

2020年 第1回勉強会 補助レジユメ

2020年2月10日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

グランドルール等の

確認

- グランドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(事例研究)

(20:00まで)

- 借地権付分譲マンションの「底地（貸宅地）の評価方法及び本件宅地の価額の多寡」について争われた事例
- 東裁（所）H9第83号 H9.12.10裁決

懇親会 (20:15～)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3 火曜会のコンセプト

◆ 税務上の不動産に関する知識の

- インプット
- アップデート



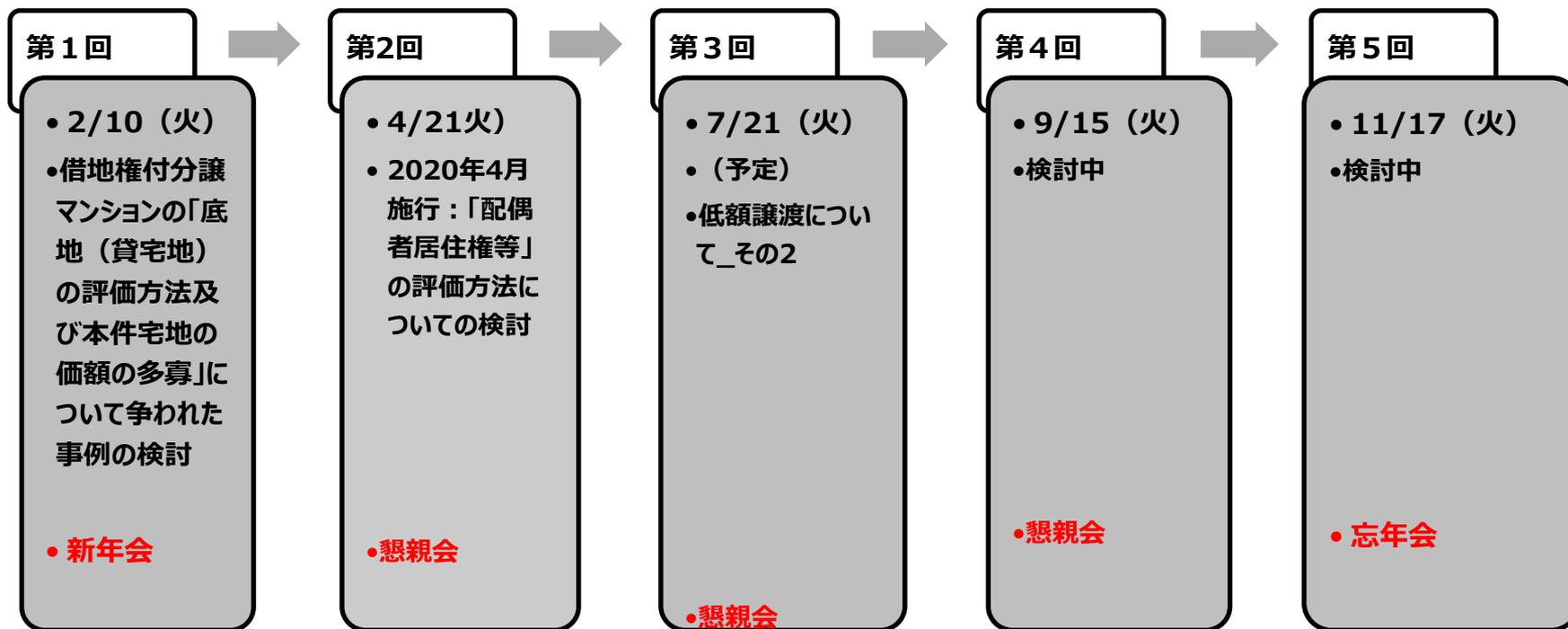
✓ スキルアップ

“知らないと、高くつく”

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2020年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日（2月のみ変則）を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2020年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (月)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です (2月のみ変則)

グラドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

フィードバックが大切だと考えています！

匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上

ご協力をお願いいたします

(目次)

