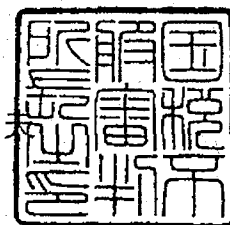


裁 決 書

東裁（諸）平9第83号  
平成9年12月10日

国税不服審判所長 太田 幸



審査請求人

住 所  
氏 名

総代 [redacted] ほか2名  
(共同審査請求人明細別紙1)

原処分庁  
原処分

[redacted] 相続開始に係る相続税の  
更正の請求に対して平成6年8月4日付でされた  
更正をすべき理由がない旨の各通知処分

上記審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

原処分は、いずれもその一部を別紙2-1ないし2-3の  
とおり取り消す。

理 由

## 1 事 実

### (1) 審査請求に至る経緯

審査請求人■■■■、同■■■■び同■■■■（以下、これら3名を併せて「請求人ら」という。）は、■■■■（以下「本件相続開始日」という。）に死亡した■■■■の共同相続人であるが、この相続（以下「本件相続」という。）に係る相続税の申告（以下「本件申告」という。）から審査請求に至るまでの経緯は、別表1のとおりである。

なお、請求人らは、■■■■を総代に選任し、その旨を平成6年12月26日に届け出た。

### (2) 原処分概要

請求人らは、本件相続に係る遺産である■■■■所在の地積412.85平方メートルの土地（以下「甲宅地」という。）のうち、貸付けの用に供されている実測面積296.33平方メートルの宅地（以下「本件宅地」という。）の評価額を過大に申告したこと及び投資信託に係る有価証券が申告漏れであったことを理由として、別表1の番号②の「更正の請求」欄のとおり更正の請求をしたところ、原処分庁は、同表1の番号③の「更正処分」欄のとおり、これを認める減額の更正処分をした。

その後、請求人らは、平成6年5月6日に、本件宅地の評価額が過大であったとして、別表1の番号④の「更正の請求」欄のとおり更正の請求（以下「本件更正の請求」という。）をしたところ、原処分庁は、これに対し、別表1の番号⑤の「通知処分」欄のとおり更正をすべき理由がない旨の通知処分（以下「本件通知処分」という。）をした。

請求人らは、本件通知処分を不服として平成6年8月19日に異議申立てをしたところ、異議審理庁は、平成6年11月15日付で棄却の異議決定を

した。

請求人らは、異議決定を経た後の本件通知処分不服があるとして、平成6年12月12日に審査請求をした。

## 2 主張

### (1) 請求人らの主張

原処分は、次の理由により違法であるから、その全部の取消しを求める。

#### イ 本件宅地の価額について

請求人らは、本件相続により取得した本件宅地について、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、平成5年6月23日付課評2-7ほかによる改正前のもの。以下「評価基本通達」といい、評価基本通達に基づく評価額を「相続税評価額」という。）の定めに基づき、127,280,095円と評価して本件申告書を提出し、その後、本件宅地の価額を121,352,272円（以下「本件評価額」という。）とする更正の請求に対し、これを認める減額の更正処分を受けたが、本件評価額は、次に述べるとおり本件宅地の評価額としては過大である。

(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、その取得の時の時価による旨規定し、評価基本通達は、時価とは、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うものとしていることから、相続財産の評価は、市場価格・取引価格によることを指している。

(ロ) 評価基本通達では、底地（宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。以下同じ。）の価額（以下「底地価額」という。）は、自用地としての価額から借地権の価額を控除した金額により評価する（以下、この評価方式を「借地権価額控除方式」という。）こととし

ており、本件の場合、借地権の価額の割合（以下「借地権割合」という。）が70パーセントであるから本件宅地の価額は自用地としての価額の30パーセントとなるが、そのような高値での取引は借地権者が買い受ける場合を除いて皆無であり、次の理由から底地単独ではそれだけの経済価値はない。

A 借地法（大正10年法律第49号、平成4年8月1日廃止前のもの。以下「借地法」という。）の制限により、事実上土地の返還を受けることが不可能であること。

B 年間地代が更地（建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。以下同じ。）の価額（以下「更地価額」という。）に対して0.2パーセントから0.3パーセントと現実離れした低水準であること。

C 更地価額が底地価額に借地権の価額を加算した価額になるという算式は、地主と借地権者が借地関係の解消を合意し、完全所有権に復帰させようとする特殊な一時期に成立するにすぎないこと。

したがって、地主と借地権者以外の者との取引というような通常の場合には、借地権と無関係に底地単独の評価をしなければならない。

(ハ) 底地の取引事例は、借地権者が買い受ける場合と第三者が買い受ける場合の二つの類型に区分され、そのほとんどは借地権者が買い取るケースで、借地権者がその底地を買い取れば借地関係が解消され、権利形態が完全所有権に昇格する特別の事情を背景にした特殊価格によるものであり、相続税法が規定する時価（市場価格）とは全く無縁なものであるから、これらの取引事例は何らの意味も有しない。

