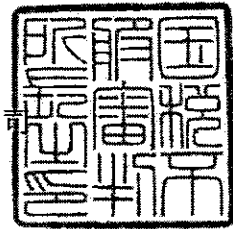


裁 決 書

東裁(諸)平23第222号

平成24年5月16日

国税不服審判所長 生野 考



審査請求人

住 所

氏 名

原処分庁

原 処 分

総代 [redacted] ほか2名 (共同審査請求人明細別紙1)

- 1 [redacted] 相続開始に係る相続税の各更正の請求に対して平成22年12月21日付でされた各更正処分
- 2 平成23年5月31日付でされた [redacted] 相続開始に係る相続税の各更正処分

上記審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

審査請求をいずれも棄却する。

理 由

1 事 実

(1) 事案の概要

本件は、審査請求人 [redacted]、同 [redacted] 及び同 [redacted] (以下、順に「請求人 [redacted]」、「請求人 [redacted]」及び「請求人 [redacted]」) とい、これら3名を併せて

「請求人ら」という。)が、相続により取得した土地の一部について、当該各土地の時価は鑑定評価額のとおりであり、財産評価基本通達(昭和39年4月25日付直資56ほか国税庁長官通達をいい、以下「評価基本通達」という。)により評価した価額は、時価を上回る高額なものであるから、当該各土地については、評価基本通達の定めによらないことが正当と認められる特別の事情があるとして更正の請求をしたところ、原処分庁が、当該各土地には、評価基本通達の定めによらないことが正当と認められる特別の事情はないが、当該各土地及び当該相続により取得した他の土地の評価については、高圧線下の土地であることによる減額の補正が行われていなかった等として、減額の各更正処分を行ったことから、請求人らが、当該更正の請求の理由に係る部分の減額を認めなかった上記各更正処分の全部の取消しを求めた事案である。

(2) 審査請求に至る経緯

- イ 請求人らは、■■■■■(以下「本件相続開始日」という。)に死亡した■■■■■(以下「本件被相続人」という。)の共同相続人であり、この相続(以下「本件相続」という。)に係る相続税について、別表の「当初申告」欄のとおり記載した相続税の申告書を法定申告期限までに原処分庁へ提出した。
- ロ 請求人らは、平成22年7月12日、本件相続により取得した土地の一部について、当該各土地の時価は鑑定評価額のとおりであり、評価基本通達により評価した価額は、時価を上回る高額なものであるから、当該各土地については、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情があるとして、別表の「更正の請求」欄のとおりとすべき旨の各更正の請求をした。
- ハ これに対し、原処分庁は、平成22年12月21日付で、上記ロの各土地には、評価基本通達の定めによらないことが正当と認められる特別の事情はないが、当該各土地及び相続により取得した他の土地の価額の評価について、高圧線下の土地であることによる減額の補正が行われていなかった等として、別表の「更正処分」欄のとおりとする減額の各更正処分(以下「本件各更正処分」という。)をした。
- ニ 請求人らは、平成23年2月1日に、本件各更正処分を不服として、異議申立てをしたところ、異議審理庁は、同年4月27日付でいずれも棄却の異議決定をした。
- ホ 請求人らは、異議決定を経た後の本件各更正処分に不服があるとして、平成23年5月23日に審査請求をするとともに、同日、請求人■■■■■を総代に選任し、その

旨を届け出た。

へ その後、原処分庁は、平成23年5月31日付で、請求人らに対し、上記ロの各土地及び相続により取得した他の土地の価額の評価について、評価単位等の誤りがあったとして、別表の「再更正処分」欄のとおりとする増額の各更正処分（以下「本件各再更正処分」という。）をした。

ト これに対し、請求人らは、平成23年6月22日、本件各再更正処分を不服として、原処分庁に対して、それぞれ異議申立てをしたところ、当該異議申立書は、同月28日、国税通則法第90条《他の審査請求に伴うみなす審査請求》第1項に基づき、国税不服審判所長に送付されたので、同条第3項により、同日、審査請求がされたものとみなし、本件各更正処分に対する審査請求と併せて審理する。

(3) 関係法令等の要旨

別紙2のとおりである。

(4) 基礎事実

イ 本件相続に係る共同相続人は、本件被相続人の長男である請求人■■■■■、同二男である請求人■■■■■及び同養子である請求人■■■■■の3名である。

ロ 本件被相続人は、本件相続開始日において、別紙3不動産目録記載の各土地（以下、順号1ないし順号3の各土地を併せて「本件A土地」、順号4ないし順号8の各土地を併せて「本件B土地」、順号9ないし順号11の各土地を併せて「本件C土地」、順号12及び順号13の各土地を併せて「本件D土地」、順号14の土地を「本件E土地」、順号15の土地の内、■■■■■に賃貸している39.6㎡の部分を「本件F-1土地」、■■■■■及び■■■■■に賃貸している68.5㎡の部分を「本件F-2土地」、本件被相続人の所有していた貸家の敷地の用に供している70.77㎡の部分を「本件F-3土地」、順号16の土地を「本件F-4土地」、順号17の土地を「本件G-1土地」、順号18の土地を「本件G-2土地」、順号19の土地を「本件G-3土地」、順号20ないし順号24の各土地の内、■■■■■（以下「■■■■■」という。）に駐車場として賃貸している70.7㎡の部分を「本件H土地」、同人に同人の所有する建物の敷地として賃貸している132.68㎡の部分を「本件H隣接地」とそれぞれいい、本件A土地ないし本件H隣接地を併せて「本件各土地」という。）を所有していた。

2 争 点

- (1) 争点1 本件A土地ないし本件D土地には、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情があるか否か。
- (2) 争点2 本件A土地ないし本件D土地は、評価基本通達24-4《広大地の評価》（以下「広大地通達」という。）に定める広大地に該当するか否か（同通達に定める中高層の集合住宅等の敷地用地に適している土地（以下「マンション適地等」という。）に該当するか否か。）。
- (3) 争点3 本件E土地及び本件F-1土地ないし本件F-4土地は、利用価値の著しく低下している土地に該当するか否か。
- (4) 争点4 本件G-1土地ないし本件G-3土地に借地権が設定されているか（本件G-2土地の貸借は賃貸借と使用貸借のいずれと認められるか、また、本件G-1土地及び本件G-3土地は本件G-2土地と一体として賃貸されていると認められるか否か。）。
- (5) 争点5 本件H土地に係る賃貸借契約は建物の所有を目的とするものであると認められるか（本件H土地に設定されている権利は借地権か。）。

3 争点1について

本件A土地ないし本件D土地には、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情があるか否か。

(1) 主張

イ 請求人ら

以下のとおり、本件A土地ないし本件D土地の評価基本通達による価額は、時価を上回っているから、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情がある。

- (イ) 本件A土地ないし本件D土地の時価は、それぞれ要旨別紙4ないし同7の不動産鑑定評価書（以下、本件A土地ないし本件D土地に係る不動産鑑定評価書を順に、「本件A土地等鑑定書」、「本件B土地等鑑定書」、「本件C土地鑑定書」及び「本件D土地鑑定書」といい、これらを併せて「請求人ら鑑定書」という。）による不動産鑑定評価額（以下、本件A土地ないし本件D土地に係る不動産鑑定評価額を順に「本件A土地鑑定額」、「本件B土地鑑定額」、「本件C土地鑑定額」及び「本件D土地鑑定額」といい、これらを併せて「請求人ら鑑定額」という。）であり、評価基本通達により評価した価額は、時価

を上回る高額なものである。

- (ロ) 国土交通省ホームページの「土地総合情報ライブラリー」に掲載された土地の取引価格及び不動産業者で確認した本件A土地ないし本件D土地の近隣の地積500㎡以上の複数の土地の取引価格は、標準的な地積の宅地に比較して半額程度でしか取引されていないから、標準的な規模の土地の価格を基とした本件A土地ないし本件D土地の評価基本通達による価額は時価を上回っているといえる。なお、上記の取引に係る譲渡者である法人は会社四季報からみても黒字決算であり、売り急がねばならない理由はない。

ロ 原処分庁

以下のとおり、本件A土地ないし本件D土地については、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情はない。

- (イ) 請求人ら鑑定書は以下のとおり合理性を欠くから、本件A土地ないし本件D土地の時価が請求人ら鑑定額であるとは認められない。

A 請求人ら鑑定書

地積過大による50%の減価を行っているが、本件A土地ないし本件D土地の最有効使用はマンション等の敷地であるとしていることからすれば、開発は不要であるから、地積過大による減価を行う必要はない。

B 本件A土地等鑑定書及び本件B土地等鑑定書

不動産鑑定評価基準は、貸家及びその敷地の鑑定評価額は、収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定する旨定めていることからすると、収益価格をことさら重視することは合理的であるとはいえない。

C 本件C土地鑑定書及び本件D土地鑑定書

不動産鑑定評価基準は、更地の価額は比準価格及び収益価格を関連付けて決定するものとした上で、再調達価格が把握できる場合には、積算価格も関連付けて決定すべきであるとし、当該更地の面積が近隣の標準的な土地の面積に比して大きい場合には、開発法による価格を比較考量して決定することを定めていることからすると、開発法による価格をことさら重視することは合理的であるとはいえない。

D 本件C土地鑑定書

本件C土地が工場地域に接近していることをもって、住環境に係る15%の

減価をしているが、本件C土地よりも工場地域に近接している本件A土地及び本件B土地の鑑定額の査定において、当該減価要因を考慮していないことと整合性を欠く。

(ロ) 請求人らが主張する面積が広大な土地の取引価格については、当該取引価格の決定に際し、売り急ぎ及び買い進み等の事情の有無が明らかでないことなどから、面積が広大な土地の価額が標準的な広さの土地の半分以下であると断定することはできない。

(2) 判断

イ 法令解釈

相続税法第22条《評価の原則》は、相続により取得した財産の価額は、特別の定めがあるものを除き、当該財産の取得の時における時価による旨規定しているところ、同条にいう時価とは、相続開始時における当該財産の客観的な交換価値を示す価額をいうものと解するのが相当である。

しかしながら、全ての財産の客観的な交換価値は必ずしも一義的に確定されるものではないから、課税実務上は評価基本通達によって財産評価の一般的基準が定められ、そこに定められた画一的な評価方法によって財産を評価することとされている。このような取扱いは、①財産の客観的な交換価値を適切に把握することは必ずしも容易ではないこと、他方、②財産を個別に評価する方法をとると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価額が生じることが避け難く、課税の公平の観点からみて好ましいとはいえないばかりか、回帰的かつ大量に発生する課税事務の事務負担が重くなり、課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあること等からして、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地からみて合理的な取扱いであると解される。

そうすると、例えば、評価基本通達により算定される価額が時価を上回るなど、評価基本通達に定められた評価方法を画一的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の平等を著しく害することが明らかであるといった特別の事情がある場合を除き、財産の評価は、評価基本通達に定められた評価方法に基づいて行うのが相当であると解される。

ロ 認定事実

請求人らの提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次

の事実が認められる。

(イ) 本件A土地の形状、法的規制等について

- A 北東側が幅員約6mの市道に接面する間口約38m、奥行約53mの長方形の土地である。
- B 用途地域は第1種住居地域であり、建ぺい率60%、容積率200%である。
- C 本件被相続人が所有していた4階建ての賃貸マンション（以下「本件A建物」という。）の敷地である。
- D 面積1,991.3㎡のうち484.26㎡は、[REDACTED]が管理する[REDACTED]の高圧線下の土地であり、建物の構造に制限を受ける地役権が設定されている。

(ロ) 本件B土地の形状、法的規制等について

- A 南西側が幅員約4mの市道に接面する間口約18m、奥行約52mの不整形の土地であり、北西側も幅員約3.5mの市道に約13m接面している。
- B 用途地域は第1種住居地域であり、建ぺい率60%、容積率200%である。
- C 本件被相続人が所有していた5階建ての店舗兼賃貸マンション（以下「本件B建物」という。）の敷地である。

(ハ) 本件C土地の形状、法的規制等について

- A 北西側が幅員約3.5mの市道に接面する間口約43m、奥行約19mの長方形の土地であり、南東側も幅員約4mの市道に約19m接面している。
- B 用途地域は第1種住居地域であり、建ぺい率60%、容積率200%である。
- C 面積764㎡のうち82.37㎡についてセットバックの必要がある。
- D 月ぎめ駐車場の用に供されている。

(ニ) 本件D土地の形状、法的規制等について

- A 東側が幅員約11mの県道に間口約19m、北側が間口約2.8mの市道に約28m接面する不整形の土地である。
- B 用途地域は工業地域であり、建ぺい率60%、容積率200%である。
- C 地積617.32㎡のうち32.41㎡についてセットバックの必要がある。
- D 本件被相続人が所有し、[REDACTED]に賃貸されている建物の敷地である。

(ホ) 本件A土地ないし本件C土地の位置関係について

本件A土地の南側に本件B土地が隣接しており、本件B土地の西側に本件C土地が隣接している。

- (e) 財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）による■■■■のファミリー向け賃貸住宅の期待利回りは6.5%である。
- (f) 国土交通省の実施する「建築動態統計調査」による「建築物着工統計」の平成20年の■■■■における鉄筋コンクリート造の居住用専用住宅の工事費予定額は約203,000円/㎡（床面積）である。
- (g) 請求人らが、平成23年9月12日、書面により提出した本件A土地ないし本件D土地の周辺に位置する地積500㎡以上の4箇所の土地の取引事例は、いずれも戸建住宅の敷地の用に開発されている土地である。

ハ 当てはめ

(イ) 本件A土地について

A 本件A土地等鑑定書の概要等について(要旨は別紙4のとおり。)

(A) 鑑定評価方式の適用

- a 本件A土地及び本件A建物は貸家及びその敷地であることから、原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を試算した上で、収益価格を重視し、積算価格を参考にとどめることとして、本件A土地及び本件A建物一体の鑑定評価額を決定している。
- b 貸家及びその敷地の評価においては、取引事例比較法を適用することとされているが、複合不動産は個別性が強く、取引事例の収集及び詳細な比較検討が困難であるとして、同手法は適用していない。
- c 本件A土地及び本件A建物の内訳価額については、両者の積算価格の比によりあん分している。

(B) 原価法の適用

取引事例比較法による比準価格を基に、公示価格を規準とした価格との比較を行って、本件A土地の更地価格を査定し、次に、本件A建物の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、本件A建物の価格を査定している。そして、両価格を合算することにより原価法による積算価格を求めているが、次の事情が認められる。

- a 本件A土地の更地価格については、本件A土地の近隣地域に、標準的

画地（間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地）が存することを想定し、標準的画地と状況が類似する取引事例及び近隣の地価公示地の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件A土地の個別要因の比較を行って査定している。

- b 近隣の地価公示地との比較において、面積が168㎡で戸建住宅用地である地価公示地とマンション等の建築が可能な標準的画地の地積は大きく異なり、大規模画地に係る典型的な需要者である開発業者は、開発費用等を考慮して取得価額を決定するため、標準的な戸建住宅地に比べて低い価格水準となるとして、面大（規模大）による50%の減価を行っている。
- c 本件A土地と標準的画地の比較において、本件A土地は、地積が過大で売買総額が大きくなり、需要者がさらに限定的になるとして、10%の減額を行っている。

(C) 収益還元法の適用

直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格を査定した上で、DCF法による収益価格を重視し、当該価格を収益還元法による試算価格としているが、次の事情が認められる。

- a 直接還元法による収益価格を求める際の還元利回りについては、財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）による[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）のファミリー向け賃貸住宅の期待利回りが5.5%であり、同取引利回りが5.3%であること、[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）の同期待利回りが5.5%であり、同取引利回りが5.1%であること、市況の悪化を反映して利回りが上昇傾向にあること及び本件A土地周辺の一般的な投資物件の利回りがグロス10%程度であることを考慮の上、個別性及び地域性を加味して10.8%と査定している。
- b DCF法による割引率については、上記aにより求めた還元利回りとの関係、本件A土地及び本件A建物の純収益の変動率等を考慮して10.7%と査定している。

