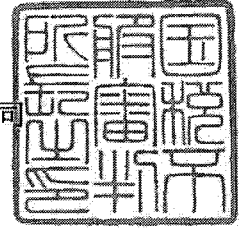


裁 決 書

東裁(諸)平25第2号

平成25年7月1日

国税不服審判所長 生野 考司



審査請求人

住 所

氏 名

原 処 分 庁

原 処 分

住所 [redacted]  
氏名 総代 [redacted] ほか1名 (共同審査請求人明細別紙1)  
原処分庁 [redacted]  
原処分 平成24年3月21日付でされた [redacted] 相続開始に係る相続  
税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分

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] (以下「請求人 [redacted]」という。) 及び同 [redacted] (以下「請求人 [redacted]」といい、請求人 [redacted] と併せて「請求人ら」という。) が、相続により取得した同族会社の株式の価額を評価するに当たり、当該同族会社が所有する土地及び当該土地の上に存する建物の価額を財産評価基本通達 (昭和39年4月

25日付直資56ほか国税庁長官通達。ただし、平成22年6月16日付課評2-18ほかによる改正前のものをいう。以下「評価基本通達」という。)に定める貸家建付地及び貸家として評価した価額に基づき、当該株式の価額を純資産価額により評価をして相続税の申告をしたのに対し、原処分庁が、当該土地及び当該建物は相続開始前3年以内に取得されたものであるから、通常の取引価額に相当する金額により評価し、また、相続開始日において現に貸付けの用に供されていなかったことから、貸家建付地及び貸家に該当しないなどとして、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を行ったことから、請求人らが 当該各処分の一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、本件被相続人の相続 (以下「本件相続」という。)に係る相続税 (以下「本件相続税」という。)について、別表1の「期限内申告」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共同で原処分庁へ提出し、相続税の期限内申告をした。
- ロ 原処分庁は、原処分庁所属の調査担当職員の調査に基づき、平成24年3月22日、別表1の「更正処分等」欄のとおり、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分をした (以下、それぞれ「本件各更正処分」及び「本件各賦課決定処分」といい、これらの各処分を併せて「本件各更正処分等」という。)
- ハ 請求人らは、平成24年5月16日、本件各更正処分等に不服があるとして、共同で異議申立てをし、これに対し、異議審理庁は、同年7月9日付で、いずれも棄却の異議決定を行い、その決定書謄本は、総代であった請求人■■■■■に対し、同月11日に送達された。
- ニ 請求人らは、平成24年8月10日、異議決定を経た後の本件各更正処分等に不服があるとして、それぞれ審査請求をし、同日、請求人■■■■■を総代として選任する旨を届け出た。

## (3) 関係法令等の要旨

別紙2のとおりである (なお、別紙2ないし別紙10において、略称等は本文中の例による。)

## (4) 基礎事実

以下の事実は、請求人らと原処分庁との間に争いはなく、当審判所の調査の結果によってもその事実が認められる。

イ 本件相続について

(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 [REDACTED]、同次男である請求人 [REDACTED] 及び同配偶者である [REDACTED] である。

(ロ) 本件被相続人は、平成20年2月12日作成の遺言公正証書により、その所有する別表2の [REDACTED] (以下「本件会社」という。)の株式(以下「本件株式」という。)2,000株について、請求人らに対して2分の1ずつ相続させる旨の遺言をしていたところ、本件相続開始日に死亡した。

ロ 本件会社及び本件株式について

(イ) 本件会社は、昭和59年に設立された土地及び建物の販売、賃貸及び仲介等を目的とする株式会社であり、本件相続開始日まで本件被相続人が代表取締役を務めていた同族会社である。

(ロ) 本件株式は、本件相続開始日において、評価基本通達168《評価単位》(3)に定める「取引相場のない株式」であり、本件会社は、評価基本通達178《取引相場のない株式の評価上の区分》に定める会社の規模区分の判定に当たり、卸売業、小売・サービス業以外に該当し(上記(イ))、大会社に区分される会社であった。

(ハ) 本件会社は、本件相続開始日において、[REDACTED]の土地(以下「本件土地」という。)及び [REDACTED]に所在する建物(以下「本件建物」といい、本件土地と併せて「本件不動産」という。)を所有していた。

ハ 本件不動産について

(イ) 本件土地について

A 本件土地は、南側の市道(幅員6.0m)に接する間口距離が約19.0m、奥行距離が約53.8mの長方形の土地(地積1,002.64㎡)である。

B 本件土地の都市計画法上の用途地域は第二種住居地域であり、建築基準法上の建ぺい率は60%、容積率は200%である。

C [REDACTED]が定めた平成20年分財産評価基準によれば、上記Aの市道の路線価は150,000円/㎡である。

(ロ) 本件建物について

本件建物は、昭和61年5月20日に新築された鉄骨造陸屋根地下1階付3階建ての寄宿舍建物（床面積は、1ないし3階が各462.24㎡、地下1階が569.49㎡）である。

ニ 本件会社による本件不動産の取得及び本件建物の賃貸借の各状況について

(イ) 本件不動産の前所有者である [REDACTED]（以下「[REDACTED] [REDACTED]」という。）は、平成18年3月20日付で、[REDACTED]（以下「本件旧賃借人」という。）との間で、①賃貸人を [REDACTED]、賃借人を本件旧賃借人、②目的物を本件建物、③本件建物の使用目的を本件旧賃借人の社員宿舎、④賃貸借期間を平成18年3月21日から平成20年3月20日まで、⑤賃料を月額3,867,300円とする建物賃貸借契約を締結した。

(ロ) 本件会社は、平成18年12月28日付で、[REDACTED] から、代金450,000,000円（内訳は、本件土地の価格240,000,000円、本件建物の価格200,000,000円、及び消費税相当額10,000,000円）で、本件建物を本件旧賃借人へ賃貸した状態で本件不動産を買い受ける旨の売買契約を締結し、平成19年2月20日、本件不動産につき、同日売買を原因とする所有権移転登記を経由した。本件会社は、[REDACTED] が有していた上記(イ)の本件建物に係る建物賃貸借契約における賃貸人としての地位及び権利義務の全てを、上記所有権移転と同時に承継した。

なお、本件会社は、本件不動産の取得価額を本件不動産の帳簿価額（本件土地につき240,000,000円、本件建物につき200,000,000円）としていたところ、本件建物についてはその後減価償却を行ったため、本件相続開始日における本件建物の帳簿価額は、191,150,000円であった。

(ハ) 本件旧賃借人は、平成19年9月3日付で、本件会社に対して、上記(イ)の建物賃貸借契約の更新をしない旨の申出を行ったため、当該建物賃貸借契約は、平成20年3月20日、契約期間満了により終了した。

(ニ) 本件会社は、平成20年11月5日付で、[REDACTED]（以下「本件新賃借人」という。）との間で、①賃貸人を本件会社、賃借人を本件新賃借人、②目的物を本件建物、③本件建物の使用目的を本件新賃借人が第三者と契約する社員寮又は学生寮等の単身者用住居、④賃貸借期間を平成21年2月1日から平成31年3月31日まで、⑤賃料を月額2,550,000円とする建物賃貸借契約を

締結した。

ホ 請求人らの本件相続税の申告等における本件不動産の価額について

(イ) 請求人らは、本件相続税の期限内申告において、本件会社の所有に係る本件不動産の価額について、本件土地は路線価を基に貸家建付地として104,184,722円と、また、本件建物は固定資産税評価額を基に貸家として62,341,855円と、それぞれ評価した。

(ロ) なお、請求人らが当審判所に対して提出した、本件不動産を鑑定評価した平成24年12月5日付不動産鑑定評価書（以下「本件鑑定評価書」という。）によれば、本件不動産の鑑定評価額は200,000,000円とされている（以下、当該鑑定評価額を「本件鑑定評価額」といい、本件鑑定評価書に係る鑑定評価を「本件鑑定評価」という。）。

ヘ 原処分庁算定による本件不動産の価額について

原処分庁は、本件各更正処分において、本件会社の所有に係る本件不動産の価額について、評価基本通達185《純資産価額》括弧書に定める通常の取引価額として、別紙3のとおり評価した。

## 2 争点

本件株式の価額を評価基本通達185括弧書の定めによって評価するに当たり、本件会社が課税時期前3年以内に取得した本件不動産の本件相続開始日における「通常の取引価額に相当する金額」は、いくらであるか。

