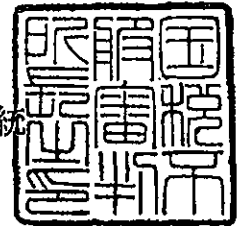


裁 決 書

東裁（諸）平12第 144 号
平成 13 年 4 月 25 日

国税不服審判所長 島 内 乗 統



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)

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10年6月30日付でされた
更正をすべき理由がない旨の通知処分

上記審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

審査請求を棄却する。

理 由

1 事 実

(1) 事案の概要

本件は、審査請求人が相続により取得した借地権の価額の多寡を争点とする事案である。

(2) 審査請求に至る経緯

イ 共同審査請求人 [REDACTED] (以下、3名を併せて「請求人ら」という。)は [REDACTED] (以下「本件相続開始日」という。)に死亡した [REDACTED] 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書に別表1の「①申告」欄のとおり記載して、法定申告期限までに申告した。

ロ 次いで、請求人らは、原処分庁所属の職員の調査を受け、平成8年12月24日に別表1の「②修正申告」欄のとおり記載した修正申告書 (以下、上記イの申告書と併せて「本件申告書」という。)を提出した。

ハ さらに、請求人らは、平成8年12月25日に別表1の「③更正の請求」欄のとおりとすべき旨の更正の請求 (以下「本件更正の請求」という。)をした。

ニ 原処分庁は、これに対し、平成10年6月30日付で、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。

ホ 請求人らは、本件通知処分を不服として、平成10年8月17日に異議申立てをしたところ、3月を経過しても異議決定がされなかったため、異議決定を経ないで平成11年2月1日に審査請求をした。

ヘ なお、請求人らは、[REDACTED] を総代として選任し、その旨を平成11年6月2日に届け出た。

(3) 基礎事実

以下の事実は、請求人ら及び原処分庁の双方に争いがなく、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 請求人らは、本件申告書において、本件相続により取得した [redacted] [redacted] 所在の宅地の一部（98.37㎡。以下「本件宅地」という。）に設定された借地権（以下「本件借地権」という。）の価額（後記口の貸家の目的に供されている借地権の評価の定め及び課税価格の計算特例の適用前のものをいう。以下同じ。）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。平成9年4月22日付課評2-5による改正前のものをいい、以下「評価基本通達」という。）14《路線価》に定める路線ごとに設定された路線価（以下「路線価」という。）及び同通達27《借地権の評価》に定める借地権の価額の割合（以下「借地権割合」といい、路線価と併せて「路線価等」という。）に基づき、別表2のとおり663,106,149円と算定した（以下、この方法によって算定した価額を「路線価評価額」という。）。

ロ なお、本件借地権の相続税の課税価格に算入される価額は、上記イの本件借地権の価額に、評価基本通達28《貸家建付借地権等の評価》に定める貸家の目的に供されている借地権の評価の定め及び租税特別措置法（平成11年法律第9号による改正前のもの。）第69条の3《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項の規定による課税価格の計算特例を適用した後の価額となる。

2 主張

(1) 請求人ら

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 本件借地権の路線価評価額は、本件借地権の最有効使用である7階ないし8

階建の店舗ビルの敷地として算定されているところ、現況では、本件借地権は、木造2階建店舗の敷地として使用されているのであって、契約減価（土地の最有効使用を果たすために土地所有者からの非堅固建物から堅固建物への建替承諾を得るための承諾料支払により生じる減価をいう。以下同じ。）が発生している。

したがって、本件借地権の価額は、本件宅地の更地価格（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としての価格をいう。以下同じ。）に借地権割合（90%）を乗じる方式（以下、この方式を「割合方式」という。）により求めた価格から、更に契約減価の額を控除して算定すべきである。

これによると、本件借地権の価額は、[REDACTED] の [REDACTED] の [REDACTED] の平成8年12月19日付の不動産鑑定評価書（要旨を別表3に記載。以下、この鑑定を「請求人鑑定」という。）のとおり、本件宅地の更地価格を720,400,000円として、割合方式により求めた価格648,360,000円から、承諾料相当額（更地価格の10%相当額である72,040,000円）を控除した価額576,320,000円（以下「請求人主張額」という。）となる。

