

2014年 第2回勉強会 補助レジュメ

平成26年4月17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)

- ・市街化調整区域内における広大地の評価の可否について
- ・ケース・メソッド（加川鑑定士の判定実例）
- ・市街化調整区域内に存するパチンコ店の敷地の広大地評価の可否

懇親会
(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

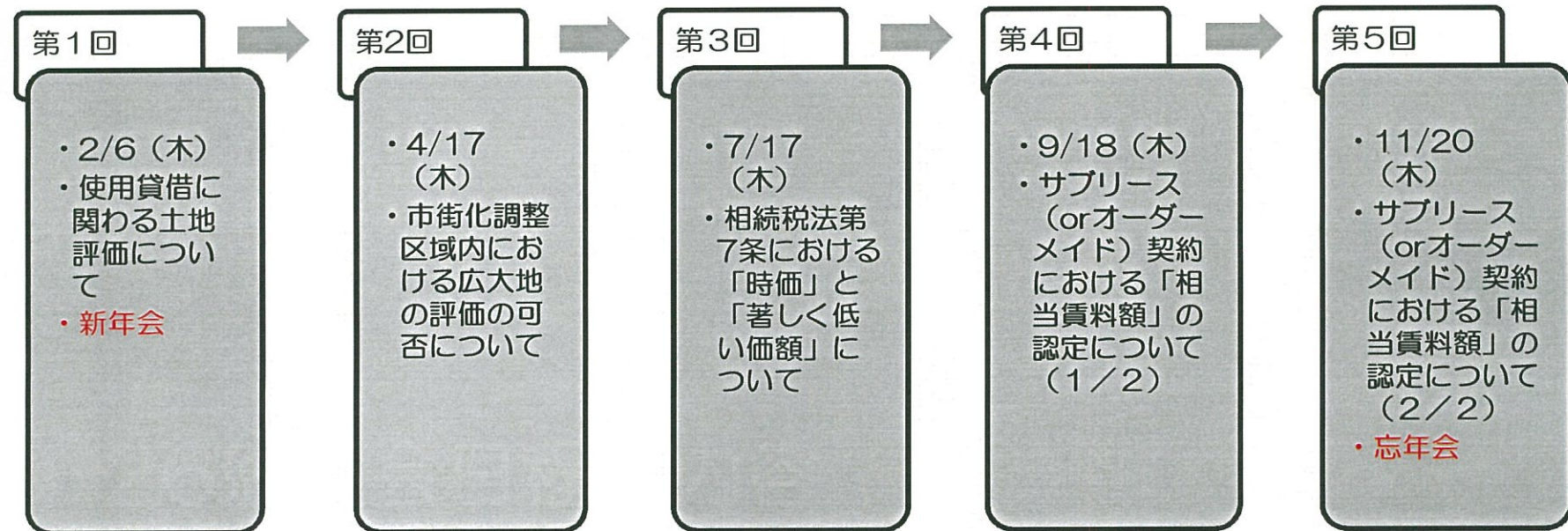
■ 目的

- 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

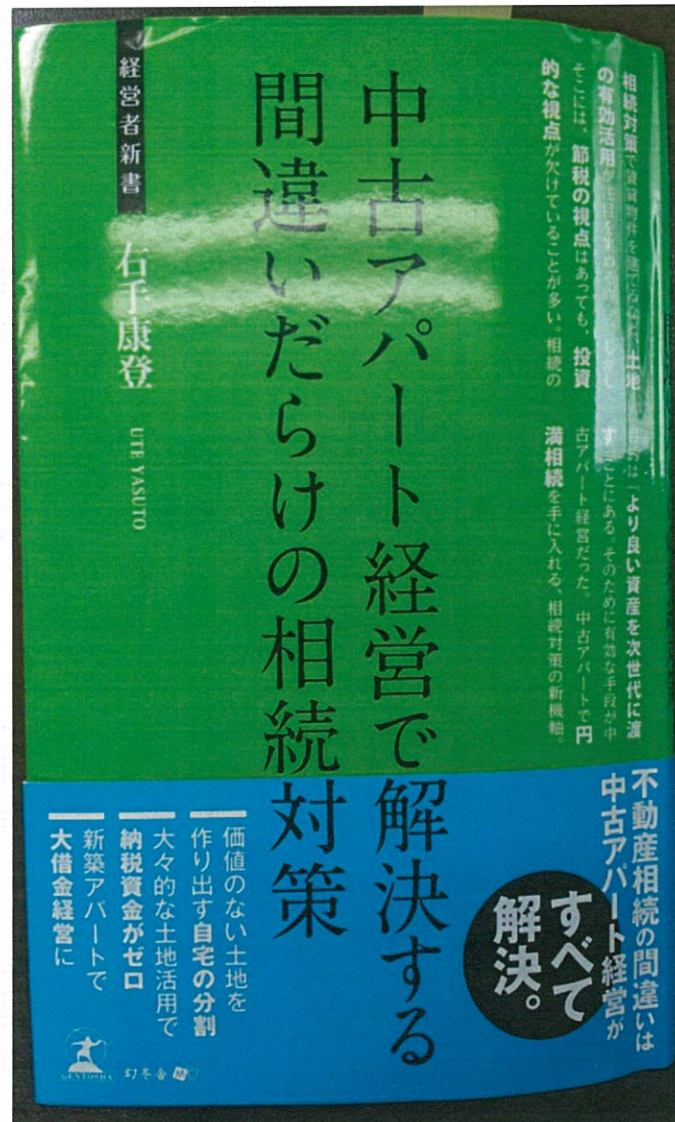
非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

勉強会のちょっとその前に・・・



(C)2014 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

勉強会目次

1 市街化調整区域と広大地 概観

- ・ 1.1問題提起：「市街化調整区域内の宅地について広大地の評価を行うことができるのか」
（国税庁Q&A）
- ・ 1.2市街化調整区域の概要について
- ・ 1.3標準的使用と最有効使用の判定について

2 ケースメソッド

- ・ 市街化調整区域内に存する土地の広大地判定実例（加川先生）
- ・ 「市街化調整区域内において現状パチンコ店として利用されている土地の広大地判定の可否について」

3 まとめ

1.1 問題提起

市街化調整区域内における広大地の評価の可否

【照会要旨】

市街化調整区域内の宅地について、広大地の評価を行うことはできるのでしょうか。

【回答要旨】

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域で、原則として、周辺地域住民の日常生活用品の店舗や農林漁業用の一定の建築物などの建築の用に供する目的など、一定のもの以外は開発行為を行うことができない区域です。そのため、市街化調整区域内の宅地は、通常、広大地の評価を行うことはできません。

しかし、都市計画法の規定により開発行為を許可することができることとされた区域内の土地等(例えば、都市計画法第34条第11号の規定に基づき都道府県等が条例で定めた区域内の宅地)で、都道府県等の条例の内容により戸建分譲を目的とした開発行為を行うことができる場合には、市街化調整区域内の宅地であっても広大地の評価における他の要件を満たせば広大地の評価を行うことができます。