## 3 主張

### (1) 原処分庁

本件土地の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額は、公示価格を基に評定されている平成20年分の路線価を100分の80で割り戻した価額を基礎とし、時点修正、奥行価格補正及び奥行長大補正をした後の1㎡当たりの価額に本件土地の地積を乗じて算定した金額（156,560,230円）とすべきである。

また、本件建物の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額は、「正常な価格」として合理的なものといえる平成20年度の固定資産税評価額（89,059,794円）とすべきである。

したがって、本件不動産の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額は、上記の各金額の合計額（245,620,024円）とすべきである。

(2) 請求人ら

本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、次のイないしハのとおり、①の原処分庁算定による本件不動産の金額に本件建物の新旧賃貸料に基づく下落率を加味して算定した金額（162,109,215円）、①仮に②の金額でないとしても本件鑑定評価額（200,000,000円）、又は、②原処分庁算定による本件不動産の金額に評価基本通達26《貸家建付地の評価》及び評価基本通達93《貸家の評価》の定めと同様の減額の計算をした金額（190,720,000円）のいずれかである。

イ ①の②の金額について

不動産の賃貸料は土地の時価相場の動向を敏感に反映させる指標であるところ、リーマンショックによる事業用不動産価格の急落があり、実際、本件建物の家賃収入が34%下落していることを考慮して、本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、原処分庁算定による本件不動産の金額に本件建物の新旧賃貸料に基づく下落率（34%）（以下「本件下落率」という。）を加味して算定した金額（162,109,215円）とすべきである。

なお、本件建物の新賃貸料収入額を基礎に、収益還元率を18%ないし20%とした収益還元により本件相続開始日における本件不動産の適正な市場価格を算定すると、153,000,000円ないし170,000,000円の価格帯となり、本件下落率を加味して算定した金額（162,109,215円）は、当該価格帯のほぼ中間にあることから、その金額が正当であることが裏付けられる。

ロ ①の④の金額について

仮に、上記イの主張が認められない場合には、本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、本件鑑定評価額（200,000,000円）とすべきである。

ハ ②の金額について

本件不動産は、賃貸事業用不動産として購入され管理運用されているものであるところ、本件相続開始日において本件建物が賃貸されていなかったのは、本件会社が平成19年9月に本件建物に係る賃貸借契約の解約通知を受領した後、直ちに賃借人の募集活動を行ったが、本件建物が一括賃貸用の寮であるという特殊性によって、たまたま新規の賃貸借契約が平成21年2月となったからにすぎない。

また、本件不動産は、賃貸事業用資産であることにより、空室はむしろ資産価

値が低くなるという本来的・内在的性質があるので、当該性質に沿った評価をすべきである。

したがって、本件土地は貸家建付地として、本件建物は貸家として、それぞれ減額の計算をすべきであり、本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、当該計算により算出された本件土地及び本件建物の各金額の合計額（190,720,000円）である。

#### 4 判断

##### (1) 法令解釈等

###### イ 相続税法第22条について

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における時価による旨規定しているが、課税実務上は、財産評価の一般的基準が評価基本通達によって定められ、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公平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、評価基本通達に定められた評価方法によって画一的に当該財産の評価をすることとされている。このような取扱いがされているのは、全ての財産の価額（客観的交換価値を示す価額）は必ずしも一義的に確定できるものではないため、相続財産の客観的な交換価値を個別に評価する方法を採ると、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等から、画一的に評価する方が納税者間の公平、便宜、徴税費用の節減等の見地から合理的であるという理由に基づくものであり、評価基本通達が形式的に全ての納税者等に適用されることによって、租税負担の実質的な公平も実現できることとなる。

当審判所においても、この取扱いは、納税者間の公平や効率的な租税行政の実現等の観点から、相当であると考えらる。

###### ロ 評価基本通達185括弧書について

評価基本通達185括弧書は、評価会社の株式に係る1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）を計算する場合において、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等及び建物

等に係る帳簿価額が課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができる旨定めている。

これは、評価会社の株式を純資産価額で評価するに当たり、評価会社が所有する土地等及び家屋等の「時価」を算定する場合には、個人が所有する土地等及び家屋等の相続税法上の評価を行うことを念頭においた路線価等によって評価することが唯一の方法であるとはいえず、適正な株式評価の見地からは、むしろ通常の取引価額によって評価すべきであると考えられることによるものであり、当審判所においても、この取扱いは相当であると考える。

#### ハ 貸家建付地及び貸家の評価について

(イ) 評価基本通達は、①貸家の敷地の用に供されている宅地（貸家建付地）の価額は、その宅地の自用地としての価額から、その宅地の自用地としての価額に借地権割合、借家権割合及び賃貸割合を乗じた金額を控除した価額で評価し（評価基本通達26）、②貸家の価額は、建物の価額から建物の価額に借家権割合及び賃貸割合を乗じた金額を控除した価額で評価する（評価基本通達93）旨定めている。

これは、建物が借家権の目的となっている場合には、賃貸人は一定の正当事由がない限り、建物賃貸借契約の更新拒絶や解約申出ができないため、立退料等の支払をしなければ借家権を消滅させられず、また、借家権が付着したまま貸家及びその敷地を譲渡する場合にも、譲受人は建物及びその敷地利用が制約されることなどから、貸家建付地及び貸家である場合の経済的価値が、そうでない土地及び建物である場合に比較して低下することを考慮したものと考えられ、当審判所においても、この取扱いは合理的なものであると考える。

(ロ) この借家権の設定に伴う建物及びその敷地利用の制約は、評価基本通達185括弧書に定める「通常の取引価額に相当する金額」の算定においても、同様に考慮することが合理的であると考えられることから、「通常の取引価額に相当する金額」を算定する場合においても、対象の土地及び建物が貸家建付地及び貸家に該当し、上記制約を考慮する必要があるときは、上記(イ)の取扱い（評価基本通達26及び93）と同様の方法で貸家建付地及び貸家の価額を評価することが相当である。



(ハ) そして、上記(イ)の取扱いは、借家権の設定に伴う建物及びその敷地利用の制約を踏まえ、当該制約を減価すべき事情とみて貸家建付地及び貸家の評価をするものであることからすると、たとえ賃貸用の家屋であったとしても、評価の時点（課税時期）において現実に貸し付けられていない家屋には借家権の設定に伴う制約がなく、当該家屋の敷地にも同様に制約がないため、貸家建付地及び貸家としての減価を考慮する必要がない。

したがって、貸家とは、評価の時点（課税時期）において現実に貸し付けられている家屋をいうものと解すべきである。

## ニ 固定資産税評価額について

地方税法第341条《固定資産税に関する用語の意義》第5号は、価格とは適正な時価をいう旨規定しているところ、同法第388条《固定資産税に係る総務大臣の任務》第1項は、総務大臣は、固定資産評価基準を定め、これを告示しなければならない旨、また、同法第403条《固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務》第1項は、市町村長は、一定の場合を除くほか、固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない旨、各規定している。

そして、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）は、家屋の評価について、木造家屋及び木造家屋以外の家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとし、各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況及び需給事情による各減点補正を行う（再建築費評点数に減点補正率を乗じる。）などの評価方法を定めている。当該評価方法は、再建築費（評価の対象となった家屋と全く同一のものを、評価の時点にその場所に建築するとした場合に必要とされる建築費。再建築費評点数に評点1点当たりの価額を乗じたものがこれに相当する。）を求め、当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をするというものであり、かかる評価方法は、一般的な合理性を肯定することができるものである。

そうすると、市町村長が固定資産評価基準に従って決定した家屋の固定資産税評価額は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、地方税法第341条第5号に規定する

「価格」（適正な時価）であると推認するのが相当である（最高裁平成15年7月18日第二小法廷判決・集民210号283頁参照）。

(2) 認定事実

請求人ら提出資料、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 本件土地及び近隣の公示地の状況等について

(イ) 本件土地及び近隣の公示地の状況について

A 本件土地は、地価公示法第2条《標準地の価格の判定等》第1項の公示区域内にある。

B 本件土地及び本件土地の存する地域と状況が類似する地域に存する地価公示法第6条《標準地の価格等の公示》の規定により公示された標準地（[REDACTED] [REDACTED]（[REDACTED] ほか）。以下「公示地（[REDACTED]）」という。）の位置、形状等の状況は、別紙4のとおりである。

(ロ) 公示地（[REDACTED]）の公示価格等の状況について

公示地（[REDACTED]）の公示価格及び[REDACTED]内の公示地（[REDACTED]）の公示価格の平均価格に係る平成18年ないし平成21年の推移は、別紙5のとおりである。

