

という。)に定める方法により評価して相続税の申告をしたところ、原処分庁が、一部の土地及び建物の価額は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められるとして、国税庁長官の指示を受けて評価した価額により相続税の各更正処分等をしたのに対し、請求人らが原処分の全部の取消しを求めた事案である。

(2) 関係法令等

- イ 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、同法に特別の定めのあるものを除き、当該財産の取得の時点における時価による旨規定している。
- ロ 評価通達1《評価の原則》の(2)は、財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期(相続により財産を取得した日)において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、評価通達の定めによって評価した価額(以下「通達評価額」という。)による旨定めている。
- ハ 評価通達6《この通達の定めにより難しい場合の評価》は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する旨定めている。
- ニ 租税特別措置法(平成25年法律第5号による改正前のもの。)第69条の4《小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例》第1項は、個人が相続により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、当該相続に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等で財務省令で定める建物又は構築物の敷地の用に供されているもので政令で定めるもの(特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に限る。以下「特例対象宅地等」という。)がある場合には、当該相続により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部で同項の規定の適用を受けるものとして政令で定めるところにより選択をしたもの(以下「選択特例対象宅地等」という。)については、限度面積要件を満たす場合の当該選択特例対象宅地等(以下「小規模宅地等」という。)に限り、相続税法第11条の2《相続税の課税価格》に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に同項各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ、当該各

号に定める割合を乗じて計算した金額とする旨規定し、同項第2号は、貸付事業用宅地等である小規模宅地等の割合を100分の50とする旨規定している（以下、貸付事業用宅地等に係る当該特例を「小規模宅地等特例」という。）。

ホ 国税通則法（平成28年法律第15号による改正前のもの。以下同じ。）第74条の14《行政手続法の適用除外》第1項は、国税に関する法律に基づき行われる処分その他公権力の行使に当たる行為については、行政手続法第14条《不利益処分の理由の提示》を除き、同法第3章《不利益処分》の規定は適用しない旨規定している。

ヘ 行政手続法第14条第1項は、行政庁は、不利益処分をする場合には、その名宛人に対し、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならない旨規定し、同条第3項は、不利益処分を書面でするときは、同条第1項の理由は、書面により示さなければならない旨規定している。

(3) 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「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して■■■■■に提出した（以下、当該申告書に係る申告を「本件申告」という。）。

ロ これに対し、■■■■■は、原処分庁所属の調査担当職員の調査に基づき、平成28年4月27日付で、請求人らに対し、別表1の「更正処分等」欄のとおりとする相続税の各更正処分（以下「本件各更正処分」という。）及び過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」という。）をした。

なお、本件各更正処分等の通知書に付記された処分の理由（以下「本件付記理由」という。）の要旨は、別紙2のとおりである。

ハ 請求人らは、本件各更正処分等に不服があるとして、平成28年7月27日にそれぞれ審査請求をするとともに、請求人■■■■■を総代として選任し、同日、その旨を当審判所に届け出た。

(4) 基礎事実

当審判所の調査及び審理の結果によれば、以下の事実が認められる。

イ 本件相続に係る関係人等

(イ) 本件被相続人は、[redacted] 生まれで、[redacted] で死亡し、本件相続が開始した。本件相続に係る共同相続人は、本件被相続人の妻である[redacted]、同長女である請求人[redacted]、同長男である請求人[redacted]、同二男である[redacted] 及び同養子である請求人[redacted] (二男[redacted] の長男) の5名である。

(ロ) 本件被相続人は、[redacted]、請求人[redacted] を養子とする養子縁組をした。

(ハ) [redacted] (以下「[redacted]」という。) は、[redacted] に不動産の売買及び賃貸借並びに不動産の管理等を目的として設立され、[redacted] [redacted] 以前の代表取締役は本件被相続人、同日以後は請求人[redacted] である。

ロ 不動産の取得状況等

(イ) 本件被相続人は、平成20年5月13日、[redacted] の代表者として、[redacted] [redacted] に対し、[redacted] 診断を申し込んだ。

[redacted] 診断を申し込むに当たり、本件被相続人は、[redacted] [redacted] に対し、次期後継者を請求人[redacted]、請求人[redacted] の後継者を請求人[redacted] と考えており、孫である請求人[redacted] の代まで事業を承継させたい旨及び当該事業承継に伴う遺産分割や相続税が心配である旨を伝えた。

(ロ) 本件被相続人は、平成21年1月30日付で、売主である法人との間で、別表2に記載の[redacted] の土地 (以下「本件甲土地」という。) 及び別表3に記載の本件甲土地上に存する[redacted] の建物 (以下「本件甲建物」といい、本件甲土地と併せて「本件甲不動産」という。) を総額[redacted] で買い入れる旨の不動産売買契約を締結し、本件甲不動産を取得した。

(ハ) 本件被相続人は、平成21年1月30日付で、[redacted] との間で金銭消費貸借契約を締結し、[redacted] を借り受けた。

なお、当該金銭消費貸借契約において、[redacted]、[redacted]、請求人[redacted] [redacted] 及び[redacted] が保証人となっている。

(ニ) 本件被相続人は、平成21年10月16日、本件甲不動産を含む多くの財産を請求人[redacted] に相続させる旨の公正証書遺言をした。

- (ホ) 本件被相続人は、平成21年12月18日付で、請求人 [REDACTED] との間で金銭消費貸借契約を締結し、 [REDACTED] を借り受けた。
- (ハ) 本件被相続人は、平成21年12月21日付で、 [REDACTED] との間で金銭消費貸借契約を締結し、 [REDACTED] を借り受けた。
- (ト) 本件被相続人は、平成21年12月25日付で、売主である法人との間で、別表4に記載の [REDACTED] の土地及び当該土地上に存する建物（以下、当該土地及び建物を併せて「本件乙不動産」といい、本件甲不動産と併せて「本件各不動産」という。）を総額 [REDACTED] で買い入れる旨の不動産売買契約を締結し、本件乙不動産を取得した。
- (チ) 本件被相続人は、平成21年12月25日付で、 [REDACTED] との間で金銭消費貸借契約を締結し、 [REDACTED] を借り受けた。

なお、当該金銭消費貸借契約において、 [REDACTED]、 [REDACTED]、請求人 [REDACTED] 及び [REDACTED] が保証人となっている。

- (リ) 平成24年10月17日、共同相続人の間で、上記(ニ)の公正証書遺言に係る本件被相続人の財産の一部について、遺産分割協議が成立し、請求人らは、当該公正証書遺言及び当該遺産分割協議に基づき、本件相続に係る相続財産を取得した。

なお、請求人 [REDACTED] は、当該公正証書遺言に基づき、本件各不動産を取得するとともに、本件被相続人の債務の全部を承継した。当該承継債務 [REDACTED] のうち、本件相続開始日における本件各不動産の取得の際に締結した金銭消費貸借契約に基づく借入金債務の額は、 [REDACTED] からの [REDACTED] 及び [REDACTED] からの [REDACTED] である（以下、これらの借入金債務の合計額 [REDACTED] を「本件借入金債務合計額」という。）。

- (ヌ) 請求人 [REDACTED] は、平成25年3月7日付で、買主である個人との間で、本件乙不動産を総額 [REDACTED] で売り渡す旨の不動産売買契約を締結し、本件乙不動産を譲渡した。