なお、第三者が買い受けるケースが極めて少ないのは、買主の提示する購

入希望価格が更地価額の10パーセント程度とあまりに低いため、地主が売却しないからである。

(二) 不動産鑑定評価基準（土地鑑定委員会の平成2年10月26日付2国鑑委第25号による答申によるものをいい、以下「鑑定評価基準」という。）

は、不動産の価格の種類として、最初に次の二つを掲げている。

A 正常価格・・・正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

B 限定価格・・・限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき、合理的な市場とかい離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

そして、鑑定評価基準は、限定価格を求めることができる場合の一例として、借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合を掲げている。

いうまでもなく、相続税法は鑑定評価基準のいう正常価格を求めているのであるから、相続財産の評価に、この限定価格を求める手法を用いてよいはずがない。

(ホ) 以上のとおり、底地の評価を借地権価額控除方式によることとした評価基本通達の定めは、特殊時期（本件相続に係る課税時期には、地主と借地権者との売買の合意はなされていない。）における特殊価格（限定価格）という二面から、相続税法第22条の規定の趣旨に違反している。

(ヘ) さらに、本件宅地は、一般の底地と異なり、借地権者が多数存在する分譲マンションの底地であるという特殊性を有し、その時価は一般の底地に比べてもより一層劣る土地である。

(ト) したがって、本件宅地の時価は、請求人らが本件宅地の鑑定評価を依頼した [REDACTED] が作成した不動産鑑定評価書（以下「 [REDACTED] 」という。）による評価額（以下「 [REDACTED] 」という。）20,000,000円である。

(チ) 原処分庁は、近隣における売買実例 3 件を採用しているが、そのうち 1 件は、借地関係にある当事者間の取引であり、他の 2 件も借地権者及びその親族等が底地の買主である場合や地主と借地権者が共同して同時に底地と借地権を第三者に売却する場合など特殊関係にある当事者間の取引であると推測され、いわゆる借地関係の解消（更地価額への復帰）を前提とした取引以外の取引であるのかどうか不明であるから、その取引価格には信頼性も説得力もないので、原処分庁の評価が正当であることの根拠とはならない。

ロ 本件通知処分について

以上のとおり、本件宅地の時価は [REDACTED] であり、本件評価額は、過大であるから、本件通知処分を取り消し、本件更正の請求を認めるべきである。

(2) 原処分庁の主張

原処分は、次のとおり適法であるから、審査請求を棄却するとの裁決を求める。

イ 本件宅地の価額について

(イ) 原処分庁が調査したところ、次の事実が認められる。

A 本件宅地の近隣に、次のとおり、底地の売買取引事例があること。

(A) [REDACTED] に平成 3 年 4 月 25 日に売買契約が締結された底地 399.22 平方メートルの第三者間における売買取引事例（以下「A 取引事例」という。）があり、その譲渡価額は 1 平方メートル当た

り 1,454,934円で、また、その相続税評価額は1平方メートル当たり 921,000円であること。

(B) [REDACTED] に平成4年3月28日に売買契約が締結された底地 57.20平方メートルの第三者間における売買取引事例（以下「B取引事例」という。）があり、その譲渡価額は1平方メートル当たり 786,713円で、また、その相続税評価額は1平方メートル当たり 516,000円であること。

(C) [REDACTED] に平成5年4月28日に売買契約が締結された底地 60.16平方メートルの借地関係にある当事者間における売買取引事例（以下「C取引事例」という。）があり、その譲渡価額は1平方メートル当たり 615,026円で、また、その相続税評価額は1平方メートル当たり 534,000円であること。

B 本件宅地に最も近い、[REDACTED] に所在する地価公示法第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（以下「本件公示地」という。）の公示価格（以下「本件公示価格」という。）は次表のとおりであること。

価 格 時 点	本件公示価格
平成3年1月1日	4,120,000円
平成4年1月1日	3,690,000
平成5年1月1日	3,060,000
平成6年1月1日	2,880,000

(ロ) 本件宅地の価額は、A取引事例ないしC取引事例（以下、これらを併せて「本件取引事例」という。）の1平方メートル当たりの譲渡価額に、上記

(イ) の B に記載した本件公示価格から求めた下落率を乗じて時点修正し、本件相続開始日現在の譲渡価額を算出した後、本件宅地と本件取引事例との距離的な価格差を相続税評価額の価格差を基に修正すると別表 2 のとおりとなり、これらの価額は、相続税の課税価格に算入された本件評価額を上回っている。

また、本件評価額が本件相続開始日における本件宅地の時価を上回っているというような特別の事情は認められない。

したがって、原処分庁が本件宅地の価額を相続税法第 22 条に規定されている時価を上回って算定した事実はないから、請求人らの主張には理由がない。

ロ 本件通知処分について

以上のとおり、本件評価額は、本件相続開始日における本件宅地の時価を上回っているとは認められないから、原処分庁が本件更正の請求に対し本件通知処分をしたことは適法である。

