

地裁、消費税更正処分等の大部分を取消し

# 一括譲渡土地建物、固定資産税 評価額でなく鑑定評価額で按分

それぞれの対価の額が合理的に区分されていない一括譲渡された土地、建物について、消費税の課税標準の計算上、その按分に用いられる価額が争われた事件で、東京地裁民事51部（岡田幸人裁判長）は令和4年6月7日、国の主張する固定資産税評価額比率による按分法ではなく、裁判所が行った鑑定評価額比率による按分法によるべきとして、原処分の大部分を取り消した。

国にとっては、類似事案（令和2年9月1日東京地裁判決）に続き、固定資産税評価額による按分が否定されるという厳しい結果となり、鑑定評価が必要とされることによる実務負担への懸念も主張したものの、認められなかった。

## 固定資産税評価額は、適正な時価を上回るものでないことの推認にとどまる

本件は、土地建物が一括譲渡された場合における「課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に区分されていないとき」（消令45③）に当たるものについて、その按分に用いられる価額（按分比率）が争われたもの。

国は、固定資産税評価額比率による按分法によるべきと主張したが、東京地裁は、原告の鑑定の申出を採用して行った鑑定評価額によるべきとの判断を下した（本件土地と建物の固定資産税評価額比率55.51対44.49に対して、鑑定評価額比率は77.30対22.70）。

その理由として東京地裁は、類似事案の令和2年9月1日東京地裁判決（本誌856号）と同様に、最高裁判決を引用して、以下の考えを示した。

固定資産評価基準の定める評価方法が、適正な時価を算定する方法として一般的な

合理性を有するものであるとしても、この評価方法に従って決定された価格は、特段の事情のない限り当該資産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないことが推認されるにとどまるものというべきである（最高裁判平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決）。また、地方税法が、固定資産税の課税標準に係る固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を総務大臣の告示に係る評価基準に委ねている（388条1項）のは、固定資産税の賦課期日における土地課税台帳等の登録価格が同期日における当該資産の客観的な交換価値を上回らないようにすることのみならず、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消す