



**固定資産評価基準における一体評価の合理性／納税者勝訴確定！**

**～所有者を異にする2筆の土地の一方は青空駐車場～**

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産を課税物件とし、固定資産の価格を課税標準として課される租税であって、毎年1月1日を賦課期日として、その日に固定資産課税台帳に登録されたところに従って課税されます。納税者は、その価格に不服がある場合には、文書で、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ることになっています。

土地の評価は、原則として一筆ごとに評価されますが、所有者の異なる2筆の土地を一体評価することの合理性について争われた事件で最高裁が課税庁側の上告を棄却及び不受理としたため、原審である高松高裁の判断が維持され、確定した事件を紹介します(平成25年7月5日最高裁決定、TAINSコードZ999-8320、平成23年12月20日高松高裁判決、TAINSコードZ999-8291)。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

**1. 事案の概要**

この事件は、土地の固定資産税の納税義務者である甲らが、この土地をA社に貸し付けていたところ、高松市長が、この土地とA社が所有する土地とは一体利用されているとして一画地評価をし、これを前提にこの土地の価格を平成21年度の固定資産課税台帳に登録したので、甲らは、これを不服として高松市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしましたが、棄却決定を受けたため、高松市に対し、その取消しを求めたという事案です。

**2. 高松高等裁判所の判断**

本件土地の利用形態は、所有者である甲らがA社との間で駐車場賃貸借契約を締結し、自ら駐車場用地として整備した上、これをA社に設けられた駐車場を拡張するものとして使用させているにとどまるものと解され、その利用状況等を比較的容易に変更しうるものともいえること、本件土地自体の形状は西側道路に接道した724平方メートルの整形地であり、A社土地との関係でみても、東側国道に接するやや狭小のA社土地(2)の北西側に位置し、西側道路に接道するA社土地(1)に隣接するにすぎないこと、本件土地自体の更地としての最有効使用は共同住宅地である旨判定されていることなどにも鑑みれば、前記のような利用状況やA社建物の一つが幹線道路沿いの商業施設として利用されており、その効用のため一定数の駐車場を要することなどを考慮してもなお、所有者を異にするにもかかわらず本件土地とA社土地とを一体として取引の対象とするのが社会通念に照らして合理的であるとまで認めることはできず、画地計算法の適用において、本件土地とA社土地を区分したのではこれらの各土地の適正な時価すなわち客観的な交換価値から乖離する場合に該当するということができない。

そうすると、画地計算法を適用するに当たり、固定資産評価基準の画地計算法のただし書にいう「合わせる必要がある場合」に該当するとはにわかに認め難く、本件土地については、A社土地と別個に評価することが相当であって、本件ただし書を適用した上で認定された本件土地の価格は、評価基準に適合しないものであったといわざるを得ない。なお、以上に、認定、判断したところに基づき1筆の土地としての本件土地の現況等に照らせば、本件土地の地目は雑種地と認めるのが相当である。

(税法データベース編集室 朝倉 洋子)

◇以上の裁判例について詳細(全文・A4判21頁)が必要な方は、送料実費とも1,500円(税込み)で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第240号(平成25年7月10日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2 モリタビル／TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628