


# 2014年 第1回勉強会 補助レジュメ

平成26年2月6日（木）  
第3木曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）  
（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

---

趣旨説明外  
(18:30~)

- ・目的／勉強会スケジュール
- ・メンバー紹介

グラドルール等  
の確認

- ・グラドルール
- ・非常口・トイレ・Q&A

勉強会  
(20:00まで)

- ・使用貸借に関わる土地の評価について
- ・ケース・メソッド
- ・①東裁（諸）平23第222号 ②松原鑑定士評価実例

新年会  
(20:15~)

- ・関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、  
互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

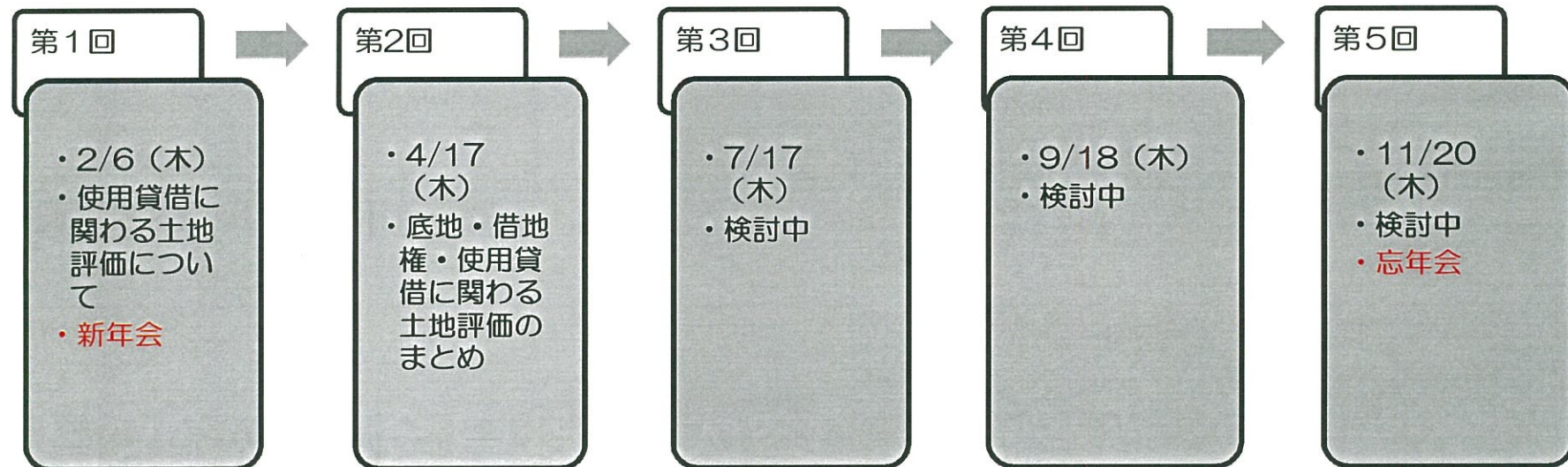
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、  
あらたな“**気付き**”を得てそれをビジネスに活かす
- **不動産**に関わる業務（例えば相続（税）等）で  
“**失敗しない（負けない）**”ための準備をする

# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# H26勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第三木曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください



## 平成26年「第3木曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/6 (木)	4/17 (木)	7/17 (木)	9/18 (木)	11/20 (木)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時00分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	19時45分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3木曜日です

# グラウンドルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

# 非常口・トイレ・Q&A

---

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A



# 勉強会目次

---

## 1 使用貸借に関わる土地の評価 概観

- ・ 1.1 使用貸借とは
- ・ 1.2 使用貸借に関わる評価の必要性とは

## 2 ケースメソッド

- ・ 東京国税不服審判所 裁決番号 平23第222号
  - ・ 「相続開始前13年前に建物所有を目的とする土地賃貸借契約が締結された土地について争われた事例」
- ・ 松原鑑定士評価実例「使用貸借に関わる鑑定評価」

## 3 まとめ

# 1.1使用貸借とは・・・

動産や不動産を有償で貸し付契約



賃貸借契約  
(民法601条～)

動産や不動産を無償で貸し付ける契約



使用貸借契約  
(消費貸借と異なる)  
民法593条～600条  
(補足資料参照)



