

## 固定資産税評価上の時価

**Q** : さきほど、固定資産税の課税標準となる土地の評価をめぐる判決があったとか。どのような内容だったのですか？

**A** : 土地の適正な時価は、客観的な交換価値や評価基準によって算定されるべきとする判断がなされました。

### 【解説】

この事件は、東京都が課税台帳に記載した土地の価格が適正な時価を超えているとして提訴されたもので、東京高裁が固定資産の適正な時価は、その年度における固定資産から得ることができる収益を基準に資本還元した価格、いわゆる収益還元価格によって算出されるべきとして東京都に対してこの価格を超える部分を取り消すべきとする判断を下したことに對して東京都が上告していた事件です。

最高裁では、固定資産税はもともと個々の土地の収益性の有無に関係なくその所有者に対して課する税であるから、その課税標準とされている土地の価格である適正な時価は、正常な条件の下に成立する土地の取引価格、すなわち客観的な交換価値でなければならず、土地の時価を収益還元価格によって算出すべきであるとし、客観的な交換価値を確定することもなく、土地の収益還元価格を超えた部分を取り消すべしとした高裁判決は破棄すべきとの判断を下しました。

そして、東京都が決定した価格が客観的な交換価値や評価基準によって決定される価格を上回るものであるかどうかについて審理するため高裁に差し戻す判断を下しました。

