

平成 24 年 (ワ) 第 213 号、同 25 年 (ワ) 第 131 号、同第 252 号、同 26 年第 101 号、同 27 年 (ワ) 第 34 号、同 29 年 (ワ) 第 85 号 損害賠償請求事件

原告 早川篤雄 外 5 9 4 名

被告 東京電力ホールディングス株式会社

準 備 書 面 (2 1 6)

借地権評価の正当性について

平成 2 9 年 9 月 2 9 日

福島地方裁判所いわき支部合議 1 係 御中

被告訴訟代理人 弁護士

田 中

清



同

青 木 丈 介



同

土 屋 賢 司



同

小 谷 健 太 郎



同

川 見 唯 史



同

前 田 琢 治



被告は、借地権割合を「20%」と評価する被告運用の正当性及び合理性を補足する趣旨で、以下のとおり主張を補充する。

第1 借地権割合を「20%」と評価することの合理性

1 被告の定める借地権割合

被告は、被告準備書面(10)別紙①100頁¹に記載しているとおり、土地価格に対する借地権の割合について、不動産鑑定士へのヒアリングや、国税庁の財産評価における借地権割合を参考とした上で「20%」と定めている。

2 被告主張に係る借地権割合の算定根拠

(1) 国税庁の財産評価における借地権割合の考え方を見ると、以下の事実が認められる。

ア 相続税等の課税にあたっての評価基準として国税庁が定める財産評価基準において、「借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払うなど借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域にある借地権の価額は評価しない。」とされている(乙B第73号証の1)。

イ 他方、底地については、借地権の取引慣行がない地域に存在する宅地については、借地権割合を「100分の20とする。」とされている(乙B第73号証の2～3)。

ウ 国税庁が公表している平成23年分の財産評価基準書の評価倍率表(乙B74号証の1～8)によると、借地権を主張する原告らが本件事故時に居住していた地域には借地権割合の記載がなされていない(南相馬市小高区の一部、南相馬市原町区北原の一部、浪江町幾世橋の一部及び富岡町の

¹ 別紙①『賠償金ご請求書①(所有資産確認用)解説と記入例 宅地・建物・借地権』と題するリーフレットの「5 時価相当額の算定方法」のうち、借地権について説明している部分。

一部については借地権割合の記載が認められるが、本件訴訟で借地権を主張する原告らの中にこれらの地域に居住していた者は存在しない。)

よって、本件訴訟において借地権を主張する原告らが本件事故時に居住していた地域については、いずれも借地権の取引慣行のなかったことが認められる。

- (2) 被告は、このような国税庁の財産評価における考え方を参考にした上で、借地権の取引慣行のない地域である土地について、できる限り被災者に有利となるよう配慮して、借地権割合を評価しない(0%とする)上記アの考え方ではなく借地権割合を20%とする上記イの考え方を採用して定型基準を策定した。

そして、上述したとおり、借地権の取引慣行のない地域にある土地についても、定型基準を用いて借地権割合を20%と評価したものである。

- (3) なお、借地権を主張する原告らの請求に係る土地の中には、不動産登記及び固定資産評価証明書上の地目が「雑種地」であって「宅地」ではない場合もあるが、被告は敢えてその点を捨象して原告らに有利となるよう定型基準を適用し、借地権割合を20%に据え置いている。

また、定型基準に則り、被告は、借地権の設定が認められる土地については、同土地の所有者に対し、底地権割合を80%とした上で不動産賠償を実施する運用をとっていることを付言する。

第2 結語

- 1 以上のとおり、被告の主張する借地権割合は、国税庁の財産評価や不動産評価の専門家である不動産鑑定士へのヒアリングを通じて策定された定型基準に則った数値であるから、その内容の正当性及び合理性は十分に担保されている。

他方、借地権割合を60%とする原告らの主張には何ら理由がない。

そして、原告らの主張は、①借地権を主張する原告らの請求に係る土地の所

有者に対して被告が損害賠償をしている事実、②所有者に対する賠償額及び所有者に対する賠償額が土地評価額の全体に占める割合等を看過して、被告に請求対象となる土地の財産評価額を超えた二重払いを強いる主張であるから、失当である。

2 なお、被告の定型基準は上述したとおりであるが、借地権割合について所有者と賃借人との間で別途合意がある場合には、当該合意書面の提出により被告は個別対応を行っており、かかる特段の事情がある場合には、被告は、定型基準（借地権割合20%）に拘泥するものではない。

以上