## 1.2使用貸借に関わる評価の必要性

〈相続税申告のとき〉

土地の評価：土地上の権利は何かを判定

建物の評価：固定評価額が基本

〈遺産分割協議のとき〉

土地の評価：土地上の権利は何かを判定

建物の評価：適宜

建物の敷地利用権は何か？ が問題となる  
(建物の存在根拠)



## 2.1 事案の概要・争点

### (1) 事案の概要

- 千葉県 市川市
- 請求人ら3名 更正の請求
- 原処分庁が、更正の請求の理由に係る部分の減額を認めなかったとして全部の取消を求めた事案

### (2) 争点4

- 本件G-2土地の賃借は賃借権と使用貸借のいずれか



## 2.2認定事実

---

### (1) G-2土地等の貸借の経緯及び利用状況

- 被相続人の祖父がその弟へ貸し、以後それぞれの相続人が貸主及び借主の地位を承継
- 遅くとも昭和10年1月にはG土地等に対する地代が支払われていた（鶏舎の敷地として利用、その後取壊し）
- 平成7年12月、本件被相続人と●●との間で、G-2土地について建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結された（契約締結後も同土地上に建物が建築されたことはない）
- 本件相続開始日において、G-2土地等はそれぞれ駐車場等として専ら使用されていた



## 2.2認定事実

---

### (2) G-2土地等の地代の支払状況等

- 平成16年分所得税青色申告決算書によれば、月額9,400円（坪200円）、年額112,800円
- 平成17年分以降の所得税青色申告決算書によれば、地代の支払はない
- 平成7年12月、本件被相続人と●●との間で、G-2土地について建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結された（契約締結後も同土地上に建物が建築されたことはない）

## 2.3当てはめ・判断

(1) G-2土地の貸借は賃貸借と使用貸借のいずれと認められるかについて

① 平成7年12月の土地賃貸借契約が賃貸借と使用貸借のいずれと認められるか

□ 契約上地代の支払が約されていたとしても、地代の額や支払状況等に照らして、それが使用収益に対する対価的意義を有すると認めるに足りない事業がない場合 ⇒ ×賃貸借 ○使用貸借というべき