• フィードバック用紙の配布

0-4

- なぜこのテーマを選んだのか？
- 事例研究
- 要約 → 事案の概要 → 両者の主張 → 判断→実務上注意すべきポイント（その他の事例）

5

• まとめ（今回のポイント）

• フィードバック用紙の回収

0.1 今回のテーマについて（なぜ、このテーマを選んだのか？）

0.テーマ

- ◆（旧法）借地権付分譲マンション等は、数は少ないが確かに存在する
 - ✓お寺など
 - ✓等価交換など
 - ✓長屋、テラスハウスなど
- ◆財産評価基本通達で評価することは合理的でない事例
(納税者主張が一部認められた)
- ◆**必ず**、知っておいていただきたい
- ◆類似案件について、今後、実務上は、どう対応していけばいいのか
 - ✓そもそも**底地の市場**は、あるのかないのか？
 - ✓定借分譲マンションの底地はどうか
 - ✓借地人が何人以上だったら、所有権回復が困難と判断されるのか？ など

0.2要約 ここから

0.要約

裁決年月日	主な論点	論点	結論
1997.12.10 東京国税 不服審判所	<ul style="list-style-type: none">・相続税法第22条《取得時の時価》・財産評価基本通達6《この通達の定めにより難しい場合の評価》・財産評価基本通達25《貸宅地の評価》・財産評価基本通達27《借地権の評価》 ほか	<ul style="list-style-type: none">・本件宅地：約300㎡・本件建物：R C B 1付8階建 (一部を除きいわゆる借地権付分譲マンション15名)・土地権利：賃借権 <p>「<u>本件底地の評価方法及び本件宅地の価額の多寡</u>」</p>	一部取消し



その後、納税者訴訟を提起（棄却、確定）

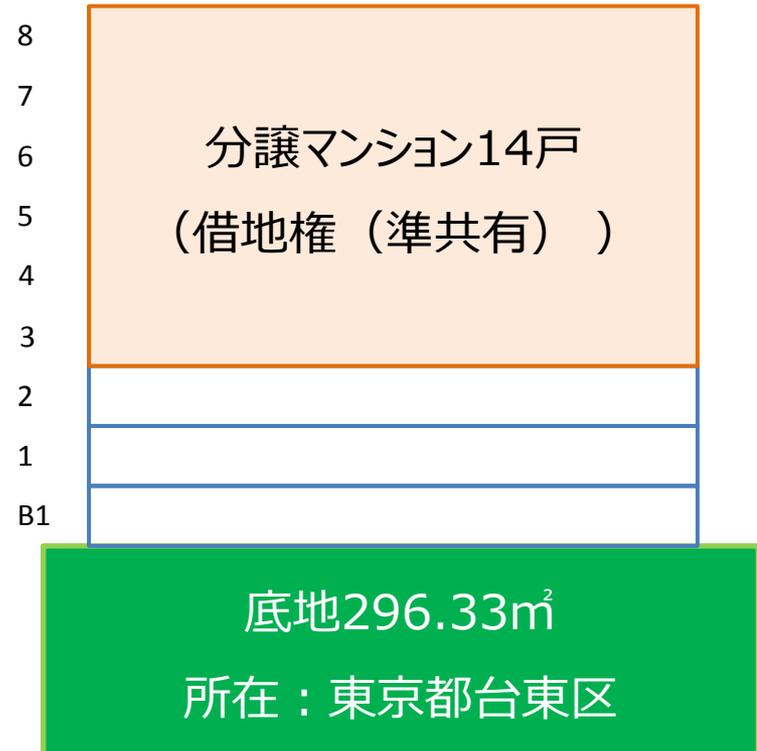
1. 事案の概要

- 請求人らが不動産鑑定士〇〇に本件宅地（貸宅地（底地））の鑑定評価を依頼したところ、鑑定評価額は下表のとおりであったので、請求人らは評価額が過大であったとして更正の請求をしたところ、原処分庁は更正をすべき理由がない旨の通知処分を行い、納税者は本件通知処分を不服として争った事案。
- 本件貸宅地の価額について