【関係法令通達】

財産評価基本通達 24-4
都市計画法第34条

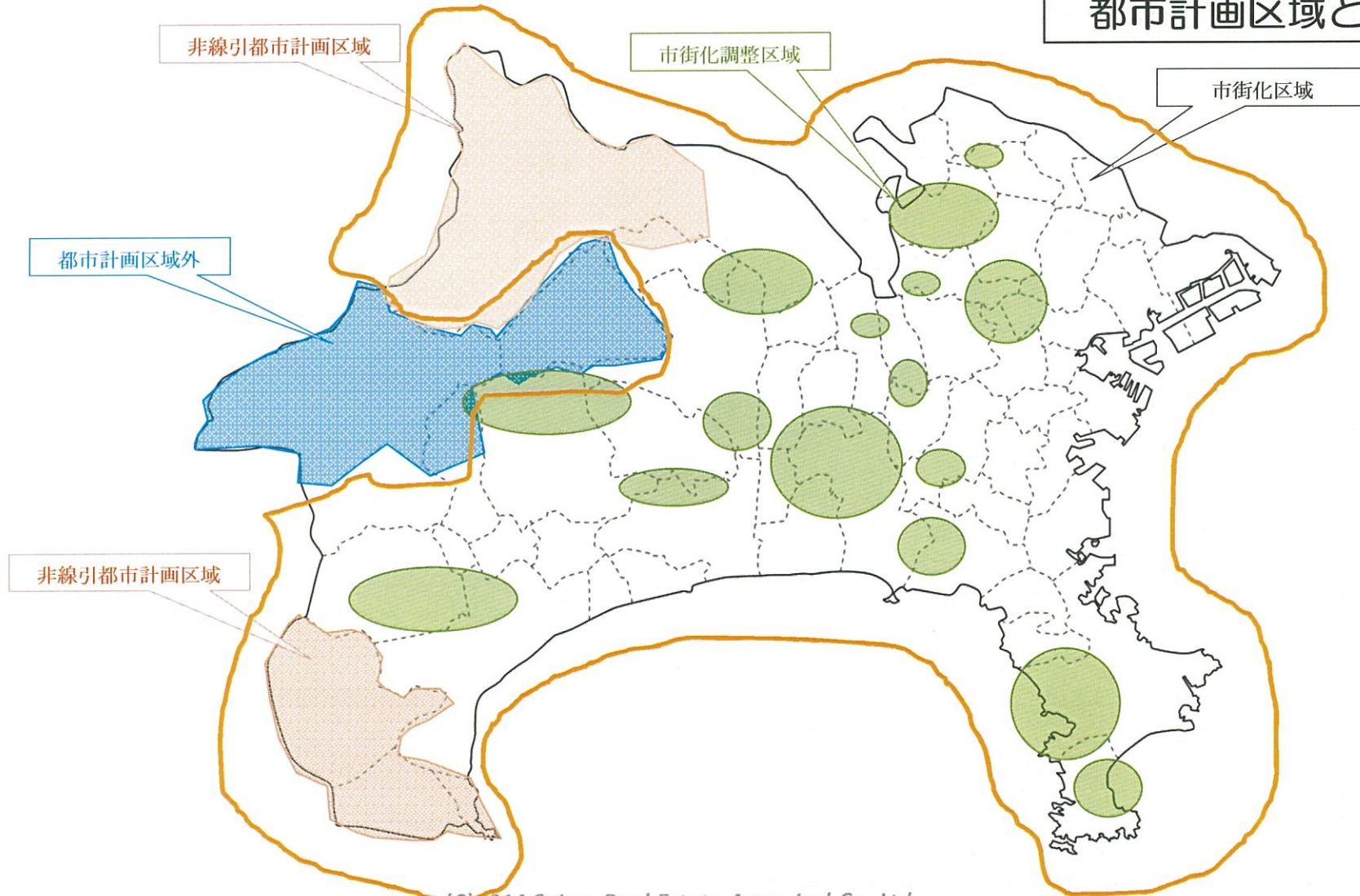
注記

平成25年7月1日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。

この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合には、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。

1.2市街化調整区域の概要について

都市計画区域とは



1.2市街化調整区域の概要について

- 市街化調整区域とは： 市街化を抑制すべき区域
-
- 市街化区域とは：
 - ①すでに市街地となっている区域
 - ②おおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域