B 本件A土地等鑑定書について

(A) 鑑定評価方式の適用の合理性について

本件A土地等鑑定書は貸家及びその敷地の一体としての価額を鑑定評価

するものであるところ、上記Aの(A)のbのとおり、複合不動産は個別性が強く、詳細な比較検討が困難であるとして、取引事例比較法を全く適用していない。

しかしながら、国土交通省が定めた不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たり従うべき基準であるところの不動産鑑定評価基準は、その「第2部各論 第1章価格に関する鑑定評価 第2節建物及びその敷地、Ⅱ貸家及びその敷地」において、「貸家及びその敷地の鑑定評価額は、収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格（取引事例比較法による価格）を比較考量して決定するものとする」旨定めており、このことからすれば、取引事例比較法を全く適用せずに鑑定評価を行うことは、その方式において合理性を欠くものである。

(B) 原価法による試算価格の合理性について

一般に、地積が広大な土地を戸建住宅用地に分割して開発分譲する場合は、道路等の公共公益的施設用地の負担等が必要となるから、当該負担等に応じた減額の補正が必要となるが、地積が広大な土地であってもマンション等の敷地として一体利用する場合は、上記の公共公益的施設用地の負担等は必要とはならないから、上記の減額の補正を行う必要はない。

この点については、適正な土地評価のため、不動産鑑定評価基準の理論を基礎に不動産鑑定士等の実践面における活動の成果を十分取り入れて旧国土庁が作成し、当審判所においても相当と認める基準である土地価格比準表においても、その第1（一般的事項）9（画地条件に係る地積の過大による減価について）において、「標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが合理的と認められる場合は、地積過大による減価を行う必要がないことに留意すべきである」旨定められているところである。

しかるに、本件A土地等鑑定書は、別紙4の3のとおり、本件A土地の最有効使用はマンションの敷地として利用することであるとしながら、上記Aの(B)のb及びcのとおり、地積が過大であることによる減額の補正を行っており、合理性を欠くものである。

(C) 収益還元法による試算価格の合理性について

本件A土地等鑑定書は、DCF法による割引率を10.7%としており、これは、上記Aの(C)のbのとおり、直接還元法による還元利回り10.8%等を考慮要素として査定したものであるところ、当該還元利回りは、財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）による■■■■のファミリー向け賃貸住宅の期待利回り及び本件A土地付近の投資物件のグロス利回り10%等を考慮して査定しているものと認められる。

しかしながら、同研究所の■■■■におけるファミリー向け賃貸住宅の期待利回りは6.5%であること（上記ロの(ハ)）及び■■■■寄りの■■■■地区の同期待利回り等も5%台であること（上記Aの(C)のa）からすると、これらの数値と明らかに乖離した上記還元利回りの数値（10.8%）自体がそもそも適正なものとは認められない。

また、本件A土地等鑑定書は、本件A土地付近の投資物件のグロス利回りが約10%であることも考慮したとしているが、そもそもグロス利回りとは諸経費等を控除する前の利回りであるから、これをもって、諸経費等を控除した後の利益に対する割引率の根拠とすることは合理性を欠くものである。

C 小括

以上のとおり、本件A土地等鑑定書は合理性を欠く点が多く認められるから、本件A土地鑑定額は本件A土地の時価を適切に示しているものとは認められない。

(ロ) 本件B土地について

A 本件B土地等鑑定書の概要等について（要旨は別紙5のとおり。）

(A) 鑑定評価方式の適用

- a 本件B土地及び本件B建物は貸家及びその敷地であることから、原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を試算した上で、収益価格を重視し、積算価格を比較考量することにより、本件B土地及び本件B建物一体の鑑定評価額を決定している。
- b 貸家及びその敷地の評価においては、取引事例比較法を適用することとされているが、複合不動産は個別性が強く、取引事例の収集及び詳細な比較検討が困難であるとして、同手法は適用していない。

- c. 本件B土地及び本件B建物の内訳価額については、両者の積算価格の比によりあん分している。

(B) 原価法の適用

取引事例比較法による比準価格を基に、公示価格を規準とした価格との比較を行って、本件B土地の更地価格を査定し、次に、本件B建物の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、本件B建物の価格を査定している。そして、両価格を合算することにより原価法による積算価格を求めているが、次の事情が認められる。

- a. 本件B土地の更地価格については、本件B土地の近隣地域に、標準的画地（間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地）が存することを想定し、標準的画地と状況が類似する取引事例及び近隣の地価公示地の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件B土地の個別要因の比較を行って査定している。
- b. 近隣の地価公示地との比較において、面積が168㎡で戸建住宅用地である地価公示地とマンション等の建築が可能な標準的画地の地積は大きく異なり、大規模画地に係る典型的需要者である開発業者は、開発費用等を考慮して取得価額を決定するため、標準的な戸建住宅地に比べて低い価格水準となるとして、面大（規模大）による50%の減価を行っている。

(C) 収益還元法の適用

直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格を査定した上で、DCF法による収益価格を重視し、当該価格を収益還元法による試算価格としているが、次の事情が認められる。

- a. 直接還元法による収益価格を求める際の還元利回りについては、財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）による[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）のファミリー向け賃貸住宅の期待利回りが5.5%であり、同取引利回りが5.3%であること、[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）の同期待利回りが5.5%であり、同取引利回りが5.1%であること、市況の悪化を反映して利回りが上昇傾向にあること及び本件B土地周辺の一一般的な投資物件の利回りがグロス10%程度であることを考慮の上、個別性及び地域性を加味して11.3%と査定している。

b DCF法による割引率については、上記aにより求めた還元利回りとの関係、本件B土地及び本件B建物の純収益の変動率等を考慮して11.2%と査定している。

B 本件B土地等鑑定書について

(A) 鑑定評価方式の適用の合理性について

本件B土地等鑑定書も貸家及びその敷地の一体としての価額を鑑定評価するものであるところ、上記(イ)のBの(A)で述べたとおり、取引事例比較法を全く適用せずに鑑定評価を行うことは、その方式において合理性を欠くものである。

(B) 原価法による試算価格の合理性について

上記(イ)のBの(B)で述べたとおり、地積が広大な土地であってもマンション等の敷地として一体利用する場合は、地積が広大であることによる減額の補正を行う必要はない。

しかるに、本件B土地等鑑定書は、別紙5の3のとおり、本件B土地の最有効使用はマンションの敷地として利用することであるとしながら、上記Aの(B)のbのとおり、地積が過大であることによる減額の補正を行っており、合理性を欠くものである。

(C) 収益還元法による試算価格の合理性について

本件B土地等鑑定書は、DCF法による割引率を11.2%としており、これは、上記Aの(C)のbのとおり、直接還元法による還元利回り11.3%等を考慮要素として査定したものであるところ、当該還元利回りは、財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）による■■■■のファミリー向け賃貸住宅の期待利回り及び対象地付近の投資物件のグロス利回り10%等を考慮して査定しているものと認められる。

しかしながら、上記(イ)のBの(C)で述べたことに照らすと、上記還元利回りの数値（11.3%）自体がそもそも適正なものとは認められないし、グロス利回りをもって割引率の根拠とすることも合理性を欠くものである。

C 小括

以上のとおり、本件B土地等鑑定書は合理性を欠く点が多く認められるから、本件B土地鑑定額は本件B土地の時価を適切に示しているものとは認め

られない。

(ハ) 本件C土地について

A 本件C土地鑑定書の概要等について（要旨は別紙6のとおり。）

(A) 鑑定評価方式の適用

- a 本件C土地は更地であることから、取引事例比較法、収益還元法及び開発法を適用し、更に地価公示価格に規準した価額との比較も行っている。
- b 鑑定評価額については、開発法による価格を重視し、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を比較考量することにより決定している。また、当該鑑定評価額と地価公示価格に規準した価格はおおむね均衡を得ているとしている。

(B) 取引事例比較法の適用

本件C土地の近隣地域に、標準的画地（間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地）が存することを想定し、標準的画地に状況が類似する取引事例の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件C土地の個別要因の比較を行って取引事例比較法による比準価格を試算しているが、次の事情が認められる。

- a 本件C土地は、工業地に近接しているとして、15%の減額を行っている。
- b なお、本件C土地の東方約150mの■■■■■の街区の用途地域は工業地域であり、■■■■■の工場及びガスタンク等が存在する。

(C) 収益還元法の適用

本件C土地にマンションを建築し賃貸することを想定しているが、当該マンションの建築工事費を220,000円/㎡と査定している。

(D) 開発法の適用

本件C土地の最有効使用に即し、マンションの建築及び分譲を想定して、開発法による価格を試算しているが、次の事情が認められる。

- a 類似のマンションの建築費を考慮して、建築工事費を260,000円/㎡と査定している。

なお、上記(C)の収益還元法におけるマンションと同じ鉄筋コンクリート造で、同規模のマンションの建築を想定している。

b 別紙6の6の(3)のとおり、同一需給圏内の類似地域に存し、本件相続開始日と同年の平成20年に分譲された5箇所のマンションの事例を掲げているところ、当該各事例の平均分譲単価は約600,000円/㎡(床面積)である。

c 本件C土地上に建築することを想定する分譲マンションについて、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、分譲単価を490,000円/㎡(床面積)と査定している。

(E) 地価公示価格に規準した価格

本件C土地の近隣地域に、標準的画地(間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地)が存することを想定し、近隣の地価公示地の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件C土地の個別要因の比較を行って地価公示価格に規準した価格を試算しているところ、次の事情が認められる。

a 近隣の地価公示地との比較において、面積が168㎡で戸建住宅用地である地価公示地とマンション等の建築が可能な上記の標準的画地の地積は大きく異なり、大規模画地に係る典型的需要者である開発業者は、開発費用等を考慮して取得価額を決定するため、標準的な戸建住宅地に比べて低い価格水準となるとして、面大(規模大)による50%の減価を行っている。

b 本件C土地は、工業地に近接しているとして、15%の減額を行っている。

B 本件C土地鑑定書について

(A) 取引事例比較法による試算価格の合理性について

本件C土地鑑定書は、本件C土地は工業地に近接するとして15%の減額の補正を行っている。

しかしながら、上記Aの(B)のbのとおり、■■■■■の工場及びガスタンク等は本件C土地から約150m離れており、また、土地価格比準表によれば、変電所、ガスタンク、汚水処理場等の危険施設、処理施設との接

近による環境条件に係る減価率は最大でも7.5%とされているから、減価率が15%というのは明らかに過大であり、合理性を欠くものである。

(B) 開発法による試算価格の合理性について

a 本件C土地鑑定書は、価格を試算するに当たり、本件C土地上に建築することを想定する分譲マンションの建築工事費について、類似のマンションの建築工事費を考慮して、260,000円/㎡と査定しているが、当該建築工事費は、①上記ロの(ト)の国土交通省の実施する「建築動態統計調査」による「建築物着工統計」の平成20年の■■■■■における鉄筋コンクリート造の居住用専用住宅の工事費予定額約203,000円/㎡(床面積)と明らかに乖離しており、また、②上記Aの(C)のとおり、収益還元法の適用においては本件C土地上に建築することを想定するマンションの建築工事費を220,000円/㎡と査定していることとも整合していないから、合理性を欠くものである。

b また、本件C土地鑑定書は、価格を試算するに当たり、上記Aの(D)のcのとおり、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、本件C土地上に建築することを想定するマンションの分譲単価を490,000円/㎡(床面積)と査定しているが、当該分譲単価は、上記Aの(D)のbのとおり、同一需給圏内の類似地域に存在する5箇所のマンション分譲事例の平均分譲単価が600,000円/㎡(床面積)であることからすると、明らかに過少であり、合理性を欠くものである。

c そうすると、このように合理性を欠く想定建築工事費や分譲単価をもとに試算された価格もまた、合理性を欠くものである。

(C) 地価公示価格に規準した価格の合理性について

a 上記(イ)のBの(B)で述べたとおり、地積が広大な土地であってもマンション等の敷地として一体利用する場合は、地積が広大であることによる減額の補正を行う必要はない。

しかるに、本件C土地鑑定書は、別紙6の3のとおり、本件C土地の最有効使用はマンションの敷地として一体で利用することであるとしながら、上記Aの(E)のaのとおり、地積が過大であることによる減額の補正を行っており、合理性を欠くものである。

- b 本件C土地鑑定書は、本件C土地は工業地に近接するとして15%の減額の補正を行っているが、上記(A)で述べたとおり、15%の減額は明らかに過大であり、合理性を欠くものである。

C 小括

以上のとおり、本件C土地鑑定書は合理性を欠く点が多く認められるから、本件C土地鑑定額は本件C土地の時価を適切に示しているものとは認められない。

(二) 本件D土地鑑定書について

A 本件D土地鑑定書の概要等について（要旨は別紙7のとおり。）

(A) 鑑定評価方式の適用

- a 本件D土地は更地であることから、取引事例比較法、収益還元法及び開発法を適用し、更に地価公示価格に規準した価額との比較も行っている。
- b 鑑定評価額については、開発法による価格を重視し、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を比較考量することにより決定している。また、当該鑑定評価額と地価公示価格に規準した価格は均衡を得ているとしている。

(B) 取引事例比較法の適用

本件D土地の近隣地域に、標準的画地（間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地）が存することを想定し、標準的画地に状況が類似する取引事例の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件D土地の個別要因の比較を行って取引事例比較法による比準価格を試算しているが、次の事情が認められる。

- a 本件D土地は、工業地に近接しているなどとして、20%の減額を行っている。
- b なお、本件D土地の北東約30mの■■■■■の街区の用途地域は工業地域であり、■■■■■の工場及びガスタンク等が存在する。

(C) 収益還元法の適用

本件D土地にマンションを建築し賃貸することを想定しているが、当該

マンションの建築工事費を205,000円/㎡と査定している。

(D) 開発法の適用

本件D土地の最有効使用に即し、マンションの建築及び分譲を想定して、開発法による価格を試算しているが、次の事情が認められる。

a 類似のマンションの建築費を考慮して、建築工事費を245,000円/㎡と査定している。

なお、上記(C)の収益還元法におけるマンションと同じ鉄筋コンクリート造で、同規模のマンションの建築を想定している。

b 別紙7の6の(3)のとおり、同一需給圏内の類似地域に存し、本件相続開始日と同年の平成20年に分譲された5箇所のマンションの事例を掲げているところ、当該各事例の平均分譲単価は約600,000円/㎡（床面積）である。

c 本件D土地上に建築することを想定する分譲マンションについて、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、分譲単価を460,000円/㎡（床面積）と査定している。

(E) 地価公示価格に規準した価格

本件D土地の近隣地域に、標準的画地（間口20m、奥行50mで面積1,000㎡の土地）が存することを想定し、近隣の地価公示地の価格から、標準的画地の価格を求め、次に標準的画地と本件D土地の個別要因の比較を行って地価公示価格に規準した価格を試算しているところ、次の事情が認められる。

a 近隣の地価公示地との比較において、面積が168㎡で戸建住宅用地である地価公示地とマンション等の建築が可能な上記の標準的画地の地積は大きく異なり、大規模画地に係る典型的需要者である開発業者は、開発費用等を考慮して取得価額を決定するため、標準的な戸建住宅地に比べて低い価格水準となるとして、面大（規模大）による50%の減価を行っている。

b 本件D土地は、工業地に近接しているなどとして、20%の減額を行っている。

B 本件D土地鑑定書について

(A) 取引事例比較法による試算価格の合理性について

本件D土地鑑定書は、本件D土地は工業地に近接するとして20%の減額の補正を行っており、確かに、上記Aの(B)のbのとおり、本件D土地の北東約30mに[REDACTED]の工場及びガスタンク等が存在する。