原処分庁評価額（円）	請求人ら鑑定評価額（円）
121,352,272	20,000,000

1. 事案の概要

- 昭和44年9月1日 借地契約（賃借権）を締結
 - 賃貸人：被相続人
 - 借借人：株式会社A
 - 期間：60年
 - 目的：堅固建物所有目的
- 昭和45年9月28日 R C造B1付8階建建築
 - 形態：借地権付建物
 - 譲渡：株式会社A → 株式会社B
 - 対象：3階以上の居住マンション14戸の相当する部分の区分所有権及び借地権
 - 分譲主：株式会社B



1. 事案の概要

- ◆契約日：昭和44年9月1日
- ◆賃料：17,157円／月（※）
- ◆期間：契約日から60年
- ◆使用目的：本件建物の建築保有

（※）本件相続開始日：135,675円／月

（特約）

①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。

②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部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。

③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部分を譲渡するときには、請求人らの承認を得なければならない。

1. 事案の概要

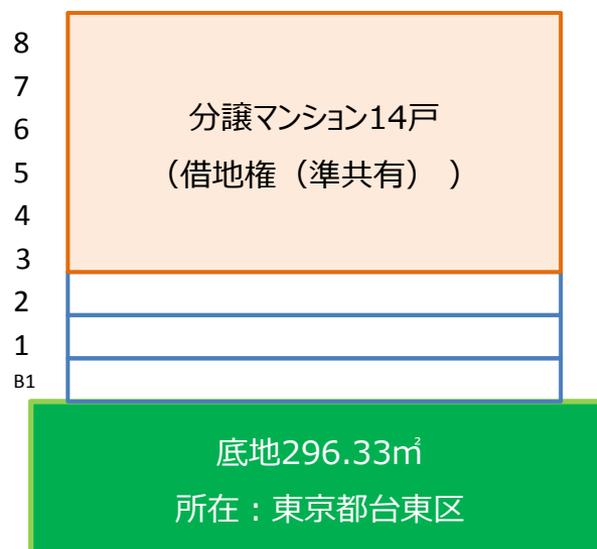
経緯

番号	年月日	当事者	区分	理由
①	H4.11.8	被相続人	相続発生	
②	H5.5.10	請求人ら	申告	
③	H5.8.24	請求人ら	更正の請求	貸付用の土地（本件宅地）の評価額過大、投資信託に係る有価証券申告漏れ
④	H5.11.1	原処分庁	更正処分	減額の更正処分
⑤	H6.5.6	請求人ら	更正の請求	本件宅地の評価額が過大
⑥	H6.8.4	原処分庁	通知処分	更正をすべき理由がない
⑦	H6.8.19	請求人ら	異議申立て	
⑧	H6.11.15	異議審理庁	異議決定	棄却
⑨	H6.12.12	請求人ら	審査請求	
⑩	H9.12.10	国税不服審判所	審査裁決	一部取消し
⑪	H10.3.10	請求人ら	訴訟提起	東京地裁
⑫	H11.3.30	東京地裁	判決	棄却・確定

2. 争点

争点

底地（貸宅地）の評価方法及び本件宅地の価額の多寡



3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	請求人	原処分庁
本件宅地の価額について	<p>本件評価額は、次に述べる通り本件宅地の評価額としては過大である。</p> <p>(イ) 相続税法第22条《評価の原則》= 取得の時の時価による旨規定</p> <p>(ロ) 評価基本通達 底地の価額 = 借地権控除方式 (自用地-借地権の価額)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>単独底地ではそれだけの経済価値はない。</u> A 旧借地法の制限 B 年間地代が低水準であること。 C 更地価額 (完全所有権) = 底地価額 + 借地権価額は、<u>特殊な一時期に成立するにすぎないこと。</u> <p>(ハ) 底地の取引事例は二つの買取り類型に区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ①借地権者 ②第三者 <p>ほとんどが①</p> <p>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≠相続税法が規定する時価 (市場価格) とは全く無縁</p>	<p>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。</p> <p>◆ 周囲に底地の売買取引事例が複数ある。</p> <p>事例A (第三者間) 契約年月日：平成3年4月25日 譲渡価格：1,454,934円/㎡ 相続税評価額：921,000円</p> <p>事例B (第三者間) 契約年月日：平成4年3月28日 譲渡価格：786,713円/㎡ 相続税評価額：516,000円</p> <p>事例C (借地関係当事者間) 契約年月日：平成5年4月28日 譲渡価格：615,026円/㎡ 相続税評価額：534,000円</p>