□ 平成7年地代84,600円 < 固定資産税等額

□ 平成16年地代112,800円 < 固定資産税等額

□ 平成17年以降 地代の支払なし

◆ 判断：固定資産税等額程度を負担させて土地を使用させることを約した使用貸借契約である

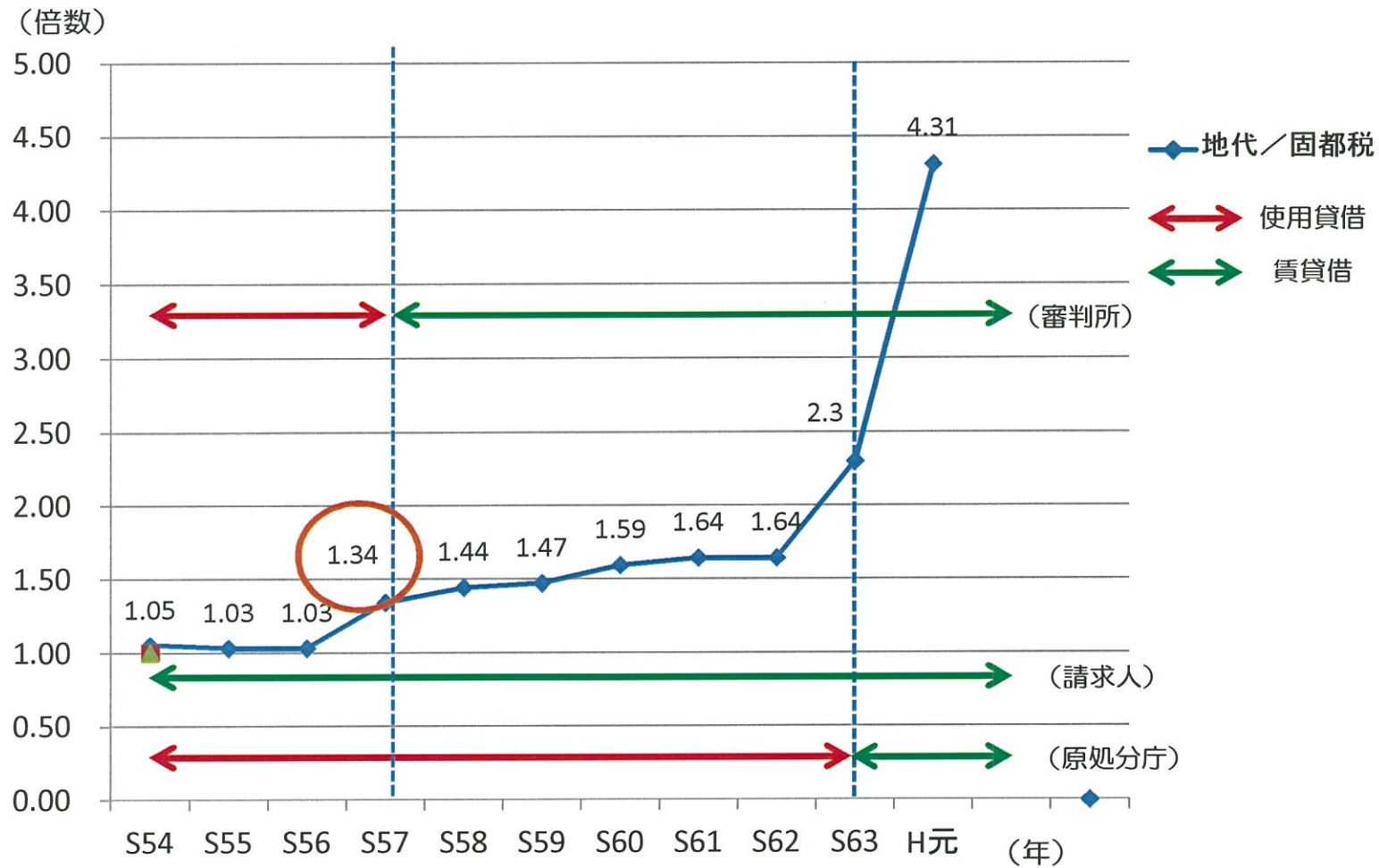
## 2.3当てはめ・判断

---

### (2) G-2土地の平成7年以前の使用関係について

- ◆ 判断：前記認定事実、貸借の経緯及び利用状況に照らすと、平成7年に新たに土地賃貸借契約が締結されていると認められるから、従前の使用関係が本件G-2土地賃貸借契約における対価的給付の有無の判断に影響を及ぼすものではない