### 3 判断

本件審査請求の争点は、底地の評価方法及び本件宅地の価額の多寡であるので、以下審理する。

(1) 底地の評価方法について

請求人らは、原処分庁は、本件宅地の価額を借地権価額控除方式によって算定しているが、同方式による評価基本通達の定めは、相続税法第 22 条の規定の趣旨に反する旨主張するので検討したところ、次のとおりである。

イ 相続税法第 22 条は、相続財産の価額は、特別の定めのある場合を除き、当該財産の取得の時ににおける時価による旨規定しており、この時価とは、相続開始時において、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、すなわち、客観的な交換価値を示す価額をいうものと解される。

しかし、相続税の課税対象となる財産は多種多様であり、各種財産の時価を客観的、かつ、適正に把握することは必ずしも容易ではないこと、納税者間で評価が区々になることは課税の公平の観点からみて好ましいことではないことから、課税庁は、事務の統一性を図ることなどのために、評価基本通達を定め、各種財産の時価の評価に関する原則及びその具体的評価方法を明らかにし、さらに、土地の価額については具体的に路線価等を定めて、部内職員に示達するとともに、これを公開することによって、納税者の申告・納税の便に供していることが認められる。

しかしながら、通達は、上級行政庁の下級行政庁に対する命令であって法規たる性質を有さず、それ自体は納税者を拘束するものではなく、納税者は、通達に示されている行政庁の解釈に当然従わなければならないものではないから、相続財産である土地の価額が路線価等を下回ることが証明されれば、評価基本通達の定め又は路線価等を適用しなくてもよいことはいうまでもない。

ロ ところで、評価基本通達25《貸宅地の評価》の(1)は、底地価額は、借地権価額控除方式によって評価する旨定め、評価基本通達27《借地権の評価》は、借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、当該価額に対する借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権割合がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める借地権割合を乗じて計算した金額によって評価する旨定めていることが認められる。

評価基本通達がこのように定めたのは、特に、借地権の取引慣行が成熟している地域では、底地価額は、単なる地代徴収権の価額にとどまらず、むしろ将

来借地権を併合して完全所有権とする潜在的価値に着目して価格形成されているのが一般的であると認められるところ、このような場合には、底地価額を借地権価額控除方式により評価するのが相当であると考えられることなどによるものであると解され、当審判所においても上記イで述べた相続税法第22条の規定の趣旨に照らし、相当と認められる。

ハ したがって、評価基本通達における借地権価額控除方式による評価の定めが、相続税法第22条の規定の趣旨に反する旨の請求人の主張は採用することができない。

しかしながら、底地が、地代徴収権に加えて、将来借地権を併合して完全所有権となる潜在的価値に着目して価格形成されていると認め難い特別の事情があることにより、借地権価額控除方式によって評価することが著しく不相当と認められる場合には、相続税法第22条の時価を算定するために他の合理的な方式によることも相当と解される。

なお、■■■■は、収益還元法による試算価格である収益価格に根拠をおいていることが認められるが、実際賃料に基づく純収益を資本還元して求める方式のみによる評価手法は、次の理由から直ちに合理的な方式ということとはできない。

(イ) 収益価格の算定に当たり、将来の賃料上昇の可能性、一時金の收受の期待等について、個別に算定し得たとしても、標準化することは困難であること。

(ロ) 収益価格の算定に当たり、特殊関係者間で定めた賃料をそのまま反映させることは、支払額の調整の可能な場合もあることから、評価上、不公平を招く結果となること。

(ハ) 資本還元率の設定に当たり、その客観性、理論的な算定方法が見出し難

いこと。

(二) 実際収益がゼロ又はマイナスである場合に評価額もゼロとなることも考えられるが、貸宅地といえども価値のないものはあり得ないと考えられること。

(2) 本件宅地の価額について

イ 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したところによれば、次の事実が認められる。

(イ) 請求人らは、本件宅地の価額を [REDACTED] を基に20,000,000円として、本件更正の請求をしていること。

(ロ) 本件宅地は、北側約20メートル及び西側約9メートルが、幅員約11メートルで両側に歩道の付いた舗装道路にそれぞれ等高に接面する間口約23メートル、奥行約12メートルの画地で、敷地の北西端に4メートルのすみ切り部分を有し、南側の一部が突出した凸型の不整形な角地であること。