3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	請求人	原処分庁
本件宅地の価額について	<p>(ニ) 不動産鑑定評価基準では不動産の価格の種類</p> <p style="margin-left: 20px;">A 正常価格：</p> <p style="margin-left: 20px;">B 限定価格：</p> <p style="margin-left: 20px;">Bの一例として</p> <p style="margin-left: 20px;">「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」</p> <p style="margin-left: 20px;">・<u>相続税法上の時価 = 基準 正常価格</u></p> <p style="margin-left: 20px;">∴ <u>相続財産の時価に、この限定価格を求める手法を用いてよいはずがない。</u></p> <p>(ホ) 以上の通り、評価基本通達の定め（借地権控除方式）は、相続税法第22条の規定の趣旨に違反している。</p> <p style="margin-left: 20px;">・<u>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）</u></p> <p style="margin-left: 20px;">・特殊価格（限定価格）</p> <p>(ハ) 本件宅地は、一般の底地とは異なる特殊性を有する：『借地権者が多数存在する分譲マンションの底地』</p> <p style="margin-left: 20px;">→時価は、一般の底地に比べても、より一層劣る土地</p> <p>(ト) ∴ 本件宅地の時価 = 不動産鑑定評価額 20,000,000円である。</p> <p>(チ) <u>原処分庁採用の売買事例3件は、正当であるとの根拠にならない。</u></p>	<p>◆ A～Cの取引事例を時点修正、距離的な格差を基に修正すると以下の通りとなる（総額）</p> <p style="margin-left: 20px;">A : 176,602,012円</p> <p style="margin-left: 20px;">B : 191,879,008円</p> <p style="margin-left: 20px;">C : 170,670,374円</p> <p style="margin-left: 20px;">・<u>上記事例から求めた価格 > 121,352,272円※</u> (※相続税の課税価格に算入された本件評価額)</p> <p>・したがって本件評価額は時価を上回っているとは認められないから本件処分は適法。</p>

4. 判断

<底地の評価方法について>

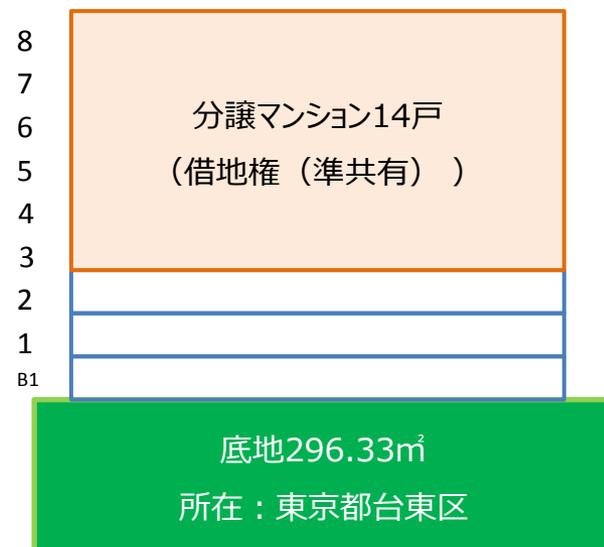
～原処分庁による「借地権価額控除方式」は
相続税法第22条の規定の趣旨に反するか～

○相続税法第22条の規定…当該財産の取得の時ににおける時価

- ・時価：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格（客観的交換価値）

○請求人の主張…底地の評価を「借地権価額控除方式（自用地価額－借地権価額＝底地価額）」によることとした財産評価基本通達の定めは、**特殊時期**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条の規定の趣旨に反している。

- ・**特殊時期** → 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一時期
- ・**特殊価格**（限定価格） → 市場が相対的に限定されている場合における、当該市場限定に基づく市場価値