ロ 原処分庁は、契約減価は、一般的には、収益還元法による試算価格を求める場合において考慮される事項であり、その後に査定された借地権の価額から契約減価の額を更に控除することは相当でない旨主張するが、上記イのとおり、契約減価の額の控除が合理的であることは明らかである。

なお、原処分庁が主張する本件借地権の価額の算定（要旨を別表4に記載。以下、この算定を「原処分庁算定」という。）のうち、収益還元法による試算価格においては、更地価格から契約減価の額を控除した価額をもって基礎価格としているのであるから、少なくともこの基礎価格に借地権割合（90%）を乗

じた価額 637,200,000円をもって、本件借地権の価額とすべきである。

また、原処分庁算定においては、本件借地権に近接する地価公示の標準地（[REDACTED]、以下「本件公示地」という。）と本件借地権の地域格差のうち環境条件の格差率を20%としているが、顧客の通行量、高度利用の状態、大型店の数、延べ面積及び街路の知名度等を考慮して換算すると、本件公示地と対象不動産（本件借地権）の格差が20%というのはあまりにも少な過ぎ、不当である。

ハ 以上によれば、本件借地権の価額は請求人主張額とすべきであり、路線価評価額によりなした請求人らの本件申告書に係る申告は、国税通則法第23条（更正の請求）第1項に規定する「申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかった」場合に該当するから、本件更正の請求に対し、更正をすべき理由がない旨の通知をした本件通知処分は違法である。

（2）原処分庁

原処分は、次の理由により適法であるから、審査請求を棄却するとの判決を求める。

イ 国土事務次官が「不動産鑑定評価基準の設定について（通知）」（平成2年11月1日付2国土地第299号）により社団法人日本不動産鑑定協会会長あてに通知した不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）によれば、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域の借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法（いわゆる収益還元法）による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地

域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定する旨定め、また、この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案する旨定めている。

- (イ) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (ロ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数
- (ハ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- (ニ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
- (ホ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (ヘ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り
- (ト) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

ロ なお、借地権が存する土地の最有効使用を果たすための堅固な建物への建替承諾料である契約減価は、一般的には、収益還元法による試算価格を求める場合において考慮される事項であり、その後には査定された借地権の価額から契約減価の額を控除することは相当ではないから、請求人ら主張の算定方法は不合理である。

ハ そして、原処分庁が調査した取引事例及び本件公示地を基に本件相続開始日における本件宅地の更地価格を算定すると1㎡当たり8,000,000円となり、この価格を基に割合方式により同日における本件借地権の価額を算定すると708,000,000円となるところ、これは、請求人らが本件申告書に記載した路線価評価額663,106,149円を上回っている。

したがって、請求人らの場合、国税通則法第23条第1項第1号に規定する「課税標準等若しくは税額等が国税に関する法律に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったこと」には該当しないから、本件通知処分は適法である。

3. 判断

本件審査請求の争点は、本件借地権の価額の多寡であるので、以下審理する。

(1) 本件通知処分について

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、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おり、この時価とは、相続による財産の取得の時点において、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ることから、課税庁たる国税庁は、相続財産の評価の一般的な基準として評価基本通達を定め、各種財産の時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国税局長が路線価等を定めて、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・納税の便に供しており、このような取扱いは、①各種財産の時価を客観的かつ適正に把握することが必ずしも容易ではないこと及び②納税者間で財産の評価が区々になることは課税の公平の観点から見て好ましいことではないことに照らし、合理的なものといえることができる。

もっとも、通達等は、上級行政庁の下級行政庁に対する命令であって、それ自体、納税者を拘束するものではなく、納税者は通達等に示されている行政庁の解釈に当然に従わなければならないものではないから、評価基本通達及び路線価等に基づいて算出された評価額が、相続開始時におけるその借地権の価額を上回っているような特別な事情があるときには、その評価方法等を採用しなくてもよいことはいうまでもない。