ハ 本件各不動産の価額等

- (イ) 請求人らは、本件申告において、評価通達の定めに従い、別表5の「請求人ら主張額」欄のとおり、本件甲土地の価額は [REDACTED]（小規模宅地等特例を適用する前の価額。以下「本件甲土地通達評価額」という。）、本件甲建物の価額は [REDACTED]、これらを合計した本件甲不動産の価額は [REDACTED]

(以下「本件甲不動産通達評価額」という。)、また、本件乙不動産の土地に係る価額は[redacted]、建物に係る価額は[redacted]、これらを合計した本件乙不動産の価額は[redacted] (以下「本件乙不動産通達評価額」といい、本件甲不動産通達評価額と併せて「本件各通達評価額」という。)と評価した。

なお、本件申告における本件各不動産を除く取得財産の価額は、[redacted] [redacted]である(別表1の「申告」の「各人の合計」欄参照)。

(ロ) [redacted]が平成27年4月22日付で作成した不動産鑑定評価書(以下「本件甲不動産鑑定評価書」という。)では、本件甲土地の価額は[redacted]、本件甲建物の価額は[redacted]、これらを合計した本件甲不動産の価額は[redacted] (以下「本件甲不動産鑑定評価額」という。)とされている。

なお、本件甲不動産鑑定評価書の要旨は、別紙3のとおりである。

(ハ) [redacted]が平成27年4月22日付で作成した不動産鑑定評価書(以下「本件乙不動産鑑定評価書」という。)では、本件乙不動産の価額は[redacted] (以下「本件乙不動産鑑定評価額」といい、本件甲不動産鑑定評価額と併せて「本件各鑑定評価額」という。)とされている。

なお、本件乙不動産鑑定評価書の要旨は、別紙4のとおりである。

(ニ) 原処分庁は、本件各更正処分において、国税庁長官の指示を受けて別表5の「原処分庁主張額」欄のとおり、本件各不動産を評価した(以下、原処分庁が評価した小規模宅地等特例を適用する前の本件各不動産の価額を「本件各原処分庁評価額」という。)

なお、本件各原処分庁評価額は、本件各鑑定評価額と同額である。

(ホ) 本件甲土地は、小規模宅地等特例の適用があり、本件甲土地通達評価額に適用した後の価額は[redacted]、本件甲土地に係る原処分庁評価額に適用した後の価額は[redacted]である。

(ヘ) 本件相続に係る相続財産のうち、請求人らと原処分庁との間で評価方法及びその価額に争いがある相続財産は、本件各不動産であり、請求人ら及び原処分庁が主張する本件相続開始日における価額は、それぞれ別表5の「請求人ら主張額」欄及び「原処分庁主張額」欄のとおりである。

2 争 点

争点1 本件各不動産について、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるか否か。

争点2 本件付記理由に、本件各更正処分等を取り消すべき記載不備があるか否か。

3 争点についての主張

(1) 争点1 (本件各不動産について、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるか否か。) について

イ 原処分庁

本件各不動産については、次のとおり、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情がある。

(イ) 評価通達6は、評価通達に定める評価方法を画一的に適用した場合には、適正な時価が求められず、その評価額が時価、すなわち、客観的な交換価値からかけ離れて不適切なものとなり、著しく課税の公平を欠く場合も生じることが考えられることから、そのような場合には、客観的な交換価値を個別に評価し、適正な時価評価を行うことができるようにする趣旨で定められたものであり、その射程には、通達評価額が時価を上回る場合だけでなく、下回る場合も含まれる。

(ロ) 本件において、本件甲不動産通達評価額は、本件甲不動産の取得価額及び本件甲不動産鑑定評価額の30%にも満たない僅少なもので、著しい価額の乖離がある。

また、本件乙不動産通達評価額は、本件乙不動産の取得価額及び譲渡価額並びに本件乙不動産鑑定評価額の30%にも満たない僅少なもので、著しい価額の乖離がある。

(ハ) そして、上記1の(4)のハの(イ)のとおり、本件申告における本件各不動産を除く取得財産の価額は■■■■■であるところ、本件被相続人及び請求人らによる本件各不動産の取得から借入れまでの一連の行為により、本件被相続人の本件相続開始日における財産の価額を減少させ、併せて、債務を増加させたものであり、その結果として、相続税額が全く算出されておらず、このことは、ほかに多額の財産を保有せず同様の方法を採用した場合にも結果としてほかの相続財産の課税価格の大幅な圧縮による相続税の負担の軽減という効果を享受する余地のない納税者との間での租税負担の公平を著しく害し、また、富の再分配

機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の機能に反する著しく不相当な結果をもたらしている。

- (ニ) 本件各鑑定評価額は、いずれも不動産鑑定評価基準に準拠しており、収益還元法における純収益や各種利回りの査定も価格時点における不動産市況を反映した客観的で信頼性の高いものであるため、本件各不動産の本件相続開始日における時価を合理的に算定しているものと認められる。

なお、本件各鑑定評価額に係る最終還元利回りは、類似の取引事例に係る取引利回り等を参考に、立地、建物のグレード、築年数、市場の需給動向、分析期間以降の収支予測に係るリスクの程度及び純収益の変動の可能性等を総合的に考慮して査定しており、将来の不確実性等も踏まえた信頼性の高いものである。

- (ホ) 以上のとおり、本件各不動産の評価に当たり、評価通達に定める評価方法を形式的に適用することによって、実質的な租税負担の公平が著しく害されることとなることは明らかであるから、本件各不動産には評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情がある。

したがって、本件各不動産は、評価通達6の定めにより、国税庁長官の指示に基づき評価することとなり、当該指示に基づき評価した価額である本件各鑑定評価額は、相続税法第22条に規定する時価を適正に反映している。

- (ハ) 税務官庁は、評価通達を定めた上で、評価通達1の(2)は、財産の価額は評価通達の定めによって評価した価額による旨、また、評価通達6は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する旨をそれぞれ定め、これらの評価通達を公的見解として明示している。

したがって、本件各不動産の評価に当たって、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるとして、評価通達6の定めに基づき本件各更正処分等を行うことは、信義則に反するものとは認められない。

ロ 請求人ら

本件各不動産については、次のとおり、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情はない。

(イ) 評価通達6は、路線価の決定において考慮されていなかった地盤沈下や近隣の廃棄物処理施設等の建設予定等、潜在的な価額低下要因が路線価決定後に明らかにされた場合には、路線価が時価と大きく乖離して過大となることから、想定外の時価下落事情が事後的に生じた場合の救済措置として創設されたものである。

そして、評価通達による評価が「著しく不適當な場合」とは、評価通達に定める評価方法によることが否定されるべき特別の事情がある場合を意味し、この特別の事情は、評価通達6の制定趣旨を踏まえて判断されるべきであるから、通達評価額と時価評価額との乖離が著しいというだけでは足りず、客観的な評価減の根拠事実が発生し、時価が激変したことを具体的かつ客観的に立証できる場合を意味する。

(ロ) 本件各更正処分は、本件各不動産を借入金で取得し、本件各通達評価額を上回る債務をほかの相続財産から控除して、相続税の過度な節税対策又は租税回避をしたものとみなし、評価通達6を適用したことがうかがわれるが、評価通達6の要件とされる特別の事情には、節税や租税回避の意図といった主観的要素は該当しないから、節税や租税回避を阻止するための根拠として評価通達6を適用することは、その制定趣旨に反した運用で、課税庁の恣意的な課税となり、租税法律主義に反する。