4. 判断

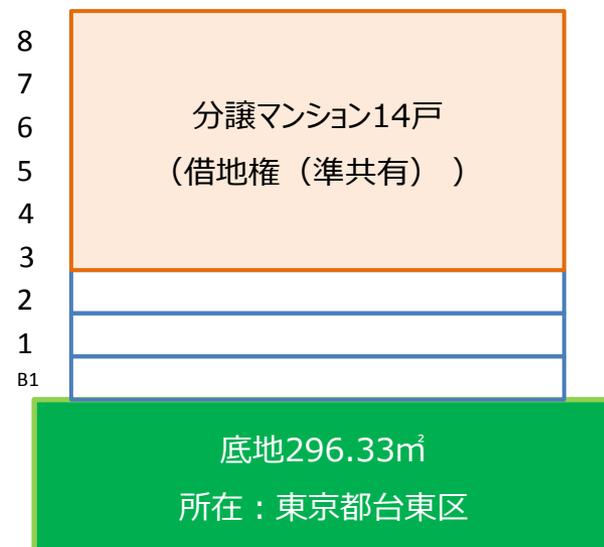
＜底地の評価方法について＞

～原処分庁による「借地権価額控除方式」は
相続税法第22条の規定の趣旨に反するか～

○審判所の判断…借地権の取引慣行の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「潜在価値」に着目して価格形成されるのが一般的であるから、借地権価額控除方式による評価は相当。

→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できない。

→底地価額が、地代徴収権に加えて、「潜在価値」に着目して価格形成されているとは認めがた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他の合理的な方式によることも相当と解される。



4. 判断

<本件宅地の価額について>

○請求人らの主張

・収益価格20,000,000円 =

(実際支払賃料 - 必要諸経費) ÷ 還元利回り5%

・比準価格14,900,000円 =

標準的底地の単価151,000円 × 個別格差1/3 × 地積

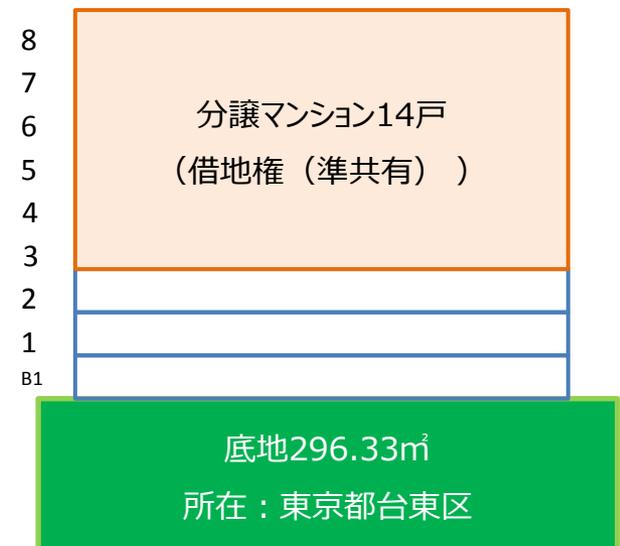
→公租公課の金額が不相当。

→その他管理費として、地代収入の3%相当額を計上しているが、内容に具体性なし。費用の証拠資料なし。

→本件宅地が標準的宅地と比較して3分の1とする根拠が不明確

→結果的には収益価格のみによって評価しているものと言わざるを得ない。

※ 審判所判断：種々の不的確な点が認められるので、採用することができない。



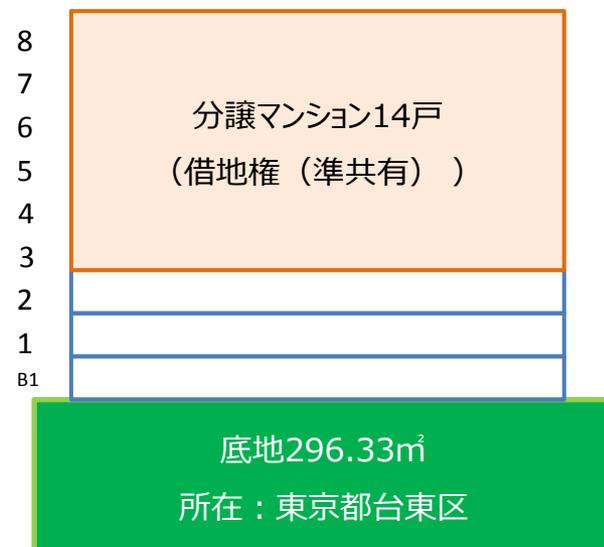
4. 判断

<本件宅地の価額について>

○原処分庁の主張

・借地権価額控除方式を採用 = 自用地評価額 - 借地権価額

※審判所判断：借地権価額控除方式による底地価額は一般的には相当であるが、本件宅地については、次の特別の事情の存在により、当該方式のみによって評価することは相当ではない。