## 2.4参考（対価的意義について）

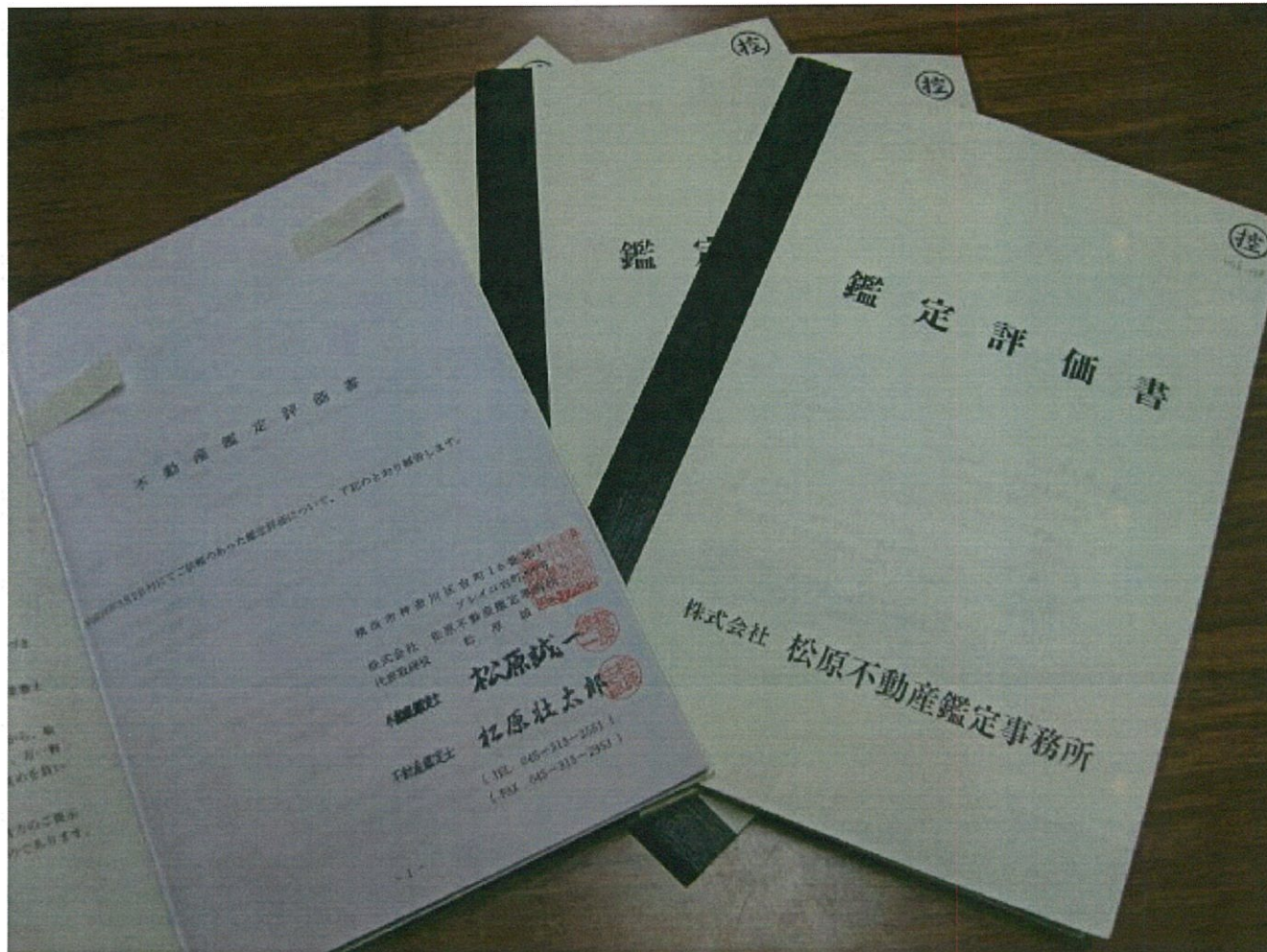


（平8.6.24裁決、札裁（諸）平7-28、昭和63年分贈与税）



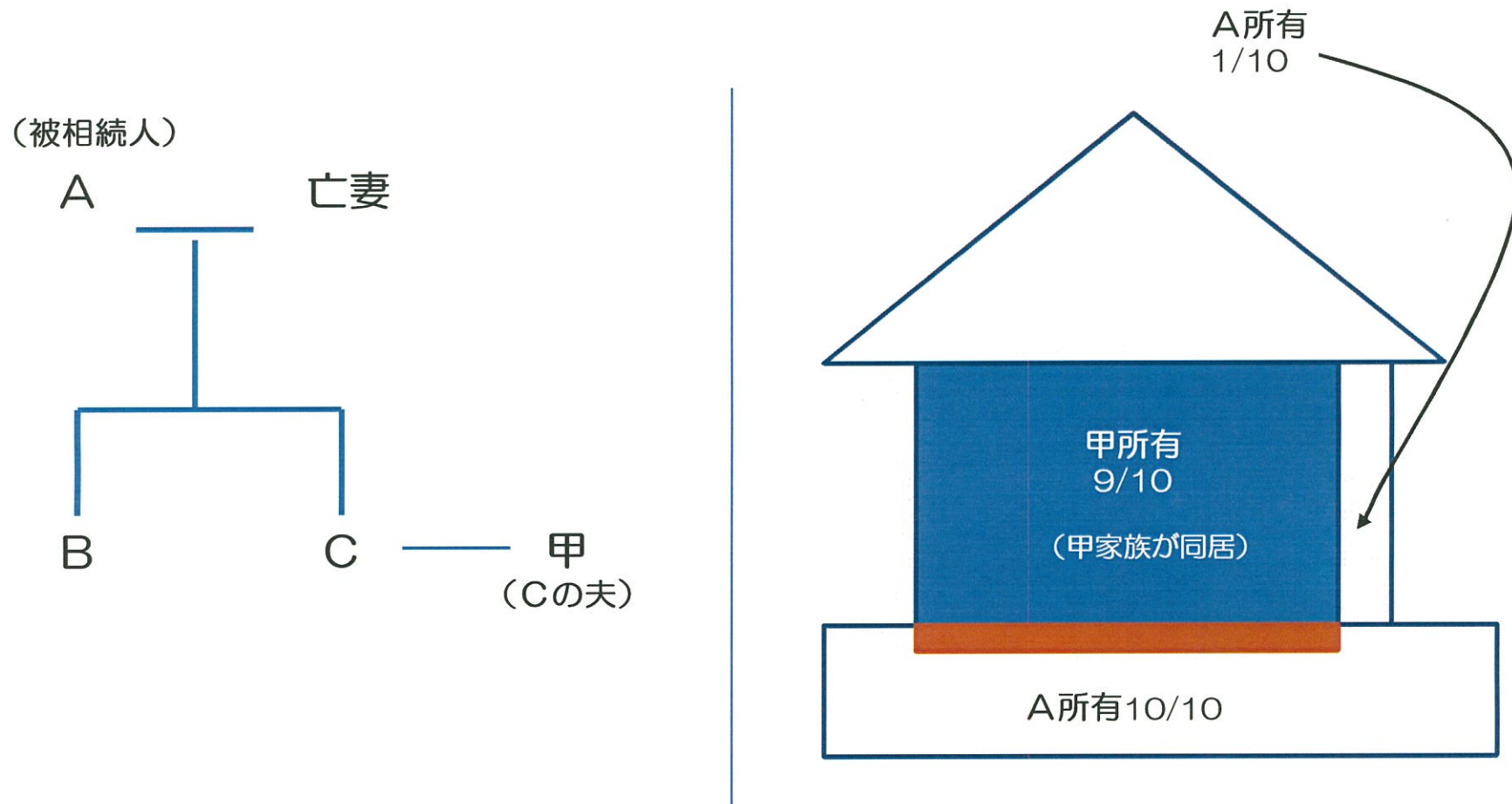
### 3 松原鑑定士評価実例

### 3.松原鑑定士評価実例





## 3.1 事案の概要・争点



争点：Bは代償分割による遺産分割を求めている。甲の敷地利用権を考慮した土地価格はいくらか？