ロ 本件建物の固定資産税評価額について

本件建物の固定資産税評価額は、[REDACTED]により、固定資産評価基準に従って、建築された年度である昭和61年度は176,183,189円と決定され、その後、最初の基準年度である昭和63年度以後3年ごとに本件建物の減耗の状況による補正等が行われ、本件相続開始日の直前の基準年度である平成18年度は89,059,794円と決定された（これが平成20年度の本件建物の固定資産税評価額である。）。

ハ 本件建物が該当する商業系の収益用不動産の収益利回りについて

社団法人日本不動産鑑定協会が作成した「第7回収益用不動産の利回り実態調査（平成20年度）」によると、本件建物（食事等のサービスを付加して賃貸するもの）が該当する商業系の収益用不動産の平成20年度の総収益利回り及び償却前純収益利回りは、別紙6のとおりである。

ニ 本件建物と同様の用途の建物の建設事例における建築費について

請求人ら提出資料である財団法人建設物価調査会発行の「建物の鑑定評価必携」（以下「建物鑑定評価必携」という。）によると、掲載されている事例のう

ち、本件建物と同様の用途である単身寮（寄宿舍）の建物の建築費は、①2階建て独身寮（S造）の建設事例の1㎡当たりの建築費が、平成22年10月（最新時点）で約168,000円、平成15年9月（建築時点）で約167,000円であり、また、②3階建て独身寮（S造）の建設事例の1㎡当たりの建築費が、平成22年10月（最新時点）で約172,000円、昭和60年8月（建築時点）で約170,000円である。

ホ 本件鑑定評価について

(イ) 本件鑑定評価書の要旨は、別紙7のとおりである。

(ロ) 本件鑑定評価書及び本件鑑定評価書を作成した不動産鑑定士（以下「本件不動産鑑定士」という。）の本件鑑定評価の補足説明によると、本件鑑定評価については、次のとおりである。

A 積算価格を算定する際の本件土地の更地価格の査定について

本件鑑定評価は、積算価格の算定における本件土地の更地価格の査定について、取引事例に基づく比準価格を採用しているところ、比準価格を採用するに当たっては、公示価格との均衡がとれていることを理由としている（別紙7の6の(1)のイの(ホ)）。

また、本件鑑定評価は、公示地（[REDACTED]）の基準容積率は200%であるとしている（別紙7の6の(1)のイの(イ)）。

B 積算価格を算定する際の本件建物の再調達原価の査定について

本件鑑定評価は、本件建物の再調達原価について、本件建物と構造・規模・用途等が類似する鉄骨ALC造の共同住宅の建設事例等を参考に建築費の単価を160,000円/㎡と査定している（別紙7の6の(1)のロの(イ)）。

本件鑑定評価における上記建築費の単価の査定の根拠は、建物鑑定評価必携に掲載されている2階建て独身寮（S造）の建設事例（平成22年10月時点で建築費約168,000円/㎡）を参考とし、5階未満の建物であれば、建築費はほとんど変動しないのが通常であるとして、160,000円/㎡と査定したものである。

C 収益価格を算定する際の還元利回りの査定について

本件鑑定評価書では、収益価格を算定する際の還元利回りについて、①長期安定的金融利回り、不動産投資に対する最低限のリスク、立地に対するリスクの他、本件建物の用途等に対するリスク等ごとに数値を求め、これらの

合計（11.5%）を求めたものと、②類似用途の物件の利回り及び投資家意見（9.0%ないし12.0%前後）の検討により、基本利率を11.5%と査定し、その基本利率に賃料の変動率（0.0%）を考慮して、還元利回りを11.5%と査定したとしている（別紙7の6の(2)のロ）。

しかしながら、実際には具体的な類似用途の物件はない。なお、本件不動産鑑定士が、本件鑑定評価書において「類似用途の物件の利回り」と記載したのは、鑑定評価書における定型文であるという理由からである。

D 本件鑑定評価額の決定について

本件鑑定評価は、本件鑑定評価額の決定に当たり、収益価格を重視し、積算価格を比較考量している（別紙7の3）。

しかしながら、本件鑑定評価において、本件不動産に係る取引事例比較法による比準価格は試算されておらず、本件鑑定評価額の決定に当たり、比準価格は考慮されていない。また、本件鑑定評価書上、比準価格を試算・考慮しなかった理由は記載されていない（なお、本件不動産鑑定士は、比準価格を試算しなかった理由について、賃貸用不動産の場合、取引事例に係る建物の品等（外観及び内部の状況並びにデザインなど）、寄宿舍の需給状況、賃料水準の把握ができないと、比準価格の査定が困難であるためであるとする。）。

(3) 当てはめ

イ 本件不動産の帳簿価額が本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当すると認められるか否かについて

(イ) 評価基本通達185括弧書の定めは、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等及び家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるとしていることから、まず、本件不動産の帳簿価額が、本件不動産の課税時期（本件相続開始日）における通常取引価額に相当すると認められるか否かを検討する。

(ロ) 本件不動産の本件相続開始日における帳簿価額は、本件土地が240,000,000円（約239,000円/m<sup>2</sup>）、本件建物が191,150,000円である（上記1の(4)のニの(ロ)）。

しかるに、①②本件土地が面する路線の平成20年分の路線価は150,000円/m<sup>2</sup>であること（上記1の(4)のハの(イ)のC）、④本件土地の存する地域と状況が類似する地域に存する公示地（[REDACTED]）の平成20年の公示価格は168,000円/m<sup>2</sup>であること、及び⑤公示地（[REDACTED]）の公示価格に係る平成19年ないし平成21年の推移には大きな変動は認められず（別紙5）、このことからすると、本件会社が本件不動産を取得した日（平成18年12月28日）から本件相続開始日（[REDACTED]）までの間に本件不動産の価額が大きく下落したものと認められないこと、並びに②本件建物の新築（昭和61年）時の固定資産税評価額は176,183,189円であり、その後約20年間の減耗があることが通常であること（上記(2)のロ）からすると、本件不動産の本件相続開始日における帳簿価額は、通常の取引価額に相当するとは認められない（この点について当事者間に争いはない。）。

(ハ) そこで、次に、請求人ら及び原処分庁がそれぞれ主張する金額が、本件不動産の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額と認められるか否かを検討する。

ロ 請求人らが主張する本件不動産の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額について

(イ) 原処分庁算定による本件不動産の金額に本件下落率を加味して算定した金額（上記3の(2)のイ）について

A そもそも、請求人らが主張する本件下落率（34%）は、飽くまで本件相続の開始前と開始後における本件建物に係る賃貸料の下落を表したものであり、本件相続の開始前と開始後における本件不動産の価額の下落を表したものではない。

また、この点をおくとしても、別紙5のとおり、本件土地の存する地域と状況が類似する地域に存する公示地（[REDACTED]）の公示価格及び[REDACTED]内の公示地（[REDACTED]）の公示価格の平均価格に係る平成18年ないし平成21年の推移をみると、大きな変動自体が認められず、本件相続の開始前と開始後における本件不動産の価額について、大きく下落したものと認められない。

したがって、請求人らの主張する、原処分庁算定による本件不動産の金額に本件下落率を加味して算定した金額は、本件不動産の本件相続開始日にお

ける通常の取引価額に相当する金額とは認められない。

B. なお、請求人らは、本件相続の開始後における本件建物の賃貸料収入額を基礎として、収益還元率を18%ないし20%とした収益還元により本件相続開始日における本件不動産の適正な市場価格を算定した結果は、上記の本件下落率を加味して算定した価額（162,109,215円）の正当性を裏付けるものである旨主張する（上記3の(2)のイ）。

しかしながら、①当該収益還元率（18%ないし20%）について、請求人らから具体的な根拠や裏付けとなる資料は示されていない上、当審判所の調査の結果によってもかかる資料の存在は認められず、また、②別紙6のとおり、商業系の収益用不動産の平成20年度の総収益利回りは、地域別で8.9%ないし12.7%、建築経過年数別で11.3%であることからすると、そもそも、請求人らが主張する収益還元率の数値（18%ないし20%）自体に合理性があるとは認められない。

したがって、請求人らの上記主張には理由がない。

(ロ) 本件鑑定評価額（上記3の(2)のロ）について

A 積算価格を算定する際の本件土地の更地価格の査定について

本件鑑定評価は、積算価格の算定における本件土地の更地価格の査定について、取引事例に基づく比準価格を採用するに当たり、公示価格との均衡がとれていることを理由としている（上記(2)のホの(ロ)のA）。