(ハ) 本件宅地上には、本件相続開始日において、鉄筋コンクリート造陸屋根、地下1階付8階建の建物（以下「本件建物」という。）が存在すること。

また、本件建物はその一部を除きいわゆる借地権付分譲マンションとされていることから、本件相続開始日現在、15名により区分所有されていること。

(ニ) 本件宅地に係る土地の賃貸借契約書には、おおむね、次の記載があること。

A 契約日 昭和44年9月1日

B 賃料 1か月17,157円

C 借地期間 契約日から60年

D 使用目的 本件建物の建築保有

E 特 約

- (A) 本件建物のうち、3階以上の住居部分を第三者に売却することを認める。本件宅地上に存する借地権のうち、その3階以上の住居部分に付属する範囲は全体の4割とする。
- (B) 本件建物の3階以上の各区分所有者が本件宅地の借地権の準共有持分を譲渡するに際し、文書による承諾依頼があった場合には、請求人らは、契約期間内に限り無条件で承認する。
- (C) 本件建物の2階以下の区分所有者が本件宅地の借地権の準共有持分を譲渡する時には、請求人らの承認を得なければならない。
- (ホ) 本件宅地の賃料は契約後何度か改定され、本件相続開始日における賃料は、月額 135,675円であること。

なお、当該賃料については、振込手数料 618円を差し引いた残額 135,057円が毎月、普通預金に振り込まれていること。

- (ヘ) [REDACTED] には、要旨次の記載があること。

A 還元利回りについては、本件宅地の個別性、特に、投資対象として流動性が大幅に欠けている点を総合的に比較考量した結果、土地としてはやや高め of 5パーセントを採用した。

B 本件宅地の収益価格は、平成4年分の実際支払賃料 1,628,100円（受取地代月額 135,675円×12月）から必要諸経費等 624,573円（平成4年分の本件宅地に対応する固定資産税及び都市計画税の額 575,730円及び地代収入の3パーセントをその他管理費等として算定した額48,843円の合計額）を控除した後の純収益 1,003,527円を、5パーセントの還元利回りで割り戻し、その端数を処理して20,000,000円と試算した。

C 本件宅地の取引事例比較法による試算価格である比準価格は、本件のよ

うに堅固で借地権者が多数に及ぶ分譲マンションの底地の取引事例は皆無なので、単独の借地権者で非堅固建物の底地を標準的底地と仮定し、近隣及び類似地域の取引事例3件を選択の上、時点修正及び標準的底地との価格形成要因の比較を行い、標準的底地の取引事例価格を1平方メートル当たり151,000円と試算した後、本件宅地の個別的要因を総合的に勘案して、本件宅地の1平方メートル当たりの単価を標準的底地の単価の3分の1の50,330円とし、その単価に本件宅地の面積を乗じ、その端数を処理して14,900,000円と試算した。

D 上記Bの収益価格は、賃貸用不動産である本件宅地に収益還元法を適用して求めた価格であり、実証的かつ説得力を有するものである。一方、上記Cの比準価格は、自由市場における底地の取引事例に基づくものではあるものの、本件の場合、①本件建物は堅固な建物であること、②本件宅地に係る借地権者は10余名と多数であること、③本件建物の持分の譲渡については、請求人らには事実上無条件での承諾が義務付けられていること、④借地期間が60年でその残存期間が長期であること、⑤この借地契約には借地法が適用され、借地期間満了による借地権の消滅が期待し得ないこと及び⑥本件宅地に係る借地権者が多数であることから、本件宅地に係る借地権等のすべてを一括して買い取ることや、地主と借地権者が共同して売却すること等が事実上不可能であることなど特別の事情が存するにもかかわらず、これを反映した価格となっていないことから、その個別性の判定には普遍性の面にやや難点を有する。そこで、これらを総合的に勘案し、本件宅地の評価額を収益価格の20,000,000円と判定した。

(ト) 原処分庁は、本件宅地が不整形地であることを理由に本件宅地を3画地に区分した上、それぞれの画地について、評価基本通達に基づき正面路線価

1,580,000円を基本に、奥行価格補正率、側方路線影響加算率及び不整形地割合を適用して求めた自用地としての評価額から借地権割合を70パーセントとする借地権の価額を控除して底地価額を算出していること。さらに、当該底地価額から墓地に隣接していること等による減価額として10パーセント相当額を控除して、上記の各画地の評価額を算出し、それらの合計額をもって、本件宅地を本件評価額で評価して更正処分をしていること。

(チ) 本件取引事例に係る土地は、いずれも非堅固な建物の借地権の目的となっている土地であること及びその取引内容は次のとおりであること。

A A取引事例は、その土地売買契約書によれば、当該土地の賃借人と当該土地の買主との間での賃借権の売買と当該土地の底地の売買とが同時に成立することを条件とする取引であること。

B B取引事例については、その譲渡人は、当審判所に対し、譲受人が当該底地上に存する借地権を買いたいという話があったので、同時に譲渡人が所有する底地を買い取ってもらったものである旨答述していること。

C C取引事例については、その譲受人は、原処分庁に対し、従前から賃借していた土地（底地）を地主から購入したものである旨申述していること。

(リ) [redacted] の「平成4年度土地・家屋名寄帳（兼課税台帳）」によれば、甲宅地については、固定資産税の課税標準額は47,736,718円及び都市計画税の課税標準額は135,568,869円であること並びに「土地都市計画税軽減対象一覧表」によれば都市計画税について178,735円の税額軽減があること。