しかしながら、上記(A)のBの(A)で述べたとおり、土地価格比準表によれば、変電所、ガスタンク、汚水処理場等の危険施設、処理施設との接近による環境条件に係る減価率は最大でも7.5%とされているから、減価率が20%というのは明らかに過大であり、合理性を欠くものである。

(B) 開発法による試算価格の合理性について

a 本件D土地鑑定書は、価格を試算するに当たり、本件D土地上に建築することを想定する分譲マンションの建築工事費について、類似のマンションの建築工事費を考慮して、245,000円/㎡と査定しているが、当該建築工事費は、①上記Aの(B)の国土交通省の実施する「建築動態統計調査」による「建築物着工統計」の平成20年の[REDACTED]における鉄筋コンクリート造の居住用専用住宅の工事費予定額約203,000円/㎡(床面積)と明らかに乖離しており、また、②上記Aの(C)のとおり、収益還元法の適用においては本件D土地上に建築することを想定するマンションの建築工事費を205,000円/㎡と査定していることとも整合していないから、合理性を欠くものである。

b また、本件D土地鑑定書は、価格を試算するに当たり、上記Aの(D)のcのとおり、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、本件D土地上に建築することを想定するマンションの分譲単価を460,000円/㎡(床面積)と査定しているが、当該分譲単価は、上記Aの(D)のbのとおり、同一需給圏内の類似地域に存在する5箇所のマンション分譲事例の平均分譲単価が600,000円/㎡(床面積)であることからすると、明らかに過少であり、合理性を欠くものである。

c そうすると、このように合理性を欠く想定建築工事費や分譲単価をもとに試算された価格もまた、合理性を欠くものである。

(C) 地価公示価格に規準した価格の合理性について

a 上記(A)のBの(B)で述べたとおり、地積が広大な土地であってもマン

ション等の敷地として一体利用する場合は、地積が広大であることによる減額の補正を行う必要はない。

しかるに、本件D土地鑑定書は、別紙7の3のとおり、本件D土地の最有効使用はマンションの敷地として一体で利用することであるとしながら、上記Aの(E)のaのとおり、地積が過大であることによる減額の補正を行っており、合理性を欠くものである。

b 本件D土地鑑定書は、本件D土地は工業地に近接するとして20%の減額の補正を行っているが、上記(A)で述べたとおり、20%の減額は明らかに過大であり、合理性を欠くものである。

C 小括

以上のとおり、本件D土地鑑定書は合理性を欠く点が多く認められるから、本件D土地鑑定額は本件D土地の時価を適切に示しているものとは認められない。

(ホ) 国土交通省ホームページの「土地総合情報ライブラリー」に記載のある近隣の土地等の取引価格等を根拠として本件A土地ないし本件D土地の評価基本通達による価額が時価を上回っているとする請求人らの主張について

請求人らは、上記(1)のイの(ロ)で述べた理由を挙げて、本件A土地ないし本件D土地の評価基本通達による価額は時価を上回っている旨主張する。

本件A土地ないし本件D土地の最有効使用はマンション等の敷地としての利用であると認められるところ、そもそも、請求人らが主張するもののうち、①国土交通省ホームページの「土地総合情報ライブラリー」に記載のある各取引事例に係る土地については、具体的な所在地等が明らかでないため、その最有効使用がマンション等の敷地としての利用であるか否か自体が不明であるし、②請求人らから提出された本件A土地ないし本件D土地周辺の4箇所の取引事例に係る土地については、上記ロの(チ)のとおりいずれも戸建住宅の敷地の用に開発されていることからして、その最有効使用が本件A土地ないし本件D土地とは異なると認められる。

また、一般に、不動産の取引価格は、市場における買い進みや売り急ぎ等様々な事情によって決まるものであるところ、単に譲渡者である法人が黒字決算であることのみをもってこれらの事情がなかったとするのは、あまりにも飛

躍がある。

したがって、請求人らの主張する土地の取引価格を根拠として、本件A土地ないし本件D土地の評価基本通達による価額が時価を上回るものであると認めることはできない。

二 結論

以上のとおりであるから、本件A土地ないし本件D土地について、評価基本通達によらないことが正当と認められる特別の事情はなく、評価基本通達により評価した価額が時価を上回る価額であるとする請求人らの主張にはいずれも理由がない。したがって、本件A土地ないし本件D土地の価額は、上記イで述べたとおりの合理性を有する評価基本通達により評価した価額によることが相当である。

4 争点2について

本件A土地ないし本件D土地は、広大地通達に定める広大地に該当するか否か（マンション適地等に該当するか否か。）。

(1) 主張

イ 請求人ら

仮に、本件A土地ないし本件D土地を評価基本通達により評価するとしても、以下のとおり、本件A土地ないし本件D土地は、マンション適地等に該当するとは認められず、広大地に該当する。

(イ) 本件A土地ないし本件D土地の存する地域は、駅から徒歩10分の距離にあるが、近隣にはガスタンクがあつて高圧線が横切っており、建築中の中高層の集合住宅等が多数ある状況ではない。

(ロ) 本件A土地ないし本件D土地の近隣の広大な土地の開発は、戸建分譲開発が主である。なお、近隣に存するマンションの9割以上は、地主が土地を有効活用するために建築した賃貸マンションであるから、マンションが存在することをもって本件A土地ないし本件D土地がマンション適地等に該当するとはいえない。

(ハ) 駅から徒歩圏内で交通の便がよく、公立の小中学校に近いなど利便性の高い地域に所在することは、戸建分譲開発にも適しているといえるから、利便性の高い地域に所在することをもってマンション適地等に該当するとはいえない。

(ニ) 本件A土地ないし本件D土地の存する地域は、日影規制等が厳しく実効容積

率が120%程度であり、500㎡以上の開発面積であれば敷地内駐車場の確保が前提となり土地の有効使用ができなくなるから、マンション適地等に該当するとはいえない。

(ホ) 本件A土地ないし本件D土地が存する地域は、戸建住宅とマンション等が混在する地域であり、戸建住宅とマンションのいずれを最有効使用とすることも可能である。実効容積率が100%を上回れば理論的には戸建住宅用地よりもマンション用地の方が有利であることから、請求人ら鑑定書においては、実効容積率を135%程度と判断した本件A土地ないし本件D土地について、最有効使用をマンション敷地として時価を算定する方法を採用したが、北側に戸建住宅が密集する場合には近隣対策等から実効容積率の優位性が吸収されてしまうから、最有効使用は戸建住宅用地と認めることも可能である。したがって、請求人ら鑑定書が本件A土地ないし本件D土地をマンション適地等として評価したことに拘束される必要はない。

ロ 原処分庁

本件A土地ないし本件D土地は、次のとおり、いずれも社会的・経済的・行政的見地から総合的に判断すると、マンション適地等に該当すると認められ、広大地に該当しない。

(イ) 本件A土地ないし本件D土地の存する地域は、第一種住居地域及び工業地域であり、中高層の集合住宅を建築することが可能な地域であり、また、いずれの土地も間口が広く接道している。

(ロ) 近年の開発状況から、戸建分譲用地としての開発よりもマンション用地としての開発事例が多い。

(ハ) 本件A土地ないし本件D土地の存する地域は、駅から徒歩圏内で交通の便がよく、公立の小中学校も近いなど利便性が高い地域である。

(ニ) 請求人らは、請求人ら鑑定書において、本件A土地ないし本件D土地を、マンション適地等に該当すると判定している。

(2) 法令解釈等

イ 広大地通達について

広大地通達は、評価の対象となる宅地の地積が当該宅地の属する地域の標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地で、開発行為を行うとした場合に公共公

益的施設用地の負担が必要と認められるもの（広大地）の価額の評価について、減額の補正を行う旨定めている。

このような減額の補正を行うこととした趣旨は、評価の対象となる宅地の地積が、当該宅地の価額の形成に関して直接影響を与える特性を持つ当該宅地の属する地域の標準的な宅地の地積に比して著しく広大で、当該宅地が評価の時点において経済的に最も合理的に使用されておらず開発行為を要するときに、経済的に最も合理的な開発行為が細分化して戸建住宅等の敷地とすることである場合、当該開発行為により道路、公園等の公共公益的施設用地の負担が必要となって、いわゆる潰れ地が生じ、評価基本通達15《奥行価格補正》ないし同20-5《容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価》による減額の補正では十分といえない場合があることから、このような宅地の価額の評価に当たっては、潰れ地が生ずることを当該宅地の価額に影響を及ぼす事情として、価値が減少していると認められる範囲で減額の補正を行うこととしたものと解される。

しかしながら、評価の時点における当該宅地の属する地域の標準的使用の状況等に照らして、経済的に最も合理的な開発行為が、当該宅地を細分化せずに一体として利用してマンション等の敷地とすることである場合（すなわち、当該宅地がマンション適地等に該当する場合）には、公共公益的施設用地の負担は必要とならず、潰れ地は生じないから、減額の補正を行う必要はないので、広大地通達は、マンション適地等は広大地に該当しない旨も定めている。

当審判所においても、上記のとおりので広大地通達の取扱いは相当であると解する。

ロ 広大地通達における「その地域」について

上記イのとおりので広大地通達の趣旨に照らすと、同通達でいう評価対象地の属する「その地域」（以下「その地域」という。）とは、①河川や山などの自然的状況、②行政区域、③都市計画法による土地利用の規制など公法上の規制等、④道路、⑤鉄道及び公園など、土地の利用状況の連続性や地域の一体性を分断して土地利用上の利便性や利用形態に影響を及ぼすことがあり得る客観的な事情を総合勘案し、利用状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものと解するのが相当である。

ハ 広大地から除かれるマンション適地等について

そして、評価対象地がマンション適地等であると認められる場合とは、その地域における①マンション等の建築の状況、②用途地域・建ぺい率・容積率や地方公共団体の開発規制、また、③交通、教育、医療等の公的施設や商業地への接近性等から判断して、評価対象地をマンション等の敷地とすることが経済的に最も合理的であると認められる場合を指すと解するのが相当である。

(3) 認定事実

請求人らの提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件A土地ないし本件C土地の周辺の状況等

(イ) 本件A土地ないし本件C土地の東側にある幅員約4mの市道の東側に隣接する[REDACTED]の街区の用途地域は、その全部又は一部が工業地域である。

(ロ) 本件A土地ないし本件C土地の西側及び南側には幹線道路である[REDACTED]（以下「本件県道」という。）がある。

(ハ) 本件A土地ないし本件C土地の北側には都市計画道路（幅員約11mに拡幅予定）がある。

(ニ) 上記(イ)ないし(ハ)の各道路で囲まれた地域の用途地域は第一種住居地域であり、建ぺい率は60%で容積率は200%である。

(ホ) 本件A土地ないし本件C土地は、[REDACTED]（以下「[REDACTED]」という。）の南西約700mないし800mに位置し、最寄りの[REDACTED]までの距離は約700m、[REDACTED]までの距離は約800mないし1,000mである。また、同駅周辺にはスーパーマーケット等の商業施設が存する。

(ヘ) 本件相続開始日において、上記(ニ)の地域には、複数のマンションが存在しており、また、当該地域について本件相続開始日前10年間に於ける500㎡以上の土地に係る建物の建築状況を確認したところ、6件の建築事例があり、そのうち、本件B土地を含む5件がマンションの建築事例であった。

(ト) 本件A土地は平成7年に建築された賃貸マンションの敷地であり、また、本件B土地は平成19年に建築された店舗兼賃貸マンションの敷地である。

(チ) 本件C土地は本件B土地の西側に隣接し、本件B土地は本件A土地の南側に隣接する。

ロ 本件D土地の周辺の状況等

- (イ) 本件D土地の北側には本件県道がある。なお、本件D土地は本件県道に面している。
- (ロ) 本件D土地の南側は、[REDACTED]沿いの市街化調整区域である。
- (ハ) 本件県道及び上記(ロ)の市街化調整区域に挟まれた地域の内、本件D土地の存する[REDACTED]の全域、同[REDACTED]の街区の内、北東から南西に走る道路で縦断された東側部分及び同[REDACTED]の街区の用途地域は工業地域であり、建ぺい率は60%で容積率は200%である。
- (ニ) 本件D土地は、[REDACTED]の南約800mに位置し、最寄りの[REDACTED]までの距離は約500m、[REDACTED]までの距離は約600mである。
- (ホ) 本件相続開始日において、上記(ハ)の本件D土地と用途地域、建ぺい率及び容積率が同一の[REDACTED]等の地域には、複数のマンションが存在しており、また、当該地域について本件相続開始日前10年間における500㎡以上の土地に係る建物の建築状況を確認したところ、1件の建築事例があり、マンションの建築事例であった。
- (ヘ) 本件D土地と同じく本件県道沿いに位置し本件D土地の南東方向に隣接する画地はマンションの敷地であり、更に一画地置いて隣接する画地も平成17年に建築された上記(ホ)のマンションの敷地である。

(4) 当てはめ

イ 本件A土地ないし本件C土地

(イ) 本件A土地ないし本件C土地が所在する「その地域」について

本件A土地ないし本件C土地におけるその地域とは、上記(3)のイの(イ)ないし(ニ)からすると、幹線道路等で囲まれ、かつ、用途地域及び容積率等の規制が同一である[REDACTED]の街区（以下「本件A土地等地域」という。）であると認められる。

(ロ) 本件A土地ないし本件C土地におけるマンション適地等の判定について

本件A土地ないし本件C土地がマンション適地等に該当するかを検討するに、

- ①本件A土地等地域は、第一種住居地域であり、建ぺい率は60%で容積率は200%であるから、マンション等の建築に係る規制が厳しくない地域であること、
- ②本件A土地ないし本件C土地は、[REDACTED]から約700mの徒歩圏内に位置し、公

立の小中学校に近接するなど、公共施設への接近性にも優れた地域であること、③本件A土地等地域における本件相続開始日前10年間ににおける500㎡以上の土地に係る建物の建築事例6件の内、5件がマンションの建築事例であること、④本件A土地等地域には、複数のマンションが存していること、⑤現に、本件A土地及び本件B土地はマンションの敷地であり、本件C土地も本件B土地に隣接する状況の類似する土地であることなどからすると、本件A土地ないし本件C土地は、マンション適地等に該当するものと認めるのが相当である。

ロ 本件D土地

(イ) 本件D土地の所在する「その地域」について

本件D土地におけるその地域とは、上記(3)のロの(イ)ないし(ハ)からすると、同(イ)の本件県道及び同(ロ)の市街化調整区域に挟まれ、かつ、用途地域及び容積率等の規制が同一である[REDACTED]全域、同[REDACTED]の街区の内、北東から南西に走る道路で縦断された東側部分及び同[REDACTED]の街区（以下「本件D土地地域」という。）であると認められる。

(ロ) 本件D土地におけるマンション適地等の判定について

本件D土地がマンション適地等に該当するかを検討するに、①本件D土地地域は、工業地域であり、建ぺい率は60%で容積率は200%であるから、マンション等の建築に係る規制が厳しくない地域であること、②本件D土地地域は、[REDACTED]から約800mの徒歩圏内に位置し、公立の小中学校に近接するなど、公共施設への接近性にも優れた地域であること、③本件D土地地域における本件相続開始日前10年間ににおける500㎡以上の土地に係る建物の建築事例は1件であるが、マンションの建築事例であること、④本件D土地地域には、複数のマンションが存していること、⑤現に、本件D土地と状況が類似する隣接地等もマンションの敷地であることなどからすると、本件D土地は、マンション適地等に該当するものと認めるのが相当である。

ハ 請求人らの主張について

(イ) 請求人らは、本件A土地ないし本件D土地の存する地域は、近隣にはガスタンクがあって高圧線が横切っていること、日影規制が厳しく実質的な容積率は120%程度であることなどから、マンション適地等には該当しない旨主張する。

