

justax

No.75

OCT'99

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

借地権付き分譲マンションの底地の評価－鑑定評価の合理性

●本件土地の時価は2000万円か又は3000万円か？●

借地権付き分譲マンションの底地の評価については、評価通達により評価することが著しく不相当と認められる特別の事情があるとして、評価通達によらず不動産鑑定評価に基づく評価額を採用した非公開裁決(平成9年12月11日FO-3-001)があります。この裁決では、結果的に納税者が勝利しておりますが、納税者の鑑定評価は採用されず、審判所の鑑定評価をもって当該土地の時価と認定しています。今回は、上記裁決と同様な事例ですが、裁決を経て、なお鑑定評価の合理性を訴訟において争った事例をご紹介します(平成11年3月30日東京地裁)。

◎平成4年11月8日に開始した本件相続に係る借地権付き分譲マンションの敷地の用に供している本件土地の評価については、相続人である原告らは、当初評価通達に基づき評価額127,280,095円と申告しましたが、その後M不動産鑑定士の鑑定評価(以下原告鑑定という。)に基づき当該評価額を2000万円であるとして、更正の請求、異議申立てを経て審査請求を行いました。審判所は、本件土地は評価通達に基づかず評価するべきであるとして、財団法人日本不動産研究所に評価を依頼し、同研究所の鑑定評価(以下、被告鑑定という。)による評価額3000万円をもって本件土地の時価と認定しました。原告らは、被告鑑定は鑑定評価理論から違背し、合理性がないとして本件訴訟を提起しました。

◎裁判所は、以下の理由から、原告鑑定及び被告鑑定は、いずれも不動産鑑定士によってされたものであり、それぞれの合理性を有するものといえることができるが、原告鑑定によって、被告鑑定を覆し、本件土地の本件相続開始時の時価が3000万円を下回ることを認めるに足りず、被告鑑定の内容を検討すれば、本件土地の時価を3000万円と認定することに違法はないとして原告らの請求を棄却しました。

①被告鑑定においては、賃料差額還元法において、本件土地の期待利回りを3.0パーセントとし、収益還元法における還元利回りについては、本件土地の流動性の低さに配慮して、期待利回りより0.5パーセント高い3.5パーセントを採用しているが、これは、鑑定評価基準や還元利回りに係る指標についての一般的な考え方に沿うものといえることができる。一方、原告鑑定は、還元利回りを5.0パーセントと設定しているが、本件土地の流動性に欠けるといふ個別性以外の他の要素を考慮の対象としたのか明らかでない

であるから、原告鑑定の存在をもって、被告鑑定が採用した還元利回りが、直ちに不合理であるとはいえない。

②原告らは、本件借地契約の期間内には本件土地につき完全に所有権が復帰する可能性はないところ、借地権控除方式による評価額を収益還元法による評価額と対等の関係で採用している点等で、被告鑑定の内容は、鑑定評価理論から違背すると主張するが、被告鑑定は、収益還元法による価格を重視し、借地権控除方式による価格を比較考量の対象としているにすぎないのであるから、原告らが主張するように右両価格を対等の関係で採用したものでないことは明らかである。

③借地権の取引慣行が成熟している地域における底地の評価において、将来借地権が消滅して完全な所有権に復帰することによる当該土地の最有効使用の実現の可能性、市場性及び担保価値の回復による経済的利益を一定程度加味することは一般的合理性を有するといえることができる。本件土地に関しては、借地権の取引慣行が成熟している地域に存在すること、そして、本件土地の借地権者の数が16名と分譲マンションとしては比較的少数であり、すべての借地権を取得する可能性もわずかながら残っていること、借地権者が本件底地を買い取り所有権を取得するという事態も想定可能であること等からすれば、本件土地について借地権控除方式による価格を考慮することが不合理であるとはいえず、また、本件借地契約が存続している期間に完全な所有権が復帰しないともいえないから、被告鑑定において、収益還元法による価格2810万円を重視しつつ、借地権控除方式による価格1億8300万円を比較考量等して本件土地の時価を3000万円と認定した

(資料提供 税法データベース編集室)