## 3.2認定事実

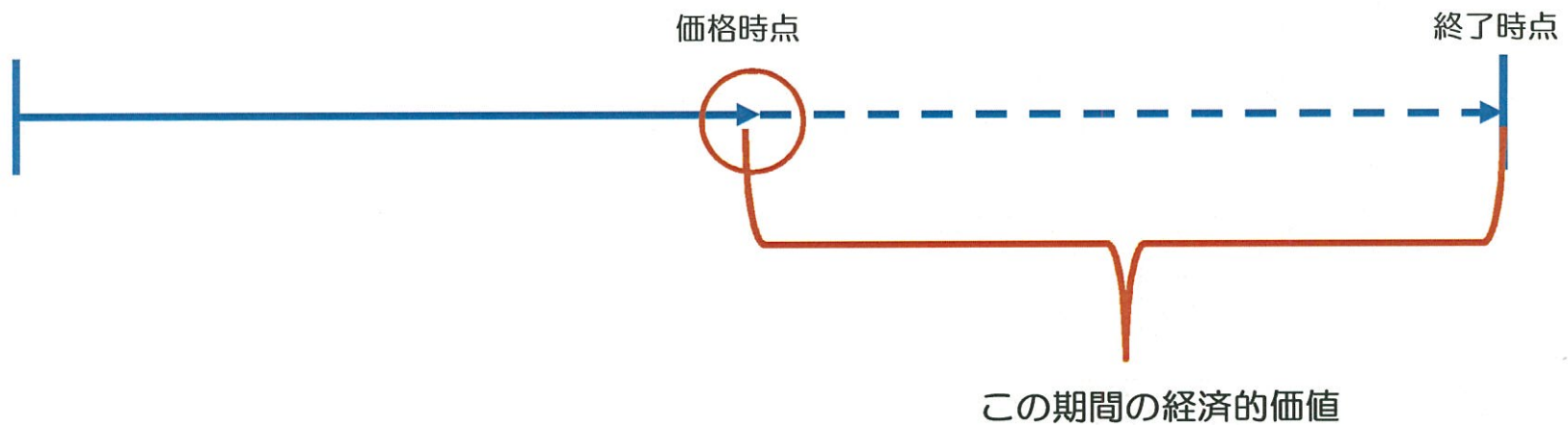
### (1) 土地の貸借の経緯及び利用状況

- 平成元年に、A所有土地上に2世帯住宅を建築。費用の一部をAが負担（持分1/10）
- 甲からAへ地代の支払はない。ただし、土地固定資産税等は甲が負担していた。
- 申立人B、相手方C双方が使用借権の成立を認め、その価格を土地価格に反映してほしいとの希望。