(ハ) なお、本件被相続人が本件各不動産を取得したのは、■■■■■に所有していた賃貸物件が建物の経年により投資運用効率が悪化したため、及び不動産事業の承継予定者である請求人■■■■■が将来在住予定の首都圏に賃貸物件の拠点を移すためであり、取得の経緯には投資の側面と生活設計の側面の双方における合理的な理由があり、本件各不動産の取得に係る一連の行為は、相続税を不当に減少させる行為ではなく、相続税の節税や租税回避を目的としたものではない。

(ニ) 課税庁は、納税者が通達評価額を下回る価額で申告した場合には、評価通達に定める評価方法によらないことを理由に、通達評価額により課税処分を行うが、この点に課税庁による評価通達の使い分けの問題がある。本件各更正処分が許容されるのであれば、課税庁による恣意的課税を許すことになり、租税法律主義に反する。

(ホ) 通達評価額と不動産鑑定士等によるほかの評価方法による評価額との間の乖

離が著しいと思われる場合はまれではなく、その場合の全てに評価通達6が適用されているものではないこと、さらに、原処分庁は、本件各不動産の近隣不動産の評価においても、評価通達6が適用された事例を示して、本件各更正処分の合理性を立証すべきであるが、これについて明らかにしていないことから、本件各不動産の評価に当たり、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の乖離が認められるとして評価通達に定める評価方法を採用しないことは、租税公平主義に反する。

(ハ) 鑑定評価に用いられた最終還元利回りは飽くまで見積もられたものであり、評価主体の恣意により大きく変動するため、収益還元法による時価評価は唯一適正な時価とはいえない。したがって、評価通達により統一的に評価すべきであり、例外的な評価は、客観的な地価急落要因等が存在する場合にのみ用いられるべきである。

また、相続税法の時価は、相続という、取引によらない偶発的な原因により生じる相続税額算定のための時価であるから、控えめな評価額とされているのであり、自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価額を前提とする収益還元法に基づく評価によるべきではない。

(ト) 評価通達とは別の評価方法によって評価して本件各更正処分をしたことは、国税庁長官が発した評価通達に従って財産評価を行い、本件申告をした請求人ら納税者の信頼を裏切るものであり、法の一般原則たる信頼保護法理に違背し、違法である。

(2) 争点2（本件付記理由に、本件各更正処分等を取り消すべき記載不備があるか否か。）について

イ 原処分庁

行政手続法第14条の規定は、行政庁の判断の慎重、合理性を担保して、その恣意を抑制するとともに、処分の理由を相手方に知らせて不服申立ての便宜を与えることにあるという趣旨によるものであることから、不利益処分の理由が当該趣旨目的を充足する程度に具体的に明示するものである限り、法の要求する処分理由の提示として欠けることはない。

そして、本件付記理由の記載内容は、相続税法第22条の規定及びその解釈並びに評価通達6の定めを踏まえ、処分の基となる各事実、その法的評価及び当該法

的評価に基づき評価通達6の定めを適用した旨の記載がされ、本件各更正処分等の理由を具体的に明示しており、理由付記が求められている趣旨を十分に担保するものであるから、本件付記理由に記載不備は認められない。

ロ 請求人ら

本件各更正処分等の通知書には、本件付記理由として、本件各不動産に係る一連の取引が特別の事情に該当する理由が記載されていなければならないにもかかわらず、本件付記理由には、本件各鑑定評価額が時価であるとして、本件申告における本件各通達評価額との開差が3倍ないし4倍であることが記載されているにとどまり、評価通達6の適用要件を充足することの具体的な理由が記載されていないから、処分理由の付記に不備があり、その不備は、本件各更正処分等の違法事由に該当する。

4 当審判所の判断

(1) 争点1（本件各不動産について、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるか否か。）について

イ 法令解釈等

相続税法第22条は、相続財産の価額は、特別に定める場合を除き、当該財産の取得の時における時価によるべき旨を規定しており、ここ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いうものと解するのが相当である。

しかし、客観的な交換価値というものが必ずしも一義的に確定されるものではないことから、課税実務上は、相続財産評価の一般的基準が評価通達によって定められ、そこに定められた画一的な評価方法によって相続財産を評価することとされている。これは、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、その評価方法、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、また、課税庁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、あらかじめ定められた評価方法によりこれを画一的に評価する方が、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であるという理由に基づくものと解される。

そうすると、特に租税平等主義という観点からして、評価通達に定められた評価方法が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるか

ら、特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ評価通達に定める方法以外の方法によってその評価を行うことは、たとえその方法による評価額がそれ自体としては相続税法第22条の定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても、納税者間の実質的負担の公平を欠くことになり、許されないものというべきである。

しかし、他方、評価通達に定められた評価方法によるべきであるとする趣旨が上記のようなものであることからすれば、評価通達に定める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、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反し、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な場合には、別の評価方法によることが許されるものと解すべきであり、このことは、評価通達において「通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定められていることから明らかなものというべきである。

すなわち、相続財産の評価に当たっては、特別の定めのある場合を除き、評価通達に定める評価方法によるのが原則であるが、評価通達によらないことが相当と認められるような特別の事情のある場合には、ほかの合理的な時価の評価方法によることが許されるものと解するのが相当である。

ロ 認定事実

原処分関係資料並びに当審判所の調査及び審理の結果によれば、次の事実が認められる。

- (イ) 本件被相続人が本件各不動産を取得した時期は、本件被相続人が [REDACTED] となり、[REDACTED] の事業承継について [REDACTED] に対し相談し、その事業承継のための方策の一環として請求人 [REDACTED] と養子縁組した時期に近接した時期である。
- (ロ) 本件被相続人は、[REDACTED] から [REDACTED] 診断結果の報告を受けた際、借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算及び相続財産の圧縮効果についての説明を受けていた。
- (ハ) 本件被相続人が、上記1の(4)のロの(イ)及び(フ)の金員の借入れを申し込んだ際に、[REDACTED] の担当者は、それぞれ「貸出稟議書」と題する書面を作成したところ、当該各書面には「採上理由」として相続対策のため不動産

購入を計画、購入資金につき借入れの依頼があった旨及び相続対策のため本年1月に不動産購入、前回と同じく相続税対策を目的として収益物件の購入を計画、購入資金につき借入れの依頼があった旨の記載があり、本件被相続人は、上記の金員の借入れを申し込むに際し、[redacted]との間で、金員の借入れの目的が、相続税の負担の軽減を目的とした不動産購入の資金調達にあるとの認識を共有していた。

(ニ) [redacted]は、上記1の(4)のロの(ハ)及び(チ)の貸付けにおいて、本件各不動産にそれぞれ抵当権を設定するとともに、[redacted]が所有する不動産についても抵当権を設定した。

(ホ) 本件甲不動産通達評価額は、本件甲不動産の取得価額及び本件甲不動産鑑定評価額のそれぞれ約23.9%、約26.5%の価額であり、また、それぞれの価額との差は[redacted]、[redacted]である。

また、本件乙不動産通達評価額は、本件乙不動産の取得価額及び譲渡価額並びに本件乙不動産鑑定評価額のそれぞれ約24.3%、約26.0%、約25.8%の価額であり、また、それぞれの価額との差は[redacted]、[redacted]、[redacted]である。