(ヌ) [redacted] の [redacted] は、当審判所に対して、要旨次のとおり答述していること。

A 土地評価における収益還元法の還元利回り等については、 [ ] では、地価公示法における収益還元法を適用する場合の標準として、作業に従事する会員である不動産鑑定士に資料を提供している。

その資料は、平成2年から平成5年までの地価公示に係る土地の標準還元利回りの指標は3パーセントないし5パーセントの範囲であり、その指標の範囲で、地域別、用途別等の個別性を加味するとともに地域における価格バランスに留意する旨が記載されている。

B 底地の鑑定評価においても、還元利回りは原則として同じであり、評価対象地を第三者が購入する場合においても数年後に当該対象地の近隣一帯が用途変更され、再開発が予定されているなど特別の事情がある場合には、その際の売却利益を見込んで通常の利回りよりも低いパーセンテージを用いて1パーセントから2パーセントとして高く評価するケースもある。

しかし、その場合でも当該鑑定評価額は、借地権割合を差し引いて求めた底地の価額には満たないのが実態である。

C 底地の売買は、地上げを目的とする者、借地権者など以外の第三者が購入するケースは皆無である。したがって、底地の市場は極めて限定されている。

(ル) [ ] の [ ] は、当審判所に対して、要旨次のとおり答述していること。

A 土地評価における収益還元法の還元利回りについては、実務では最も一般的と思われる投資の利回りを標準として鑑定評価している。

B 更地及び借地権については、売買実例も多く、また、鑑定評価の依頼も多いが、底地の鑑定評価の依頼内容は、地上げを目的とする者、借地権者

が買い取る場合など限定価格を求めるものであり、限定価格を求める場合は、更地価格から借地権割合による借地権価格を控除する方法で底地価格を算定している。

この方法でも特に問題とならないのは、購入者がその土地の完全所有権を回復し、更地の価格で売却できるというメリットがあると考えからである。

C しかしながら、全くの第三者が底地を買うという取引は、聞いたことがなく、鑑定評価の依頼もない。

D 仮に、借地法の適用があり、かつ、堅固な建物がほぼ敷地全体を占有して建っている底地について鑑定評価するとすれば、その正常価格は、地代徴収権を基に実際の年額地代から必要経費を差し引いた純収益を還元利回りで除して求めた底地の収益価格となると思われる。

その理由は、当該底地は、半永久的に土地の完全所有権が回復する見込みもなく、また、更新料も法的に裏付けされたものではないこと及び第三者としては、預金金利と同じように地代収入に係る利益をみるにすぎないからである。

ロ 上記イの事実等を上記（1）に照らして判断したところ、次のとおりである。

（イ）請求人らは、本件宅地の価額は、 [REDACTED] である旨主張するので検討したところ、次のとおりである。

A [REDACTED] は、本件宅地に係る本件公租公課の金額を 575,730円と算定しているが、当審判所で上記イの（リ）を基に算定したところ、次のとおり、643,300円となるから、 [REDACTED] の算定額を相当と認めることはできない。



(A) 甲宅地の固定資産税額

課税標準額 (千円未満切捨て)		税率		固定資産税額 (百円未満切捨て)	
47,736,000円	×	$\frac{1.4}{100}$	=	668,300円	..... ①

(B) 甲宅地の都市計画税額

課税標準額 (千円未満切捨て)		税率		都市計画税額 (百円未満切捨て)	
135,568,000円	×	$\frac{0.3}{100}$	=	406,700円	..... ②

(C) 本件宅地の公租公課

上記①の金額	上記②の金額	甲宅地の 軽減税額	本件宅地の 面積割合	(百円未満 切捨て)
(668,300円	+ 406,700円	- 178,735円)	$\frac{296.33\text{m}^2}{412.85\text{m}^2}$	= 643,300円

B [ ] は、地代収入の3パーセント相当額をその他管理費等として認定しているが、その内容に具体性がなく、かつ、当該費用等についての証拠資料の提出もないので、これを相当と認めることはできない。

C [ ] では、比準価格の算定をしているが、その中で本件宅地が標準的底地と比較して3分の1とする根拠が不明確であり、結果的には実際賃料に基づく収益還元法のみにより評価しているものといわざるを得ず、不動産鑑定評価基準の定めにも照らしても、不相当なものと認められる。

以上のとおり、[ ] には種々の不的確な点が認められるので、この点に関する請求人らの主張は採用することはできない。

(ロ) 一方、原処分庁は、上記イの(ト)のとおり、評価基本通達に基づき本件評価額を算定しているが借地権価額控除方式による底地価額は、上記(1)のロに述べたとおり、一般的には相当であるとしても、本件宅地について

