

貸付料の算定基礎は“底地価格”と判示

物納底地の貸付料、 鑑定評価巡り国側敗訴

相続税納付のために物納した底地を国から賃借していた相続人が、国が設定した貸付料が高額であるとして、国に対して損害賠償を求めていた訴訟で、相続人（原告）の請求がほぼ認容される判決が言い渡された（平成25年2月25日・東京地裁判決）。裁判所は、国が採用した貸付料の鑑定評価に更地価格が用いられた点に誤りがあると指摘。物納は、相続人が借地権（借地権割合70%）の設定を前提に底地（底地割合30%）部分について行われたものであるため、更地価格から借地権相当額を差し引いた底地価格を基礎価格として貸付料を算定すべきであると判断している（国側は控訴断念）。

裁判所、積算法と賃貸事例比較法により適正貸付料を算定

国側、“更地価格”による積算法で貸付料算定

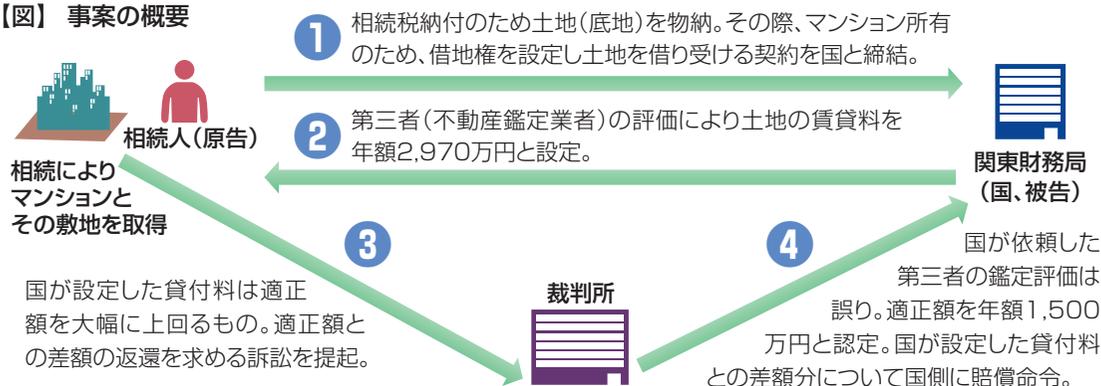
この事案は、相続税を納付するために物納した賃貸用マンションの敷地を巡り、マンション所有のために同土地を国（関東財務局）から借り受けていた原告が、国が設定した貸付料が高額であるとして、国に対して適正貸付料との差額部分の損害賠償を求めていたもの（事案の概要は図参照）。

国側は、貸付料の算定に当たり、第三者の不動産鑑定業者に対して鑑定業務を依頼。第

三者の鑑定評価は、積算法（基礎価格に期待利回りを乗じた価額に固定資産税等の必要経費を加算する方法）を採用しつつ、地代残余法で積算法による試算結果を検証することにより適正な貸付料を算定するものであった。

基礎価格には、本件土地の更地価格18億円を採用し、期待利回りには、金融資産（国債等）の利回りなどを参考として年1.5%を採用していた（表参照）。裁判では、国が第三者に依頼した貸付料の鑑定評価が適切であ

【図】 事案の概要



【表】 国が採用した鑑定評価と裁判所が認定した鑑定評価

国の 鑑定評価	<p>積算法</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎価格 18億円（更地価格） 積算賃料 2,970万7,000円[*] ※ 18億円×1.5%（期待利回り）+270万7,200円（（必要経費等）公租公課） <p>地代残余法</p> <ul style="list-style-type: none"> 年額2,692万5,000円 <p>→ 適正額を年額2,970万7,000円と評価</p>
裁判所の 鑑定評価	<p>積算法</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎価格 5億3,700万円（底地価格）^{*1} 積算賃料 1,510万円^{*2} ※1 更地価格17億9,000万円に底地割合30%を乗じたもの ※2 5億3,700万円×2.5%（期待利回り）+172万2,933円（（必要経費等）公租公課） <p>賃貸事例比較法</p> <ul style="list-style-type: none"> 年額1,490万円 <p>→ 適正額を年額1,500万円と評価</p>

るか否かが最大の争点となった。

国側に対して約7,000万円の賠償命令

裁判所はまず、国側が採用した鑑定評価について、基礎価格として更地価格が用いられている点に誤りがあると指摘。原告が本件土地を物納した際に、本件土地にマンション所有を目的とする借地権が設定されることを前提として、借地権割合を70%（底地割合を30%）として底地の評価で物納を行っている以上、更地価格から借地権相当額を控除した金額（更地価格に底地割合を乗じた底地価格）をもって基礎価格とするのが相当であるとの判断を示した。

また、国側が採用した期待利回り年1.5%については、これを底地価格に対する利回り

に換算すると年5%となる点を指摘し、著しく高いものとなるため採用できないとした。

さらに、裁判所が独自に鑑定した積算法と賃貸事例比較法に基づく評価によると、本件土地の底地価格5億3,700万円を基礎価格として、その期待利回りを年2.5%とするのが相当であるとの判断を示している（表参照）。

そのうえで、裁判所は、原告が物納時から約3年間、国に支払い続けていた貸付料と裁判所が認定した適正貸付料との差額部分（約7,000万円）は、原告に対して不当利得として返還すべき義務を負うべきであるとして、国側に対して約7,000万円の損害賠償を命じる判決を言い渡している（国側は控訴断念）。

裁判所が採用した「賃貸事例比較法」とは？

同一の需給圏内の類似地域における宅地の賃貸事例のうちから、それらの実質賃料に必要な応じて事情補正、時点補正を行い、かつ、地域要因の比較や個別的要因の比較による修正を行い、これにより求められた賃料を比較考量して、賃料を算定するもの。裁判所は、不動産鑑定においては、その地域における価格や賃料の水準を把握することは重要であり、積算賃料が適切か否かを判断するためにも、賃貸事例比較法による検証を行う必要が高いというべきであると指摘している。