ハ 当てはめ

(イ) 本件各鑑定評価額は、いずれも資格を有する不動産鑑定士により不動産鑑定評価基準に準拠した方法により算出されており、いずれも原価法による積算価格と収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格をそれぞれ試算した上で、両者を比較検討し、最終的には収益還元法による収益価格を重視して鑑定評価を行ったものであると認められるところ、収益還元法の適用の基礎となる純収益に係る数値、DCF法において適用する割引率及び最終還元利回り並びに直接還元法において適用する還元利回りの査定は、本件相続開始日における本件各不動産の実情及び不動産市況を反映したものと認められる。

したがって、本件各鑑定評価額は、本件各不動産の本件相続開始日における時価を合理的に算定しているものと認められる。

(ロ) 本件被相続人は、本件相続開始日において、本件各不動産以外の積極財産として、上記1の(4)のハの(イ)のとおり、総額[redacted]の財産を有しており、ここから本件借入金債務合計額を除いた本件被相続人の債務の額[redacted]

及び葬式費用の額 [redacted] を控除すると [redacted] となり、通常、相続税が発生する。

(ハ) しかし、本件申告では、本件各不動産について、上記ロの(ホ)のとおり、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には著しい乖離があり、小規模宅地等特例を適用した後の価額で比較すると、別表5の「差引金額」欄のとおり、合計 [redacted] の開差があるところ、上記1の(4)のハの(イ)及び(ホ)に基づき [redacted] を課税価格に算入し、同ロの(リ)の本件借入金債務合計額を控除したので、本件借入金債務合計額は、その全額を当該課税価格に算入した額から控除できず、その差額 [redacted] がほかの積極財産の価額から控除されることとなり、結果として、課税価格に算入すべき金額の大半が圧縮され、請求人らは相続税の負担を免れることになる。

このように、本件被相続人及び請求人らなどによる本件各不動産の取得から借入れまでの一連の行為は、本件被相続人が本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間に著しい乖離のある本件各不動産を、借入金により取得し、本件申告において評価通達に定める評価方法により評価することにより、本件借入金債務合計額が本件各不動産はもとよりほかの積極財産の価額からも控除され、請求人らが本来負担すべき相続税を免れるという結果をもたらすこととなる。

(ニ) そして、上記1の(4)のロの(イ)及び上記ロの(イ)ないし(ハ)のとおり、本件被相続人は、① [redacted] となり、[redacted] の事業承継に伴う遺産分割や相続税の負担を懸念し、[redacted] に対し [redacted] 診断を申し込んだこと、② [redacted] から、借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算及び相続財産の圧縮効果についての説明を受けていたこと、③本件各不動産の購入資金の借入れの目的が、相続税の負担の軽減を目的とした不動産購入の資金調達にあると認識していたこと、及び④ [redacted] の事業承継のための方策の一環として請求人 [redacted] と養子縁組した時期と近接した時期に、本件各不動産を取得していることを総合すれば、本件被相続人の本件各不動産の取得の主たる目的は相続税の負担を免れることにあり、本件被相続人は、本件各不動産の取得により本来請求人らが負担すべき相続税を免れることを認識した上で、本件各不動産を取得したとみることが自然である。

(ホ) また、本件被相続人が不動産を取得することで、請求人らが、上記(ハ)のよう

な相続税の負担を免れるという利益を享受し得るためには、不動産の購入資金の大半を借入金により賄うことで借入金債務を負担するとともに、その借入金債務が、購入する不動産以外の積極財産に係る課税価格を圧縮できる程度に多額のものでなければならない。実際、本件被相続人が、本件各不動産の購入資金の大半を [REDACTED] からの借入金により賄ったところ、その借入金の総額は、本件各通達評価額を上回り、課税価格を圧縮する多額のものであった。そして、本件被相続人が、 [REDACTED] から多額の借入れをすることができたのは、本件被相続人の一族及び [REDACTED] が保証人となり、かつ、本件各不動産に加え、上記ロの(ニ)のとおり、 [REDACTED] が所有する不動産に抵当権を設定することができたためであると認められる。

(ハ) このように、本件各不動産について、本件各通達評価額を課税価格に算入すべきものとする、請求人らが、本件各不動産を取得しなかったならば負担していたはずの相続税を免れる利益を享受するという結果を招来する。これは、本件被相続人が、上記(ホ)のとおり、相続税の負担の軽減策を採ったことによるものであり、このような事態は、同様の軽減策を採らなかったほかの納税者との間の租税負担の公平はもちろん、被相続人が多額の財産を保有していないため、同様の軽減策によって相続税負担の軽減という効果を享受する余地のないほかの納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反する著しく不公平なものであるといえる。

(ト) したがって、本件各不動産については、評価通達に定める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、相続税の目的に反し、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ことから、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情があると認められ、本件各不動産の価額は、上記(イ)のとおり、ほかの合理的な時価の評価方法である不動産鑑定評価に基づいて評価することが相当である。

ニ 請求人らの主張について

(イ) 請求人らは、評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情は、路線価の決定の際に考慮されていなかった潜在的な土地の価額低下要因が路線価の決定後に明らかにされた場合、すなわち路線価に反映され

ない客観的な時価の変動要因である地盤沈下や近隣の廃棄物処理施設等の建設予定等の客観的な評価減の根拠事実が発生し、その結果として時価が激変したことが具体的かつ客観的に立証された場合に限られる旨主張する。

しかしながら、特別の事情は、上記イのとおり、「評価通達に定める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、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反し、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な場合」に認められるものと解され、土地の価額が低下した場合に限られるものではない。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (ロ) 請求人らは、本件被相続人に節税や租税回避の目的があったような事情をもって特別の事情があると判断することは許されず、このような判断が許されるとするならば、課税庁による恣意的な課税が可能になり、租税法律主義に反する旨主張する。

しかしながら、特別の事情が認められるのは上記イのとおりであり、これに基づき上記ハのとおり判断したところ、その際に、本件被相続人に相続税の負担の軽減という目的があったことを特別の事情の有無を判断する上で考慮することは許されるものであり、このように解したとしても、特別の事情がない限り、課税庁としては、評価通達に定める評価方法以外の方法による評価を採用することが許されないのであるから、租税法律主義に反することにはならないというべきである。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (ハ) 請求人らは、本件被相続人の本件各不動産の取得には、節税や租税回避以外の合理的な目的が存在していた旨主張する。

しかしながら、上記ハの(ニ)のとおり、本件被相続人が本件各不動産を取得した主たる目的は相続税の負担を免れることにあったことが十分に認められる。そして、本件被相続人の本件各不動産の取得は、それ自体としてみた場合、本件被相続人が相続税の負担の軽減以外の合理的な目的をも有した上で本件各不動産を取得したことを否定するに足る証拠はないが、相続税の負担を免れる目的以外にほかの合理的な目的が併存していたとしても、上記ハの(ト)のとおり、本件各不動産について評価通達に定める評価方法を適用すれば相続税の目的に

反し、実質的な租税負担の公平を著しく害することによって、相続税の負担の軽減以外の合理的な目的によって、本件各不動産について評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情の存在が肯定されなくなるものとすべき根拠は乏しいというべきである。