ハッキリと線が引かれている

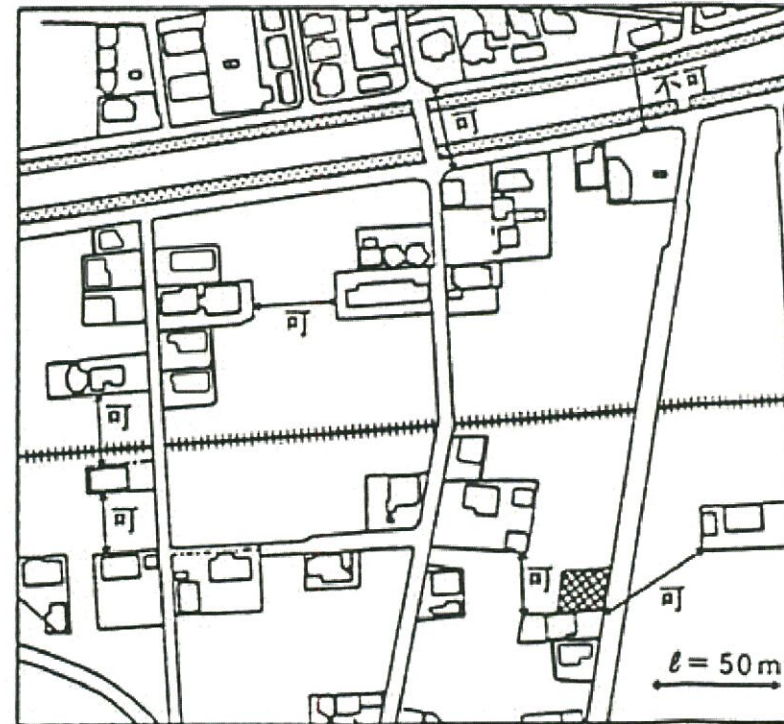
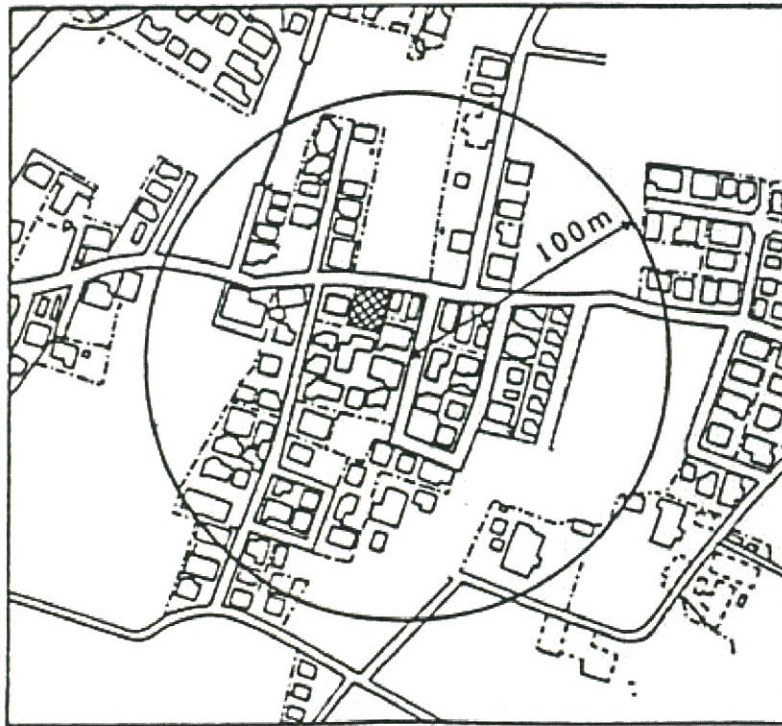
1.2市街化調整区域の概要について

- 市街化調整区域内で開発行為等を行う場合
 - 都市計画法第33条（技術的基準）
 - ✓ 排水施設、道路、公園等
 - 都市計画法第34条（立地基準）
 - ✓ 法第34条各号
 - ✓ 横浜市開発審査会提案基準

1.2市街化調整区域の概要について

✓ 横浜市開発審査会提案基準

①（共通事項）建物の連たんに関する基準



1.2市街化調整区域の概要について

✓ 横浜市開発審査会提案基準

②法第34条（立地基準）横浜市提案基準第26号

- ✓ 市街化調整区域になった日（S45.9頃が多い）以前から登記地目が宅地で現在まで継続している
- ✓ 市街化調整区域になった以前から固定資産税台帳における現況地目が宅地で現在まで継続している
- ✓ 市街化調整区域になった日以前から建物があった（航空写真等で確認）、またその建物が適法に建替えられている