しかしながら、①本件A土地等地域及び本件D土地地域には、複数のマン

ションが存する上、②本件A土地及び本件B土地については現にマンションの敷地であり、本件C土地及び本件D土地については状況の類似するその隣接地等が現にマンションの敷地であることなどからすると、請求人らが指摘する事情はマンション適地等に該当しないことを基礎付ける事情とは認められず、その主張は相当とは認められない。

(ロ) また、請求人らは、本件A土地ないし本件D土地の近隣の地積が広大な土地の開発は戸建分譲開発が主であることや、近隣マンションの9割以上は賃貸マンションであることを挙げて、マンション適地等には該当しない旨主張する。

しかしながら、①上記(2)のイで述べた広大地通達の趣旨からすると、マンションの敷地として土地を細分化せずに一体利用することが最有効使用と認められる場合には、道路等の公共公益的施設用地の負担を必要としないことから、価額の評価において減額の補正の必要はないのであって、マンションが賃貸マンションであるか分譲マンションであるかによって異なるものではないし、②上記(3)のイの(ハ)及び同ロの(ホ)の認定事実によれば、本件A土地ないし本件D土地の近隣の地積が広大な土地の開発は戸建分譲開発が主であるとは認められないのであるから、やはり、請求人らが指摘する事情はマンション適地等に該当しないことを基礎付ける事情とは認められず、その主張は相当とは認められない。

5 争点3について

本件E土地及び本件F-1土地ないし本件F-4土地は、利用価値の著しく低下している土地に該当するか否か。

(1) 主張

イ 請求人ら

(イ) 本件E土地は、間口5.5mで面積69.98㎡の狭あい地であること及び本件F-1土地は面積39.6㎡、本件F-2土地は面積68.5㎡、本件F-3土地は面積70.77㎡で、それぞれ奥行距離が3.9mの狭あい地であることからすると、通常の建物の建築に支障があるから、利用価値が著しく低下している宅地として、10%の評価減を行うべきである。

(ロ) 本件F-4土地は、法令等により建物等の建築が制限されているわけではないが、土地の形状が悪く、面積が39㎡の狭あい地で利用価値が著しく低下して

おり、実質的に建物の建築が不可能であること、現実の利用状況も車両1台分の駐車場であること、平成14年9月に借地権部分を更地の時価の8.4%程度の低額で買い戻せたこと及び固定資産税上の地目が雑種地であることなどから、評価基本通達25《貸宅地の評価》(5)に準じ、評価基本通達27-5《区分地上権に準ずる地役権の評価》(1)に定める区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地として、50%の評価減を行うべきである。

ロ 原処分庁

(イ) 本件E土地は車4台分の月ぎめ駐車場として現に利用されていること、本件F-1土地ないし本件F-3土地はそれぞれ建物が建築され、現に利用されていることからすると、付近の他の宅地と比較して利用価値が著しく低下しているとは認められないから、10%の評価減を行うべき理由はない。

(ロ) 本件F-4土地は、狭あいな三角地ではあるものの、評価基本通達27-5に定める区分地上権に準ずる地役権が設定された土地のように、建造物の設置を制限される土地ではないから、区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地として評価することは認められない。

(2) 法令解釈等

評価基本通達1《評価の原則》(3)は、財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮すると定めており、課税実務上、その付近にある他の宅地の利用状況からみて、利用価値が著しく低下していると認められる部分のある宅地の価額は、その利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額を減額して評価して差し支えないものとして取り扱われている。

(3) 認定事実

請求人らの提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件E土地

(イ) 本件E土地は、北側で道路に約5.5m、西側で道路に約13m接面する長方形の土地であり、面積は69.98㎡である。

(ロ) 本件E土地は、本件相続開始日において車両4台分の月ぎめ駐車場として使用されていた。

ロ 本件F-1土地

(イ) 本件F-1土地は、東側で道路に接面する間口約10m、奥行約3.9mの長方形の土地であり、面積は39.6㎡である。

(ロ) 本件F-1土地は、本件相続開始日において■■■■■に賃貸され、建物の敷地として使用されていた。

ハ 本件F-2土地

(イ) 本件F-2土地は、東側で本件県道に接面する間口約17m、奥行約3.9mの長方形の土地であり、面積は68.5㎡である。

(ロ) 本件F-2土地は、本件相続開始日において■■■■■及び■■■■■に賃貸され、建物の敷地として使用されていた。

ニ 本件F-3土地

(イ) 本件F-3土地は、東側で本件県道に接面する間口約18m、奥行約3.9mの長方形の土地であり、面積は70.77㎡である。

(ロ) 本件F-3土地は、本件相続開始日において本件被相続人の所有する建物の敷地であり、同建物は■■■■■らに賃貸されていた。

(ハ) 道路を挟んで西側に本件F-1土地が所在し、本件F-1土地の南側に本件F-2が隣接し、更にその南側に本件F-3土地が隣接する。

ホ 本件F-4土地

(イ) 本件F-4土地は、南側で道路に接面する間口約8m、奥行約11mの三角形の土地である。

(ロ) 本件F-4土地は、本件相続開始日において、駐車場として使用されていた。

(ハ) 本件F-4土地は、平成14年9月30日まで■■■■■に賃貸されており、同人の所有する建物の敷地であった。

(ニ) 本件F-4土地は、不動産登記全部事項証明書によれば、法令等により建造物の設置が制限されている旨の記載はなく、その他にも建造物の設置制限の存在をうかがわせる事情は認められない。

(4) 当てはめ

イ 本件E土地及び本件F-1土地ないし本件F-3土地について

上記(3)のとおり、①本件F-1土地ないし本件F-3土地は、建物の敷地として現に有効に使用されており、また、②本件E土地は、建物の敷地として現に有効に使用されている本件F-2土地及び本件F-3土地の近隣に位置する同程度

の面積の土地であるから、本件E土地及び本件F-1土地ないし本件F-3土地は、建物の建築に支障がある土地とは認められず、その利用価値が著しく低下しているとは認められない。

ロ 本件F-4土地について

(イ) 本件F-4土地は、上記(3)のホの(ハ)及び(ニ)で認定した事実によれば、法令等により建造物の設置が制限されている土地であるとは認められない上、平成14年までは現に建物の敷地として有効に利用されていたのであるから、建物の建築が不可能な土地とは認められない。

(ロ) なお、請求人らは、平成23年12月22日付の「審理するための質問、検査等をするための申立書等」において、本件F-4土地については、同書面に添付した評価明細書に記載した面積、間口距離及び奥行距離等によりその価額を評価すべきである旨主張する。

しかしながら、本件F-4土地の面積、間口距離及び奥行距離等は、本件F-4土地の登記事項証明書及び公図等を基に測定した別紙8-9のとおりであると認められ、請求人らの主張する面積等を認めるに足る具体的な資料の提出もないから、請求人らの主張する面積等により評価することはできない。

6 争点4について

本件G-1土地ないし本件G-3土地に借地権が設定されているか（本件G-2土地の貸借は賃貸借と使用貸借のいずれと認められるか、また、本件G-1土地及び本件G-3土地は本件G-2土地と一体として賃貸されていると認められるか否か。）。

(1) 主張

イ 請求人ら

(イ) 本件G-2土地について

土地の使用については、建物建築という高額な資本投下を伴うものであるから、その使用関係を安易に使用貸借と認定すべきではなく、地代が著しく低い場合であっても、借地契約の成立の経緯、契約期間、借地人の経済的状況などを総合勘案して、賃貸借か使用貸借かを判断すべきである。そして本件G-2土地については、次の点からして、その使用関係は賃貸借であると認められるので、借地権の設定されている土地として評価すべきである。

A 民法施行前から賃貸している。

B 昭和56年当時の地代は固定資産税額の約2倍であり、地代として相当額である。

C 平成7年12月17日に、本件被相続人と■■■■■（以下「■■■■■」という。）との間で、（建物所有を目的とする）土地賃貸借契約が締結されており、当事者間に土地賃貸借契約の意思がある。

D 過去の長い期間地代が支払われており、その間に借地権の更新や建物の建替えがある。

E 本件相続開始日において、借地人と地主である本件被相続人との間に親族関係はない。

(ロ) 本件G-1土地及び本件G-3土地について

本件G-1土地及び本件G-3土地は、本件G-2土地に建物を建築するための道路用地として必要な土地であったことから、本件G-2土地と一体として賃貸したものであるところ、次のとおり、本件G-2土地と同じく借地権の設定されている土地として評価すべきである。

A 建物の所有を目的とする土地の賃借権の範囲については、建物の敷地部分だけではなく、建物所有に必要な範囲でその周囲の土地にも及ぶと考えるのが当事者の合理的意思に合致する。

B 賃貸借契約書に本件G-1土地及び本件G-3土地の記載がないのは、①道路用地は借地契約に含まないものとしていた当時の借地の風習に従ったこと及び②本件G-3土地は昭和56年当時道路用地として固定資産税が課税されていなかったため、固定資産税をもって本件G-2土地の地代の算定根拠としていた当該賃貸借契約書には含めなかったことの2点が理由であるから、当該賃貸借契約書に記載されていないことをもって直ちに本件G-1土地及び本件G-3土地に賃借権は設定されていないと評価すべきではない。

ロ 原処分庁

(イ) 本件G-2土地について

本件G-2土地に係る貸借は、次の事実を総合すれば、兄弟関係に端を発した親戚関係に基づく使用貸借と認めるのが相当であるから、本件G-2土地は、自用地として評価すべきである。

A 本件G-2土地の貸借は、本件被相続人の曾祖父と同人の弟の兄弟関係に

端を殆した親戚関係に基づくものであり、それぞれの親族間で承継されて継続してきたものである。

B 平成16年頃、借地人から受領していた地代の額は、固定資産税等の額とほぼ同等程度の額である。

C 地代の水準は、近隣に存する本件被相続人所有の貸宅地の地代の額と比較して、おおむね38%ないし50%の水準であった。

D 平成17年以降は地代の授受の事実すらない。

(ロ) 本件G-1土地及び本件G-3土地について

本件G-1土地及び本件G-3土地は、①いずれも契約書上目的物件とされていないこと及び②地代の計算の基礎となる地積に本件G-1土地及び本件G-3土地の地積が含まれていないことから、本件G-1土地及び本件G-3土地について、貸借契約は成立していないと解すべきであり、自用地として評価すべきである。

(2) 法令解釈等

土地の貸借契約が賃貸借契約と使用貸借契約のいずれと認められるかは、その貸借が使用収益に対する対価的給付を伴うものであるか否かにより決せられるべきものであると解される。

そして、評価基本通達25に記載されている借地権とは、借地借家法の定期借地権等を除いた、同法第2条《定義》及び旧借地法第1条《借地権の定義》に規定する建物の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう。

(3) 認定事実

請求人らの提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件G-2土地等の貸借の経緯及び利用状況等

請求人 [REDACTED] の当審判所に対する答述、本件G-2土地等に係る登記事項証明書及び [REDACTED] 等の戸籍謄本等によれば、次の事実が認められる。

(イ) 本件G-1土地、本件G-2土地、本件G-3土地及び本件G-2土地の南側に隣接する [REDACTED] の土地190.88㎡（以下「本件G-2南側隣接地」といい、これらの土地を併せて「本件G土地等」という。）については、本件被相続人の祖父である [REDACTED] （以下「 [REDACTED] 」という。）が、

その弟である■■■■■（以下「■■■■■」という。）へ貸し、以後それぞれの相続人が貸主及び借主の地位を承継してきた。

(ロ) 本件被相続人が保管していた最も古い地代帳である昭和10年分の地代帳によると、遅くとも同年1月には、■■■■■から■■■■■に対して、本件G土地等に対する地代が支払われていた。

(ハ) 昭和10年頃には、■■■■■の子である■■■■■（以下「■■■■■」という。）が、養鶏業を営むため、本件G土地等を鶏舎（以下「本件鶏舎」という。）の敷地として使用していた。

(ニ) ■■■■■、■■■■■の死亡により、同人の妻である■■■■■（以下「■■■■■」という。）及びその子である■■■■■らが、本件鶏舎、本件G-2土地の北側に隣接する■■■■■の土地322.87㎡（以下「本件G-2北側隣接地」）及び本件G-2北側隣接地上に存する同人らの居宅を相続した。

(ホ) ■■■■■及び■■■■■らは、■■■■■の死亡後も、本件G土地等上で養鶏業を継続して営んでいたが、昭和40年代には養鶏業を廃業した。

なお、■■■■■及び■■■■■らは、上記(ニ)の居宅に居住していた。

(ヘ) 昭和50年頃、■■■■■らは、本件鶏舎を取り壊した。

(ト) 昭和52年11月25日、本件被相続人は、本件G土地等を、①本件G-1土地及び本件G-3土地44.99㎡、②本件G-2土地155.33㎡、③本件G-2南側隣接地190.88㎡の3筆に分筆した。

(チ) 昭和53年3月1日、本件被相続人は、本件G-2南側隣接地を、その弟である■■■■■（以下「■■■■■」という。）他4名に贈与した。

(リ) 昭和53年5月10日、■■■■■は、本件G-2南側隣接地に建物を建築し、以後、同建物に居住していた。

(ヌ) 本件G-2南側隣接地に上記(リ)の建物が建築された後、本件G-2土地は、本件G-2北側隣接地に居住する■■■■■の子である■■■■■（以下「■■■■■」という。）及び■■■■■の駐車場等として使用され、また、本件G-1土地及び本件G-3土地は、本件G-2土地へ進入するための通路として使用されていた。

なお、本件G-2土地については、■■■■■から本件被相続人に対して地代が支払われていたが、本件G-1土地及び本件G-3土地については、通路である

ことから、本件被相続人が無償で■■■■■に使用させていた。

(ル) 本件鶏舎が取り壊された後、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地上に建物が建築されたことはない。

(レ) ■■■■■、■■■■■は死亡した。

(ロ) 平成7年12月17日、本件被相続人と■■■■■との間で、本件G-2土地について、建物所有を目的とする貸借契約（以下「本件G-2土地貸借契約」といい、同契約に関する契約書を「本件G-2土地貸借契約書」という。）が締結された。

なお、本件G-2土地貸借契約の締結後も、本件G-2土地上に建物が建築されたことはない。

(カ) 平成16年、■■■■■が入院し、その後、本件G-2土地の地代の支払が滞るようになり、平成17年以降、地代は支払われていなかった。

(キ) 本件G-1土地及び本件G-3土地は一筆の土地であったが、平成18年4月27日、本件被相続人は、これを本件G-1土地及び本件G-3土地の2筆に分筆した。

(ク) ■■■■■、■■■■■は死亡した。

なお、その後、本件G-2土地貸借契約の更改はされていない。

(ケ) 本件相続開始日において、本件G-2土地と本件G-2南側隣接地との境界及び本件G-1土地と本件G-3土地との境界にはブロック塀が存し、本件G-1土地及び本件G-2土地は■■■■■が、本件G-3土地は■■■■■が、それぞれ駐車場等として専ら使用していた。

ロ 本件G-2土地貸借契約書の記載内容

本件G-2土地貸借契約書には、次の記載がある。

(イ) 貸貸人（本件被相続人）は、本件G-2土地を普通建物所有の目的をもって貸借人（■■■■■）に貸貸し、■■■■■は、これを貸借する。

(ロ) 貸貸借の期間は、平成8年1月1日から同27年12月31日までの20年間とする。

(ハ) 賃料は、月額坪150円の割合で7,050円とする。

ハ 本件G-2土地の地代の支払状況等

本件被相続人の所得税青色申告決算書（不動産所得用）等によれば、次の事実が認められる。

(イ) 本件被相続人の平成16年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）によれば、本件G-2土地（155.3㎡）に係る地代は、月額9,400円（坪200円）、年額112,800円である。