したがって、本件被相続人の本件各不動産の取得に相続税の負担の軽減以外の合理的な目的が併存していたことは、上記ハの判断を左右する事情とはいえない。

- (ニ) 請求人らは、納税者が通達評価額を下回る価額を課税価格に算入して申告をした場合には、課税庁が評価通達に定める評価方法によらないことを理由に通達評価額により課税処分を行うことから、この点に課税庁による評価通達の使い分けの問題があり、本件各更正処分が許容されるならば、課税庁による恣意的課税を許すことになる旨主張する。

しかしながら、課税庁が、通達評価額を上回る評価額を採用する場合には、上記イのとおり、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情のあることが要求される。他方で、課税庁が通達評価額を採用する場合にも、課税処分が常に適法になるわけではなく、通達評価額が、対象財産の客観的な交換価値を上回るものではないことが要求されると解すべきである。

したがって、課税庁が、評価通達に定める評価方法による評価額を採用するか否かについては、相続税法第22条及び租税平等原則の両面からの規制を受け、これを恣意的に決定することはできないというべきであり、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (ホ) 請求人らは、通達評価額と不動産鑑定士等によるほかの評価方法による評価額との間の乖離が著しいことはまれではなく、その場合の全てに評価通達に定める評価方法以外の評価方法が採用されているわけではなく、特に本件各不動産の近隣不動産の評価においても、評価通達に定める評価方法以外の方法による評価額に基づく課税処分が行われているかどうか明らかではないから、本件各不動産について特別の事情があるとして評価通達に定める評価方法を採用しないことは、租税公平主義に反する旨主張する。

しかしながら、上記ハの(ト)のとおり、本件各不動産について特別の事情があると認められる以上、仮に同様の事案において、評価通達に定める評価方法以

外の方法による評価額に基づく課税処分が行われなかった事例があったとしても、課税庁が、殊更恣意的に本件についてのみ異なる取扱いをしたというような特段の事情がない限り、これをもって直ちに租税公平主義に反するものとはいえず、本件各不動産について評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情の存在を否定すべきであるとはいえない。また、そのような特段の事情があることをうかがわせる証拠もない。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (ハ) 請求人らは、本件各鑑定評価額は、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額を前提とするのに対し、相続税法第22条にいう時価は、それとは異なり、控えめな評価額を採用している路線価に基づく価額をいうから、本件各鑑定評価額をもって同条にいう時価ということとはできない旨主張する。

しかしながら、上記イのとおり、相続税法第22条にいう時価は、客観的な交換価値、すなわち財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額にほかならないと解されるから、本件各鑑定評価額をもって同条にいう時価であると認めることに支障はないといふべきである。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (ト) 請求人らは、評価通達に定める評価方法とは別の方法による評価額に基づき更正処分をすることは、納税者の信頼を裏切るものであり、信頼保護の原則に反する旨主張する。

しかしながら、評価通達6が「通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めているとおり、評価通達自体、評価通達に定める評価方法による評価が異なる場合にも適用されるものではないことを明示しているのであるから、その主張の前提を欠くものといふべきである。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用することができない。

- (2) 争点2（本件付記理由に、本件各更正処分等を取り消すべき記載不備があるか否か。）について

イ 法令解釈

行政手続法第14条第1項本文が、不利益処分をする場合に同時にその理由を名宛人に示さなければならないとしているのは、名宛人に直接に義務を課し又はその権利を制限するという不利益処分の性質に鑑み、行政庁の判断の慎重と合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、処分の理由を名宛人に知らせて不服の申立てに便宜を与える趣旨に出たものと解される。

そして、行政手続法第14条第1項本文に基づいてどの程度の理由を付記すべきかは、上記の趣旨に照らし、当該処分の根拠法令の規定内容、当該処分に係る処分基準の存否及び内容並びに公表の有無、当該処分の性質及び内容、当該処分の原因となる事実関係の内容等を総合考慮してこれを決定すべきであるが、行政庁の恣意抑制及び不服申立ての便宜という理由付記制度の趣旨目的を充足する程度に具体的に明示するものである限り、法の要求する理由の付記として欠けているところはないと解するのが相当である。

ロ 当てはめ

本件付記理由については、別紙2のとおり、原処分庁が、相続財産の評価に係る法令解釈等を踏まえ、本件各通達評価額と本件各不動産の取得価額及び譲渡価額並びに本件各鑑定評価額との間には、著しい価額の乖離があり、本件各不動産の価額を評価通達の定めにより評価することは、著しく不相当であると認定した上で、国税庁長官の指示に基づいて本件各不動産の価額の評価を行い、本件各更正処分等をした旨記載されている。

そうすると、本件付記理由には、本件各不動産について、国税庁長官の指示を受けて評価を行うこと理由及び評価額が記載されており、本件付記理由は、上記イの理由付記制度の趣旨目的を充足する程度に具体的に明示されていると認められるから、更正理由の付記として欠けるところはないというべきである。

ハ 請求人らの主張について

請求人らは、本件付記理由は、本件各鑑定評価額が時価であるとして、本件各通達評価額との開差が3倍ないし4倍であることが記載されているにとどまり、評価通達6の要件を充足する具体的な理由が記載されていないから、処分理由の付記に不備がある旨主張する。

しかしながら、上記ロのとおり、本件付記理由には、本件各不動産について、国税庁長官の指示を受けて評価を行う理由が具体的に記載されているから、本件

の事案の内容等に鑑みれば、本件付記理由程度の記載であっても、原処分庁の恣意抑制及び不服申立ての便宜という理由付記制度の趣旨目的を充足するに足るものというべきである。

したがって、本件付記理由に記載不備はなく、請求人らの主張には理由がない。

(3) 本件各更正処分の適法性について

以上のとおり、本件各不動産は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められ、相続税の課税価格に算入すべき価額は、本件各原処分庁評価額に小規模宅地等特例を適用した後のものとなる。これに基づき算出した請求人らの本件相続税の課税価格及び納付すべき税額は、別表1の「更正処分等」欄のとおりとなり、当審判所においても、本件相続税の請求人らの納付すべき税額は、本件各更正処分における請求人らの納付すべき税額と同額であると認められる。

なお、本件各更正処分のその他の部分については、請求人らは争わず、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。

したがって、本件各更正処分はいずれも適法である。

(4) 本件各賦課決定処分の適法性について

上記(3)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、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。そして、当審判所においても、本件相続税の過少申告加算税の額は、別表1のとおり、本件各賦課決定処分における過少申告加算税の額と同額であると認められる。

したがって、本件各賦課決定処分はいずれも適法である。

(5) 結論

よって、審査請求はいずれも理由がないから、これらを棄却することとし、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)

項目		区分	申告	更正処分等
年月日等			法定申告期限内	平成28年4月27日
各人の合計	取得財産の価額		[redacted]	[redacted]
	本件甲不動産			
	本件乙不動産			
	債務及び葬式費用の金額			
	課税価格			
	相続税の総額			
請求人 [redacted]	取得財産の価額			
	債務及び葬式費用の金額			
	課税価格			
	納付すべき税額			
	過少申告加算税の額			
請求人 [redacted]	取得財産の価額			
	債務及び葬式費用の金額			
	課税価格			
	納付すべき税額			
	過少申告加算税の額			
請求人 [redacted]	取得財産の価額			
	本件甲不動産			
	本件乙不動産			
	債務及び葬式費用の金額			
	課税価格			
	納付すべき税額			
	過少申告加算税の額			