は、①上記イの（ハ）のとおり借地権付の分譲マンションの敷地であることから多数の借地権者が存在しており、かつ、当該借地権は建物の区分所有権とともに独立した市場を有していると認められることからみて、本件宅地と当該借地権とが併合し、完全な土地所有権となる可能性は著しく低いものと認められること及び②上記イの（ニ）の契約条件からすれば、本件建物の3階以上の住居部分については将来において名義書換料等の一時金の取得が期待できないものと認められるところ、これらの特別の事情は、上記（1）のハに述べた、底地が、地代徴収権に加えて将来借地権を併合して完全所有権となる潜在的価値に着目して価格形成されると認め難い場合に該当するとみることができるから、本件宅地については、その価額を借地権価額控除方式のみによって評価することは相当でないと認められる。

（ハ）また、原処分庁は、本件宅地の価額を本件取引事例から比準した本件宅地の価額は、本件評価額を上回っているから、本件評価額は相続税法第22条に規定する時価を上回ってはいない旨主張する。

しかしながら、本件取引事例は、上記イの（チ）に述べたとおり、底地と借地権を同時に又は底地を取得することにより借地関係を解消して、更地すなわち権利形態を完全所有権にするという特別の事情を背景にした取引であり、同取引事例から比準する方法により本件宅地の価額を検証することを相当と認めることはできない。

したがって、この点に関する原処分庁の主張は採用できない。

ハ ところで、当審判所においても、本件宅地の評価額を検証するために取引事例比較法による検証を試みたが、第三者間における底地の取引事例を確認することができなかったことからこれを基に比準価格を試算し、本件宅地の価額を検証をすることができない。

そこで、当審判所が [REDACTED] に鑑定評価を依頼したところ、 [REDACTED] 所属の [REDACTED] が作成した平成9年10月9日付の [REDACTED] の不動産鑑定評価書（以下「 [REDACTED] 」という。）の提出があり、その鑑定内容は、割合方式（更地価額に底地割合を乗じ、底地価額を求める方法をいう。）による価格183,000,000円及び収益還元方式による価格28,100,000円を基に、本件宅地の価額を30,000,000円（以下「 [REDACTED] 」という。）と評価しているので、当審判所が、上記イの（ヌ）のA、B及び（ル）のAの答述内容並びに上記（1）及び上記ロにおける判断を基に、 [REDACTED] について、鑑定評価基準等に照らして検討したところ、次のとおりである。

すなわち、 [REDACTED] においては、上記のとおり割合方式による価格と収益還元方式による価格の間にかい離が生じていることが認められるが、これは、投機的取引による土地価格の上昇と地代等の収益の遅行性等によるものと考えられる。

ところで、一般的な底地価額については、地代徴収権に相応する価格を中心に将来期待される更新料、条件変更承諾料等の一時金及び借地権と一体化することにより完全所有権に復帰する期待性を加味して形成されるものであり、評価手法としては実際支払賃料に基づく純収益を還元して得た価格及び比準価格を関連付けて決定されるものとされているが、都心部等の借地権の取引慣行が成熟している地域では、底地価額は、単に地代徴収権に着目したものではなく、むしろ、将来、借地権を併合して完全所有権とする潜在価値に着目して価格形成されているところである。

このような場合には、更地価額から借地権価額を控除した残余の部分が底地価額相当額となる。

しかし、本件は借地権付のマンションに対応する底地であり、多数の借地権者が存在し、借地権は、建物の専有部分と一体となり、各区分所有権の目的となっているため借地権と底地とが併合される可能性は低く、また、当分の間は、名義変更料、建替承諾料等の授受も期待できないこと及び借地権と底地は別個の市場を有していること等から、更地価額から借地権価額を控除した残余の部分が底地価額となるとは限らないこととなる。

したがって、これらのことを総合勘案すれば、割合方式による価格と収益還元方式による価格の双方を調整の上評価した■■■■は相当と認められるので、同鑑定評価額に基づき、本件宅地の本件相続開始日の価額は30,000,000円であると認めるのが相当である。

### (3) 本件通知処分について

以上の結果、請求人らの本件相続に係る相続税の課税価格及び納付すべき税額は別表3のとおりとなるから、本件通知処分は、それぞれその一部を取り消すべきである。

### (4) その他

原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。

よって、本件審査請求には理由があるので、主文のとおり裁決する。

別表1

番号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
年月日	[redacted]	5. 8. 24	5. 11. 1	6. 5. 6	6. 8. 4	6. 8. 19	6. 11. 15	6. 12. 12
申告・更正等区分	申告	更正の請求	更正処分	更正の請求	通知処分	異議申立て	異議決定	審査請求
請求人名	[redacted]							
課税価格	[redacted]							
納付すべき税額	[redacted]							
課税価格	[redacted]							
納付すべき税額	[redacted]							
課税価格	[redacted]							
納付すべき税額	[redacted]							