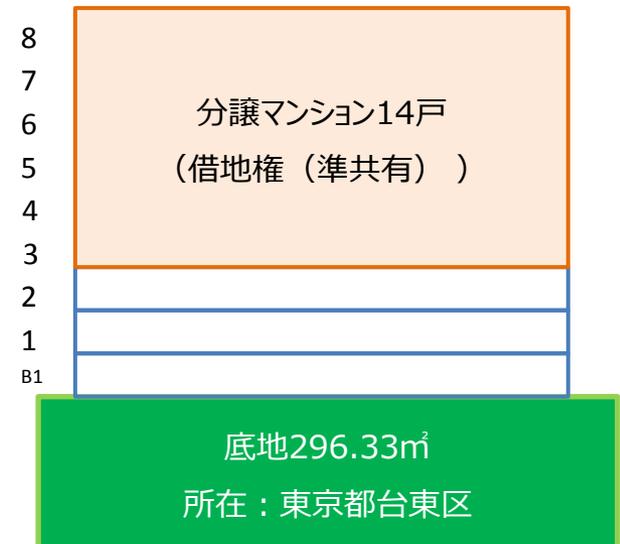
4. 判断

<本件宅地の価額について>

～借地権付分譲マンションに対応する底地～

(本件の特別の事情)

- ・多数の借地権者が存在。(15名により建物区分所有)
- ・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。
- ・借地権と底地は別個の市場を有している。
- ・本件底地と当該借地権とが併合され、完全所有権となる可能性は低い。
- ・本件建物3階以上の住居部分は第三者に売却OK。
- ・契約期間(60年)内に限り譲渡承諾は無条件承認。
- ・当該部分は将来において名義変更料、建替承諾料等の一時金も期待できない。



4. 判断

<本件宅地の価額について>

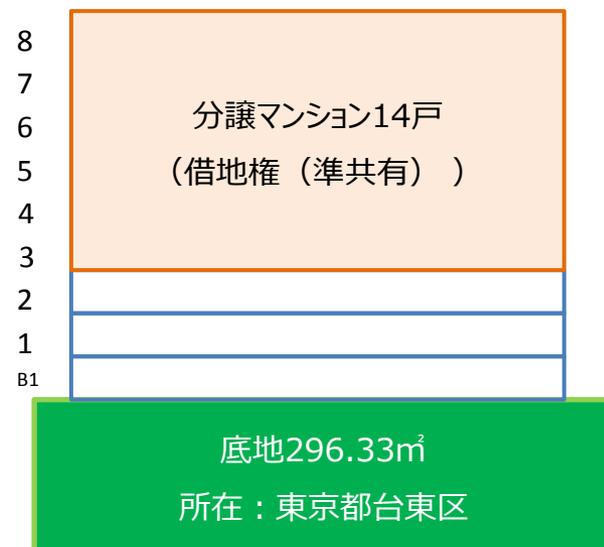
～借地権付分譲マンションに対応する底地～

※審判所判断：以上の特別の事情は、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がたい場合に該当する。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はない。

○審判所による評価 ～不動産鑑定評価を採用（審判所依頼鑑定）～

・収益価格	28,100,000円	} <u>30,000,000円</u>
・割合方式による価格	183,000,000円	

→ 本件審査請求には理由があるので、原処分の一部を取り消すべき。



4. 判断

	請求人	原処分庁	審判所
収益還元法	20,000,000円	—	28,100,000円
取引事例比較法	14,900,000円	A : 176,602,012円 B : 191,879,008円 C : 170,670,374円 ※	—
借地権価額控除方式	—	121,352,272円	—
底地割合法	—	—	183,000,000円
本件宅地の評価額	20,000,000円	121,352,272円	30,000,000円