(注) 本件甲不動産の価額は、本件甲土地の価額に小規模宅地等特例を適用した後の価額と、本件甲建物の価額を合計したものである。

別表2 本件甲土地の明細

所 在	地 番	地 目	地 積
[redacted]	[redacted]	宅 地	378.67㎡

別表3 本件甲建物の明細

所 在	家屋番号	種 類	構 造	床面積
[redacted]	[redacted]	共同住宅 店 舗	鉄筋コンク リート造陸 屋根8階建	1階 195.45㎡ 2階 211.77㎡ 3階 211.77㎡ 4階 211.77㎡ 5階 193.64㎡ 6階 169.65㎡ 7階 152.60㎡ 8階 102.21㎡

別表4 本件乙不動産の明細

所 在	地 番	地 目	地 積	種類・構造	床面積
[redacted]	[redacted]	宅 地	281.65㎡	駐輪場 居 宅 鉄筋コンク リート造陸 屋根7階建	1階 151.16㎡ 2階 129.48㎡ 3階 129.48㎡ 4階 129.48㎡ 5階 129.48㎡ 6階 129.48㎡ 7階 129.48㎡
専有部分の家屋番号等					
[redacted]					

別表5 本件各不動産の価額等

(単位：円)

		① 請求人ら主張額	② 原処分庁主張額	③ 差引金額 (②-①)
本件甲不動産	本件甲土地			
	本件甲建物			
	計			
本件乙不動産	土地			
	建物			
	計			
合 計				

(注) 表中の上段の価額は小規模宅地等特例適用前、下段の価額は適用後の価額を示す。

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 本件付記理由の要旨

本件付記理由の要旨は、以下のとおりである（なお、略称等は本文中の例による。）。

相続等により取得した財産の価額は、相続税法第22条の規定に基づき、当該財産の取得の時における時価によるところ、その時価は、評価通達1の(2)の定めのとおり、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、通達評価額によることとなります。ただし、評価通達6は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する旨定めています。

本件申告において、本件各不動産の価額について、評価通達の定めにより、本件甲土地を [REDACTED]、本件甲建物を [REDACTED]、本件乙不動産の土地を [REDACTED] 及び建物を [REDACTED] と評価し、本件甲土地については、小規模宅地等特例を適用し、 [REDACTED] としています。

しかしながら、次の事実から、本件各不動産の価額は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められますので、国税庁長官の指示に基づき評価すると、本件甲土地の評価額は [REDACTED]、本件甲建物の評価額は [REDACTED]、本件乙不動産の評価額は [REDACTED] となり、また、本件甲土地について、小規模宅地等特例を適用すると、 [REDACTED] となります。

1 本件甲不動産は、本件被相続人が平成21年に [REDACTED] で購入したのですが、その購入価額は、本件甲不動産通達評価額の約4.18倍、差額は [REDACTED] となっています。

また、本件乙不動産は、本件被相続人が平成21年に [REDACTED] で購入し、請求人 [REDACTED] が平成25年に [REDACTED] で譲渡したのですが、その購入価額は、本件乙不動産通達評価額の約4.11倍、差額は [REDACTED] となり、譲渡価額は、本件乙不動産通達評価額の約3.85倍、差額は [REDACTED] となっています。

本件相続開始日前後において本件甲不動産の購入価額並びに本件乙不動産の購入価額及び譲渡価額が具体的に明らかとなっており、これらの取引価額はいずれも客観的に相当な価額であると認められ、その取引価額と本件各通達評価額との間に著しい乖離が生じていることから、本件各不動産の価額を評価通達の定めによって評価することは相続税法第22条の法意に照らし合理性を欠くこととなります。

2 本件甲不動産鑑定評価書によると、本件甲不動産の本件相続開始日における鑑定評価

額は■■■■■と決定されています。

- 3 本件乙不動産鑑定評価書によると、本件乙不動産の本件相続開始日における鑑定評価額は■■■■■と決定されています。
- 4 本件各鑑定評価額は、本件各不動産の本件相続開始日における時価を合理的に算定しているものと認められ、本件甲不動産の評価額は■■■■■、本件乙不動産の評価額は■■■■■となります。
- 5 本件甲不動産の本件相続開始日における評価額は、本件甲不動産通達評価額の約3.77倍、差額は■■■■■となり、また、本件乙不動産の本件相続開始日における評価額は、本件乙不動産通達評価額の約3.88倍、差額は■■■■■となり、著しい乖離が認められます。
- 6 上記1ないし5のことからすると、本件各不動産の価額を評価通達の定めにより評価することは、著しく不相当であると認められます。

別紙3 本件甲不動産鑑定評価書の要旨

1 鑑定評価の方針

原価法及び収益還元法を適用し、求められた価格を調整して鑑定評価額を求める。

なお、取引事例比較法については、評価対象不動産と比較可能な貸家及びその敷地に関する取引事例の収集が困難であることから、その適用を断念した。

2 原価法

(1) 土地

イ 想定した標準画地

北東側が幅員約6mの舗装道路に接面する、[redacted]から[redacted]、
[redacted]の長方形地。

ロ 取引事例等

項目	取引事例1	取引事例2	取引事例3	取引事例4	基準地
所在	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
取引時点 (価格時点)	平成23年11月	平成24年2月	平成23年3月	平成23年9月	平成23年7月
地積	270㎡	240㎡	690㎡	1,300㎡	[redacted]
取引価格①	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡
事情補正②	100/100	100/100	100/100	100/100	—
時点修正③	99.9/100	100/100	99.4/100	99.9/100	99.9/100
建付増減価 補正④	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
標準化 補正⑤	100/102	100/97	100/102	100/103	100/100
地域要因⑥	100/119	100/89	100/119	100/108	100/134
補正後価格 (0×0×0×0×0×0)	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡
標準画地の 比準価格	[redacted]/㎡				/
個別格差	103/100				103/100
比準価格	[redacted]/㎡				(規準価格) [redacted]/㎡

ハ 土地価格の査定

評価対象土地の再調達原価1㎡当たりの比準価格を[redacted]/㎡と査定した
(特段の建付減価を認めない。)

(1㎡当たりの比準価格) (地積) (土地価格)

$$[redacted]/㎡ \times 362.11㎡ \div [redacted]$$

(2) 建物

イ 再調達原価

評価対象建物及び類似建物の再調達原価を参考に、評価対象建物のグレード、規模、仕様等を考慮して、間接法により1㎡当たりの再調達原価を [redacted] /㎡と査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(1㎡当たりの再調達原価)} & \text{(延床面積)} & & \text{(建物再調達原価)} & \\ [redacted] / \text{㎡} & \times 1,448.86 \text{㎡} & \doteq & [redacted] & \end{array}$$

ロ 建物価格の査定

上記イの再調達原価に耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、減価額を55,000,000円と査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(建物再調達原価)} & \text{(減価額)} & & \text{(建物価格)} & \\ [redacted] & - 55,000,000 \text{円} & = & [redacted] & \end{array}$$

(3) 付帯費用

イ 再調達原価

開発に伴うリスク、開発中の金利相当額及び開発利益相当額等を考慮して、付帯費用率を20%と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(土地価格)} & & \text{(建物再調達原価)} & & \text{(付帯費用率)} & & \text{(再調達原価)} \\ ([redacted] + [redacted]) & \times 20\% & \doteq & [redacted] & & & \end{array}$$