ところで、本件鑑定評価は、公示地（[REDACTED]）の基準容積率は200%であるとしている（別紙7の6の(1)のイの(イ)）が、公示地（[REDACTED]）の前面道路の幅員が4.5mであること（上記(2)のイの(イ)のB及び別紙4）からすると、建築基準法第52条《容積率》第2項の規定により、公示地（[REDACTED]）の基準容積率は180%が正しく、本件鑑定評価は、この点を誤るものである。そのため、本件鑑定評価は、公示地（[REDACTED]）の標準価格の査定（別紙7の6の(1)のイの(ロ)）を行うに当たり、地域格差補正のうち容積率に係る補正をしなければならないところをしていないから、この点も誤るものであり、その結果、いわゆる規準価格の査定（別紙7の6の(1)のイの(ニ)）も誤るものである。

この点、本件不動産鑑定士は、本件土地の更地価格は比準価格で査定して

おり、規準価格は参考にすぎないので、公示地 ([REDACTED]) の基準容積率の誤りは本件鑑定評価額に影響しないとする。

しかしながら、本件鑑定評価は、比準価格を更地価格と査定することについて公示価格との均衡に配慮したとしているところ、公示価格との均衡を検討する前提というべき規準価格の査定を誤りながら、公示価格との均衡を的確に判断することはできないから、本件鑑定評価の合理性には疑問がある。

B 積算価格を算定する際の本件建物の再調達原価の査定について

本件鑑定評価は、本件建物の再調達原価の査定について、建物鑑定評価必携に掲載されている2階建て独身寮(S造)の建設事例(平成22年10月時点で建築費約168,000円/㎡)を参考に、160,000円/㎡と査定している(上記(2)のホの(ロ)のB及び別紙7の6の(1)のロの(イ))。

しかしながら、建物鑑定評価必携には3階建て独身寮(S造)の建設事例(平成22年10月時点で建築費約172,000円/㎡)も掲載されている(上記(2)のニ)ところ、当該事例及び上記2階建て独身寮(S造)の建設事例からすると、階層に応じて1㎡当たりの建築費は増加することがうかがわれる。そうであるにもかかわらず、本件鑑定評価においては、3階建てである本件建物の再調達原価の査定に当たり、その建築費は、上記2階建て独身寮(S造)の建設事例の建築費よりも低額の160,000円/㎡であると査定しており、

また、当該査定の理由についても、5階未満の建物の建築費はほとんど変動しないのが通常であるというものにとどまり、具体的な根拠を示す資料は示されず、当審判所の調査の結果によっても、当該資料の存在は認められない。このような本件鑑定評価は、本件建物の再調達原価の査定について、合理性に疑問が残るものである。

C 収益価格を算定する際の還元利回りの査定について

本件鑑定評価は、収益価格を算定する際の還元利回りについて、①長期安定的金融利回り等の積上げ方式による利回り(11.5%)と、②類似用途の物件の利回り及び投資家意見(9.0%ないし12.0%前後)の検討により、基本利率を11.5%と査定した上で、これに基づき11.5%と査定している(上記(2)のホの(ロ)のC)。

しかしながら、実際には具体的な類似用途の物件はない(上記(2)のホの

(ロ)のC)ことからすると、本件鑑定評価は、具体的な物件の情報に基づいた検討は行われていないことが認められる。

また、本件建物が該当する商業系の収益用不動産の償却前純収益利回りは、地域別で6.0%ないし10.0%、建築経過年数別で7.8%であること（別紙6）と比較して、本件鑑定評価の還元利回りは相当高く査定されているものと認められる。

以上からすると、本件鑑定評価は、還元利回りの査定について、合理性を欠くものといわざるを得ない。

#### D 本件鑑定評価額の決定について

本件鑑定評価は、本件鑑定評価額の決定に当たり、収益価格を重視し、積算価格を比較考量したとしているが、取引事例比較法による比準価格については試算・検討がされておらず、また、本件鑑定評価書上、試算・検討をしなかった理由は記載されていない（上記(2)のホの(ロ)のD)。

しかしながら、不動産鑑定評価基準は、自用の建物及びその敷地の鑑定評価額について、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする旨を定めており（不動産鑑定評価基準各論の第1章の第2節のI）、そうすると、本件鑑定評価は不動産鑑定評価基準に準拠していないものであり、また、準拠しなかった理由（要するに、鑑定評価額の決定手法）が適正であったか否かについても判断することができない（なお、この点について、本件不動産鑑定士は、比準価格を試算しなかった理由について、比準価格の査定が困難であるためであるとするが、比準価格の査定を困難ならしめる具体的な事情が分からなければ、鑑定評価額の決定手法が適正であったか否かを判断することもできない。）。

以上からすると、本件鑑定評価は、本件鑑定評価額の決定手法について合理性の判断が不能なものといわざるを得ない。

#### E 小括

以上のとおり、本件鑑定評価は合理性を欠くなどの問題点を有するものであるから、請求人らの主張する本件鑑定評価額は、本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額とは認められない。

(ハ) 原処分庁算定による本件不動産の金額に貸家建付地及び貸家としての減価の



計算をした金額（上記3の(2)のハ）について

A 評価基本通達185括弧書に定める課税時期における通常取引価額に相当する金額の算定において、貸家建付地及び貸家としての減価を考慮する必要性の有無は、課税時期において家屋が現実に貸し付けられているか否かにより判断することとなり、たとえ賃貸用の家屋であったとしても、課税時期において現実に貸し付けられていない家屋は借家権の設定に伴う制約がなく、当該家屋の敷地も同様に制約がないことから、貸家建付地及び貸家としての減価を考慮する必要性がないところ（上記(1)のハの(ハ))、本件建物は、上記1の(4)のニの(ハ)及び(ニ)のとおり、本件相続開始日において、現実に貸し付けられておらず、借家権の設定に伴う制約がないことから、原処分算定による本件不動産の金額に貸家建付地及び貸家としての減価を計算した金額は、本件相続開始日における本件不動産の通常取引価額に相当する金額と認めることはできない。

B なお、請求人らは、本件不動産は、賃貸事業用不動産であることにより、空室はむしろ資産価値が低くなるという本来的・内在的性質があるので、当該性質に沿った評価をすべきである旨主張する。

しかしながら、貸家建付地及び貸家の評価をする際に減価をするのは、借家権の設定に伴う建物及びその敷地利用の制約を踏まえ、当該制約を減価すべき事情とみるためであることからすると、貸家建付地及び貸家かどうかは、飽くまで評価の時点（課税時期）において建物が現実に貸し付けられているか否かによって判断されるべきものであり（上記(1)のハの(ハ))、建物の利用目的によって判断されるべきものではない。

したがって、請求人らの上記主張には理由がない。

ハ 原処分庁が主張する本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額について

(イ) 本件建物について

A 原処分庁は、本件建物の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、平成20年度の固定資産税評価額（89,059,794円）であると主張する（上記3の(1)）。

B 上記(1)のニのとおり、市町村長が固定資産評価基準に従って決定した家屋

の固定資産税評価額は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、地方税法第341条第5号に規定する「価格」（適正な時価）であると推認するのが相当である。

そして、上記(2)の口のとおり、■■■■■は、本件建物について、固定資産評価基準に従い、昭和61年度の固定資産税評価額を決定し、以後、基準年度ごとに本件建物の減耗の状況による補正等を行って固定資産税評価額を決定し、平成18年度の固定資産税評価額も決定したことが認められ、他方、当審判所の調査の結果によっても、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情及び固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情があるとは認められない。

そうすると、本件建物の平成20年度の固定資産税評価額（平成18年度に固定資産評価基準に従って決定された固定資産税評価額）は、本件相続開始日における適正な時価であると推認されることとなる。

C したがって、原処分庁が主張するとおり、本件建物の平成20年度の固定資産税評価額が、本件建物の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額であると認められる。

(ロ) 本件土地について

A 原処分庁は、本件土地の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、平成20年分の路線価を100分の80で割り戻した価額を基礎とし、時点修正及び評価基本通達に定められた各種補正をした後の1㎡当たりの価額に、本件土地の地積を乗じて算定した金額（156,560,230円）であると主張する（上記3の(1)）。

B 路線価とは、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として評定されており（評価基本通達14《路線価》）、評価時点より1年間適用するといった理由から、公示価格と同水準の価格の80%程度を目途に定められているものである。そうすると、原処分庁の上記Aの算定方法は、一応の合理性を認めることができるものである。

