保険料	建物再調達価格×0.1%	900
貸倒損失	保証金で補充	0
空室損失	総収益の0.5ヶ月分	4,780
建物取壊費積立	建物再調達価格×0.1%	900
合計		28,700

諸比率
 基本比率六・〇% 賃料変動率一・〇%
 賃料の未収入期間一年建物に帰属する
 純利益算定のための元利通増償還率
 〇・〇七〇〇一六
 (0.05846×0.7×0.09698×0.3)
 未収入期間を考慮した修正率
 〇・九四五

総収益 一一四、七二〇千円
 総費用 二八、七〇〇
 差引 八六、〇二〇

建物に属する純利益
 (国土審判官×国土審判官)
 六三、〇一〇

差引・土地に帰属する純利益
 三三、〇一〇

未収入期間考慮後 (上四〇×0.945)
 二一、七四四千円

土地一㎡当たりの金額
 五三、六四六円/㎡

還元利回り (坪単価×換算率)
 五・〇%

収益価格 (上位三位未満四捨五入)
 一、〇七〇千円/㎡

(注) 対象地の接面道の幅員(約三m)が狭く、また玉川通りに接する部分の間口(約四・四m)が狭いため、高層の建物の建築に費用がかさみ、通常の建築原価(二五〇千円/㎡程度)の二〇%増とした。

別紙二 準備書面写し
 第一 収益還元価格による評価
 一 平成一三年七月一九日における本件控訴第一回期日において、裁判所から、評価額は収益還元価格を上限とする旨の指摘

を受けたので、収益還元価格に基づく本件土地の評価を以下に示す。
 二 有効利用を前提とした場合
 (1) まず本件土地の面積は以下のとおりである。
 二六一二八 五〇・二四㎡
 八三一三一 三五五・〇九㎡
 合計 四〇五・三三㎡

(2) 本件土地を有効利用しうる建物について
 本件土地にどのような建物が建築可能か、建築専門家の意見、役所との調整等を経なければ確定しないが、法律上の建築可能な建築面積は、三、〇〇〇㎡である(甲六号証四ページ)。本件土地は変形しており、しかも、駐車場設置義務を勘案すると、建築費の総額を算出することは非常に困難であるが、現在の建築価額を、仮に坪七〇万円(㎡二万二千元)と仮定すると、建築費は、
 3,000×212,000=636,000,000円となる。

(3) 賃料
 当初本件建物は一般賃貸用のビルとして建築され、一〇%は所有者の住宅とし、五〇%は所有者の経営する同族会社に賃貸され、残り四〇%は一般に賃貸されていた。しかし近隣に条件の良い貸しビルが増加するに従い一般賃貸は減少し、空き室は同族会社に割り当てて使用させてきた。現在は住居も移転し、全室が同族関係の会社への賃貸となっている。賃料はパブルの頃の設定のまま経過し(原状賃料平均坪一三、三四七円)、本件建物の一般的賃料相場と比較

較すれば、三〇%程割高である(賃料相場報告書坪一〇、〇〇〇円弱)。本件土地に新しく建物を建築したとしても、新建物も道玄坂表通り(二四六号道路)から二m通路を入った裏側建物としてその相場は、表側の相場一五、〇〇〇の八〇%、一二、〇〇〇円が相当であろう。控訴人が準備書面(2)五ページ一行めにおいて、(乙第三九号証二ページ五行めを準用)路地状部分に建物を建築し、且つ一階を本件建物の駐車場への進入路とする利用方法を述べているが、本件路地状土地は、間口四・四八m奥行き一一・四一mである。もしここに裏側土地と合わせて一体の建物を建築するとすれば、隣地境界線から建築中の足場スペース四〇×二二八〇cm、地上八階建ての柱幅八〇×二二一六〇cm、これ等をこの路地状土地の間口四四八cmから控除すると、建物の有効間口は二〇八cm、この幅に車両の進入路と三、〇〇〇㎡の大型建物の入口乃至は建物への進入路をどうやって確保出来るのか、控訴人の意見は机上の空論と言わざるを得ない。この路地状土地は通路としてのみ利用可能なもので、現実に建築可能な建物は裏側土地上であって表道路に面して建築は出来ない。