## 3.3 評価

### (1) 残存経済的利益による方法

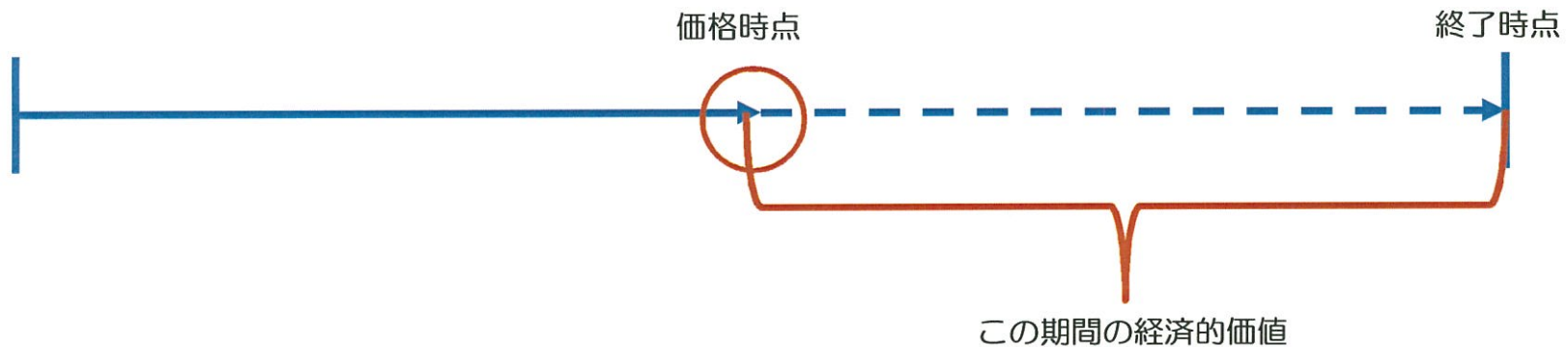


使用借権価格 = 無償で土地を使用できることの経済的利益 × 年金現価率



## 3.3.2 評価

### (1) 残存経済的利益による方法（計算例）

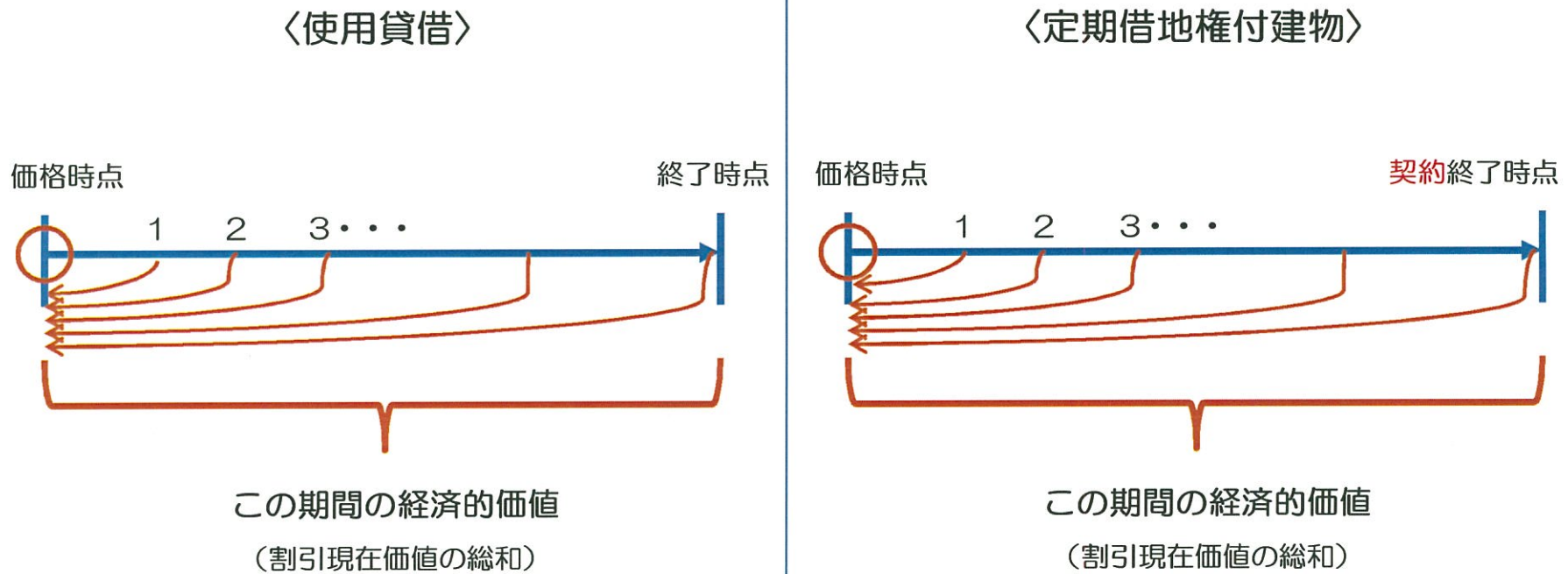


#### (計算例)

- 無償で土地を使用できることの経済的利益＝225,000円
- 年金現価率（年利率2%、残存期間6年9ヶ月） $\div$ 6.25
- 225,000円  $\times$  6.25  $\div$  1,400,000円



### 3.3.3 評価方法の比較 (使用貸借と定期借地権付建物)



使用貸借の評価と定期借地権付建物の評価は構造的に似ている





## 3.3.3評価方法の比較（使用貸借と定期借地権付建物）

	〈使用貸借〉	〈定期借地権付建物〉
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約期間が不確定</li> <li>・ 本来支払うべき地代等を割引</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約により約定</li> <li>・ もうけを割引</li> </ul>
契約期間中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 信頼関係破綻により即時終了</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中途解約時の取扱い契約により約定</li> </ul>
契約終了時	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の取扱いまで考慮されている</li> <li>ケースは少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物を取壊して更地にて返還</li> </ul>



## 3.3評価

### (2) 割合法

更地価格（又は借地権価格）に対する割合によって、使用借権を求める方法

$$\text{使用借権価格} = \text{更地価格} \times \text{使用借権割合}$$

(計算例)

更地価格	使用借権割合	使用借権価格
30,000,000円	× 5%	= 1,500,000円



## 3.4鑑定評価書を見る際のポイント

- 使用借権価格の「価格変数」に着目
  - 使用借権者が受ける利益は？
  - 使用借権が残存する期間は？
  - 使用借権割合は？
  
- 使用借権、当事者関係、評価目的などに着目
  - ボロボロの建物と残存期間との関係
  - 信頼関係が破綻した当事者間における使用借権価格
  - 公共団体による土地買収に絡んだ使用借権価格



1.使用貸借の評価

2.ケースメソッド／評価実例

3.鑑定評価書を見る際のポイント

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）



おつかれさまでした

新年会へ行きましょう！

## (補足資料) 使用貸借について

---

### ●593条（使用貸借）

使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

### ●594条（借主による使用及び収益）

1.借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2.借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。

3.借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

### ●595条（借用物の費用の負担）

1.借主は、借用物の通常必要費を負担する。

2.[第583条](#)第二項の規定は、前項の通常必要費以外の費用について準用する。

### ●596条（貸主の担保責任）

[第551条](#)の規定は、[使用貸借](#)について準用する。

（参考[551条](#)（[贈与者の担保責任](#)））

1.贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、この限りでない。

2.負担付贈与については、贈与者は、その負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。

## (補足資料) 使用貸借について

---

### ●597条 (借用物の返還の時期)

- 1.借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。
- 2.当事者が返還の時期を定めなかったときは、借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。ただし、その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。
- 3.当事者が返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求することができる。

### ●598条 (借主による収去)

借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。

### ●599条 (借主の死亡による使用貸借の終了)

使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う。

### ●600条 (損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。