別表2

(1) A取引事例に基づく本件宅地の価額

A 取引事例		取引事例		取引事例		取引事例		
契年月日	① 1㎡当たりの譲渡価額	② 時点修正率	③ 時点修正後の1㎡当たりの譲渡価額 (①×②)	④ 1㎡当たりの相続税評価額	⑤ 本件宅地の1㎡当たりの相続税評価額	⑥ 本件宅地の1㎡当たりの価額 (③÷④×⑤)	⑦ 本件宅地の面積	⑧ 本件宅地の価額 (⑥×⑦)
平成3年4月25日	1,454,934円	0.7959	1,157,981円	3,070,000円	1,580,000円	595,964円	296.33㎡	176,602,012円

(注) 1 時点修正率は、次のとおり基準価格の下落率を月数按分して計算 (小数点以下第5位を四捨五入) した。  

$$\{ 3,690,000円 - (3,690,000円 - 3,060,000円) \times 10 \div 12 \} \div \{ 4,120,000円 - (4,120,000円 - 3,690,000円) \times 4 \div 12 \} = 0.7959$$
  
 2 1平方メートル当たりの相続税評価額の価格差に基づき場所的修正をした。

(2) B取引事例に基づく本件宅地の価額

B 取引事例		取引事例		取引事例		取引事例		
契年月日	① 1㎡当たりの譲渡価額	② 時点修正率	③ 時点修正後の1㎡当たりの譲渡価額 (①×②)	④ 1㎡当たりの相続税評価額	⑤ 本件宅地の1㎡当たりの相続税評価額	⑥ 本件宅地の1㎡当たりの価額 (③÷④×⑤)	⑦ 本件宅地の面積	⑧ 本件宅地の価額 (⑥×⑦)
平成4年3月28日	786,713円	0.8960	704,894円	1,720,000円	1,580,000円	647,518円	296.33㎡	191,879,008円

(注) 1 時点修正率は、次のとおり基準価格の下落率を月数按分して計算 (小数点以下第5位を四捨五入) した。  

$$\{ 3,690,000円 - (3,690,000円 - 3,060,000円) \times 10 \div 12 \} \div \{ 3,690,000円 - (3,060,000円 - 3,690,000円) \times 3 \div 12 \} = 0.8960$$
  
 2 1平方メートル当たりの相続税評価額の価格差に基づき場所的修正をした。

(3) C取引事例に基づく本件宅地の価額

C 取引事例		取引事例		取引事例		取引事例		
契年月日	① 1㎡当たりの譲渡価額	② 時点修正率	③ 時点修正後の1㎡当たりの譲渡価額 (①×②)	④ 1㎡当たりの相続税評価額	⑤ 本件宅地の1㎡当たりの相続税評価額	⑥ 本件宅地の1㎡当たりの価額 (③÷④×⑤)	⑦ 本件宅地の面積	⑧ 本件宅地の価額 (⑥×⑦)
平成5年4月28日	615,026円	1.055	648,852円	1,780,000円	1,580,000円	575,947円	296.33㎡	170,670,374円

(注) 1 時点修正率は、次のとおり基準価格の下落率を月数按分して計算 (小数点以下第5位を四捨五入) した。  

$$\{ 3,690,000円 - (3,690,000円 - 3,060,000円) \times 10 \div 12 \} \div \{ 3,060,000円 - (3,060,000円 - 2,880,000円) \times 4 \div 12 \} = 1.055$$
  
 2 1平方メートル当たりの相続税評価額の価格差に基づき場所的修正をした。

別表3 相続財産の種類別価額及び請求人らの課税価格並びに納付すべき税額

区	分	総額
①	土地の価額	
②	家屋の価額	
③	現金・預貯金の価額	
④	有価証券等の価額	
⑤	その他の財産の価額	
⑥	取得財産の合計額	
⑦	債務・葬式費用の額	
⑧	差引純資産額(⑥-⑦)	
⑨	課税価格(千円未満切捨て)	
⑩	相続税の総額	
⑪	あん分割合	
⑫	相続税額(⑩×⑪)	
⑬	税額控除等の額	
⑭	納付すべき税額 (百円未満切捨て)	

別紙 1

共同審査請求人

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



別紙2-1

「取消額等計算書」

( [redacted] 相続開始に係る相続税)

1 この裁決により取り消す税額

本税の額	[redacted]
加算税の額	[redacted]
計	[redacted]

2 この裁決により増加する還付金の額に相当する税額

[redacted] 円

3 課税標準等及び税額等の計算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
取 得 財 産 の 価 額	①			
債 務 控 除 額	②			
3 年 以 内 の 贈 与 加 算 額	③			
課 税 価 格 (①-②+③)	④			
相 続 税 の 総 額	⑤			
一 般 の 場 合	同上のあん分割合			
	相続税額(⑤×⑥)			
措置法第70条の6第2項の規定適用の場合	相続税額			
法 第 1 8 条 の 規 定 に よ る 加 算 額	⑧			
税 額 控 除 額	贈 与 税 額 控 除 額	⑩		
	配 偶 者 の 税 額 軽 減 額	⑪		
	未 成 年 者 控 除 額	⑫		
	障 害 者 控 除 額	⑬		
	相 次 相 続 控 除 額	⑭		
	外 国 税 額 控 除 額	⑮		
小 計	⑯			
差 引 相 続 税 額 (⑦+⑯-⑩又は⑧+⑯-⑩)		⑰		
納 税 滞 于 額		⑱		
納 付 税 額 (⑰-⑱)		⑲		