ロ そして、評価基本通達においては、市街地的形態を形成する地域にある宅地

の価額は、路線価を基礎として評価することとされ、この路線価は、毎年1月1日における地価動向を基に毎年改定することとし、各年の1月1日を評価時点として、売買実例価額、公示価格及び不動産鑑定士等の精通者意見価格等を基に、公示価格水準の80%程度の水準に評定されている。このことは、相続税等の課税に当たって路線価が1年間を通じて適用されることから、その間の地価変動に耐え得るものであることの必要性など評価上の安全等を考慮しているためである。

さらに、評価基本通達においては、借地権の価額についても上記路線価と同様に、売買実例価額、精通者意見価格及び地代の額等を基として借地権割合を評定し、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格に借地権割合を乗ずる方法により評価することとされている。

したがって、市街地的形態を形成する地域にある宅地に存する借地権を評価する場合、この路線価評価額が相続開始時におけるその価額を上回っているような特別な事情のない限り、路線価等に基づいて評価する方法は合理的なものと認められる。

- ハ ところで、納税者が更正の請求をする場合、①国税通則法第23条第3項では、更正の請求をしようとする者は、更正の請求書に、更正前の課税標準等又は税額等及び当該更正後の課税標準等又は税額等、その更正の請求をする理由、当該請求をするに至った事情の詳細等を記載するものとしており、また、②国税通則法施行令第6条《更正の請求》第2項では、その更正の請求をする理由の基礎となる事実が一定期間の取引に関するものであるときは、その取引の記録等に基づいて、その理由の基礎となる事実を証明する書類を添付するものとしているところであって、これらの規定は、更正の請求をする者が、まず、自ら記載した申告内容が真実に反するものであることを主張・立証すべき

である旨を定めたものであると解される。

この点、請求人らは、本件借地権の価額は、本件宅地の更地価格に借地権割合を乗じた後に、契約減価の額を控除する方法により算定すべきであり、路線価評価額による本件申告書の課税価格及び納付すべき税額は過大である旨主張する。

しかしながら、①借地権割合は、上記口のとおり売買実例価格、精通者意見価格及び地代の額等に基づいて評定されるどころ、その評定の基となる売買実例の取捨において、非堅固な建物の所有を目的とする借地権に係る取引事例を排除する等、堅固な建物の所有を目的とする借地権に係る借地権割合の評定を行っているものではないことが認められるのであって、評価の対象となる借地権は堅固な建物の所有を目的とするか否かにかかわらず適用されるものとして評定されているものということができ、また、②建替承諾料の支払は、法的に確立されたものではないし、その慣行が定着しているものではなく、そもそも非堅固な建物の所有目的のまま更新することもあるものであり、その支払が確実なものであると認めることもできないから、請求人らの主張する本件借地権に係る借地権割合が堅固な建物の所有を目的とする場合にのみ適用されることを前提として、借地権割合を乗じた後に、更に契約減価の額を控除することは、およそ合理的なものとはいえず、かかる算定方式によると本件借地権の価額が請求人主張額になるからといって、請求人らが自ら記載した申告内容が真実に反するものであることを立証したことにはならない。

そして、当審判所の調査の結果によれば、本件借地権に係る借地権割合は、売買実例価額、精通者意見価格及び地代の額等に基づいて適正に評定されていると認められるところ、当審判所において、比準対象として適当なものと認められ、かつ、請求人鑑定及び原処分庁算定に共通に使用された取引事例（2

件)及び本件公示地について、土地価格比準表(昭和50年1月20日付国土
 地第4号、国土庁土地局地価調査課長通達「国土利用計画法の施行に伴う土地
 価格の評価等について」により定められたもの。)に準じ、それぞれ時点修正
 及び地域要因等の格差補正を行い、取引事例比較法による比準価格(比準価
 格)及び公示価格を規準とした価格(規準価格)を算定し、これらの価格を基
 に本件宅地の更地価格を算定しても、これは、別表5のとおり798,764,400円
 となり、路線価評価額による更地価格(736,784,610円)を上回るのであつ
 て、当該更地価格に借地権割合を乗じて求めた本件借地権の価額も路線価評価
 額を上回ることが認められ、本件借地権の路線価評価額が相続開始時における
 価額を上回っているような特別な事情があるものとする事はできないから、
 本件借地権の価額を路線価評価額とすることは相当である。