ロ 付帯費用の査定

建物（躯体、仕上及び設備）の耐用年数をその割合で加重平均した年数を考慮して、定額法（残価額0円）により減価額を14,000,000円と査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(再調達原価)} & \text{(減価額)} & & \text{(付帯費用)} & \\ [redacted] & - 14,000,000 \text{円} & = & [redacted] & \end{array}$$

(4) 原価法による積算価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(土地価格)} & & \text{(建物価格)} & & \text{(付帯費用)} & & \text{(積算価格)} \\ [redacted] & + & [redacted] & + & [redacted] & = & [redacted] \end{array}$$

3 収益還元法

(1) DCF法

イ 割引率の査定

類似の不動産の取引事例との比較から求める方法による割引率（5.40%）を標準に、借入金と自己資金に係る割引率から求める方法による割引率（5.79%）及

び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法による割引率(5.40%)を参考にとどめ、評価対象不動産の割引率を5.40%と査定した。

ロ 最終還元利回りの査定

上記イの割引率及び類似不動産の最終還元利回りの水準(5.30%~5.70%)等を参考に、評価対象不動産の立地、建物のグレード、築年数、所有形態等権利関係、市場の需給動向、分析期間以降の収支予測に係るリスクの程度並びに純収益の変動の可能性等を総合的に考慮して、評価対象不動産の最終還元利回りを5.70%と査定した。

ハ 純収益の現在価値

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
運営収益①	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円
運営費用②	11,490,662円	11,490,662円	11,528,462円	11,441,062円	11,441,062円	11,441,062円
資本的支出③	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円
純収益④ (①-②-③)	42,657,096円	42,657,096円	42,619,296円	42,706,696円	42,706,696円	42,706,696円
複利現価率⑤	0.9488	0.9002	0.8540	0.8103	0.7688	0.7294
現在価値 (④×⑤)	40,473,053円	38,399,918円	36,396,879円	34,605,236円	32,832,908円	31,150,264円
	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	
運営収益①	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円	56,884,758円	[redacted]	
運営費用②	11,353,662円	11,353,662円	11,353,662円	11,266,262円	[redacted]	
資本的支出③	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円	2,737,000円	[redacted]	
純収益④ (①-②-③)	42,794,096円	42,794,096円	42,794,096円	42,881,496円	[redacted]	
複利現価率⑤	0.6920	0.6566	0.6229	0.5910	[redacted]	
現在価値 (④×⑤)	29,613,514円	28,098,603円	26,656,442円	25,342,964円	[redacted]	

分析期間(1年度から10年度まで)の現在価値の合計は、323,569,781円である。

ニ 分析期間末の復帰価格

分析期間翌年(11年度)において予想される純収益を最終還元利回りで除し(売却価格)、その3%の売却費用[redacted]を控除して査定した。

(11年度の純収益) (最終還元利回り) (売却価格)

$$[redacted] \div 5.70\% = [redacted]$$

(売却価格) (売却費用) (復帰価格)

$$[redacted] - [redacted] = [redacted]$$

ホ 復帰価格の現在価値

$$\begin{array}{ccccc} \text{(復帰価格)} & & \text{(10年度の複利現価率)} & & \text{(復帰価格の現在価値)} \\ [REDACTED] & \times & 0.5910 & = & [REDACTED] \end{array}$$

ヘ DCF法による収益価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{(純収益の現在価値)} & & \text{(復帰価格の現在価値)} & & \text{(DCF法による収益価格)} \\ 323,569,781\text{円} & + & [REDACTED] & = & [REDACTED] \end{array}$$

(2) 直接還元法

イ 純収益の査定

収集した資料等に基づく貸室賃料収入等から、空室等損失及び貸倒損失を控除して運営収益を査定した。また、類似不動産の水準等を参考にして、維持管理費、水道光熱費、修繕費、公租公課及び損害保険料等の運営費用を査定した。

運営収益から運営費用を控除した運営純収益から、資本的支出（類似不動産の資本的支出水準、経済的残存年数を考慮の上、建物再調達原価の0.7%と査定）を控除して、純収益を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{(運営収益)} & & \text{(運営費用)} & & \text{(運営純収益)} \\ [REDACTED] & - & [REDACTED] & = & [REDACTED] \\ \text{(運営純収益)} & & \text{(資本的支出)} & & \text{(純収益)} \\ [REDACTED] & - & [REDACTED] & = & [REDACTED] \end{array}$$

ロ 還元利回りの査定

類似不動産の取引事例における取引利回り水準（5.40%～5.73%）を参考に、評価対象不動産の立地、規模、建物のグレード、築年数、所有形態等の権利関係、市場の需給動向等を比較の上、前提とする収支、これによるリスクの程度等を総合的に考慮して、評価対象不動産の還元利回りを5.60%と査定した。

ハ 直接還元法による収益価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{(純収益)} & & \text{(還元利回り)} & & \text{(直接還元法による収益価格)} \\ [REDACTED] & \div & 5.60\% & = & [REDACTED] \end{array}$$

(3) 収益還元法による収益価格

上記(1)及び(2)のとおり、DCF法による収益価格 [REDACTED] 及び直接還元法による収益価格 [REDACTED] が求められたので、各収益価格を考慮し、DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格を検証手段にとどめて、評価対

象不動産の収益価格を [REDACTED] と試算した。

4 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

上記2及び3のとおり、原価法による積算価格 [REDACTED] 及び収益還元法による収益価格 [REDACTED] の試算価格が得られた。各試算価格及び各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性の再吟味並びに各試算価格等が有する説得力に係る判断を踏まえ、評価対象不動産の種類、地域性、市場参加者の属性等を総合的に勘案し、適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を標準に、積算価格を参考にとどめ、評価対象不動産の鑑定評価額を [REDACTED] と決定した。

なお、原価法において求められた土地及び建物の割合を鑑定評価額に乗じると、評価対象土地は [REDACTED]、評価対象建物は [REDACTED] と求められた。

別紙4 本件乙不動産鑑定評価書の要旨

1 鑑定評価の方針

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、各試算価格を調整して鑑定評価額を求める。

なお、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域において、規範性がある同類型の取引事例を収集することができなかつたので、複合不動産としての比準価格の試算は断念した。

2 原価法

(1) 土地

イ 想定した標準画地

幅員8mの舗装道路に接面する、[redacted]ほか[redacted]から[redacted]、[redacted]の長方形地。

ロ 取引事例等

項目	取引事例1	取引事例2	取引事例3	取引事例4	基準地
所在	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
取引時点 (価格時点)	平成24年11月	平成24年6月	平成24年6月	平成23年6月	平成23年7月
地積	204㎡	181㎡	198㎡	227㎡	[redacted]
取引価格①	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡
事情補正②	100/100	100/100	100/100	100/100	—
時点修正③	99.5/100	100/100	100/100	100/100	100/100
標準化 補正④	100/95	100/94	100/97	100/99	100/97
地域要因⑤	100/85	100/102	100/106	100/100	100/99
補正後価格 (①×②×③×④×⑤)	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	[redacted]/㎡	(規準価格) [redacted]/㎡

ハ 土地価格の査定

取引事例比較法を適用して求めた価格（上記ロの取引事例1から4までのもの）[redacted]/㎡ないし[redacted]/㎡を比較検討し、規準価格[redacted]/㎡との均衡を考慮して、標準価格を[redacted]/㎡と査定し、当該標準価格に評価対象土地の格差修正率（+3%）を乗じて1㎡当たりの土地価格を[redacted]/㎡と査定した。