しかしながら、他方で、路線価は、上記のとおり公示価格の80%程度で評定され、また、端数調整がされたものであることからすると、路線価を100分の80で割り戻した価額を基礎として上記のとおり算定した価額が、その土地の客観的な交換価値を上回ることが全くないということとはできない。

① C そうすると、原処分庁の上記Aの算定方法より適切な他の算定方法が存在する場合には、当該方法により本件土地の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額を算定すべきである。

ニ 本件不動産の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額について

(イ) 本件建物について

本件建物については、原処分庁算定による価額（平成20年度の固定資産税評価額である89,059,794円）が、本件建物の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額であると認められる（上記ハの(イ)のC）。

(ロ) 本件土地について

A 本件土地については、上記ロのとおり、請求人らが主張するいずれの金額も、本件土地の本件相続開始日における通常の取引価額に相当する金額であると認めることはできず、また、上記ハの(ロ)のCのとおり、原処分庁が主張する金額も、原処分庁が主張する算定方法（上記ハの(ロ)のA）より適切な他の算定方法が存在する場合には採用することができないから、以下においては、当該他の算定方法について検討する。

B 当該他の算定方法として、以下の方法がある。

(A) 公示価格とは、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業の用地の買収価格の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的として（地価公示法第1条《目的》）、土地鑑定委員会が、公示区域内の標準地について、毎年1月1日を評価時点として、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定した「正常な価格」である（地価公示法第2条第1項）。そして、この「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう（地価公示法第2条第2項）ことからすると、公示価格とは、客観的な交換価値を指すものと解することができる。そうすると、評価対象地の存する地域と状況

が類似する地域に存する公示地の価格を基に格差補正を行って評価対象地の価額を算定する方法は、合理性を認めることができるものである。

(B) また、実際に取引された土地の事例が存在し、当該事例の取引価格を基に不動産鑑定理論に基づいて評価対象地の価額を的確に算定することができる場合には、取引価格を基に算定する方法も、合理性を認めることができるものである。

C 本件土地について、上記Bの各方法を検討する。

(A) まず、上記Bの(B)の取引価格を基に算定する方法についてみると、本件土地の存する地域の近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例として、本件鑑定評価書で採用された各取引事例を検討したところ、適切な補正や、地域要因及び個別要因の比較が可能である事例に限られ、多数の取引事例による比較考量をした検討が困難である。

したがって、本件については上記方法を採用することはできない。

(B) 一方、上記Bの(A)の公示価格を基に算定する方法についてみると、本件土地の存する地域と状況が類似する地域に公示地 ([REDACTED]) が存し、当該公示地の位置、形状等の状況は、別紙4の「公示地 ([REDACTED])」欄のとおりである。

この公示価格を基に算定する方法は、評価対象地の存する地域と状況が類似する地域に存する公示地の公示価格を基として格差補正を行って算定するため、路線価から間接的に求めた公示価格水準の価格を基として算定する原処分庁の上記Aの算定方法よりも、より適切な評価方法であるというべきである。

したがって、本件については上記方法を採用することができる。

そこで、公示地 ([REDACTED]) の公示価格を基に、当審判所においても相当と認められる基準である土地価格比準表（昭和50年1月20日付国土地第4号。ただし、平成6年3月15日付国土地第56号による改正後のもの。）に準じて、地域要因及び個別要因の各格差補正を行って本件相続開始日における本件土地の更地価格を算出すると、別紙8の1の表の「更地価格」欄のとおり、1㎡当たり170,406円と算定される。そして、これに本件土地の地積1,002.64㎡を乗じると、本件土地の価額は、別紙8の2のとおり、

170,855,871円と算定される。

(ハ) 本件不動産について

以上より、本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額は、本件建物の当該金額89,059,794円（上記イ）及び本件土地の当該金額170,855,871円（上記ロ）のCの(B)の合計額（259,915,665円）となる。

5 本件相続税の課税価格に算入する本件株式の価額について

本件株式の価額の評価に当たり、請求人らは、本件相続開始日において仮決算を行い、1株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算を行う際に、本件相続開始日の属する事業年度に係る未払法人税等のうち、その事業年度開始の日から本件相続開始日までの期間に対応する金額を負債に計上していなかったところ、当該金額については負債に計上すべきであると認められる。

そこで、上記の点及び上記4の(3)のニの(ハ)のとおりの本件不動産の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額に基づき、当審判所において本件株式の価額を算定すると、別紙9の3のとおりとなる。

6 本件各更正処分について

上記5により算定された本件株式の価額に基づき、請求人らの本件相続税に係る課税価格及び納付すべき税額を計算すると、別紙10のとおりとなり、納付すべき税額は、いずれも本件各更正処分の額を上回るから、本件各更正処分はいずれも適法である。

7 本件各賦課決定処分について

上記6のとおり、本件各更正処分はいずれも適法であり、本件各更正処分により納付すべき税額の計算の基礎となった事実が本件各更正処分前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法第65条《過少申告加算税》第4項に規定する正当な理由があるとは認められないことから、同条第1項の規定に基づいてされた本件各賦課決定処分はいずれも適法である。

8 その他

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1 審査請求に至る経緯

(単位：円)

区 分	項 目	請求人 [redacted]	請求人 [redacted]
期 限 内 申 告 (平成21年4月3日)	課 税 価 格	[redacted]	[redacted]
	納 付 す べ き 税 額		
更 正 処 分 等 (平成24年3月22日)	課 税 価 格		
	納 付 す べ き 税 額		
	過 少 申 告 加 算 税 の 額		
異 議 申 立 て (平成24年5月16日)	課 税 価 格		
	納 付 す べ き 税 額		
	過 少 申 告 加 算 税 の 額		
異 議 決 定 (平成24年7月11日)	課 税 価 格	棄 却	
	納 付 す べ き 税 額		
	過 少 申 告 加 算 税 の 額		

別表2 財産目録

種 類	明 細	本件相続に係る 相 続 財 産	相 続 に よ り 取 得 し た 者	
株 式	商 号 [redacted]	2,000株	請求人 [redacted] 1,000株 請求人 [redacted] 1,000株	
	本店所在地 [redacted]			
	目 的 1 土地及び建物の販売、賃貸、仲介 2 土地及び建物の受託管理 3 建築請負工事業 4 建築物の設計・工事監理等 5 損害保険代理店業 6 前各号に附帯関連する一切の業務			
	発行済株式 の 総 数			2,880株
	資本金の額			144,000,000円

別紙1 共同審査請求人

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

別紙2 関係法令等の要旨

1 相続税法

相続税法第22条《評価の原則》は、相続等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おける時価による旨規定している。

2 評価基本通達

(1) 評価基本通達26《貸家建付地の評価》は、貸家（評価基本通達94《借家権の評価》に定める借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。）の敷地の用に供されている宅地（以下「貸家建付地」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する旨定めている。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{その宅地の} & & \text{その宅地の} & & \text{借地権} & & \text{評価基本通達94} \\ \text{自用地とし} & - & \text{自用地とし} & \times & & \times & \text{に定める借家権} \\ \text{の価額} & & \text{の価額} & & \text{割合} & & \times \text{賃貸割合} \\ & & & & & & \text{割合} \end{array}$$

(2) 評価基本通達93《貸家の評価》は、貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する旨定めている。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{評価基本通達89《家屋の評} & & & & \text{評価基本通達} & & \text{評価基本通達26の} \\ \text{価》等の定めにより評価し} & - & A & \times & \text{94に定める借} & \times & \text{定めによるその家} \\ \text{たその家屋の価額 (A)} & & & & \text{家権割合} & & \text{屋に係る賃貸割合} \end{array}$$

(3) 評価基本通達185《純資産価額》は、評価基本通達179《取引相場のない株式の評価の原則》の「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」は、課税時期における各資産を評価基本通達に定めるところにより評価した価額（この場合、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等又は当該家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする。）の合計額から課税時期における各負債の金額の合計額及び評価基本通達186-2《評価差額に対する法人税額等に相当する金額》により計算した評価差額に対する法人税額等に相当する金額を控除した金額を課税時期における発行済株式数で除して計算した金額とする旨定めている。

3 建築基準法

建築基準法第52条《容積率》第2項第2号は、前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率は、第二種住居地域内の建築物の場合、当該前面道路の幅員のメートル



ルの数値に、10分の4を乗じたもの以下でなければならない旨規定している。

#### 4 地価公示法

(1) 地価公示法第1条《目的》は、同法は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする旨規定している。

(2) 地価公示法第2条《標準地の価格の判定等》第1項は、土地鑑定委員会は、都市計画法第4条《定義》第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法第12条《規制区域の指定》第1項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日（地価公示法施行規則第2条《標準地の価格判定の基準日》により1月1日）における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする旨規定し、同法第2条第2項は、同条第1項の「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう旨規定している。