(ロ) 本件被相続人の平成17年分以降の所得税青色申告決算書（不動産所得用）によれば、平成17年以降、■■■■■又はその親族から本件G-2土地に係る地代の支払はない。

なお、上記平成17年分以降の所得税青色申告決算書（不動産所得用）の収入金額には、本件G-2土地に係る地代額は計上されていない。

(ハ) 平成7年度の本件G-2土地の固定資産税は■■■■■、都市計画税は■■■■■、合計■■■■■である。

(ニ) 平成16年度の本件G-2土地の固定資産税は■■■■■、都市計画税は■■■■■、合計■■■■■である。

(4) 当てはめ

イ 本件G-2土地の貸借は賃貸借と使用貸借のいずれと認められるかについて

(イ) 本件相続開始日において、本件G-2土地は■■■■■が駐車場等として使用していたと認められるところ、■■■■■の使用権原が評価基本通達25の「借地権」であるか否かを検討するに当たり、まず、平成7年12月17日に本件被相続人と■■■■■との間で締結された本件G-2土地貸借契約が賃貸借と使用貸借のいずれと認められるかを検討する。

(ロ) 上記(2)で述べたとおり、土地の貸借契約が賃貸借契約と使用貸借契約のいずれと認められるかは、その貸借が対価を伴うものであるか否かにより決せられるべきものであり、契約上地代の支払が約されていたとしても、地代の額や支払状況等に照らして、それが使用収益に対する対価的意義を有すると認めるに足りる事情がない場合には、当該契約は賃貸借契約ではなく使用貸借契約であるというべきである。

(ハ) 平成7年12月17日に本件被相続人と■■■■■との間で締結された本件G-2土地貸借契約の内容は、上記(3)のロのとおりであると認められるところ、①本件G-2土地貸借契約締結時の地代は年額で84,600円となり、本件G-2土地の平成7年度の固定資産税額及び都市計画税額の合計額である■■■■■を下回っていること、②平成16年分の地代は年額で112,800円であり、これも同16年度の

固定資産税額及び都市計画税額の合計額である■■■■■を下回っていること、③平成17年分以降は■■■■■から本件被相続人に地代の支払がされていないばかりか、本件被相続人は所得税青色申告決算書（不動産所得用）において上記地代を収入金額に計上していないことといった事実を照らすと、本件G-2土地貸借契約における地代が使用収益に対する対価的意義を有するものであったとは認められず、本件被相続人が、親戚関係にあった■■■■■に対して、せいぜい本件G-2土地の所有に必要な費用である固定資産税及び都市計画税相当額程度を負担させて本件G-2土地を使用させることを約した使用貸借契約であると認められる。

なお、上記(3)のイの(イ)ないし(ウ)の事実を照らすと、本件G-2土地については、平成7年に新たに本件G-2土地貸借契約が締結されていると認められるから、本件G-2土地に関する従前の使用関係が本件G-2土地貸借契約における対価的給付の有無の判断に影響を及ぼすものではない。

ロ 本件G-1土地及び本件G-3土地の貸借について

上記イのとおり、そもそも本件G-2土地貸借契約は使用貸借契約であったと認められることに加え、本件G-1土地及び本件G-3土地については、本件G-2土地貸借契約書の目的物件とされていないばかりか、現実に地代の支払もされていなかったこと、本件G-1土地及び本件G-3土地は本件G-2土地の通路として使用されていたことに照らすと、本件G-1土地及び本件G-3土地の貸借についても、せいぜい、本件G-2土地貸借契約の成立の時点において、本件被相続人と■■■■■との間で、本件G-2土地の使用に際して必要な通路として無償で貸借する旨の使用貸借契約が成立していたものと認められる。

ハ 小括

上記イ及びロのとおり、本件G-1土地ないし本件G-3土地の貸借関係はいずれも使用貸借であると認められるところ、使用貸借は借主の死亡により終了する（民法第599条《借主の死亡による使用貸借の終了》）から、本件相続開始日において、本件被相続人と■■■■■との間の使用貸借はいずれも終了しており、その後、本件相続開始日までの間に新たに借地権が設定されたと認められる証拠もないから、本件G-1土地ないし本件G-3土地に借地権が設定されているとは認められず、請求人らの主張には理由がない。

ニ 請求人らのその他の主張について

(イ) なお、請求人らは、平成23年12月22日付の主張書面において、①本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地は忌み地であることから、利用価値が著しく低下している宅地として10%の評価減を行うべきであり、また、②本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地については、同書面に添付した評価明細書に記載した間口距離及び奥行距離等によりその価額を評価すべきである旨主張する。

(ロ) しかしながら、以下に述べるとおり、請求人らの主張には理由がない。

A 確かに、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地の東側は寺の境内であり、墓地があるが、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地と同境内とは高さ約2mの塀で隔てられている上、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地と同境内の墓地との間は、建物や庭木等で遮られていると認められ、このことからすると、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地の利用価値が著しく低下しているとまでは認められない。

B また、本件G-1土地、本件G-2土地及び本件G-3土地の間口距離等は、公図等を基に測定した別紙8-10及び同8-11のとおりであると認められ、請求人らの主張する間口距離等を認めるに足る具体的な資料の提出もないから、請求人らの主張する間口距離等により評価することはできない。

7 争点5について

本件H土地に係る賃貸借契約は建物の所有を目的とするものであると認められるか(本件H土地に設定されている権利は借地権か。)

(1) 主張

イ 請求人ら

本件H土地に係る賃貸借契約(以下「本件H土地賃貸借契約」という。)は、次のとおり、建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約であると認められるから、本件H土地は、その北側に隣接する本件H隣接地と一体で借地権の設定されている貸宅地として評価をすべきである。

(イ) 本件H土地は、本件H土地隣接地に建物を建てるために必要な土地であり、本件H隣接地上の建物の建築確認において、本件H土地を借地することを前提

に建ぺい率及び容積率が算定されている。

(ロ) 本件H土地の固定資産税の課税地目は、雑種地ではなく宅地である。

(ハ) 本件H土地と隣接地を一体として建物の敷地の用に供していることは、外観上明らかである。

(ニ) 本件H土地賃貸借契約と本件H隣接地に係る賃貸借契約（以下「本件H隣接地賃貸借契約」という。）を別個に締結しているのは、本件H土地が都市計画道路予定地で、本件H土地上に建物が建てられないことから、本件H隣接地と同一の賃料にできなかったためであり、別個に賃貸借契約を締結していることをもって、本件H土地賃貸借契約が建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約でないということとはできない。

ロ 原処分庁

本件被相続人と賃借人との間で本件H土地賃貸借契約及び本件H隣接地賃貸借契約に係る契約書がそれぞれ作成されたことからすれば、本件H土地と本件H隣接地が同一人によって外観上一体として利用されているとしても、その利用は異なる権原に基づくものであり、本件H土地賃貸借契約は建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約であるとは認められず、本件H土地は、貸宅地として評価をすることはできない。

(2) 法令解釈

借地権とは、借地借家法第2条及び旧借地法第1条に規定する建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいうところ、「建物の所有を目的とする」とは、土地の賃借等の主たる目的がその土地上に建物を所有することにある場合をいい、その主たる目的が建物以外の構築物等の所有を目的とする場合は該当しないものと解される。

(3) 認定事実

請求人らの提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件H土地賃貸借契約について

本件H土地については、平成14年9月30日付の自動車保管場所（車庫）賃貸借契約書（以下「本件H土地賃貸借契約書」という。）が存在し、同契約書には、要旨次の記載がある。

(イ) 賃貸人（本件被相続人）は、賃借人（■■■■）に対して、本件H土地を自動車保管場所（車庫）として賃貸し、同人は、同人が所有する自動車（3台）の駐車（格納）を目的として、同土地を賃借する。

(ロ) 賃料は、月額45,000円とする。

(ハ) 契約期間は、平成14年10月1日から平成16年9月30日までとする。

なお、当該契約期間は、期日の3か月前に双方より解除の申出がない限り、以後2年間ずつ更新する。

ロ 本件H隣接地賃貸借契約について

本件H隣接地については、平成14年9月30日付の土地賃貸借契約書（以下「本件H隣接地賃貸借契約書」という。）が存在し、同契約書には、要旨次の記載がある。

(イ) 賃貸人（本件被相続人）は、賃借人（■■■■）に対して、鉄骨建物所有を目的として、本件H隣接地を賃貸し、同人は、同土地を賃借する。

(ロ) 賃料は、月額63,000円とする。

(ハ) 賃貸借の期間は、平成14年10月1日から平成44年9月30日までの30年間とする。

ハ 本件H土地及び本件H隣接地の利用状況について

本件相続開始日において、本件H土地は駐車場として、本件H隣接地は建物の敷地として、それぞれ利用されていた。

ニ 小括

上記イないしハによれば、本件被相続人と■■■■との間で、平成14年9月30日、本件H土地については本件H土地賃貸借契約書の内容で、また、本件H隣接地については本件H隣接地賃貸借契約書の内容で、それぞれ賃貸借契約が締結され、以後、本件H土地及び本件H隣接地のいずれも契約内容どおりに利用されていた事実が認められる。

(4) 当てはめ

上記(3)で認定したとおり、本件H土地は、本件被相続人が■■■■に対して駐車場として賃貸していたものであり、建物の所有を目的として賃貸していたものではないから、本件H土地は借地権の設定された土地とは認められない。

請求人らは、上記(1)のイに記載のとおり、本件H土地を本件H隣接地と一体のも

のとらえて、借地権の設定されている土地として財産評価をすべきである旨主張する。

しかしながら、そもそも、契約当事者である本件被相続人及び■■■■■が、同じ日に、あえて対象物件ごとに契約の目的、賃料及び契約期間等を異にする契約書を作成して各契約を締結したということは、まさに各契約を別個のものにとらえていたためと解するのが相当であり、その後の本件H土地及び本件H隣接地の利用状況はかかる当事者の意思の存在を裏付けるものである。

なお、請求人らは、本件H土地が都市計画道路予定地であったために本件H隣接地の賃料額と同額にすることができず、別個の契約として締結せざるを得なかった旨主張するが、そもそも、本件H土地の賃料額が本件H隣接地の賃料額と比較して著しく低額であるとは認められず、前提を誤る主張であるといわざるを得ない。

したがって、上記請求人らの主張には理由がない。

8 本件各土地の評価基本通達の定めによる価額

以上に基づき、本件各土地の価額を評価基本通達の定めにより評価すると、別紙8-1ないし別紙8-13のとおりとなり、原処分庁の主張額と同額となる。

9 本件各更正処分及び本件各再更正処分について

請求人らの課税価格及び納付すべき税額を計算すると、別表の「再更正処分」欄と同額となるから、本件各更正処分及び本件各再更正処分は適法である。

10 原処分のその他の部分について

原処分のその他の部分については、当審判所に提出された証拠資料等によっても、これを不相当とする理由は認められない。

よって、主文のとおり裁決する。

別表 審査請求に至る経緯

(単位：円)

区 分	項 目	請求人■■■■■	請求人■■■■■	請求人■■■■■			
当 初 申 告	課 税 価 格	■■■■■	■■■■■	■■■■■			
	納付すべき税額						
更 正 の 請 求 (平成22. 7. 12)	課 税 価 格						
	納付すべき税額						
更 正 処 分 (平成22. 12. 21)	課 税 価 格						
	納付すべき税額						
異 議 申 立 (平成23. 2. 1)	課 税 価 格				更正の請求のとおり		
	納付すべき税額						
異 議 決 定 (平成23. 4. 27)	課 税 価 格				棄 却		
	納付すべき税額						
再 更 正 処 分 (平成23. 5. 31)	課 税 価 格				■■■■■	■■■■■	■■■■■
	納付すべき税額						
異 議 申 立 (平成23. 6. 22)	課 税 価 格				更正の請求のとおり		
	納付すべき税額						

別紙1

共同審査請求人

	住 所	氏 名
総代	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]

別紙2 関係法令等の要旨

- 1 相続税法第22条《評価の原則》は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、特別の定めのあるものを除き、当該財産の取得の時ににおける時価による旨規定している。
- 2 民法第593条《使用貸借》は、使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる旨規定し、同法第599条《借主の死亡による使用貸借の終了》は、使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う旨規定している。。
- 3 民法第601条《賃貸借》は、賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる旨規定している。
- 4 借地借家法第2条《定義》第1号は、借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう旨規定している。
- 5 借地法（平成3年法律第90号により廃止）第1条《借地権の定義》は、借地権とは、建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう旨規定している。
- 6 評価基本通達1《評価の原則》(3)は、財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する旨定めている。
- 7 評価基本通達9《土地の上に存する権利の評価上の区分》は、土地の上に存する権利の価額を評価する際の権利の区分について定めており、(4)として区分地上権に準ずる地役権が、(5)として借地権が掲げられている。

なお、評価基本通達9(5)の借地権については、借地借家法の定期借地権等が除かれている。

- 8 評価基本通達24-4《広大地の評価》は、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条《定義》第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（同通達22-2《大規模工場用地》に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。）を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、その広大地が路線価地域に所在する場合、その広大地の面する路線の路線価に同通達15《奥行価格補正》から同通達20-5《容積率の異なる2以上の地域

にわたる宅地の評価》までの定めに代わるものとして次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額によって評価する旨定めている。

(算式)

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2}$$

- 9 評価基本通達25《貸宅地の評価》(1)は、借地権の目的となっている宅地の価額は、その宅地の自用地としての価額から同通達27《借地権の評価》の定めにより評価したその借地権の価額を控除した金額によって評価する旨定めている。
- 10 評価基本通達 25(5)は、区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の価額は、その宅地の自用地としての価額から評価基本通達 27-5《区分地上権に準ずる地役権の評価》の定めにより評価したその区分地上権に準ずる地役権の価額を控除した金額によって評価する旨定めている。
- 11 評価基本通達 27-5は、区分地上権に準ずる地役権の価額は、その区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の自用地としての価額に、その区分地上権に準ずる地役権の設定契約の内容に応じた土地利用制限率を基とした割合を乗じて計算した金額によって評価する旨定め、この場合において、その区分地上権に準ずる地役権の設定により、その承役地について家屋の構造、用途等に制限を受ける場合には、上記の割合は 100 分の 30 とすることができるものとする旨定めている。
- 12 不動産鑑定評価基準は、その「第2部各論 第1章価格に関する鑑定評価 第2節建物及びその敷地 II 貸家及びその敷地」において、貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定する旨定めている。

別紙3 不動産目録（不動産登記全部事項証明書による。）

順号	明 細	区 分
1	所在 [REDACTED]	本件A土地 (1,991.3㎡)
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 995.19㎡	
2	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 273.12㎡	
3	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 722.99㎡	
4	所在 [REDACTED]	本件B土地 (1,175.1㎡)
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 155.13㎡	
5	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 18.32㎡	
6	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 3.12㎡	
7	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 993.94㎡	
8	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 田	
	地積 4.59㎡	

順号	明 細	区 分	
9	所在 [REDACTED]	本件C土地 (764㎡)	
	地番 [REDACTED]		
	地目 畑		
	地積 198㎡		
10	所在 [REDACTED]		
	地番 [REDACTED]		
	地目 田		
	地積 127㎡		
11	所在 [REDACTED]		
	地番 [REDACTED]		
	地目 畑		
	地積 439㎡		
12	所在 [REDACTED]		本件D土地 (実測地積617.32㎡)
	地番 [REDACTED]		
	地目 畑		
	地積 108㎡		
13	所在 [REDACTED]		
	地番 [REDACTED]		
	地目 畑		
	地積 495㎡		
14	所在 [REDACTED]	本件E土地 (左の地積の内、69.98㎡)	
	地番 [REDACTED]		
	地目 宅地		
	地積 425.09㎡		
15	所在 [REDACTED]	本件F-1土地 (左の地積の内、39.6㎡) 本件F-2土地 (左の地積の内、68.5㎡) 本件F-3土地 (左の地積の内、70.77㎡)	
	地番 [REDACTED]		
	地目 宅地		
	地積 183.57㎡		
16	所在 [REDACTED]	本件F-4土地	
	地番 [REDACTED]		
	地目 畑		
	地積 39㎡		

