

マンションの区分所有者と
敷地所有者との地代紛争を
一括解決した事例

地代改定をめぐるマンションの区分所有者・地上権者16名と敷地所有者との紛争。双方に鑑定結果を尊重することを確認のうえ、当会で適切な鑑定人（不動産鑑定士）を選任、鑑定を依頼。双方が鑑定結果を受け入れ、和解が成立。

事案の概要

申立人らは、マンションの区分所有者でかつ敷地について地上権を有するもの16名、相手方は敷地の所有者である。1994年に地代改定がなされてから、2002年まで改定がされなかったが、2002年度からこのマンション敷地に対する固定資産税、都市計画税の算定方式が変更された。すなわち、従来は敷地全体が小規模住宅用地として課税されてきたところ、2002年度に、建物の住宅部分が全体の70%程度であるとして敷地の75%相当面積が小規模住宅用地、25%相当面積が非住宅用地として計算され、一括課税された。その結果、税額が従来の約1.8倍となった。

相手方は、改定された税額を階層別・位置別効用比率により配分して地代の改定を求めた。その結果、住宅部分の区分所有者の地代の増額率が高くなった。申立人らは、主に住宅部分の区分所有者であり、非住宅用地に対する課税を住宅用地の区分所有者に負担させるのは不合理であるとして争い、大部分の住宅部分の区分所有者が集団的に適正地代の算定を求めて申立をした。

申立人の主張

住宅用地に対する課税額を、建物面積のうち住宅部分の床面積の比率に応じて負担するものとし、その税額の2.5倍相当額を適正地代と主張した。

相手方の主張

相手方が依頼した不動産鑑定士作成の鑑定書を提出し、1994年の前回改定時の税額の約1.8倍に増額された公租公課を用途別ではなく、階層別・位置別効用比率により配分し、利回り法、差額配分法、スライド法、地代の地価に対する割合法を併用（各方法のウエイトは10：50：10：30）して算定すべきであると主張した。

審理経過と結果

双方とも地代改定の必要があるとの認識で一致。あっせん人の委嘱する不動産鑑定士の鑑定の結果を尊重すること、鑑定費用は折半負担とすることを確認し、鑑定を依頼した。鑑定士は鑑定士協会から推薦を受けて事務局が作成している名簿から選定。事前に鑑定費用を60万円と決定。あっせん人、双方代理人が現地調査に立会。

鑑定結果は、増額された税額を用途別に区分し、用途別の税額を専有面積比で配分することが妥当と判断された。また、相手方提出の鑑定書と比べて、基礎価額、地代算定手法に相違があった。結果は、申立人の主張により近いものであった。申立人各人別にみると主張額との差があったが、双方とも鑑定結果により解決することに同意し、第10回期日において和解成立。ただし、当初の申立人19名のうち3名は、従前の地代の据置を主張して譲らなかった（つまり地代改定を認めない）ため、この3名は申立を取り下げた。

この種の紛争解決は、適切な鑑定人をどう選任するかにかかる。事務局と十分打ち合わせ、双方に鑑定の結果を尊重することを受け入れてもらって鑑定を依頼する必要がある。当会のあっせん・仲裁で不動産鑑定士に鑑定を依頼した例は2件目という。事例の蓄積と鑑定依頼の手続の整備が必要であると感じた。双方の代理人が当事者の同意を取りつけることに多大の努力をしたことが解決に貢献した。

- 話し合いの回数：11回
- 解決までの日数：423日
- 成立手数料：105,000円を両当事者で折半

（会員 大竹 秀達）