なお、①地価公示法第6条《標準地の価格等の公示》は、同法第2条第1項に規定する「正常な価格」を判定したときは、所定の事項を官報で公示しなければならない旨規定し、②同法第8条《不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則》は、同法第2条第2項に規定する「正常な価格」を求めるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない旨規定し、③同法第11条《公示価格を規準とすることの意義》は、公示価格を規準するとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう旨規定している。

(3) 地価公示法第3条《標準地の選定》は、同法第2条第1項の標準地は、土地鑑定委

員会が、国土交通省令で定めるところにより、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする旨規定し、地価公示法施行規則第3条《標準地の選定》は、同法第3条の規定による標準地の選定は、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地について行うものとする旨規定している。

## 5 地方税法

- (1) 地方税法第341条《固定資産税に関する用語の意義》第5号は、価格とは、適正な時価をいう旨規定している。
- (2) 地方税法第349条《土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準》第1項は、基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする旨規定している。
- (3) 地方税法第388条《固定資産税に係る総務大臣の任務》第1項は、総務大臣は、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（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない旨規定している。
- (4) 地方税法第403条《固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務》第1項は、市町村長は、一定の場合を除くほか、同法第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない旨規定している。

別紙3 原処分庁算定による本件土地及び本件建物の価額

1 本件土地

【仲値】

$$\begin{array}{l} \text{(正面路線価)} \quad \quad \quad \text{(評価割合)} \quad \quad \quad \text{(仲値)} \\ 150,000\text{円} \quad \diagdown \quad 0.8 \quad = \quad 187,500\text{円} \dots \textcircled{1} \end{array}$$

【時点修正後の1㎡当たりの価額】

$$\begin{array}{l} \text{(①)} \quad \quad \quad \text{(時点修正率) (注1)} \\ 187,500\text{円} \quad \times \quad [REDACTED] \quad = \quad [REDACTED] \dots \textcircled{2} \end{array}$$

【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】

$$\begin{array}{l} \text{(②)} \quad \quad \quad \text{(奥行価格補正率)} \\ [REDACTED] \quad \times \quad [REDACTED] \quad = \quad 162,655\text{円} \dots \textcircled{3} \end{array}$$

【奥行長大補正後の1㎡当たりの価額】

$$\begin{array}{l} \text{(③)} \quad \quad \quad \text{(奥行長大補正率)} \\ 162,655\text{円} \quad \times \quad 0.96 \quad = \quad 156,148\text{円} \dots \textcircled{4} \end{array}$$

【本件土地の通常の取引価額に相当する金額】

$$\begin{array}{l} \text{(④)} \quad \quad \quad \text{(地積)} \\ 156,148\text{円} \quad \times \quad 1,002.64\text{m}^2 \quad = \quad 156,560,230\text{円} \end{array}$$

(注1) 時点修正率は、本件土地の平成20年1月1日の正面路線価(150,000円)と平成21年1月1日の正面路線価(145,000円)を基に1年間の下落率を計算し、平成20年1月1日から本件相続開始日([REDACTED])までの日数([REDACTED]日)を年間日数(366日)で除して計算した。

(注2) 異議決定書の表7の「間口狭小補正」とあるのは「奥行長大補正」の誤記である。

2 本件建物

(本件建物の平成20年度の固定資産税評価額)

89,059,794円

別紙4 本件土地及び公示地 ([REDACTED]) の位置、形状等の状況

区分 項目		本件土地	公示地 ([REDACTED])
所在及び地番		[REDACTED]	[REDACTED]
地積		1,002.64㎡	308.00㎡
価格時点		[REDACTED]	平成20年1月1日
交通接近条件 (道路距離)		[REDACTED]「[REDACTED]」駅 450m	[REDACTED]「[REDACTED]」駅 1,000m
前面道路の状況		南 6.0m 市道	北 4.5m 市道
行政的条件		第二種住居地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率200%	第二種住居地域 建ぺい率60% 指定容積率200% 基準容積率180%
環境条件		[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
画地条件	間口・奥行	間口 約19.0m : 奥行 約53.8m	間口 約12.0m : 奥行 約25.0m
	形状	長方形	ほぼ長方形
	地勢	接面道路と等高の平たん地	接面道路と等高の平たん地
公示価格			168,000円

別紙5 公示地 ([REDACTED]) の公示価格及び [REDACTED] 内の公示地 ([REDACTED]) の公示価格の平均価格に係る平成18年ないし平成21年の推移

(単位：円/m<sup>2</sup>)

区分 \ 年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
公示地 ([REDACTED]) の公示価格	164,000	163,000	168,000	166,000
[REDACTED] 内の公示地 ([REDACTED]) の公示価格の平均価格	123,715	122,518	124,312	122,497

(注) 下欄の平均価格は、[REDACTED] 内の公示地 ([REDACTED]) のうち、平成18ないし21年の間に新設・廃止された地点を除く地点に係る公示価格の平均価格である。

別紙6 社団法人日本不動産鑑定協会が作成した「第7回収益用不動産の利回り実態調査（平成20年度）」における商業系の収益用不動産の総収益利回り及び償却前純収益利回り

	総収益利回り	償却前純収益利回り
地域別（全国）	8.9～12.7 %	6.0～10.0 %
建築経過年数別（全国） （20年以上25年未満）	11.3 %	7.8 %

別紙7 本件鑑定評価書の要旨

1 鑑定評価額

200,000,000円

2 価格の種類

正常価格

3 価格時点

[REDACTED]

4 対象不動産

本件不動産（本件土地及び本件建物）

5 鑑定方式の適用

対象不動産の種類を [REDACTED] の自用の建物及び敷地と確定し、原価法及び収益還元法（直接還元法）を適用して求めた試算価格を調整して、鑑定評価額を決定した。

6 試算価格

(1) 積算価格（原価法による試算価格）

イ 更地価格

本件土地は既成市街地に存し、再調達原価を把握することができないため、取引事例比較法による比準価格を求め、さらに公示価格との均衡に配慮して、更地価格を査定した。

(イ) 取引事例の事例地及び公示地の概要

区分 項目	事例地 1	事例地 2	事例地 3	公示地 ( [REDACTED] )
所 在	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
土地の 種別・類型	更地	建付地	更地	更地として
現況地目	畑	宅地	宅地	宅地
地 積	500.00㎡	569.50㎡	690.61㎡	308.00㎡
取引時点	平成19年8月29日	平成19年12月3日	平成20年1月24日	平成21年1月1日
画地条件	ほぼ正方形 角地	長方形 中間画地	長方形 中間画地	ほぼ長方形 中間画地
前面道路の 状 況	南西 5.6m 市道	南 4.0m 市道	北 6.8m 市道	北 4.5m 市道
地域の特性	[REDACTED] が 混在する地域	[REDACTED] が立地す る中心市街地の 外周部に位置す る [REDACTED]	[REDACTED] が混在す る [REDACTED]	[REDACTED] が混在 する [REDACTED]

区分 項目	事例地 1	事例地 2	事例地 3	公示地 ( [ ] )
交通接近条件 (直線距離)	[ ] 駅から 南西 440m	[ ] 駅から 北 1,100m	[ ] 駅から 北 800m	[ ] 駅から 南 850m
間口距離・ 奥行距離	24.4m・21.2m	13.0m・40.0m	18.5m・37.7m	12.4m・24.8m
用途地域	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
建ぺい率	80%	60%	60%	60%
指定容積率	400%	200%	200%	200%
基準容積率	336%	160%	200%	200%

(ロ) 上記(イ)の標準価格の査定

区分 項目	事例地 1	事例地 2	事例地 3	公示地 ( [ ] )	
取引価格	166,400円/㎡	120,281円/㎡	212,411円/㎡	166,000円/㎡	
事情補正	100/80 公有地売却	100/100	100/100	100/100	
時点修正	99.1/100	99.4/100	99.6/100	100.7/100	
標準 化補 正	街路 条件	100/100	100/100	100/100	
	画地 条件	100/105 角地+5	100/95 奥行長大-5	100/100	
	計	100/105	100/95	100/102 歩道あり+2	100/100
地域 格差 補正	交通接 近条件	100/100	100/90 駅距離-10	100/95 駅距離-5	100/95 駅距離-5
	環境 条件	100/90 鉄道軌道敷 隣接-10	100/95 農地隣接-5	100/110 店舗集積地 近接+10	100/100
	行政的 条件	100/132 容積率+32	100/90 容積率-10	100/100	100/100
	計	100/119	100/77	100/105	100/95
査定値	165,000円/㎡	164,000円/㎡	198,000円/㎡	176,000円/㎡	