順号	明 細	区 分
17	所在 [REDACTED]	本件G-1土地
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 17.69㎡	
18	所在 [REDACTED]	本件G-2土地
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 155.33㎡	
19	所在 [REDACTED]	本件G-3土地
	地番 [REDACTED]	
	地目 宅地	
	地積 27.30㎡	
20	所在 [REDACTED]	本件H土地 (左の地積の内、70.7㎡) 本件H隣接地 (左の地積の内、132.68㎡)
	地番 [REDACTED]	
	地目 田	
	地積 5.28㎡	
21	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 畑	
	地積 72㎡	
22	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 田	
	地積 8.54㎡	
23	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 畑	
	地積 116㎡	
24	所在 [REDACTED]	
	地番 [REDACTED]	
	地目 畑	
	地積 66㎡	

別紙4 本件A土地等鑑定書の要旨

1 鑑定評価方式の適用

本件A土地及び本件A建物は、貸家及びその敷地であるので、原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を試算し、両試算価格を調整の上、本件A土地及び本件A建物一体の鑑定評価額を決定した。

2 近隣地域における標準的使用及び標準的画地

- (1) 標準的使用 500㎡以上の大規模画地にあつては共同住宅地
- (2) 標準的画地 間口約20m・奥行約50m・規模1,000㎡程度の長方形の画地

3 対象不動産の最有効使用の判定

標準的画地と同じ共同住宅の敷地と判断されるとともに、本件A土地の現況の利用状態である賃貸マンションとしての使用は、ほぼ最有効使用の状態にある。

4 原価法

(1) 土地の価格

取引事例比較法による比準価格を基に、公示価格との規準を行って、本件A土地の更地価格を査定した。

イ 取引事例比較法による比準価格

(イ) 取引事例の概要

	取引事例1	取引事例2	取引事例3	取引事例4	公示 ([REDACTED])
所在	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
取引時点	平成20年6月30日	平成20年8月11日	平成20年5月9日	平成20年7月14日	平成20年1月1日
類型	更地	更地	建付地	更地	更地
地積(㎡)	350.04	506.00	313.42	512.00	168.00
形状	不整形地	ほぼ長方形	ほぼ台形	ほぼ正方形	ほぼ長方形
接面道路	南5m市道	南西4.5m市道	北東8m市道	南東6m私道	南東4m市道
主要交通施設の状況	[REDACTED] 約850m	[REDACTED] 約900m	[REDACTED] 約1.5km	[REDACTED] 約1.3km	[REDACTED] 約800m
地域(建ぺい率/容積率)	市街化区域 第1種住居 (60/200)	市街化区域 第1種住居 (60/200)	市街化区域 第1種中専 (60/200)	市街化区域 第1種住居 (60/200)	市街化区域 第1種住居 (60/200)

(ロ) 標準価格の査定

	取引事例1	取引事例2	取引事例3	取引事例4	公示 ([REDACTED])	
取引価格(円/㎡)	199,977	221,344	238,976	233,333	314,000	
事情補正	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	
時点補正	98.5/100	98.9/100	97.7/100	98.5/100	96.2/100	
標準化補正	100/90	100/100	100/98	100/100	100/100	
地域要因の格差	街路条件	100/101	100/100	100/104	100/102	100/100
	交通接近条件	100/99	100/99	100/93	100/95	100/100
	環境条件	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	行政条件	100/110	100/105	100/110	100/110	100/100
	その他条件	100/100	100/100	100/100	100/100	100/150 面大(規模)減価
標準的画地の比準価格 (円/㎡)	199,000	210,000	225,000	215,000	201,000	

(注) 地価公示価格は周辺地域における標準的な戸建住宅の価格を評定したものである。戸建住宅地と標準的画地のような共同住宅が建築可能な面大な土地とは需要者が異なる。前者の需要者は個人・業者双方であるが、後者の需要者は開発業者等に限定されることになり、その結果、各々の市場が限定されて、価格形成要因は異なることになる。そこで、戸建住宅と分譲可能な面大土地それぞれの取引事例等の価格水準等を考慮し、当該規模要因に基づく格差を50%とした。

(ハ) 標準的画地の比準価格

上記(ロ)の4事例の試算値の中間値たる212,000円/㎡をもって、標準的画地の比準価格と査定した。

(ニ) 対象土地の比準価格

標準的画地と本件A土地との個別的要因の比較を次のとおり行い、本件A土地の比準価格を178,000円/㎡と査定した。

(基準容積率) (地積過大) (線下地)

$$212,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{110}{100} \times \frac{90}{100} \times \frac{85}{100} \approx 178,000\text{円}/\text{㎡}$$

ロ 地価公示価格を規準とした価格

上記イの(ロ)より、標準的画地について地価公示価格を規準とした価格を201,000円/㎡とし、当該価格に上記イの(ニ)の個別格差を反映させ、地価公示価格を規準とした価格を169,000円/㎡と査定した。

(基準容積率) (地積過大) (線下地)

$$201,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{110}{100} \times \frac{90}{100} \times \frac{85}{100} \approx 169,000\text{円}/\text{m}^2$$

ハ 本件A土地の更地価格

比準価格と公示価格を規準とした価格との開差率は約5%であり、おおむね均衡が認められることから、本件A土地の更地価格を1㎡当たり178,000円、総額354,000,000円と評定した。

$$178,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1,991.30\text{m}^2 \approx 354,000,000\text{円}$$

(2) 建物の価格

本件相続開始日における本件A建物の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、本件相続開始日における本件A建物の価格を査定した。

イ 再調達原価

再調達原価を200,000円/㎡と査定し、設計監理料5%を考慮の上、次のとおり総額514,000,000円と査定した。

(設計監理料)

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 2,447.58\text{m}^2 \times (1 + 5\%) \approx 514,000,000\text{円}$$

ロ 減価修正後の積算価格

$$278,000,000\text{円}$$

(3) 対象不動産の積算価格

本件A建物は、本件A土地及び周辺環境と適応・適合しており、ほぼ最有効使用の状態にあると認められるから、上記(1)のハの本件A土地の価格及び上記(2)のロの本件A建物の価格を合算することにより積算価格を求めた。

(土地の価格(価格比56%)) (建物の価格(価格比44%))

$$354,000,000\text{円} + 278,000,000\text{円} = 632,000,000\text{円}$$

5 収益還元法

(1) 直接還元法

イ 純収益

支払賃料と一時金の運用益等から構成される実質賃料に基づく総収益(66,438,532円)から総費用(18,121,254円)を控除して純収益(48,317,278円)を査定した。

ロ 還元利回り

財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）によると、[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）のファミリー向け賃貸住宅一棟の期待利回りは5.5%、同取引利回りは5.3%、[REDACTED]地区（[REDACTED]、[REDACTED]）の同期待利回りは5.5%、同取引利回りは5.1%であり、市況の悪化を反映して利回りが上昇傾向にあること及び本件A土地周辺の一般的な投資物件の利回りがグロス10%程度であることを考慮の上、本件A土地及び本件A建物の個別性及び地域性を加味して還元利回りを10.8%と査定した。

ハ 直接還元法による収益価格

純収益（48,317,278円）を還元利回り（10.8%）で還元して収益価格を447,000,000円と査定した。

$$\begin{array}{r} \text{(純収益)} \\ 48,317,278\text{円} \end{array} \div \begin{array}{r} \text{(還元利回り)} \\ 10.8\% \end{array} = 447,000,000\text{円}$$

(2) DCF法

本件A土地及び本件A建物が将来一定の保有期間中に生み出す毎期の純収益と保有期間終了後の売却価格を適切な割引率で割引くことにより収益価格を査定した。

イ 保有期間の純収益の現在価値

本件A土地及び本件A建物の収支の予測確実性を考慮して保有期間を5年とし、1年目から5年目までの純収益を割引率10.7%で割引き、その現在価値を194,652,539円と査定した。

ロ 売却価格の現在価値

保有期間終了時の転売価格は、保有期間終了翌年の純収益を還元利回り11%で還元して査定した価格から販売費用等を控除した上で、割引率10.7%で割引き現在価値を254,904,071円と査定した。

ハ 上記イの割引率は、上記(1)のロの還元利回り及び純収益並びに元本の変動率等を考慮し10.7%と査定した。

ニ 上記ロの還元利回りは、現在の収益予測と比べて一層不確実であること等を考慮して11%と査定した。

ホ DCF法による査定価格

保有期間の純収益の現在価値の総和194,652,539円に保有期間終了時の売却価格254,904,071円を加算した上で、保証金を控除して441,000,000円と査定した。

(3) 対象不動産の収益価格

上記(1)及び(2)のいずれの収益価格も妥当性を有しているが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより具体的であり、説得力を有するものと判断し、収益価格を441,000,000円と試算した。

6 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

本件A土地及び本件A建物に係る典型的な需要者は、現況のまま賃貸マンションとして収益獲得のために利用する投資家であり、本件A土地及び本件A建物の収益性を最も重視するものと思料されること及び本件A土地及び本件A建物は新築価格との関連性が希薄な中古賃貸マンションであり、積算価格は説得力に劣ることから、本件A土地及び本件A建物の収益性を反映した収益価格が市場の特性に最も適合した価格であると判断した上で、収益価格を重視し、積算価格は参考にとどめることにより、本件A土地及び本件A建物の鑑定評価額を441,000,000円と決定した。

なお、貸家及びその敷地の評価においては、原則として、取引事例比較法を適用することとされているが、複合不動産は個別性が強く、本件A土地及び本件A建物に類似した事例の収集及び詳細な比較検討が困難であったため、適用しなかった。

7 上記6の鑑定評価額の本件A土地及び本件A建物への配分

土地、建物の内訳価格を求めるに当たって、確定的な配分方法はないが、上記4の(3)の積算価格比による方法により配分(土地56%、建物44%)した場合の内訳は土地247,000,000円、建物194,000,000円である。

別紙5 本件B土地等鑑定書の要旨

1 鑑定評価方式の適用

本件B土地及び本件B建物は、貸家及びその敷地であるので、原価法による積算価格及び収益還元法による収益価格を求め、両試算価格を調整の上、本件B土地及び本件B建物一体の鑑定評価額を決定した。

2 近隣地域における標準的使用及び標準的画地

(1) 標準的使用 500㎡以上の大規模画地にあつては共同住宅地

(2) 標準的画地 間口約20m・奥行約50m・規模1,000㎡程度の長方形の画地

3 対象不動産の最有効使用

標準的画地と同じ共同住宅の敷地と判断されるとともに、本件B土地の現況の利用状態である賃貸マンションとしての使用は、ほぼ最有効使用の状態にある。

4 原価法

(1) 土地の価格

取引事例比較法による比準価格を基に、公示価格との規準を行つて、本件B土地の更地価格を査定した。

イ 取引事例比較法による比準価格

(イ) 取引事例の概要

別紙4の4の(1)のイの(イ)の表のとおり。

(ロ) 標準価格の査定

別紙4の4の(1)のイの(ロ)の表のとおり。

(ハ) 標準的画地の比準価格

上記(ロ)の4事例の試算値の中間値たる212,000円/㎡をもって、標準的画地の比準価格と査定した。

(ニ) 対象土地の比準価格

標準的画地と本件B土地との個別的要因の比較を次のとおり行い、本件B土地の比準価格を187,000円/㎡と査定した。

(不整形) (二方路)

$$212,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{90}{100} \times \frac{98}{100} \doteq 187,000\text{円}/\text{m}^2$$

ロ 地価公示価格を規準とした価格

上記イの(ロ)より、標準的画地について地価公示価格を規準とした価格を

201,000円/㎡とし、当該価格に上記イの(ニ)の個別格差を反映させ、地価公示価格を規準とした価格を177,000円/㎡と査定した。

(不整形)(二方路)

$$201,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{90}{100} \times \frac{98}{100} \doteq 177,000\text{円}/\text{m}^2$$

ハ 本件B土地の更地価格

比準価格と公示価格を規準とした価格との開差率は約5.6%であり、おおむね均衡が認められることから、本件B土地の更地価格を1㎡当たり187,000円、総額を218,000,000円と評定した。

$$187,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1,170.51\text{m}^2 \doteq 218,000,000\text{円}$$

(2) 建物の価格

本件相続開始日における本件B建物の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、価格時点における本件B建物の価格を査定した。

イ 再調達原価

再調達原価を210,000円/㎡と査定し、設計監理料5%を考慮の上、次のとおり総額333,000,000円と査定した。

(設計監理料)

$$210,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1,512.35\text{m}^2 \times (1 + 5\%) \doteq 333,000,000\text{円}$$

ロ 減価修正後の積算価格

310,000,000円

(3) 対象不動産の積算価格

本件B建物は、本件B土地及び周辺環境と適応・適合しており、ほぼ最有効使用の状態にあると認められるから、上記(1)のハの本件B土地の価格及び上記(2)のロの本件B建物の価格を合算することにより積算価格を求めた。

(土地の価格(価格比41.3%)) (建物の価格(価格比58.7%))

$$218,000,000\text{円} + 310,000,000\text{円} = 528,000,000\text{円}$$

5 収益還元法

(1) 直接還元法

イ 純収益

支払賃料と一時金の運用益等から構成される実質賃料に基づく総収益(42,659,049円)から総費用(13,670,970円)を控除して純収益(28,988,079円)

を査定した。

ロ 還元利回り

財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」（平成20年10月現在）によると、■■■■■地区（■■■■■、■■■■■）のファミリー向け賃貸住宅一棟の期待利回りは5.5%で同取引利回りは5.3%であること、■■■■■地区（■■■■■、■■■■■）の同期待利回りは5.5%、同取引利回りは5.1%であり、市況の悪化を反映して利回りが上昇傾向にあること及び本件B土地周辺の一般的な投資物件の利回りがグロス10%程度であることを考慮の上、本件B土地及び本件B建物の個別性及び地域性を加味して還元利回りを11.3%と査定した。

ハ 直接還元法による収益価格

純収益（28,988,079円）を還元利回り（11.3%）で還元して収益価格を257,000,000円と査定した。

（純収益） （還元利回り）

$$28,988,079円 \div 11.3\% \rightleftharpoons 257,000,000円$$

(2) DCF法

本件B土地及び本件B建物が将来一定の保有期間中に生み出す毎期の純収益と保有期間終了後の売却価格を適切な割引率で割引くことにより収益価格を査定した。

イ 保有期間の純収益の現在価値

本件B土地及び本件B建物の収支の予測確実性を考慮して保有期間を5年とし、1年目から5年目までの純収益を割引率11.2%で割引き、その現在価値を111,000,000円と査定した。

ロ 売却価格の現在価値

保有期間終了時の転売価格は、保有期間終了翌年の純収益を還元利回り12.8%で還元して査定した価格から販売費用等を控除した上で、割引率11.2%で割引き現在価値を151,099,587円と査定した。

ハ 上記イの割引率は、上記(1)のロの還元利回り及び純収益並びに元本の変動率等を考慮して11.2%と査定した。

ニ 上記ロの還元利回りは、現在の収益予測と比べて一層不確実であること等を考慮して12.8%と査定した。

ホ DCF法による査定価格

保有期間の純収益の現在価値の総和111,000,000円に保有期間終了時の売却価格の現在価値151,099,587円を加算した上で、保証金を控除して255,000,000円と査定した。