建築面積 三、〇〇〇㎡
 賃貸面積 七〇% 二、一〇〇㎡
 共用面積 三〇% 九〇〇㎡

(尚、駐車場設置義務があり、この賃料が全体にどう影響するか現状では計算不能であるので、ここでは賃貸面積七〇%の中に包含させた。)

坪当たり賃料 一一、〇〇〇円
 (三三、六三〇円)
 一か月賃料 2,100×3,630
 一年賃料 7,623,000×12
 九一、四七六、〇〇〇円
 権利金、更新料 三年 一ヶ月
 7,623,000÷3 = 二、五四一、〇〇〇円
 空室控除五% 91,476,000×5%
 質料収入計 (消費税抜き)
 八九、四四三、二〇〇円
 (4) 受人保証金運用益 (保証金六ヶ月)
 7,623,000円×6×年5%
 二、二八六、九〇〇円

(5) 収益合計
 九一、七三〇、一〇〇円(A)

(6) 必要経費
 ① 固定資産税
 土地 平成七年、八年平均
 三、八二四、八〇〇円
 建物 636,000,000×70%×1.7%
 二七、五六八、四〇〇円
 計 一一、三九三、二〇〇円

② 建物修繕、維持費
 賃貸収入額の七%
 六、二六一、〇二四円

③ 管理費
 賃貸収入額の五%
 四、四七二、一六〇円

④ 減価償却費
 建物本体
 636,000,000×0.7×0.9×0.02

付属設備 八、〇一三、六〇〇円
 636,000,000×0.3×0.9×0.066
 減価償却合計 一九、三四七、二二〇円
 必要経費合計 ①④の計 四一、四七三、五〇四円(B)

(7) 差引純益 (A)-(B)
 二五〇、二五六、五九六円

(8) 建物投資に対する純益
 ① 建物投資額に対する利息相当
 636,000,000×0.5×8%
 二五、四四〇、〇〇〇円

② 賃貸営業に対する報酬
 636,000,000×0.5×4%
 一二、七二〇、〇〇〇円

(9) 土地に対する純益
 50,256,596 - 38,160,000
 一一、〇九六、五九六円

(10) 収益還元価額
 土地に対する純益の五%による還元
 12,096,596÷5%
 二四一、九三二、九二〇円

(11) 以上より、本件土地の有効利用を前提として考えた場合に、本件土地の収益還元価格は、二四一、九三二、九二〇円を越えることはない。尚、賃借人の支払う共益費はすべてその為に使用するものとして、ここでは考慮していない。

三 本件土地の現在の利用状況を前提とした場合
 (1) 建物の現況について
 鉄筋コンクリート造
 地下一階地上六階建 事務所・店舗
 建築面積 一、二二七・三二㎡
 内 賃貸面積 八五二・六七㎡
 共用面積 三八四・六七㎡

(2) 賃料(平成一三年五月より。但し平成七年一月より総額に変更無し)
 ① 乙山商店
 坪 五七三・三八㎡ (一七三・七五坪)
 賃貸期間三年(保証金一一、五三六、〇〇〇円)
 月額賃料 二、四三三、二〇〇円(消費税抜き)

② 丙川(株)
 坪 七九・九七㎡ (二四・二三坪)
 賃貸期間三年(保証金二、六〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 二九〇、八〇〇円(消費税抜き)

③ 丁原販売(株)
 坪 二九、三七㎡ (八・九坪)
 賃貸期間三年(保証金二〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 一〇六、八〇〇円(消費税抜き)

④ 甲野松子美容室
 坪 一六九・九五㎡ (五一・五坪)
 賃貸期間五年(保証金三、五〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 六、四一六、〇〇〇円(消費税抜き)

⑤ 更新料
 三年更新(①+②+③)÷3
 五年更新(④)÷5
 計 一、〇九七、二〇〇円

三、四八九、六〇〇円(消費税抜き)
 二九、三七七(八・九坪)
 賃貸期間三年(保証金二〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 一〇六、八〇〇円(消費税抜き)

三、四八九、六〇〇円(消費税抜き)
 二九、三七七(八・九坪)
 賃貸期間三年(保証金二〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 一〇六、八〇〇円(消費税抜き)

一、二八二、六〇〇円(消費税抜き)
 一六九・九五㎡(五一・五坪)
 賃貸期間五年(保証金三、五〇〇、〇〇〇円)
 月額賃料 六、四一六、〇〇〇円(消費税抜き)