(ハ) 比準価格

事例地1ないし事例地3の査定値の平均値176,000円/㎡について、次のとおり個別格差補正を行い、167,000円/㎡と査定した。

$$\begin{matrix} \text{(平均値)} & \text{(奥行長大)} \\ 176,000\text{円} & \times & 95/100 & \doteq & 167,000\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix}$$

(ニ) 公示価格等を規準とした価格

公示地( [ ] )の査定値176,000円/㎡について、次のとおり個別格差補正を行い、167,000円/㎡と査定した。

$$\begin{matrix} \text{(査定値)} & \text{(奥行長大)} \\ 176,000\text{円} & \times & 95/100 & \doteq & 167,000\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix}$$

(ホ) 更地価格



上記(ハ)の比準価格は、実際の取引に基づいたもので市場の実態を反映した価格であり、公示価格とも均衡していることから、比準価格を採用し、更地価格を167,441,000円と査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(比準価格)} & \text{(敷地面積)} & \\ 167,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 1,002.64\text{m}^2 \quad \doteq \quad 167,441,000\text{円} \end{array}$$

ロ 建物価格

(イ) 再調達原価

本件建物と構造・規模・用途等が類似する鉄骨ALC造の共同住宅の建設事例等を参考に、本件建物の再調達原価を次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(建築費単価)} & \text{(延床面積)} & \\ 160,000\text{円} & \times & 1,956.21\text{m}^2 \quad \doteq \quad 312,994,000\text{円} \end{array}$$

(ロ) 減価修正

A 耐用年数に基づく減価額

定額法を採用し、残価率は零として、次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(再調達原価)} & \text{(割合)} & \text{(経年減価率=経過年数/耐用年数)} \\ \text{主体} & 312,994,000\text{円} \times 75\% \times & (22\text{年}/35\text{年}) \quad \doteq \quad 147,554,000\text{円}\cdots\cdots\text{①} \\ \text{設備} & 312,994,000\text{円} \times 25\% \times & (22\text{年}/22\text{年}) \quad \doteq \quad 78,249,000\text{円}\cdots\cdots\text{②} \\ \text{①} & + & \text{②} = 225,803,000\text{円} \end{array}$$

B 観察減価法に基づく減価額

価格時点後の工事履歴などから、本件旧賃借人退去後に要した改修工事などを考慮し、次のとおり追加的な減価を計上した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(再調達原価)} & \text{(耐用年数に基づく減価額)} & \text{(減価率)} \\ ( & 312,994,000\text{円} - 225,803,000\text{円} & ) \times 25\% \quad \doteq \quad 21,798,000\text{円} \end{array}$$

(ハ) 建物価格

上記(イ)の再調達原価から上記(ロ)の減価額を控除して、65,393,000円と査定した。

ハ 積算価格

(イ) 複合不動産としての減価額

本件不動産は单身寮（寄宿舎）という特殊な用途であり、建物と敷地との適応関係からみて、現況は最有効使用の状態とはいえず、市場性減価が認められると判断し、次のとおり複合不動産としての減価を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(更地価格)} & \text{(建物価格)} & \text{(減価率)} \\ (167,441,000\text{円} + 65,393,000\text{円}) & \times & 10\% \quad \doteq \quad 23,283,000\text{円} \end{array}$$

(ロ) 建物及びその敷地の価格

上記イの(ホ)の更地価格及び上記ロの(ハ)の建物価格の合計額から上記(イ)の減価額を控除して、積算価格を210,000,000円と査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(更地価格)} & & \text{(建物価格)} & & \text{(減価額)} \\ 167,440,000\text{円} & + & 65,393,000\text{円} & - & 23,283,000\text{円} & \rightleftharpoons & 210,000,000\text{円} \end{array}$$

(2) 収益価格（収益還元法（直接還元法）による試算価格）

イ 純収益

$$\begin{array}{rcccl} \text{(総収益)} & & \text{(総費用)} & & \text{(純収益)} \\ 30,983,000\text{円} & - & 8,381,000\text{円} & = & 22,601,000\text{円} \end{array}$$

ロ 還元利回り

(イ) 基本利率

A 積上げ方式

(A) 長期安定的金融利回り	2.50%
(B) 不動産投資に対する最低限のリスク	1.50%
(C) 立地に対するリスク	3.00%
(D) 建物の用途・規模等に対するリスク	1.50%
(E) 築年に対するリスク	1.50%
(F) 対象不動産の権利態様に関するリスク	0.00%
(G) その他のリスク（一棟賃貸）	1.50%
(H) 上記(A)ないし(G)の合計	11.50%

B 類似用途の物件の利回り及び投資家意見

9%ないし12%前後

C 基本利率

上記A及びBの検討の結果、不動産の基本利率を11.50%と査定した。

(ロ) 還元利回り

基本利率から賃料の変動率（総収益の成長率）を控除して、次のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(基本利率)} & & \text{(変動率)} & & \\ 11.50\% & - & 0.00\% & = & 11.50\% \end{array}$$

ハ 収益価格

純収益を還元利回りで還元して、収益価格を197,000,000円と査定した。

$$\begin{array}{l} \text{(純収益)} \qquad \qquad \text{(還元利回り)} \\ 22,601,000\text{円} \div 11.50\% \approx 197,000,000\text{円} \end{array}$$

3 鑑定評価額の決定

各手法の特性及び本件不動産の種類、所在地の実情、採用した資料等の信頼性を考慮し、本件においては収益価格（197,000,000円）を重視し、積算価格（210,000,000円）を比較考量して、本件不動産の鑑定評価額を200,000,000円と決定した。

別紙8 審判所算定による本件土地の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額

1 本件土地の本件相続開始日における1㎡当たりの更地価格

公示地 ([REDACTED]) の公示価格 ①		168,000円
時 点 修 正 率 (注1) ②		[REDACTED]
標 準 化 補 正 ③		—
地域要因格差 (注2)	街 路 条 件 ④	[REDACTED] 幅員
	交 通 接 近 条 件 ⑤	100/95 最寄駅の接近性
	行 政 的 条 件 ⑥	100/98.5 公法上の規制の程度
標準価格 (①×②×④×⑤×⑥) ⑦		184,148円
個別要因格差 (注2)	奥 行 通 減 ⑧	90/100
	奥 行 長 大 ⑨	97/100
	方 位 ⑩	106/100
更 地 価 格 (⑦×⑧×⑨×⑩)		170,406円

(注) 1 時点修正率は、公示地 ([REDACTED]) の平成20年1月1日の価格(168,000円)と平成21年1月1日の価格(166,000円)を基に計算した1年間の下落率を、本件相続開始日までの日数([REDACTED]日)と年間日数(366日)であん分して計算した。

$$1 - (1 - 166,000 / 168,000) \times [REDACTED] / 366 = [REDACTED]$$

2 地域要因格差及び個別要因格差は、土地価格比準表に基づいて行った。

2 本件土地の本件相続開始日における通常取引価額に相当する金額

$$\begin{matrix} (1\text{㎡当たりの価額}) & (地積) \\ 170,406\text{円}/\text{㎡} & \times 1,002.64\text{㎡} \\ = & 170,855,871\text{円} \end{matrix}$$

別紙9 審判所算定による本件株式の価額

1 本件会社の規模区分等

本件会社は、評価基本通達178《取引相場のない株式の評価上の区分》に定める大会社に該当する会社であり、評価基本通達180《類似業種比準価額》の定めにより計算した1株当たりの類似業種比準価額は、118,800円（期限内申告における金額と同額である。）となる。

2 1株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算

本件相続開始日において、本件会社が有する資産のうち、本件土地及び本件建物を含む土地及び建物の価額は、次の(1)及び(2)のとおりとなり、また、評価基本通達186《純資産価額計算上の負債》の定めにより、本件会社の負債の金額に含まれる未払法人税等の額は、次の(3)のとおりとなる。

そして、これらに基づいて1株当たりの純資産価額（相続税評価額）を計算すると、次の(4)のとおり、1株当たり37,392円となる。

(1) 土地

(期限内申告額のうち、本件 土地の価額を除いた価額)	(本件土地の通常の取引価 額に相当する金額)			
146,170,331円	170,855,871円	+	=	317,026,202円

