



鑑定評価における収益還元法の有用性

実務上、相続税における土地の時価は、原則として財産評価基本通達により評価されますが、地価が下落し、時価が路線価方式による評価額を下回った場合には、不動産鑑定評価によります。その鑑定評価の方法には、取引事例比較法・収益還元法等がありますが、それぞれの方法を加味して鑑定評価額が算定されます。今回は、鑑定評価において、収益還元法の収益価格を考慮すべきか否かが争われた事例をご紹介します（平成15年2月26日東京地裁・一部取消し・TAINSコード Z888-0730）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

裁判で争点の一つとなったのは、市街地にある被相続人の貸家の敷地に供されていた乙土地の時価で、原告らは、収益還元法に重きを置き更地価格を2億6233万4100円と鑑定評価しました。

被告課税庁は、乙土地の時価について、近隣の公示価格が、平成6年6月27日の相続開始時をはさむ1年間に32.9%も下落したことから、路線価による評価の安全性には不安が生じる状態であったので、評価通達による評価方法によらないことが正当として是認され得る特別な事情があるものと認め、取引事例比較法による比準価格に基づいて算定した更地価格3億50万円が、正当な時価であると認定しました。また、被告は、収益還元法による収益価格を1㎡当たり192万8000円と試算しましたが、収益価格については、賃料収入や還元利回り等の把握について、推定的判断を余儀なくされるため、規範性に欠ける面を有する等の難点があるとし、結局、比準価格と同額の1㎡当たり262万円をもって想定標準地の単価としています。

裁判所では、次のとおり判断し、乙土地についての更地価格は、適切に算定された比準価格（被告側の鑑定評価額262万円）と収益価格（原告側の鑑定評価額212万1000円）とを単純平均して求めるのが相当であるとした上で、2億8446万円と算定し更正処分の一部を取り消しました。

- ① 相続税法22条にいう「時価」とは、客観的な交換価値を意味するところ、土地の客観的交換価値は、土地が本来的にはその利用を通して収益を得るものであることから、一般に当該土地の収益性を反映して形成されるものと解されているので、土地の収益性に着目してその価値を算定する収益還元法は、その算定に著しい困難性や不合理性がない限り、できる限り斟酌されるのが相当である。
- ② とりわけ、対象土地が賃貸用土地又は一般企業用土地である場合には、その市場価格は、当該土地の利用による収益を一層重視して形成されるものといえることができるから、このような土地の交換価値の評価に際しては、収益還元法は、一層の有用性を有するものといえることができる。
- ③ 実際に、不動産鑑定基準では、収益還元法は、「学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。」と記載されているし、平成14年改正の同基準では、収益性を重視した鑑定評価を充実させるため、直接還元法に加え、DCF法が導入される等、収益還元法は、土地の客観的交換価値を的確に把握する手法として、実務上もその有用性が見直されつつある。
- ④ 被告は、土地の価格がその収益性に着目して形成されることからすれば、収益還元法による価格と実際の取引価格は、理論上一致するはずである旨を主張するが、取引事例比較法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、比準価格と収益価格は、現実の取引を基に算定する限り、一致することはないのであって、かえって、このような状況を想定すれば、収益還元法による試算価格に一層の意義を認める必要があるといえることができる。
- ⑤ 乙土地の価格算定に際しては、取引事例比較法の比準価格は無視できないが、これが収益還元法の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。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇ 以上の判例について詳細（全文・A4判30枚）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込）で頒布しますので下記宛ご一報ください。