

テーマ2. 判例解説（不動産の鑑定評価の合理性）

財産評価基本通達の定めによらない財産の評価について – 裁判例における「特別の事情」の検討を中心に –
税務大学校「税大論叢（80号）」（平成27年7月3日）より

○「特別の事情」の意義

「特別の事情」の意義について、評価通達6項適用に係る裁判例は、その一般的な意義、あるいは一般的射程のある該当要件を示してはいない。そして、各裁判例は、判示事項において「特別の事情」があるとの結論を導く上で、評価通達による評価方法を形式的に適用すると「実質的な租税負担の公平を著しく害する」との理由を述べている。したがって、「特別の事情」の意義を明らかにするには、各裁判例が、共通して判示している「実質的な租税負担の公平を著しく害する」との判断を、どのような枠組みの下でどのような事情を指摘して行っているかについて検討する必要があるといえる。

○評価通達6項の適用（引用者註：特別の事情）の判断基準

- 〔i〕 評価通達による評価方法を形式的に適用することの合理性が欠如していること（評価通達による評価の合理性の欠如）
- 〔ii〕 他の合理的な時価の評価方法が存在すること（合理的な評価方法の存在）
- 〔iii〕 評価通達による評価方法に従った価額と他の合理的な時価の評価方法による価額の間に著しい乖離が存在すること（著しい価額の乖離の存在）
- 〔iv〕 納税者の行為が存在し、当該行為と〔iii〕の「価額の間に著しい乖離が存在すること」との間に関連があること（納税者の行為の存在）

⇒ 本判断基準は、課税庁内部職員向けの研修資料にも記載されている。
（情報公開法により入手：「東京国税局 資産税審理研修資料（H28.7）」）

テーマ2. 判例解説（不動産の鑑定評価の合理性）

土地の相続税評価につき被告鑑定評価額と原告鑑定評価額とが争われ、被告鑑定の比準価格と原告鑑定の収益価格を単純平均して求めるのが相当とされた事例（H15.2.26 東京地裁：一部取消し・確定）

（裁判所の判断）

取引事例比較法において算定の根拠に用いられる現実の取引事例は、不動産市場の特性や、売手及び買手双方の能力・価値観の多様性、動機の違い等により、それぞれに個別的な事情を包含するのが通常であるから、事情補正を施したとしても、それによる算定には自ずと限界があるものであり、この点は取引事例比較法を用いる際の注意として一般に指摘されているところである。 ～中略～

被告は、収益還元法による評価をするには、経営者の能力、財産の状況により収益の額が左右されること、還元利回りの算定が困難であること等の問題点を指摘するようであるが、これらに類似する指摘は、前記のとおり、取引事例比較法においてもされているところである。そうすると、これらの点は、収益還元法の有用性そのものに対する批判としては適切ではなく、個々の算定過程の合理性及び算定結果の比重の置き方について斟酌すべき問題にとどまるというべきである。

以上によれば、本件人形町の土地（引用者註：係争地）の価格算定に際しては、取引事例比較法による比準価格は無視できないものの、これが収益還元法による収益価格を上回る規範性を有しているとは認め難く、双方を同等に用いるべきものと考えられる。 ～中略～

そうすると、本件人形町の土地についての更地価格は、適切に算定された比準価格（引用者註：被告鑑定）と収益価格（引用者註：原告鑑定）を単純平均して求めるのが相当である。

比準価格：原告鑑定@2,592,000円、被告鑑定@2,620,000円

⇒ 両者にほとんど差異はなく、いずれも不合理であると認めるに足る事実はないと判示。

収益価格：原告鑑定@2,121,000円、被告鑑定@1,928,000円

⇒ 両者には若干の差異はあるものの、いずれも不合理であると認めるに足る事実はないと判示。

テーマ2. 判例解説（不動産の鑑定評価の合理性）

土地の相続税評価につき被告鑑定と裁判所鑑定（原告主張）とが争われ、より誤りの少ない裁判所鑑定の方が合理的とされた事例
（H16.8.30 名古屋地裁：納税者勝訴・確定）