七、四一六、〇〇〇円(消費税抜き)
 三、四一六、〇〇〇円(消費税抜き)
 五年更新(④)÷5
 計 一、〇九七、二〇〇円

⑥ 空き室控除 (1) × 5%
 11,214,140円
 11,214,140円
 ⑦ 賃貸収入合計 ①(6)
 40,358,660円
 (消費税抜き)
 八五二・六七㎡(二五八・三二坪) (保証金一七、八三六、〇〇〇円)
 月額賃料 三、四四八、八〇〇円 (消費税抜き)
 ㎡単価四、〇四五円 (坪単価二三、三三四七円)

(3) 受入保証金運用益
 17,886,000円 × 4% = 715,440円

(4) 収益合計 (賃貸収入合計、保証金運用益)
 41,074,100円 (A)

(5) 必要経費
 ① 固定資産税 平成七年、八年平均 四、一一八、〇五〇円
 ② 建物修繕、維持費 二、八二五、一〇六円

③ 管理費
 賃貸収入額の5% 二、〇一七、九三三円

④ 減価償却費
 帳簿上からすれば、平成七、八年平均で一、八一〇、四〇九円となる。

しかし、本件建物本体は現帳簿上、昭和三年六月、二六、三四二、八五六円にて取得となっているが、本件建物はその前年、二六二八土地が前面道路の拡張に伴

三 原審の確定した本件の事実関係の概要は、次のとおりである。
 (1) Xは、平成六年四月八日、Y₁との間で本件消費貸借契約を締結し、三〇〇万円を、弁済期同年六月七日、利息月二・五%、遅延損害金年四〇・〇〇四%の約定で借り受けた。その

い、一部取用されたことによる買替資産として取得したもので、当時租税特別措置法の取用による買換資産の特例を適用したと考えられるが、その詳細を立証する資料が無く正確な取得価額は不明である(平成三年固定資産税評価額は二九、八二二、七〇〇円)。そこで「建築費指数集録」から、平成七年度におけるRC事務所推定建築費は二四、〇〇〇(坪七七五、〇〇〇)の二二・六%、即ち五、二二四円で建築したと推定すると、当初建築費は×一、二三七、三三二㎡ = 八八、三二九、〇〇〇円となる。これに、取得後使用変更等に伴う数回の改造の内、資本的支出に相当する価額三七、三四七、八五六円を加算して適正減価償却費を算出すると、
 建築費合計 一〇五、六七六、八五六円
 内建物本体七〇% 105,676,856 × 70% = 73,973,800 (耐用年数五〇年)
 付属設備三〇% 105,676,856 × 30% = 31,703,056 (耐用年数一五年)
 減価償却費 建物本体 73,973,800 × 0.9 × 0.02 = 13,331,528円
 付属設備 31,703,056 × 0.9 × 0.066 = 18,831,161円
 減価償却合計 32,212,689円

必要経費合計 ①(5)の計
 一、二一七、七七八円 (B)

(6) 差引純益 A - B
 二九、〇七四、六八二円

(7) 建物投資に対する純益
 ① 建物投資額に対する利息相当 純益増減額 × 〇.5 × 8% = 105,676,856 × 0.5 × 8% = 四、二二七、〇七四円

(8) 土地に対する純益 (⑥) - (7)
 二九、〇七四、六八二円 - 四、二二七、〇七四円 = 二四、八四七、六〇八円

(9) 収益還元価額
 土地に対する純益の5%による還元 22,734,071 × 5% = 1,136,703円

(10) 以上より、本件土地の現状を前提とした場合の収益還元価格は、四五四、六一一、四二二円を超えるものではない。尚、賃借人の支払う共益費については、すべてその為ら使用するものとして、ここでは考慮していない。