5. その後の訴訟の帰趨

請求人の請求いずれも棄却（原告敗訴）

原告の主張	裁判所の判断
<p>借地権控除方式は正常価格ではなく、限定価格の一つ。<u>完全所有権化の合意が成立している場合にのみ成立する価格である。</u></p>	<p>底地取引が行われる場合には、現に底地買取等の合意が成立していませんが、借地権を控除した経済的利益を観念することができる。</p>
<p>本件土地は借地権付き分譲マンションの底地。60年という借地契約の期間内には本件土地につき完全に所有権が復帰する可能性はない。</p>	<p>本件土地の借地権者の数は16名と分譲マンションとしては比較的少数。すべての借地権を取得する可能性もわずかながら残っている。<u>個別の借地権者に対する買取交渉も可能。</u> <u>建物建て替え時に借地権者らが共同して底地買取も可能。</u></p>
<p>借地権控除方式と収益還元法を対等の関係で採用している被告鑑定は評価理論から違背。</p>	<p>被告鑑定は収益還元法を重視し、借地権控除方式を比較考量しているに過ぎない。対等の関係で採用していない。 完全所有権復帰による最有効使用の実現可能性、市場性及び担保価値の回復による経済的利益を一定程度加味することは一般的に合理性を有する。</p>
<p>被告鑑定は取引事例比較法による試算をしていない。</p>	<p>本件土地の鑑定評価に引用できる相応しい取引事例が存在しない場合には、取引事例比較法による試算価格が算定されないのは当然。原告側は取引事例比較法を採用しているものの、鑑定評価額決定にあたっては採用していない。</p>
<p>被告鑑定は試算価格の調整において将来の賃料改定の可能性を考慮しているが、収益還元法における還元利回りの決定の際にも考慮しており、二重の考慮ではないか。</p>	<p>還元利回りの決定…将来の賃料改定の可能性について困難が伴うという消極的な面について考慮。 試算価格の調整…今後の賃料値上げの可能性が見込まれるという積極的な面について評価。</p>

※実務上のポイント（底地市場の有無について）

年代による変化

年代	底地需要者	目的
1997年	買取り業者	将来借地人に売却等
2020年		

※実務上のポイント（底地市場の有無について）

種類による違い

底地の種類		底地市場の有無
設定借地権	旧法	なし
	普通	なし
	定期	あり

※実務上のポイント (類似案件についての検討)

区分	形態		類型	併合可能性 (借地権+ 底地)	取引市場	相続税評価額に対するの 時価 (見込み)	備考
旧 法 借 地	区分 所有	マンション	底地	低い	別個	低くなるケースあり	本件対象不動産
			借地権			高くなるケースあり 低くなるケースあり	
		以外	底地			低くなるケースあり	長屋、事務所区分
			借地権			高くなるケースあり 低くなるケースあり	
	建物 共有		底地	低い	別個	低くなるケースあり	再開発ビル等
			借地権			高くなるケースあり 低くなるケースあり	
	一般		底地	高い	併合目的	高くなるケースあり 低くなるケースあり	
			借地権			高くなるケースあり 低くなるケースあり	
借 借 定 借	区分 所有	マンション	底地	時期確定	別個	高くなるケースあり 低くなるケースあり	
			借地権			高くなるケースあり 低くなるケースあり	

1. 評価方法について

- ◆ 収益還元法（地代徴収権）
- ◆ 取引事例比較法（底地購入者の潜在目的）
- ◆ 借地権価額控除方式 将来完全所有権化（潜在価値）

2. 評価額について

- ◆ 状況に応じて各採用方式をウエイト付け

3. どういう状況だと完全所有権化（併合）は難しくなるのか

- ◆ 借地人の人数
- ◆ 別個の取引市場の存在と承諾の難易

4. 類似案件について（納税者勝訴）

- ◆ H9.12.11借地権付分譲マンション 借地人84人
- ◆ H17.7.7 権利関係が錯綜した事例

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！