

準備書面作成メモ

1 平成3年当時の借地契約の不自然さについて

平成8年*月が相続不動産の評価時点であり、当時の不動産権利関係を前提に資産評価するのであれば、既に自己所有として建築後30年以上経過していた土地・建物のうち木造二階建店舗建物のみを、平成3年*月の時点で被告関連会社に売却し、当該建物敷地と新たに土地賃貸借契約を開始したという行為の意義付けが非常に重要であると原告は考えます。

もし利害関係のない第三者間で当該土地を新規に土地賃貸借契約しようとした場合には、借地権割合を考慮した権利金等の授受がなされるのが自然でしょう。もし当時に、借地権利金の授受がなく地代賃料のみにて借地契約するのであるならば土地価格に対して5~6%程度の地代が長期に継続される保証がなければ、土地を新規に貸し、当該土地が底地となるような危険をおかさないでしょう。このように平成3年*月での権利金授受のない新規借地契約が、関連会社等利害関係人間でのみ成立する異常な行為であったということを全く考慮せず、借地契約からわずか5年経過後の平成8年*月時点で、あたかも借地契約期間が何十年も経過している一般の借地権と同じように鑑定評価している理由・根拠を原告は理解できません。

2 底地の収益価格試算への疑問点

平成16年*月*日時点での現況の権利関係を前提とした時価評価においても、本件借地契約は平成3年*月契約の旧借地法での借地権という性格でありますから、地上建物の建替えなどによる借地の更新、期間の延長を底地収益価格評価に当たって十分考慮されるべきではないでしょうか。

あたかも30年の借地契約期間が満了する16年後には確実に返還されるがごとき判断での底地収益価格試算やそれまでの月額200,000円の地代が平成15年*月での月額140,000円に大幅下落改訂されたことの意味合い分析の欠落は、試算収益価格の信頼性を大きく低下させています。

また収益価格が還元利回り5.5%を前提として求められていますが、純利益率として5.5%は昨今の低金利としては非常に優れた運用利率となり、しかも不動産としては火災とか空室とかのリスクが少ない土地のみでの利率ですから、明らかに高すぎる5.5%の利率が底地収益価格を低下させています。

しかも最終の鑑定価格は収益価格の約83%と17%も低く決定されていますので、原告は本件底地収益価格の妥当性を疑います。