際、Xは、この債務の履行を担保するため、Xの所有する本件土地につき、Y₁を権利者とし極度額を七〇〇〇万円とする根抵当権を設定し、その登記手続をした。
 (2) Xは、上記債務の履行をしなかったところ、平成七年五月二日、Y₁に対し、同月二日までに弁済をするとして競売申立てを控えるよう依頼する。ところが、「平成七年五月二十五日迄に当事者が貴社依り不動産担保貸付契約に依り借用している金銭を支払えなかった場合は本物件(本件土地)を貴社名義に変更する事と貴社の判断で第三者に対して売り渡す事を承諾致します。」と記載した書面を作成し、印鑑証明書や委任状と一緒にY₁に交付し、Y₁も、Xの上記内容の申込みを承諾した(本件契約)。
 (3) しかし、上記期限を経過しても、Xは何らの弁済もしなかった。そこで、Y₁は、平成七年五月二六日、本件土地について同日付け代物弁済を原因とするXからY₁への所有権移転登記を経由した。
 (4) その後も、Y₁は、本件消費貸借契約に基づく債権をXから回収できず、前記(3)の所有権移転登記の抹消に応じる意図の下に、Xに対し、買戻しを繰り返して要請した。Xも、これを受けて、買戻しができない場合には清算金の要求をしないう旨を記載した売渡承諾書の作成に応じ、また、利息の一部

を弁済するなどしたが、結局、資金を調達して本件土地を買戻すことができなかった。
 (5) 本件土地について、平成八年七月九日に、同月一七日売買を原因とするY₁からY₂への所有権移転登記が経過された。
 四 原審は、次のとおり判断して、XのY₁及びY₂に対する各抹消登記請求をいずれも認容すべきものとした。
 (1) 本件契約の目的は本件消費貸借契約上の債務を担保することであり、その実質は停止条件付代物弁済契約であって、仮登記担保法の適用を受ける仮登記担保契約といふべきである。
 (2) 本件における清算金の支払を不要とする特約は、仮登記担保法三条三項により無効といふべきであり、清算金の見積額の通知がされていないのであるから、本件土地の所有権は、いまだXからY₁に移転していない。
 五 これに対し、本判決は、本件契約は、本件土地をY₁名義に変更した上で、なおも債務の弁済を求め、利息を受領してきたことに照らすと、債権担保の目的で本件土地の所有権を移転し、その登記を経由することを内容としていたもので、譲渡担保契約にほかならないと解すべきであると判断し、そうであるとすれば、Y₁からY₂への本件土地の売却によって、Y₂は本件土地の所有権を確定的に取得し、Xは、清算金がある場合にY₁に対してその支払

民事

◎借入金の返済がされない場合には債務者所有の土地を債権者名義に変更し第三者に売り渡すことを承諾する旨の契約について、当事者はこれが仮登記担保契約に当たるか否かを争っていたが、最高裁判所において譲渡担保契約であるとされた事例(反対意見がある。)

所有権移転登記抹消登記請求手続請求事件、最高裁判(三)一四一七号、平一四・九・一二小法廷判決、一部破棄自判、一部破棄差戻
 一審横浜地裁平九(一)三五四号、平一四・一三・一八判決、二審東京高判一(一)六三〇四号、平一三・七・一八判決(一)

一 本件は、Xが、本件土地の所有権に基づき、本件土地についてXからの代物弁済を原因とする所有権移転登記を経由しているY₁に対して同登記の抹消登記手続を求めるとともに、本件土地についてY₁からの売買を原因とする所有権移転登記を経由しているY₂に対し、同登記の抹消登記手続を求めた事案である。また、Xは、Y₁に対し、

を求めることができるといふ限り、本件土地を受け戻すことはできなくなったのであり、本件土地の所有権を喪失したのであるから、その所有権に基づくXのY₁に対する主位的請求及びY₂に対する請求はいずれも理由がないとして、これらの請求を棄却した。そして、Y₂に対する予備的請求に関する部分については、清算の要否、清算をすべきものとした場合の清算金額等について、更に審理を尽くさせるため、原審に差し戻した。
 六 このように、原審の認定した事実関係に基づいて、原審が本件契約を「その実質は停止条件付代物弁済契約であって、仮登記担保法の適用を受ける仮登記担保契約といふべきである」としたのに対し、本判決はこれを譲渡担保契約にほかならないとしたものである。
 もっとも、本件契約の実質が譲渡担保契約であるとしても、当事者はそれが仮登記担保契約であるとして主張を構成していたのであるから、これを譲渡担保であることに問題がないわけではない。すなわち、譲渡担保の要件事実がXの不利な陳述も含めて各当事者の主張の中にあられており、譲渡担保の主張の中にはいえないとして弁論主義違反とはいえないとしても、これらの事実を仮登記担保や代物弁済として構成して争っている当事者にとつては不意打ちとなるのではないかということが問題となる。この点に