なお、請求人は、原処分庁が賃料差額還元法による試算価格において、更地
 価格から契約減価の額を控除した価額をもって基礎価格としているのであるか
 ら、少なくともこの基礎価格に借地権割合を乗じた価額を、本件借地権の価額
 とすべきである旨主張するが、契約減価の額を控除することが合理的ではな
 いこと、また、本件借地権の価額を路線価評価額とすることが相当であること
 は、上述のとおりであるから、この点に関する請求人の主張には理由がない。

したがって、請求人らが本件申告書に記載した路線価評価額には誤りは認め
 られないし、請求人が自ら記載した申告内容が真実に反するものであることを
 立証していないのであるから、本件更正の請求に対し更正をすべき理由がない
 としてなされた本件通知処分は適法である。

(2) 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ないので、主文のとおり裁決する。

別表1 審査請求に至る経緯

年 月 日	区 分	各 人 別	
		課税価格	納付すべき税額
① 平成8年5月23日	申告	課税価格	納付すべき税額
② 平成8年12月24日	修正申告	課税価格	納付すべき税額
③ 平成8年12月25日	更正の請求	課税価格	納付すべき税額
④ 平成10年6月30日	更正をすべき理由がない旨の通知処分	課税価格	納付すべき税額
⑤ 平成10年8月17日	異議申立て	課税価格	納付すべき税額
⑥ 平成11年2月1日	審査請求	課税価格	納付すべき税額

別表2 本件借地権の価額の計算

$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \quad \text{(奥行価格補正率)} \quad \text{(1㎡当たりの価額)} \\
 & 7,480,000\text{円} \times 1.00 = 7,480,000\text{円} \textcircled{1} \\
 \\
 & \text{(1㎡当たりの価額)} \quad \text{(側方路線価)} \quad \text{(奥行価格補正率)} \quad \text{(側方路線影響加算率)} \quad \text{(1㎡当たりの価額)} \\
 & 7,480,000\text{円} \textcircled{1} + (2,570,000\text{円} \times 0.94 \times 0.10) = 7,721,580\text{円} \textcircled{2} \\
 \\
 & \text{(1㎡当たりの価額)} \quad \text{(間口狭小補正率)} \quad \text{(1㎡当たりの価額)} \\
 & 7,721,580\text{円} \textcircled{2} \times 0.97 = 7,489,932\text{円} \textcircled{3} \\
 \\
 & \text{(1㎡当たりの価額)} \quad \text{(地積)} \quad \text{(自用地としての価額)} \\
 & 7,489,932\text{円} \textcircled{3} \times 98.37\text{㎡} = 736,784,610\text{円} \textcircled{4} \\
 \\
 & \text{(自用地としての価額)} \quad \text{(借地権割合)} \quad \text{(本件借地権の価額)} \\
 & 736,784,610\text{円} \textcircled{4} \times 0.90 = 663,106,149\text{円}
 \end{aligned}$$

別表3 本件借地権の価額の算定(請求人鑑定)
(本件宅地の更地価格)