（裁判所の判断）

ある土地について複数の異なる評価額の不動産鑑定が存在する場合は、まずそれらの合理性を比較検討した上で、より合理性が高いと判断できる鑑定の評価額をもって時価と評価すべきであり（仮に合理性について優劣の判断が全くなし得ない場合には、その平均値をもって時価と評価すべきである。）、その上で通達評価額とを比較して、当該課税処分^の適法性を判断すべきである。

（参考）

日税研論集VOL68

「第4章 相続税における財産評価の今日的問題：不動産」（東洋大学教授 高野幸大）より

「仮に合理性について優劣の判断が全くなし得ない場合には、その平均値をもって時価と評価すべきである。」と判示するが、平均値をとることの意味は必ずしも明確ではない。

この点に関しては、次のように考えるべきであろう。すなわち、侵害法規である租税法において、「課税要件事実の認定については、『疑わしきは納税者の利益に』という原則が妥当する。」とつとに論じられてきた（引用者註：「租税法（第23版）」金子宏）ことからして、時価の認定という事実認定の作業において、「合理性について優劣の判断が全くなし得ない場合には」、納税者の主張する評価額によると解すべきである。

テーマ2. 判例解説（不動産の鑑定評価の合理性）

土地の相続税評価につき被告鑑定（収益還元法を重視、借地権控除方式による価格は比較考量）と原告鑑定（収益還元法）とが争われ、いずれの鑑定も合理的ではあるが、被告鑑定を採用するとされた事例（H11.3.30 東京地裁：棄却・確定）

（裁判所の判断）

イ：還元利回り

被告鑑定においては、賃料差額還元法において、本件土地の期待利回りを3.0%とし、収益還元法における還元利回りについては、金融市場において最も一般的と思われる投資の利回りを標準に、評価対象不動産の投資対象としての危険性・流動性、資産としての安全性、将来の賃料改定の可能性等を総合的に考量して、3.5%としていることが認められ、右各事実によれば、原告らの主張する本件土地の流動性の低さについては、還元利回りを期待利回りよりも0.5%高くすることで評価しているものと推認でき、これは、鑑定評価基準や右還元利回りに係る指標についての一般的考え方に沿ったものといえることができる。

これに対し、原告鑑定においては、「対象地の個別性（とりわけ、投資対象として流動性が大幅に欠ける点）を総合的に比較考量した結果、土地としてはやや高めの5%を採用した。」とされていることが認められるが、右原告鑑定の記載からは、本件土地の流動性が大幅に欠けていることを考慮して、前記指標の上限である5%を採用したものであることは推認できるものの、原告鑑定において、他の要素につき考慮の対象としたのか否かは明らかでないのであるから、原告鑑定の存在をもつて、直ちに、被告鑑定が採用した還元利回りが不合理であるとはいえず、他に本件土地に係る還元利回りが3.5%を超えなければ、適正な鑑定方法ではないと認めるに足る証拠はない。以上によれば、この点に関する原告らの主張を採用することはできない。

テーマ2. 判例解説（不動産の鑑定評価の合理性）

前頁からの続き

□：必要諸経費

原告らは、被告鑑定につき必要諸経費を公租公課しか計上していない点が非現実的であると主張し、原告鑑定においては、更に地代収入の3%が必要経費に加算されていることが認められる。しかし、地代収入を得るための必要経費が公租公課以外にも存する場合は想定することができるが、これが一般的に3%であることを認めるに足る証拠はなく、また、原告らが指摘する点を見ても、本件土地の管理費が実際に発生したというものではなく、地代の滞納及び貸し倒れについても本件において具体的に発生の可能性が高いことをいうものではなく、一般的な発生の可能性について述べるに過ぎないから、本件土地についての具体的な鑑定評価である被告鑑定の合理性を覆し、地代収入の3%を必要経費に加算した収益還元価格が本件土地の時価であると認めるには足りないというべきである。

(結論)

原告鑑定及び被告鑑定は、いずれも不動産鑑定士によつてされたものであり、それぞれの合理性を有するものといえることができるが、原告鑑定（引用者註：2,000万円）によつて、被告鑑定の結果を覆し、本件土地の本件相続開始時の時価が3,000万円を下回ることを認めるには足りず、他にこれを認めるに足る証拠はなく、被告鑑定の内容を検討すれば、本件土地の時価を3,000万円としてされた本件通知処分は違法はないというべきである。