(3) 対象不動産の収益価格

上記(1)及び(2)のいずれの収益価格も妥当性を有しているが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより具体的であり、説得力を有するものと判断し、収益価格を255,000,000円と試算した。

6 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

本件B土地及び本件B建物に係る典型的な需要者は、現況のまま賃貸マンションとして収益獲得のために利用する投資家であり、本件B土地及び本件B建物の収益性を最も重視するものと思料されること及び本件B土地及び本件B建物は新築価格との関連性が希薄な中古賃貸マンションであり、積算価格は説得力に劣ることから、本件B土地及び本件B建物の収益性を反映した収益価格が市場の特性に最も適合した価格であると判断した上で、収益価格を重視し、積算価格を比較考量することにより、本件B土地及び本件B建物の鑑定評価額を255,000,000円と決定した。

なお、貸家及びその敷地の評価においては、原則として、取引事例比較法を適用することとされているが、複合不動産は個別性が強く、本件B土地及び本件B建物に類似した事例の収集及び詳細な比較検討が困難であったため、本件鑑定評価においては適用しなかった。

7 上記6の鑑定評価額の本件B土地及び本件B建物への配分

土地、建物の内訳価格を求めるに当たって、確定的な配分方法はないが、上記4の(3)の積算価格比による方法により配分(土地41.3%、建物58.7%)した場合の内訳は土地105,000,000円、建物150,000,000円である。

別紙6 本件C土地鑑定書の要旨

1 鑑定評価方式の適用

本件C土地は更地の鑑定評価であり、取引事例比較法、収益還元法及び開発法を適用し、更に地価公示価格との規準を行って、鑑定評価額を決定した。

2 近隣地域における標準的使用及び標準的画地

- (1) 標準的使用 500㎡以上の大規模画地にあつては共同住宅地
- (2) 標準的画地 間口約20m・奥行約50m・規模1,000㎡程度の長方形の画地

3 対象不動産の最有効使用

近隣地域の標準的使用と同様、一体利用の上、分譲マンションの敷地に供することと認められる。

4 取引事例比較法

近隣地域内に幅員4mの市道に接面する間口20m・奥行50mで地積1,000㎡の標準的画地を想定して、その価格を求め、次に標準的画地と本件C土地の個別要因の比較を行って比準価格を試算した。

(1) 取引事例の概要

別紙4の4の(1)のイの(イ)の表のとおり。

(2) 標準価格の査定

別紙4の4の(1)のイの(ロ)の表のとおり。

(3) 標準的画地の比準価格

上記(2)の4事例の試算値の中間値たる212,000円/㎡をもって、標準的画地の比準価格と査定した。

(4) 対象土地の更地としての比準価格

標準的画地と本件C土地との個別的要因の比較を次のとおり行い、本件C土地の比準価格を172,000円/㎡と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{(角地)} & & \text{(セツバック)} & & \text{(工業地至近)} \\
 212,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{92}{100} & \times & \frac{85}{100} \quad \rightleftharpoons \quad 172,000\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

5 収益還元法

- (1) 本件C土地に共同住宅を建築し、賃貸することを想定して求めた土地に帰属する純収益を還元することにより、収益価格を査定した。

なお、当該建物の建築費は220,000円/㎡と想定した。

(2) 土地の収益価格

土地及び建物に帰属する純収益から建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、これを4.5%の還元利回りで還元して本件C土地の収益価格を試算した。

$$\begin{array}{l} \text{(土地に帰属する純収益)} \\ 4,216,256\text{円} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{(還元利回り)} \\ 4.5\% \end{array} = 93,694,578\text{円 (123,000円/㎡)}$$

6 開発法

本件C土地の最有効使用に即して合理的利用方法と判断される一体利用（分譲マンション）を前提とした開発計画を想定して開発法による価格を試算した。

(1) 分譲マンションの想定

上記5の収益還元法の想定建物と同様に総戸数15戸、1住戸当たり専有床面積64㎡、総床面積1,041.76㎡（分譲床面積962㎡）の4階建マンションの分譲を想定した。

(2) 分譲収入の想定

近隣地域及び周辺類似地域に所在するマンション分譲事例は50㎡から70㎡程度までの比較的小規模なマンションが主流であり、ミニバブルが生じた平成19年前後では、総額・面積共に上昇したが、その後は景気後退を反映し、より現実的に購入可能な水準にシフトしている。以上から、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、分譲単価を490,000円/㎡と想定した。

$$490,000\text{円/㎡} \times 962.00\text{㎡ (分譲床面積)} = 471,380,000\text{円 (分譲収入)}$$

(3) 同一需給圏内の類似地域 ([REDACTED]) のマンションの分譲事例

	所在地等	建物概要等	床面積平均坪単価 (範囲)	平均㎡単価
1	[REDACTED] 徒歩11分	平成20年2月分譲 平成20年1月竣工 専有面積平均60.94㎡	206万円/坪 (181~237万円)	約62万円
2	[REDACTED] 徒歩9分	平成20年12月分譲 平成21年10月竣工 専有面積平均74.54㎡	220万円/坪 (187~252万円)	約66万円
3	[REDACTED] 徒歩2分	平成20年11月分譲 平成22年2月竣工 専有面積平均60.75㎡	198万円/坪 (168~221万円)	約60万円
4	[REDACTED] 徒歩11分	平成20年6月分譲 平成20年3月竣工 専有面積平均79.94㎡	175万円/坪 (170~180万円)	約53万円
5	[REDACTED] 徒歩7分	平成20年6月分譲 平成20年9月竣工 専有面積平均72.69㎡	198万円/坪 (182~226万円)	約60万円

(4) 建築工事費

類似の分譲マンションの建築費を考慮して、建築工事費を260,000円/㎡と査定した。

$$(㎡単価) (設計監理料) (建築面積)$$

$$260,000円 \times 1.05 \times 1,041.76㎡ = 284,400,480円$$

(5) 販売費及び一般管理費

分譲収入の8%と査定した。

$$471,380,000円 \times 8\% = 37,710,400円$$

(6) 投下資本利率

年10%と査定した。

(7) 試算価格

費目		金額(円)	割合	割引期間	複利現価率	複利現価(円)
収 入	売上総収入	23,569,000	5%	8月	0.9384	22,117,150
		400,673,000	85%	18月	0.8668	347,303,356
		47,138,000	10%	21月	0.8464	39,897,603
	合計	471,380,000	—	—	—	409,318,109
支 出	造成工事費	—	—	—	—	—
	建築工事費	85,320,144	30%	8月	0.9384	80,064,423
		85,320,144	30%	13月	0.9019	76,950,238
		113,760,192	40%	18月	0.8668	98,607,334
	販売費及び 一般管理費	15,084,160	40%	8月	0.9384	14,154,976
		15,084,160	40%	15月	0.8877	13,390,209
		7,542,080	20%	21月	0.8464	6,383,617
合計	322,110,880	—	—	—	289,550,797	

$$409,318,109円 - 289,550,797円 \doteq 120,000,000円 (157,000円/㎡)$$

7 地価公示価格との規準

上記4の(2)により、標準的画地についての地価公示価格を規準とした価格を201,000円/㎡と査定し、当該価格に上記4の(4)の個別格差を反映させることにより、本件C土地の地価公示価格を規準とした価格を163,000円/㎡と査定した。

(角地) (セットバック) (工場地至近)

$$201,000円/㎡ \times \frac{103}{100} \times \frac{92}{100} \times \frac{85}{100} \doteq 163,000円/㎡$$

8 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

各試算価格の再吟味の結果、いずれの手法の適用にも誤りはなく、採用事例の地域的同一性や比準のあり方、建築コスト等に関する各手法間の整合性も確保され、採用した

資料等の相対的信頼性も同程度である。しかしながら、本件C土地に係る典型的な需要者は、分譲マンションの販売を目的とするマンション・デベロッパーであるため、本件C土地の開発採算性を反映した開発法による価格が市場の特性に最も適合した価格であると判断した。

以上、各試算価格の特徴を総合的に勘案した結果、開発法による価格を重視し、比準価格及び収益価格を比較考量することにより、鑑定評価額を1㎡当たり157,000円、総額119,000,000円と決定した。

$$157,000\text{円} \times 764\text{m}^2 \approx 119,000,000\text{円}$$

なお、当該鑑定評価額と地価公示価格を規準とした価格との開差率は約3.6%であり、当該鑑定評価額は公的評価による価格とおおむね均衡を得ていると認められる。

別紙7 本件D土地鑑定書の要旨

1 鑑定評価方式の適用

本件D土地は更地としての鑑定評価であり、取引事例比較法、収益還元法及び開発法を適用し、更に地価公示価格との規準を行って、鑑定評価額を決定した。

2 近隣地域における標準的使用及び標準的画地

- (1) 標準的使用 500㎡以上の大規模画地にあつては共同住宅地
- (2) 標準的画地 間口約20m・奥行約50m・規模1,000㎡程度の長方形の画地

3 対象不動産の最有効使用

近隣地域の標準的使用と同様、一体利用の上、分譲マンションの敷地に供することと認められる。

4 取引事例比較法

近隣地域内に幅員4mの市道に接面する間口20m・奥行50mの面積1,000㎡の標準的画地を想定して、その価格を求め、次に標準的画地と本件D土地の個別要因の比較を行って比準価格を試算した。

(1) 取引事例の概要

別紙4の4の(1)のイの(イ)の表のとおり。

(2) 標準価格の査定

別紙4の4の(1)のイの(ロ)の表のとおり。

(3) 標準的画地の比準価格

上記(2)の4事例の試算値の中間値たる212,000円/㎡をもって、標準的画地の比準価格と査定した。

(4) 対象土地の更地として比準価格

標準的画地と本件D土地との個別的要因の比較を次のとおり行い、本件D土地の比準価格を151,000円/㎡と査定した。

(三方路) (県道接面) (やや不整形) (セットバック) (工業地近接等)

$$212,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{90}{100} \times \frac{93}{100} \times \frac{80}{100} \cong 151,000\text{円}/\text{m}^2$$

5 収益還元法

(1) 本件D土地に共同住宅を建築し、賃貸することを想定して求めた土地に帰属する純収益を還元することにより、収益価格を査定した。

なお、当該建物の建築費は205,000円/㎡と想定した。

(2) 土地の収益価格

土地及び建物に帰属する純収益から建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、これを4.5%の還元利回りで還元して本件D土地の収益価格を試算した。

$$\begin{array}{l} \text{(土地に帰属する純収益)} \quad \text{(還元利回り)} \\ 2,792,082\text{円} \quad \div \quad 4.5\% \quad = \quad 62,046,267\text{円 (101,000円/m}^2\text{)} \end{array}$$

6 開発法

本件D土地の最有効使用に即して合理的利用方法と判断される一体利用（分譲マンション）を前提とした開発計画を想定して開発法による価格を試算した。

(1) 分譲マンション建物の想定

上記5の収益還元法の想定建物と同様に総戸数15戸、1住戸当たり専有面積72㎡、総床面積1,310.3㎡(分譲床面積1,080㎡)の5階建マンションの分譲を想定した。

(2) 分譲収入の想定

近隣地域及び周辺類似地域に所在するマンション分譲事例は50㎡から70㎡程度までの比較的小規模なマンションが主流であり、ミニバブルが生じた平成19年前後では、総額・面積共に上昇したが、その後は景気後退を反映し、より現実的に購入可能な水準にシフトしている。以上から、地域格差、戸建分譲住宅との競争力、市場性等を考慮の上、分譲単価を460,000円/㎡と想定した。

$$460,000\text{円/m}^2 \times 1,080\text{m}^2 \text{(分譲床面積)} = 496,800,000\text{円 (分譲収入)}$$

(3) 同一需給圏内の類似地域 ([REDACTED]) のマンションの分譲事例

別紙6の6の(3)のとおり。

(4) 建築工事費

類似の分譲マンションの建築費を考慮して、建築工事費を245,000円/㎡と査定した。

$$\begin{array}{l} \text{(m}^2\text{単価)} \quad \text{(設計監理料)} \quad \text{(建築面積)} \\ 245,000\text{円} \quad \times \quad 1.05 \quad \times \quad 1,310.30\text{m}^2 \quad = \quad 337,074,675\text{円} \end{array}$$

(5) 販売費及び一般管理費

分譲収入の8%と査定した。

$$496,800,000\text{円} \times 8\% = 39,744,000\text{円}$$

(6) 投下資本利率

年10%と査定した。

(7) 試算価格

費 目		金額 (円)	割合	割引期間	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	売上総収入	24,840,000	5%	9月	0.9310	23,126,040
		422,280,000	85%	21月	0.8464	357,417,792
		49,680,000	10%	24月	0.8264	41,055,552
	合 計	496,800,000	—	—	—	421,599,384
支 出	造成工事費	—	—	—	—	—
	建築工事費	101,122,403	30%	9月	0.9310	94,144,957
		101,122,403	30%	15月	0.8877	89,766,357
		134,829,870	40%	21月	0.8464	114,120,002
	販売費及び 一般管理費	15,897,600	40%	9月	0.9310	14,800,666
		15,897,600	40%	18月	0.8668	13,780,040
		7,948,800	20%	24月	0.8264	6,568,888
合 計	376,818,676	—	—	—	333,180,910	

$$421,599,384円 - 333,180,910円 \rightleftharpoons 88,400,000円 (143,000円/m^2)$$

7 地価公示価格との規準

上記4の(2)により、標準的画地についての地価公示価格を規準とした価格を201,000円/m²と査定し、当該価格に上記4の(4)の個別格差を反映させることにより、本件D土地の地価公示価格を規準とした価格を143,000円/m²と査定した。

$$201,000円/m^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{105}{100} \times \frac{90}{100} \times \frac{93}{100} \times \frac{80}{100} \rightleftharpoons 143,000円/m^2$$

(三方路) (県道接面) (やや不整形) (セットバック) (工業地近接等)

8 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

各試算価格の再吟味の結果、いずれの手法の適用にも誤りはなく、採用事例の地域的同一性や比準のあり方、建築コスト等に関する各手法間の整合性も確保され、採用した資料等の相対的信頼性も同程度である。しかしながら、本件D土地に係る典型的な需要者は、分譲マンションの販売を目的とするマンション・デベロッパーであるため、本件D土地の開発採算性を反映した開発法による価格が市場の特性に最も適合した価格であると判断した。

以上、各試算価格の特徴を総合的に勘案した結果、開発法による価格を重視し、比準価格及び収益価格を比較考量することにより、鑑定評価額を1m²当たり143,000円、総額88,200,000円と決定した。

$$143,000円 \times 617.32m^2 \rightleftharpoons 88,200,000円$$

なお、当該鑑定評価額と地価公示価格を規準とした価格とは同額であり、当該鑑定評価額は公的評価による価格と均衡を得ていると認められる。

別紙8-1 本件A土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注1)</p>	$255,000円 \times 0.88 = 224,400円 \dots \textcircled{1}$
<p>【奥行価格補正後の価額】 (①) (地積)</p>	$224,400円 \times 1,991.30\text{㎡} = 446,847,720円 \dots \textcircled{2}$
<p>【区分地上権に準ずる地役権の価額】 (②) (地役権が設定された地積/全体の地積) (注2)</p>	$446,847,720円 \times \frac{484.26\text{㎡}}{1,991.30\text{㎡}} \times 0.3 = 32,600,383円 \dots \textcircled{3}$
<p>【上記③の地役権の価額を控除した後の本件A土地の価額 (②-③)】 (②) (③)</p>	$446,847,720円 - 32,600,383円 = 414,247,337円 \dots \textcircled{4}$
<p>【本件A土地の貸家建付地としての評価額】 (④) (借地権割合) (借家権割合) (評価額)</p>	$414,247,337円 - (414,247,337円 \times 0.6 \times 0.3) = 339,682,817円$