取	番号等	所在地番等	取引価格等	面積	取引時点	備	考			
引 事 例 等	事例1		10,930,000円	82.37㎡	靴 6. 3.18	北西300m 東10m道路 商業地域 700% (実効 700%)				
	事例2		7,970,000	38.77	靴 6. 5.24	南西190m 北東10・南西 6m道路 商業地域 800% (実効 600%)				
	事例3		4,040,000	7.43	靴 7. 2. 3	北西250m 北東3.5・北西 4m道路 商業地域 700% (実効 240%)				
	事例4		19,680,000	109.15	靴 7. 7. 3	北西140m 南30・西 4m道路 商業地域 900% (実効 900%)				
	事例5		6,680,000	181.25	靴 8. 1.25	西 360m 南東21・南西7.2m道路 商業地域 800% (実効 800%)				
	公示地		13,600,000	1,513	靴 7. 1. 1	西 230m 北22m道路 商業地域 800% (実効 800%)				
比 準 価 格 等	番号等	取引価格等	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地の比準価格等			
	事例1	10,930,000円	$\frac{100}{100}$	$\frac{61.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	5,870,000円			
	事例2	7,970,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{66.6}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{75}$	7,150,000			
	事例3	4,040,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{85.4}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{47}$	7,130,000			
	事例4	19,680,000	$\frac{100}{115}$	$\frac{95.8}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{176}$	8,470,000			
	事例5	6,680,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{110.4}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{129}$	5,600,000			
	公示地	13,600,000		$\frac{83.4}{100}$		$\frac{100}{158}$	7,180,000			
事情補正	事例4 買い手競合のため + 15%			時点修正	近隣公示価格等の変動率及び当該地域の実態から判断して 平成6年1月~12月の間 月間 2.4%の下落と判定 平成7年1月~平成8年1月の間 月間 2.08%の下落と判定					
標 準 化 補 正	番号等	補正事項	格差率(%)	地	番号等	街路条件	交通・近隣	環境条件	行政的条件	格差率(%)
	事例1			域 格 差	事例1	+ 4%	- 5%	+ 10%	+ 6%	+ 15%
	事例2	角地- 3% 角地- 5% 角地+ 7%	- 1%		事例2	+ 4%	- 1%	- 30%	+ 2%	- 25%
	事例3	角地+ 3%	+ 3%		事例3	- 2%	- 3%	- 35%	- 13%	- 53%
	事例4	角地+10%	+ 10%		事例4	+ 7%	± 0%	+ 55%	+ 14%	+ 75%
	事例5	角地+ 7% 角地- 5%	+ 2%		事例5	+ 6%	- 7%	+ 20%	+ 10%	+ 29%
	公示地				公示地	+ 6%	- 3%	+ 45%	+ 10%	+ 58%
実証性の高い比準価格(7,070,000円)を中心に規準価格(7,130,000円)を参考に、標準的画地価格を7,110,000円と査定し、対象不動産の個別的要因(角地+ 3%)を考慮して、 $7,110,000円 \times (1+0.03) \times 98.37m^2 = 720,400,000円$ とする。										

(本件借地権の価額)

(更地価格)	(借地権割合)	(割合方式による価格)
720,400,000円	× 0.90	= 648,360,000円
(割合方式による価格)	(建替承諾料)	(本件借地権の価額)
648,360,000円	- (720,400,000円 × 0.10)	= 576,320,000円

別表4 本件借地権の価額の算定(原処分算定)
(本件宅地の更地価格)

取	番号等	所在地番等	取引価格等	面積	取引時点	備	考			
引 事 例 等	事例1	XXXXXXXXXX	7,970,080円		雑 6.5					
	事例2	XXXXXXXXXX	4,037,685		雑 7.2					
	事例3	XXXXXXXXXX	7,441,064		雑 7.10					
	事例4	XXXXXXXXXX	7,646,876		雑 6.8					
	公示地	XXXXXXXXXX	13,600,000		雑 7.1					
比 準 価 格 等	番号等	取引価格等	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	標準面地の比準価格等			
	事例1	7,970,080円	$\frac{100}{100}$	$\frac{66}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{65}$	8,268,000円			
	事例2	4,037,685	$\frac{100}{100}$	$\frac{87}{100}$	$\frac{100}{84}$	$\frac{100}{49}$	8,534,000			
	事例3	7,441,064	$\frac{100}{100}$	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	8,412,000			
	事例4	7,646,876	$\frac{100}{100}$	$\frac{73}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{66}$	8,458,000			
	公示地	13,600,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{85}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{148}$	7,810,811			
事情補正				時点修正						
標 準 化 補 正	番号等	補正事項	格差率	地	番号等	街路条件	交通・近接	環境条件	行政的条件	格差率(%)
	事例1			域 格 差	事例1	105%	100%	60%	103%	65%
	事例2				事例2	98%	98%	60%	85%	49%
	事例3				事例3	98%	100%	110%	85%	92%
	事例4				事例4	110%	96%	55%	113%	66%
	公示地				公示地	110%	99%	120%	113%	148%
<p>標準地の比準価格(8,420,000円)及び規準価格(7,810,811円)に、対象不動産の個別格差102/100を乗じたそれぞれの価額8,590,000円及び7,970,000円から、1㎡当たりの価額を8,000,000円と算定し、当該1㎡当たりの価額に地積(98.37㎡)を乗じて、本件宅地の更地価格を787,000,000円と算定する。</p>										