加 算 税 の 額 の 計 算

区 分	申 告 加 算 税			重 加 算 税		
	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
加算税の基礎となる税額	①					
加算税の割合	②					
加算税の額 (①×②)	③					

相 続 税 の 総 額 の 計 算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
総 遺 産 価 額	①			
債 務 控 除 の 合 計 額	②			
3 年 以 内 の 贈 与 加 算 額 の 合 計 額	③			
課 税 価 格 の 合 計 額	④			
法 定 相 続 人 数	⑤			
遺 産 に 係 る 基 礎 控 除 額	⑥			
計 算 の 基 礎 と な る 金 額 (④-⑥)	⑦			
相 続 税 の 総 額	⑧			

別紙2-2

「取消額等計算書」

( [redacted] 相続開始に係る相続税)

1 この裁決により取り消す税額

本税の額	[redacted]
加算税の額	[redacted]
計	[redacted]

2 この裁決により増加する還付金の額に相当する税額

[redacted] 円

3 課税標準等及び税額等の計算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
取 得 財 産 の 価 額	①			
債 務 控 除 額	②			
3 年 以 内 の 贈 与 加 算 額	③			
課 税 価 格 (①-②+③)	④			
相 続 税 の 総 額	⑤			
一 般 の 場 合	同上のあん分割合			
	相続税額(⑤×⑥)			
措置法第70条の6第2項の規定適用の場合	相続税額			
法 第 1 8 条 の 規 定 に よ る 加 算 額	⑧			
税 額 控 除 額	税 贈 与 税 額 控 除 額			
	配 偶 者 の 税 額 軽 減 額			
	未 成 年 者 控 除 額			
	障 害 者 控 除 額			
	相 次 相 続 控 除 額			
	外 国 税 額 控 除 額			
小 計	⑩			
差 引 相 続 税 額 (⑦+⑩-⑧又は⑧+⑩-⑧)	⑪			
納 税 額 予 算 額	⑫			
納 付 税 額 (⑪-⑫)	⑬			

加 算 税 の 額 の 計 算

区 分	申告加算税			重加算税		
	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
加算税の基礎となる税額	①					
加算税の割合	②					
加算税の額 (①×②)	③					

相 続 税 の 総 額 の 計 算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
総 遺 産 価 額	①			
債 務 控 除 の 合 計 額	②			
3 年 以 内 の 贈 与 加 算 額 の 合 計 額	③			
課 税 価 格 の 合 計 額	④			
法 定 相 続 人 数	⑤			
遺 産 に 係 る 基 礎 控 除 額	⑥			
計 算 の 基 礎 と な る 金 額 (④-⑥)	⑦			
相 続 税 の 総 額	⑧			

別紙2-3

「取消額等計算書」

( [redacted] 相続開始に係る相続税)

1 この裁決により取り消す税額

本税の額	[redacted]
加算税の額	[redacted]
計	[redacted]

2 この裁決により増加する還付金の額に相当する税額

[redacted] 円

3 課税標準等及び税額等の計算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
取得財産の価額	①			
債務控除額	②			
3年以内の贈与加算額	③			
課税価格 (①-②+③)	④			
相続税の総額	⑤			
一般の場合	同上のあん分割合			
	相続税額 (⑤×⑥)			
措置法第70条の6第2項の規定適用の場合	相続税額			
法第18条の規定による加算額	⑧			
税 額 控 除 額	贈与税額控除額	⑩		
	配偶者の税額軽減額	⑪		
	未成年者控除額	⑫		
	障害者控除額	⑬		
	相次相続控除額	⑭		
	外国税額控除額	⑮		
小 計	⑯			
差引相続税額 (⑦+⑧-⑯又は⑤+⑧-⑯)	⑰			
納税額 若干額	⑱			
納付税額 (⑰-⑱)	⑲			

加 算 税 の 額 の 計 算

区 分	申告加算税			重加算税		
	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)	原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
加算税の基礎となる税額	①					
加算税の割合	②					
加算税の額 (①×②)	③					

相 続 税 の 総 額 の 計 算

区 分		原処分の額 A	裁決後の額 B	増減(△印)差額 (B-A)
総遺産価額	①			
債務控除の合計額	②			
3年以内の贈与加算額の合計額	③			
課税価格の合計額	④			
法定相続人数	⑤			
遺産に係る基礎控除額	⑥			
計算の基礎となる金額 (④-⑥)	⑦			
相続税の総額	⑧			