



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

建替え検討中のマンションの評価～鑑定評価の合理性～

老朽化したマンションの評価額は、財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）の定めに基づき評価をすると取引価格を上回る場合があります。今回は、老朽化したマンションの建替え検討中に贈与されたマンションの評価について、評価通達の定めにより評価し難い特段の事情があるか否かが争われた判決をご紹介します。（平成25年12月13日東京地裁・棄却・控訴・TAINSコード：Z263-12354）

<事案の概要>

Aマンションの管理組合は、マンションの老朽化が進んでいたことから、平成18年2月の臨時総会で、その建替を推進する旨の決議をしました。その建替えの検討中である平成19年7月、原告は父親から、いわゆるマンションの住戸及びその敷地の持分等（原告のマンション）の贈与を受けました。

この事案は、原告が不動産鑑定士の鑑定評価による不動産の価額（2300万円）に基づき贈与税の申告をしたところ、渋谷税務署長から、その不動産の価額は評価通達に定められた評価方式により評価したものとすべきであるとして、更正処分等を受けたため、その取消しを求めて争われたものです。

<裁判所の判断>

東京地裁では、次のとおり判断し、不動産の価額を評価通達に定められた評価方式によって評価することは、相続税法22条の規定の許容するところであるとして、原告の請求を却けました。

- ① 評価通達が区分所有に係る財産の各部分の価額の評価に関する定め（評価通達3）を置いていることからすれば、評価通達に定められた評価方式は、共有財産の持分の価額の評価に関する定め（評価通達2）とあいまって、マンションの価額を評価することをも想定していると解される。
- ② 一概にマンションといっても、その立地や規模、築年数等において多種多様なものがあることに照らすと、個別具体的な事情を考慮することなしに、宅地及び家屋の時価を算定するための手法としてその合理性に疑いを差し挟む余地の認められない評価通達に定められた評価方式がおよそ一般的にマンションの価額を算定するための手法として不合理であるということは、適当ではない。
- ③ 原告の指摘するような老朽化等の問題は、個別の事案ごとに、評価通達に定められた評価方式により適正な時価を適切に算定することのできない特段の事情があるかどうかを判断するに当たってしんしゃくされることになるものというべきである。
- ④ 贈与時においてAマンションの建替えの実現性に不透明な部分があるとして、原価法による積算価格を参考程度にとどめて不動産の価額を算定した鑑定評価は、その前提に問題があったというべきであり、鑑定評価額をもって贈与時における不動産の時価を表すものであると直ちに認めることには疑問がある。
- ⑤ F社（建替え事業協力会社）との間での金銭による清算等の基礎ともされる「渋谷区A建替計画新築マンション住戸別ポイント表」では、現在の資産の評価として、U棟に所在する原告のマンションは、2000ポイントと評価され、そのポイントの数に1ポイント当たりの金額の概算値のうち最小値である4万5000円を乗じると、原告のマンションの価額は9000万円と算定されることになる。
- ⑥ 評価通達に定められた評価方式によると、原告のマンションの価額は7206万円と算定されること、認定判断した各事情によれば、贈与时頃においては、Aマンションの建替えが実現する蓋然性が相当程度に高まっていたというべき当時の状況の下で、評価通達に定められた評価方式による不動産の評価額が贈与时における不動産の時価を上回っていると直ちに認めることはできないというべきである。
- ⑦ 鑑定評価額が贈与时における不動産の時価であると認めることには疑問があり、評価通達に定められた評価方式による不動産の評価額が贈与时における不動産の時価を上回っているとは認められないから、不動産について評価通達に定められた評価方式によっては適正な時価を適切に算定することのできない特段の事情があるということとはできない。
……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判35頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記宛ご一報ください。