

底地の相続税法上の評価 VS 不動産鑑定士による評価

1 はじめに

相続財産の中に土地（宅地）があり、それが貸地、すなわち、借地権（普通借地権とします。）がある土地である場合、その土地のいわゆる底地としての相続税法上の評価額は、「通常の自用地（＝借地権がない土地）としての価額からその借地権の価額を控除した金額（借地権価額控除方式）であると規定されています（財産評価基本通達 25(1)）。上記「借地権の価額」については同 27 が「借地権の価額は、自用地としての価額に、借地権の売買実例価額、精通者意見価格などをもとに地域ごとに国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する」と定めていて、地価の高い地域ほどその割合も高くなり、東京の中心的商業地では 80%～90%（よって底地は 20%～10%）、住宅地では 60%～70%（同 40%～30%）の割合の場合が多いようです。なお、借地権の割合は 10%刻みで 30%～90%（国税庁のホームページで公表）です。

2 底地の相続税法上の評価（借地権価額控除方式）VS 不動産鑑定士による評価

借地権価額控除方式により算定される相続税法上の底地の評価額に対し、納税者が主張する不動産鑑定士による底地の評価額はケースバイケースですが、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準に従いながらも、低廉な地代を基準とした収益還元価格を軸に主張されることが多く、借地権価額控除方式による評価額のせいぜい半分程度になる場合が少なくないようです。後者の評価額の方が低いので、それを相続税の評価額として採用すれば、相続税額は当然低くなります。

しかし、一般的に、後者の評価額による相続税の計算はほぼ認められません。評価通達に従う税務署が認めないのはもちろん、たとえ裁判で争っても、特別な事情がない限り認められない場合がほとんどです。

3 底地の相続税法上の評価で不動産鑑定士による評価が認められない理由

まず、納税者側の不動産鑑定士による底地の評価が、その顧客である納税者の希望に沿って評価の引き下げを追求するあまり（？）、その底地に係る鑑定評価上の要素につき、不合理なことを無理に採用して、そこを課税当局から突かれ、主張する鑑定価額の合理性に疑問を生じさせてしまう傾向があります。そのような恣意的な評価をしていないとしても、根本的には次の理

由（不動産鑑定士による評価の当否が争われた平成 29 年 3 月 3 日東京地裁判決などの判示を整理したもの）から、収益還元法を軸とする底地の評価自体が相続税法の評価では認められ難い状況にあります。

すなわち、底地の市場性は、借地権のそれとは全く異なる状況にあり、底地のみが売買されることがあるとしても、それは、借地契約の当事者間＝借地人と地主間での売買が通常です。第三者への底地のみの売買については市場が相当限定され、その土地の近隣において純粋な第三者による取引事例は把握できないことが通常です。そして、以上の状況から、底地については、第三者と売買を行うような一般的な市場、そこにおける相場を想定することは困難であり、売買があるとすれば将来的に借地契約の当事者間において行われることが通常であるという特性を持つ財産である、という基本的な認識が覆し難いものとしてあります。

このような特性をもつ財産としての底地の客観的交換価値（これが時価の一般的意義で、相続税法上の時価の意味もこれです。）の把握では、①底地の状態が当分継続することを前提に、その状態で地代収入が生じることにより得られる経済的利益と②将来、底地の取引形態として通常である借地契約の当事者間での売買（借地権者による底地の買取等）が行われるであろうことを前提に、その売買により制限のない完全所有権に復帰することになるという経済的利益の二つ（の現在価値）を考慮すべき、ということになります。この考え方は、実は、鑑定評価基準における底地の価格の考え方も基本的に一致しています。

以上により、将来的にも完全所有権への復帰がおよそ考え難いような特別な事情がある場合はともかく、借地契約終了後に完全所有権に復帰することが予定される通常の借地契約に係る底地の時価は、同契約存続中の地代等の純収益に基づく収益還元法による価値のみで捉えるべきではなく、同契約の終了後の借地権の負担のない所有権に対応する価値をも含むものとして捉えるべきということになります。上記の地代等による収益還元法による価値のみでは、底地の客観的交換価値＝時価の全てを適切に表すとはいえない一方、その時点の自用地としての価額から借地権の価額を控除した価額とする方法は、その時価に接近する方法として相応の合理性があるといえます。