(2) 建物

(期限内申告額のうち、本件 建物の価額を除いた価額)	(本件建物の通常の取引価 額に相当する金額)			
8,795,149円	89,059,794円	+	=	97,854,943円

(3) 未払法人税等

未払法人税等の額は、次のとおり18,622,900円となる。

(未払法人税)	[REDACTED]	(未払事業税)	(未払消費税等)	
9,851,900円	+	2,108,400円	+	2,828,500円
				+ 3,834,100円 = 18,622,900円

(注) 未払法人税、[REDACTED]及び未払事業税については、本件相続開始日における仮決算に基づき算定した。

また、未払消費税等については、本件相続開始日における仮決算の仮受消費税の額、仮払消費税の額及び相続開始日前3課税期間の通算課税売上割合に基づき算定した。

(4) 1株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算

1. 資産及び負債の金額（課税時期現在）					
資 産 の 部			負 債 の 部		
科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
	千円	千円		千円	千円
現金預金	128,142	128,142	短期借入金	454,800	454,800
売掛金	2,999	2,999	未払費用	162	162
商品	944,958	944,958	仮受金	5,000	5,000
貸付金	34,478	34,478	預り金	2,527	2,527
立替金	26	26	仮受賃料	411	411
仮払金	910	910	未払役員退職金	150,000	150,000
未収生命保険金	179,462	179,462	未払法人税等	18,622	18,622
建物	97,854	200,608	長期借入金	255,838	255,838
建物附属設備	0	10,551	預り敷金	25,651	25,651
車両運搬具	10,589	10,589	社 債	701,000	701,000
工具器具備品	228	228			
土地	317,026	416,656			
出資金	1,130	2,130			
投資有価証券	2,865	4,138			
敷金	254	254			
差入保証金	780	780			
合 計	① 1,721,701	② 1,936,909	合 計	③ 1,614,011	④ 1,614,011
2. 評価差額に対する法人税額等相当額の計算			3. 1株当たりの純資産価額の計算		
相続税評価額による純資産価額 (①-③)	⑤ 107,690	千円	課税時期現在の純資産価額 (相続税評価額) (⑤-③)	⑨ 107,690	千円
帳簿価額による純資産価額 (②-④)、マイナスの場合は0	⑥ 322,898	千円	課税時期現在の発行済株式数	⑩ 2,880	株
評価差額に相当する金額 (⑤-⑥)、マイナスの場合は0	⑦ 0	千円	課税時期現在の1株当たりの純資産価額 (相続税評価額) (⑨÷⑩)	⑪ 37,392	円
評価差額に対する法人税額等相当額 (⑦×42%)	⑧ 0	千円			

(注) 各欄の金額は、表示単位未満の端数を切り捨てた金額である。

3 審判所算定による本件株式の価額

審判所算定による本件株式の価額は、①上記1の1株当たりの類似業種比準価額、及び②上記2の1株当たりの純資産価額（相続税評価額）に基づき、上記②の価額の方が低いことから、上記②の37,392円となる。

以上により、本件相続に係る相続財産である本件株式の価額は、74,784,000円となる。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(1株当たりの本件株式の価額)} & \text{(株数)} & \text{(本件株式の価額)} \\
 37,392\text{円} & \times 2,000\text{株} & = 74,784,000\text{円}
 \end{array}$$

別紙10 審判所認定額

(単位：円)

項 目	請求人 [REDACTED]	請求人 [REDACTED]
課 税 価 格	[REDACTED]	
納 付 す べ き 税 額	[REDACTED]	

平成27年11月25日

行政文書の写しの送付について

セイワ不動産鑑定株式会社

代表取締役 菊地 誠一 様

平成27年11月13日付東管(総)第444号行政文書開示決定通知書について、行政文書の写しの送付を希望されましたので、別添のとおり送付します。

【参考】送付する行政文書の写しの内訳

裁決書：東裁(諸)平25第2号

担当課	所在地 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第2合同庁舎 東京国税不服審判所 管理課 情報公開担当 電話 03-3239-7181 (内 6014)
-----	---



〒 231-0012

(住所又は所在地)

横浜市中区相生町1丁目15番地

---

(氏名又は名称)

セイワ不動産鑑定株式会社

代表取締役 菊地 誠一 様

# 財産評価のキーポイント

第91回

CASE

## 評価会社が課税時期前3年以内に取得した家屋等の価額（課税時期における通常の取引価額）の算定方法が争点とされた事例（上）

税理士  
笹岡 宏保

### 事例

被相続人甲に相続の開始があった。同人の相続財産には、甲の株式があり、当該株式は評価通達185（純資産価額）に定める純資産価額方式によって評価すべきものであることが判明した。そして、同通達の括弧書においては、「評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等又は当該家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする」と定められている。

そして、甲が保有する資産を確認したところ、被相続人甲に係る相続開始日（課税時期）前3年以内に取得した賃貸事業用不動産（一括賃貸用の寮である建物及びその敷地）が存することが判明した。本件賃貸事業用不動産は、甲による取得直後から賃借人を募集中ではあったが「賃貸」という特殊性もあり、課税時期現在においては、実際の入居者はいなかった（ただし、被相続人甲に係る相続税の申告期限までには賃借人が確定した）。

そうすると、当該賃貸事業用不動産は、同通達の括弧書の適用対象になるものと考えられるところ、その具体的な評価額の算定方法について、次に掲げる種々の判断を必要とされる項目があり、その対応に苦慮しているところである。これらの諸論点につき、どのように対応することが相当であるのか教示されたい。

- (1) 賃貸事業用不動産の課税時期における通常の取引価額の求め方
  - ① 不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価額が通常の取引価額に該当すると認められる要件は何か。
- ② 賃貸事業用不動産を構成する当該土地等、当該家屋等に係る帳簿価額が通常の取引価額に該当すると認められる要件は何か。
- ③ 賃貸事業用不動産を構成する当該土地等につき、路線価により評価することは認めら

れないのか。

④ 賃貸事業用不動産を構成する当該土地等につき、路線価を100分の80で割戻し（かつ、一定の修正率（時点修正率、画地修正率等）を適用して評価する方法は、常に是認の範囲内にあるのか。

⑤ 賃貸事業用不動産を構成する当該建物等につき、固定資産税評価額相当額（固定資産税評価額×1.0（評価倍率））により評価することは認められないのか。

（注）評価通達89（家屋の評価）の定めでは、家屋（自用）の価額は、当該家屋に係る固定資産税評価額に評価倍率（1.0）を乗じて計算した金額によって評価するものとされている。

(2) 賃貸事業用不動産の課税時期における評価態様

当該賃貸事業用不動産に、たとえ、課税時期に賃借人が存していなかったとしても、実際に賃借人を募集中であり、賃貸事業に供用する不動産であることの性質に差異は認められないのであるから、賃貸事業用不動産を構成する当該土地等は貸家建付地（自用地の価額×（1－借地権割合×貸家権割合×賃貸割合（100%））とし、また、同じく当該建物等は貸家（自用家屋の価額×（1－貸家権割合×賃貸割合（100%）））として評価するとは認められないのか。

本件事例は、国税不服審判所裁決事例（平25.7.1裁決、東裁（語）平25-2、平成20年相續開始分）を基礎に構成したものである。

（注）本文中の「\*\*\*」で示した部分は、情報公開法上不開示となった部分である。

### 基礎事実

#### ① 本件相続

被相続人甲は、平成20年2月12日作成の遺言公正証書により、その所有する\*\*\*株式（以下「本件会社」という）2,000株について、請求人らに対して2分の1ずつ相続させる旨の遺言をしていたところ、平成20年\*\*月\*\*日（以下「本件相續開始日」という）に死亡した。

#### ② 本件会社及び本件株式

- (1) 本件会社は、昭和59年に設立された土地及び建物の販売、賃貸及び仲介等を目的と

する株式会社であり、本件相續開始日まで被相続人甲が代表取締役を務めていた同族会社である。

(2) 本件株式は、本件相續開始日において、評価通達168（評価単位）(3)に定める「取引相場のない株式」であり、本件会社は、評価通達178（取引相場のない株式の評価上の区分）に定める会社の規模区分の判定に当たり、卸売業、小売・サービス業以外に該当し（上記(1)）、大会社に区分される会社であった。

(3) 本件会社は、本件相續開始日において、\*\*\*の土地（以下「本件土地」という）及び\*\*\*に所在する建物（以下「本件建物」という）、本件土地と併せて「本件不動産」というを所有していた。

#### ③ 本件不動産

- (1) 本件土地
  - ① 本件土地は、南側の市道（幅員6.0m）