(1㎡当たりの土地価格) (地積) (土地価格)

$$[redacted] / \text{㎡} \times 281.65 \text{㎡} \div [redacted]$$

(2) 建物

イ 再調達原価

投資法人が公表している賃貸マンション取得事例における再調達価格を参考に、当該再調達価格に設計監理料が含まれていないことを考慮して、評価対象建物の1㎡当たりの再調達原価を [REDACTED] /㎡と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1㎡当たりの再調達原価)} & \text{(延床面積)} & & \text{(再調達原価)} & & & \\ [REDACTED] / \text{㎡} & \times 928.04 \text{㎡} & \doteq & [REDACTED] & & & \end{array}$$

ロ 建物価格の査定

上記イの再調達原価に耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を88%と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(再調達原価)} & \text{(現価率)} & & \text{(建物価格)} & & & \\ [REDACTED] & \times 88\% & \doteq & [REDACTED] & & & \end{array}$$

(3) 付帯費用

評価対象建物の状況及び評価対象不動産の市場分析を踏まえ、付帯費用は、建物及びその敷地の積算価格の30%と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(土地価格)} & & \text{(建物価格)} & & \text{(割合)} & & \text{(付帯費用)} \\ ([REDACTED] + [REDACTED]) & \times & 30\% & \doteq & [REDACTED] & & \end{array}$$

(4) 原価法による積算価格

評価対象不動産の土地、建物一体としての市場性を検討すると、当該建物は敷地、環境と適合しており、市場性修正の必要はないと判断した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(土地価格)} & & \text{(建物価格)} & & \text{(付帯費用)} & & \text{(積算価格)} \\ [REDACTED] & + & [REDACTED] & + & [REDACTED] & = & [REDACTED] \end{array}$$

3 収益還元法

(1) DCF法

イ 割引率の査定

評価対象不動産が存する [REDACTED] 内に立地し、環境、利便性等が優れる新築、築浅賃貸マンションを利回りの基準に、評価対象不動産の立地条件、建物条件等に関する各要因を検討して割引率を5.5%と査定した。

ロ 最終還元利回りの査定

類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格

及び賃料の動向等を総合的に勘案し、評価対象不動産に係る市場動向の不確実性、築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して、最終還元利回りを6.0%と査定した。

ハ 純収益の現在価値

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
運営収益①	39,444千円	39,444千円	39,444千円	39,444千円	39,444千円	39,444千円
運営費用②	7,954千円	7,954千円	7,954千円	7,899千円	7,899千円	7,899千円
一時金運用益③	30千円	30千円	30千円	30千円	30千円	30千円
資本的支出④	1,274千円	1,274千円	1,274千円	1,274千円	1,274千円	1,274千円
純収益⑤ (①-②+③-④)	30,246千円	30,246千円	30,246千円	30,301千円	30,301千円	30,301千円
複利現価率⑥	0.9479	0.8985	0.8516	0.8072	0.7651	0.7252
現在価値 (⑤×⑥)	28,670千円	27,176千円	25,757千円	24,459千円	23,183千円	21,974千円
	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	
運営収益①	39,444千円	39,444千円	39,444千円	39,444千円	[redacted]	
運営費用②	7,846千円	7,846千円	7,846千円	7,794千円	[redacted]	
一時金運用益③	30千円	30千円	30千円	30千円	[redacted]	
資本的支出④	1,274千円	1,274千円	1,274千円	1,274千円	[redacted]	
純収益⑤ (①-②+③-④)	30,354千円	30,354千円	30,354千円	30,406千円	[redacted]	
複利現価率⑥	0.6874	0.6516	0.6176	0.5854		
現在価値 (⑤×⑥)	20,865千円	19,779千円	18,747千円	17,800千円		

分析期間（1年度から10年度まで）の現在価値の合計は、228,410,000円である。

ニ 分析期間末の復帰価格

分析期間翌年（11年度）において予想される純収益を最終還元利回りで除し（売却価格）、仲介手数料等の諸費用を勘案した売却費用 [redacted] を控除して査定した。

(11年度の純収益) (最終還元利回り) (売却価格)

$$[redacted] \div 6.0\% = [redacted]$$

(売却価格) (売却費用) (復帰価格)

$$[redacted] - [redacted] = [redacted]$$

ホ 復帰価格の現在価値

$$\begin{array}{ccc} \text{(復帰価格)} & \text{(10年度の複利現価率)} & \text{(復帰価格の現在価値)} \\ [redacted] & \times 0.5854 & \Rightarrow [redacted] \end{array}$$

へ DCF法による収益価格

$$\begin{array}{ccc} \text{(純収益の現在価値)} & \text{(復帰価格の現在価値)} & \text{(DCF法による収益価格)} \\ 228,410,000\text{円} & + [redacted] & \Rightarrow [redacted] \end{array}$$

(2) 直接還元法

イ 純収益の査定

収集した資料等及び類似共同住宅の賃貸事例を参考とした貸室賃料収入、共益費収入から、空室等損失、貸倒損失（計上額0円）を控除して運営収益を査定した。また、類似不動産等の水準を考慮して、維持管理費、水道光熱費、修繕費、公租公課及び損害保険料等の運営費用を査定した。

運営収益から運営費用を控除した運営純収益に、一時金の運用益（評価対象不動産及び類似賃貸事例に係る預託一時金を参考とした敷金の額に、評価対象不動産の期待利回り、取引利回り等を比較考慮した運用利回り2.0%を乗じて査定）を加算し、資本的支出（今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、再調達原価を参考に査定）を控除して、純収益を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(運営収益)} & \text{(運営費用)} & \text{(運営純収益)} \\ [redacted] - [redacted] & = & [redacted] \\ \text{(運営純収益)} & \text{(一時金の運用益)} & \text{(資本的支出)} & \text{(純収益)} \\ [redacted] + [redacted] - [redacted] & = & [redacted] \end{array}$$

ロ 還元利回りの査定

投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件及び築年数、延床面積、設備水準等の建物条件並びに管理の状態等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性を考慮し、評価対象不動産と類似する不動産の取引利回りの水準（5.4%～5.8%）を参考として、還元利回りを5.8%と査定した。

ハ 直接還元法による収益価格

$$\begin{array}{ccc} \text{(純収益)} & \text{(還元利回り)} & \text{(直接還元法による収益価格)} \\ [redacted] & \div 5.8\% & \Rightarrow [redacted] \end{array}$$

(3) 収益還元法による収益価格

上記(1)及び(2)のとおり、DCF法による収益価格 [REDACTED] 及び直接還元法による収益価格 [REDACTED] が得られた。DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格は、ともに同程度の規範性を有し、相互に妥当性を検証し得たものと判断し、各収益価格を関連づけて、評価対象不動産の収益価格を [REDACTED] と試算した。

4 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

上記2及び3のとおり、原価法による積算価格 [REDACTED] 及び収益還元法による収益価格 [REDACTED] の試算価格が得られた。各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を踏まえ、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有するものと判断し、収益価格を重視し、積算価格は参考にとどめ、試算価格を [REDACTED] と調整した。

鑑定評価手順の各段階に遡って、客観的、批判的に再検討を加えた結果、いずれも妥当と認められたため、試算価格 [REDACTED] をもって、評価対象不動産の鑑定評価額と決定した。