(注1) 普通住宅地区、間口距離37.6m、奥行距離53m、奥行価格補正率0.88

(注2) 評価基本通達27-5(2)の定めに基づく区分地上権に準ずる地役権の割合100分の30

別紙8-2 本件B土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
【本件B土地及び本件C土地を1画地として奥行価格補正を行った後の価額】	
(正面路線価)	(奥行価格補正率)(注1) (本件B土地及び本件C土地の地積)
230,000円	$\times 0.88 \times 1,939.10\text{m}^2 = 392,473,840\text{円}\cdots\text{①}$
【本件C土地の奥行価格補正後の価額】	
(正面路線価)	(奥行価格補正率)(注2) (本件C土地の地積)
230,000円	$\times 0.92 \times 764\text{m}^2 = 161,662,400\text{円}\cdots\text{②}$
【本件B土地の奥行補正後の価額 (①-②)】	
(①)	(②)
392,473,840円	$- 161,662,400\text{円} = 230,811,440\text{円}\cdots\text{③}$
【本件B土地の1㎡当たりの奥行価格補正後の価額】	
(③)	(本件B土地の地積)
230,811,440円	$\div 1,175.1\text{m}^2 = 196,418\text{円}\cdots\text{④}$
【本件B土地の二方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】	
(④)	(側方路線価) (奥行価格補正率)(注3) (二方路線影響加算率)(注4) (注5)
196,418円	$+ (230,000\text{円} \times 0.94 \times 0.02 \times \frac{13.42\text{m}}{58.2\text{m}}) = 197,415\text{円}\cdots\text{⑤}$
【本件B土地の不整形地補正後の1㎡当たりの単価】	
(⑤)	(不整形地補正率)(注6)
197,415円	$\times 0.92 = 181,621\text{円}\cdots\text{⑥}$
【本件B土地の自用地としての価額】	
(⑥)	
181,621円	$\times 1,175.10\text{m}^2 = 213,422,837\text{円}\cdots\text{⑦}$
【貸家建付地としての本件B土地の価額】	
(⑦)	(借地権割合)(借家権割合)
213,422,837円	$- (213,422,837\text{円} \times 0.6 \times 0.3) = 175,006,727\text{円}$

- (注1) 普通住宅地区、奥行距離52.2m、奥行価格補正率0.88
 $1,939.1\text{m}^2$ (本件B土地及び本件C土地の地積) $\div 37.12\text{m}$ (本件B土地と本件C土地の間口距離) $\div 52.2\text{m}$
- (注2) 普通住宅地区、南東側の間口からの奥行距離41m、奥行価格補正率0.92
 764m^2 (本件C土地の地積) $\div 18.63\text{m}$ (本件C土地の南東側の間口距離) $\div 41\text{m}$
- (注3) 側方からの想定整形地の奥行距離 37.14m、奥行価格補正率0.94
- (注4) 二方路線方加算影響加算率 0.02
- (注5) 側方路線の間口距離13.42m
- (注6) 35.58m (想定間口距離) $\times 58.2\text{m}$ (想定奥行距離) $= 2,070.76\text{m}^2$ (想定整形地地積)
 かけ地割合 $(2,070.76\text{m}^2 - 1,175.10\text{m}^2) \div 2,070.76\text{m}^2 \div 43.25\%$
 地積区分C 不整形地補正率0.92

別紙8-3 本件C土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (奥行価格補正率) (注1) $230,000円 \times 1.00 = 230,000円 \dots \textcircled{1}$</p>
<p>【側方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】 (①) (側方路線価) (奥行価格補正率) (注2) (側方路線影響加算率) (注3) $230,000円 + (230,000円 \times 0.92 \times 0.03) = 236,348円 \dots \textcircled{2}$</p>
<p>【側方路線影響加算後の価額】 (②) (地積) $236,348円 \times 764\text{㎡} = 180,569,872円 \dots \textcircled{3}$</p>
<p>【セットバック部分の減額相当額】 (注4) (③) $180,569,872円 \times \frac{82.37\text{㎡}}{764\text{㎡}} \times 0.7 = 13,627,589円 \dots \textcircled{4}$</p>
<p>【本件C土地の評価額 (③-④)】 (③) (④) $180,569,872円 - 13,627,589円 = 166,942,283円$</p>

(注1) 普通住宅地区、間口距離42.66m、奥行距離18.63m、奥行価格補正率1.00

(注2) 間口距離18.63m、奥行距離41mの奥行価格補正率 0.92

(注3) 側方路線影響加算率 0.03

(注4) 評価基本通達24-6《セットバックを必要とする宅地の評価》の定めに基づくセットバック部分の減額相当額。減額割合0.7、セットバック対象面積82.37㎡

別紙8-4 本件D土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (奥行価格補正率) (注1)	
205,000円 × 0.98	= 200,900円・・・①
【側方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】 (①) (側方路線価) (奥行価格補正率) (注2) (側方路線影響加算率) (注3)	
200,900円 + (145,000円 × 1.00 × 0.03 × $\frac{27.95m}{35.94m}$)) = 204,282円・・・②
【不整形地補正後の1㎡当たりの単価】 (②) (不整形地補正率) (注4)	
204,282円 × 0.95	= 194,067円・・・③
【不整形地補正後の価額】 (③) (地積)	
194,067円 × 617.32㎡	= 119,801,440円・・・④
【セットバック部分の減額相当額】 (注5)	
119,801,440円 × $\frac{32.41m^2}{617.32m^2}$ × 0.7	= 4,402,798円・・・⑤
【セットバック部分の減額相当額を控除した評価額 (④-⑤)】 (④) (⑤)	
119,801,440円 - 4,402,798円	= 115,398,642円・・・⑥
【本件D土地の貸家建付地としての評価額】 (⑥) (借地権割合) (借家権割合)	
115,398,642円 - (115,398,642円 × 0.6 × 0.3)	= 94,626,887円

(注1) 普通住宅地区、間口距離18.97m、想定整形地の奥行距離28.14m、奥行価格補正率0.98

(注2) 側方間口距離27.95m、奥行距離22.08m、奥行価格補正率1.00

(注3) 側方路線影響加算率0.03、側方間口距離27.95m

(注4) 30.11m(想定間口距離) × 28.14m(想定奥行距離) = 847.29㎡(想定整形地の地積)
 かけ地割合 (847.29㎡ - 617.32㎡) ÷ 847.29㎡ ≒ 27.14%
 地積区分B 不整形地補正率0.95

(注5) 評価基本通達24-6の定めに基づくセットバック部分の減額相当額。
 減額割合0.7、セットバック対象地積32.41㎡

別紙8-5 本件E土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価)(注1) (奥行価格補正率)(注2) $200,000円 \times 1.00 = 200,000円 \dots \textcircled{1}$</p> <p>【側方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】 (①) (側方路線価) (奥行価格補正率)(注3) (側方路線影響加算率)(注4) $200,000円 + (215,000円 \times 0.92 \times 0.03) = 205,934円 \dots \textcircled{2}$</p> <p>【間口狭小補正等後の1㎡当たりの価額】 (②) (間口狭小補正率)(注5) (奥行長大補正率)(注6) $205,934円 \times 0.94 \times 0.98 = 189,706円 \dots \textcircled{3}$</p> <p>【本件E土地の評価額】 (③) (地積) $189,706円 \times 69.98\text{m}^2 = 13,275,625円$</p>

(注1) 正面路線価の判定

- ① $200,000円 \times 1.00$ (奥行距離13mの奥行価格補正率) = 200,000円
- ② $215,000円 \times 0.92$ (奥行距離5.5mの奥行価格補正率) = 197,800円
- ① > ②のため、正面路線価は200,000円

(注2) 普通住宅地区、奥行距離13m、奥行価格補正率1.00

(注3) 奥行距離5.5m、奥行価格補正率0.92

(注4) 側方路線影響加算率0.03

(注5) 間口距離5.5m、間口狭小補正率0.94

(注6) 次の比率2.3による奥行長大補正率0.98

$$\frac{\text{奥行距離 } 13\text{m}}{\text{間口距離 } 5.5\text{m}} \approx 2.3$$

別紙8-6 本件F-1土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注)</p>	$215,000\text{円} \times 0.90 = 193,500\text{円} \cdots \textcircled{1}$
<p>【奥行価格補正後の価額】 (①) (地積)</p>	$193,500\text{円} \times 39.6\text{㎡} = 7,662,600\text{円} \cdots \textcircled{2}$
<p>【本件F-1土地の貸宅地としての評価額】 (②) (借地権割合)</p>	$7,662,600\text{円} \times (1 - 0.6) = 3,065,040\text{円}$
<p>(注) 普通住宅地区、間口距離10m、奥行距離3.9m、奥行価格補正率0.90</p>	

別紙8-7 本件F-2土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注)	
215,000円 × 0.90	= 193,500円・・・①
【奥行価格補正後価額】 (①) (地積)	
193,500円 × 68.5㎡	= 13,254,750円・・・②
【本件F-2土地の貸宅地としての評価額】 (②) (借地権割合)	
13,254,750円 × (1 - 0.6)	= 5,301,900円

(注) 普通住宅地区、間口距離17m、奥行距離3.9m、奥行価格補正率0.90

別紙8-8 本件F-3土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注) $215,000円 \times 0.90 = 193,500円 \dots \textcircled{1}$</p>
<p>【奥行価格補正後の価額】 (①) (地積) $193,500円 \times 70.77m^2 = 13,693,995円 \dots \textcircled{2}$</p>
<p>【本件F-3土地の貸家建付地としての評価額】 (②) (借地権割合) (借家権割合) $13,693,995円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 11,229,075円$</p>
<p>(注) 普通住宅地区、間口距離18m、奥行距離3.9m、奥行価格補正率0.90</p>

別紙8-9 本件F-4土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線) (奥行価格補正率) (注1)</p>	$230,000円 \times 0.92 = 211,600円 \cdots \textcircled{1}$
<p>【不整形地補正後の1㎡当たりの価額】 (①) (不整形地補正率) (注2)</p>	$211,600円 \times 0.79 = 167,164円 \cdots \textcircled{2}$
<p>【不整形地補正後の価額】 (②) (地積)</p>	$167,164円 \times 39m^2 = 6,519,396円 \cdots \textcircled{3}$
<p>【本件F-4土地の評価額】 (③) (注3)</p>	$6,519,396円 \times (1 - 0.1) = 5,867,456円$

(注1) 地区区分 普通住宅地区

① 想定整形地の奥行距離 10.5m

② $39m^2 \div 8m$ (間口) $\div 4.87m$

① > ② のため、奥行距離は4.87m、奥行価格補正率0.92

(注2) 想定整形地の地積

$8m$ (想定間口距離) $\times 10.5m$ (想定奥行距離) $= 84m^2$

かげ地割合 $(84m^2 - 39m^2) \div 84m^2 \div 53.57\%$

普通住宅地区 地積区分A 不整形地補正率は0.79

(注3) 利用価値の著しく低下している宅地のため、10%減額

別紙8-10 本件G-1土地及び本件G-2土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
【本件G-1土地及び本件G-2土地の奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (注1) (正面路線価) (奥行価格補正率) (注2)	
175,000円 × 1.00	= 175,000円…①
【本件G-1土地及び本件G-2土地の不整形地補正後の1㎡当たりの価額】 (①) (注3)	
175,000円 × 0.93	= 162,750円…②
【本件G-1土地及び本件G-2土地の不整形地補正後の価額】 (②) (地積)	
162,750円 × 173.02㎡	= 28,159,005円…③
【セットバック部分の減額相当額】 (注4) (③)	
28,159,005円 × $\frac{17.69\text{㎡}}{173.02\text{㎡}}$ × 0.7	= 2,015,334円…④
【セットバック部分の減額相当額を控除した評価額 (③-④)】 (③) (④)	
28,159,005円 - 2,015,334円	= 26,143,671円

(注1) 本件G-1土地及び本件G-2土地は一体利用であることから一画地として評価

(注2) 普通住宅地区、間口距離7.5m、奥行距離23m、奥行価格補正率1.00

(注3) 8.5m (想定間口距離) × 23m (想定奥行距離) = 195.5㎡ (想定整形地の地積)

かげ地割合 (195.5㎡ - 173.02㎡) ÷ 195.5㎡ ≒ 11.49%

普通住宅地区 地積区分A 不整形地補正率は0.98

0.98 (不整形地補正率) × 0.97 (間口距離7.5mの間口狭小補正率) = 0.95①

0.96 ($\frac{23 \text{ (奥行距離)}}{7.5 \text{ (間口距離)}}$ の奥行長大補正率) × 0.97 (間口7.5mの間口狭小補正率) = 0.93②

① > ②のため、不整形地補正率は0.93

(注4) 評価基本通達24-6の定めに基づくセットバック部分の減額相当額

減額割合0.7、セットバック対象地積17.69㎡

別紙8-11 本件G-3土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注1) 180,000円 × 1.00 = 180,000円…①</p>	
<p>【側方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】 (①) (側方路線価) (奥行価格補正率) (注2) (側方路線影響加算率) (注3) 180,000円 + (175,000円 × 0.90 × 0.03) = 184,725円…②</p>	
<p>【不整形地補正後の1㎡当たりの価額】 (②) (不整形地補正率) (注4) 184,725円 × 0.60 = 110,835円…③</p>	
<p>【不整形地補正後の価額】 (③) (地積) 110,835円 × 27.3㎡ = 3,025,795円…④</p>	
<p>【セットバック部分の減額相当額】 (注5) (④) 3,025,795円 × $\frac{27.3\text{㎡}}{27.3\text{㎡}}$ × 0.7 = 2,118,057円…⑤</p>	
<p>【セットバック部分の減額相当額を控除した評価額 (④-⑤)】 (④) (⑤) 3,025,795円 - 2,118,057円 = 907,738円</p>	

- (注1) 普通住宅地区、想定整形地の奥行距離12m、奥行価格補正率は1.00
 (注2) 普通住宅地区、奥行距離2.3mの奥行価格補正率は0.90
 27.3㎡ (地積) ÷ 12m (間口距離) ≒ 2.3m
 (注3) 側方路線影響加算率0.03
 (注4) 7.5m (想定間口距離) × 12m (想定奥行距離) = 90㎡ (想定整形地の地積)
 かけ地割合 $(90\text{㎡} - 27.3\text{㎡}) \div 90\text{㎡} \approx 69.66\%$
 地積区分A 不整形地補正率は0.60
 (注5) 評価基本通達24-6の定めに基づくセットバック部分の減額相当額
 減額割合0.7、セットバック対象地積27.3㎡

別紙8-12 本件H土地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠			
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価) (奥行価格補正率) (注1)</p>			
255,000円	×	0.92	= 234,600円…①
<p>【奥行価格補正後の価額】 (①) (地積)</p>			
234,600円	×	70.7㎡	= 16,586,220円…②
<p>【本件H土地の評価額】 (②) (補正率) (注2)</p>			
16,586,220円	×	0.90	= 14,927,598円

(注1) 普通住宅地区、間口距離13m、奥行距離5.4m、奥行価格補正率0.92

(注2) 評価基本通達24-7《都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価》の定めに基づき補正率0.90
 容積率200%、普通住宅地区、都市計画道路予定地の地積割合60%

別紙8-13 本件H隣接地の評価基本通達の定めによる価額

算 定 根 拠	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (正面路線価)(注1) (奥行価格補正率)(注2) 210,000円 × 1.00 = 210,000円・・・①</p>	
<p>【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】 (①) (地積) 210,000円 × 132.68㎡ = 27,862,800円</p>	
<p>【本件H隣接地の貸宅地としての評価額】 (借地権割合) 27,862,800円 × (1 - 0.6) = 11,145,120円</p>	

(注1) 特定路線価 1㎡当たり210,000円

(注2) 普通住宅地区、間口距離10.2m、奥行距離13m、奥行価格補正率1.00