(本件借地権の価額)

(更地価格)	(借地権割合)	(本件借地権の価額)
787,000,000円	× 0.90	≒ 708,000,000円

(賃料差額還元法による本件借地権の価額)

(更地単価)	(面積)	(更地価格)	(純賃料相当額)	(公租公課)	(正常実質賃料相当額)
8,000,000円	× 98.37㎡	≒ 787,000,000円	38,940,000円	+ 2,500,000円	= 41,440,000円
(更地価格)	(減価)	(基礎価格)	(正常実質賃料相当額)	(実際支払賃料)	(賃料差額)
787,000,000円	× (1-0.1)	≒ 708,000,000円	41,440,000円	- 962,048円×12月	= 29,895,424円
(基礎価格)	(期待利回り)	(純賃料相当額)	(賃料差額)	(還元利回り)	(賃料差額還元法による価額)
708,000,000円	× 0.055	= 38,940,000円	29,895,424円	÷ 0.05	= 598,000,000円

別表5 本件宅地の更地価格の算定 (審判所)

項目 事例等	取引価格等	事情 補正	時点 修正	個別的要因の 標準化補正	地域要因 格差率	比準価格又は 規準価格	標準的画地 の価格
請求人鑑定 事例2	円/m ² 7,970,080	100	66.6	100	100	円/m ² 7,786,295	円/m ² 8,031,790
原処分庁算定 事例1		100	100	98.8 角地+ 5.0 1.05 地積過小- 3.0 0.97 形状 - 3.0 0.97	69.0 街路条件+ 4.0 1.04 交通接近条件± 0.0 1.00 環境条件-35.0 0.65 行政的条件+ 2.0 1.02		
				相乗積・・・0.988	相乗積・・・0.690		
請求人鑑定 事例3	円/m ² 4,037,685	100	85.8	100	100	円/m ² 7,809,413	円/m ² 8,208,883
原処分庁算定 事例2		100	100	83.7 間口狭小- 5.0 0.95 地積過小- 5.0 0.95 角地+ 3.0 1.03 セットバック-10.0 0.90	53.0 街路条件- 1.0 0.99 交通接近条件- 2.0 0.98 環境条件-35.0 0.65 行政的条件-16.0 0.84		
				相乗積・・・0.837	相乗積・・・0.530		
本件公示地 []	円/m ² 13,600,000	100	83.8	100	100	円/m ² 7,969,790	円/m ² 8,208,883
		100	100	100	143 街路条件+ 6.0 1.06 交通接近条件- 3.0 0.97 環境条件+22.0 1.22 行政的条件+14.0 1.14		
					相乗積・・・1.43		

事情補正 補正すべき事情はない。	時点修正 本件公示地の年間下落率を勘案して算出した。 平成6年1月1日 19,300,000円 平成7年1月1日 13,600,000円 (年間下落率 29.5%) 平成8年1月1日 10,300,000円 (年間下落率 24.3%)
標準地の比準価格7,786,295円及び7,809,413円の平均値7,797,854円並びに規準価格7,969,790円に、対象不動産の個別格差103/100 (角地+ 3%) を乗じたそれぞれの価額8,031,790円及び 8,208,883円から、1㎡当たりの価額を8,120,000円と算定し、当該1㎡当たりの価額に地積 (98.37㎡) を乗じて、本件宅地の更地価格を 798,764,400円と算定する。	

別 紙

共同審査請求人

	住	所	氏 名
総 代	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]