1.3標準的使用と最有効使用の判定について

●財産評価基本通達24-4（広大地の評価）

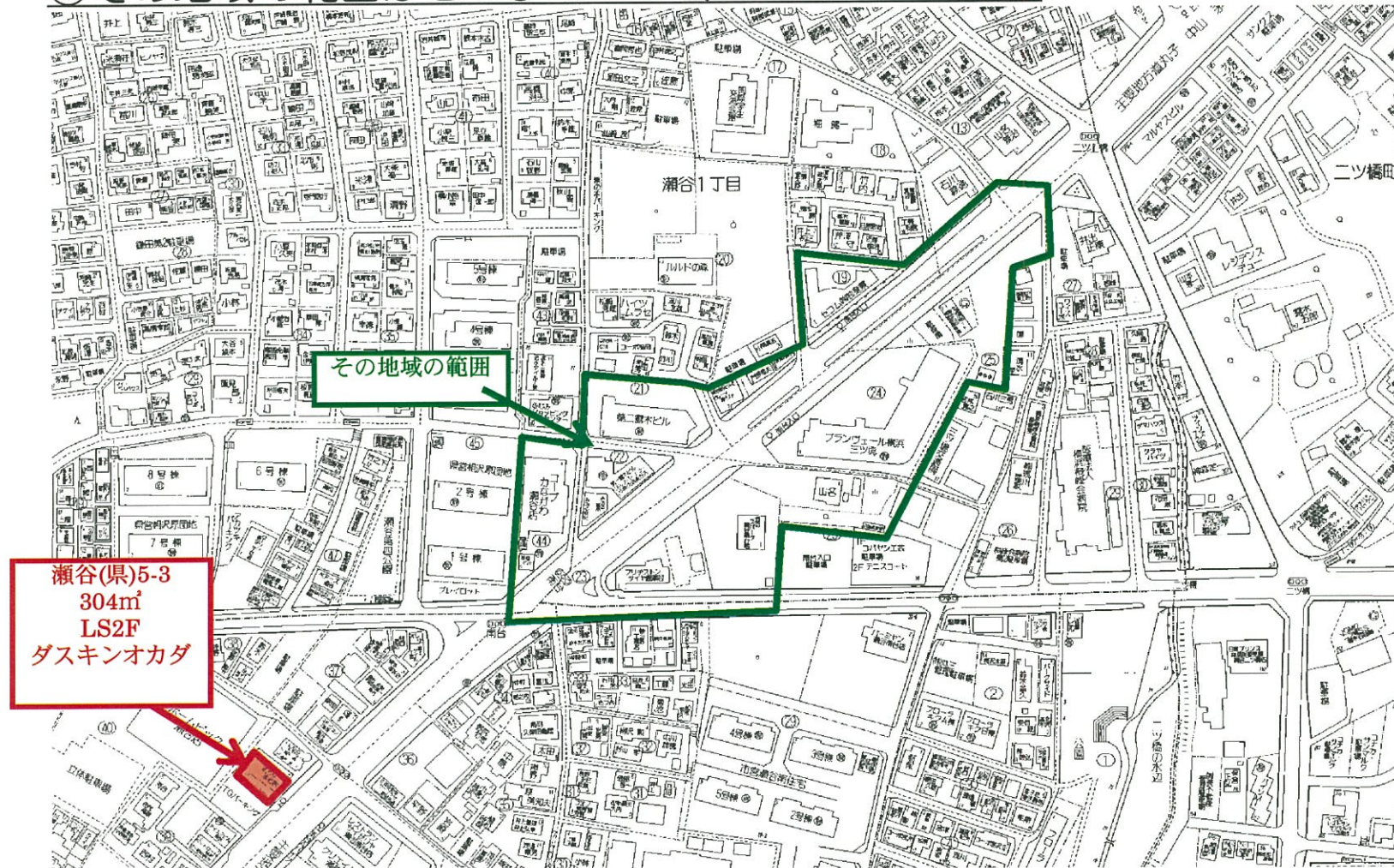
その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で・・・（以下省略）



- ①その地域の**範囲**はどこまでか？
- ②その地域内の標準的な**使用方法**は何か？
- ③その地域内の標準的な宅地の**地積**はどれくらいか？

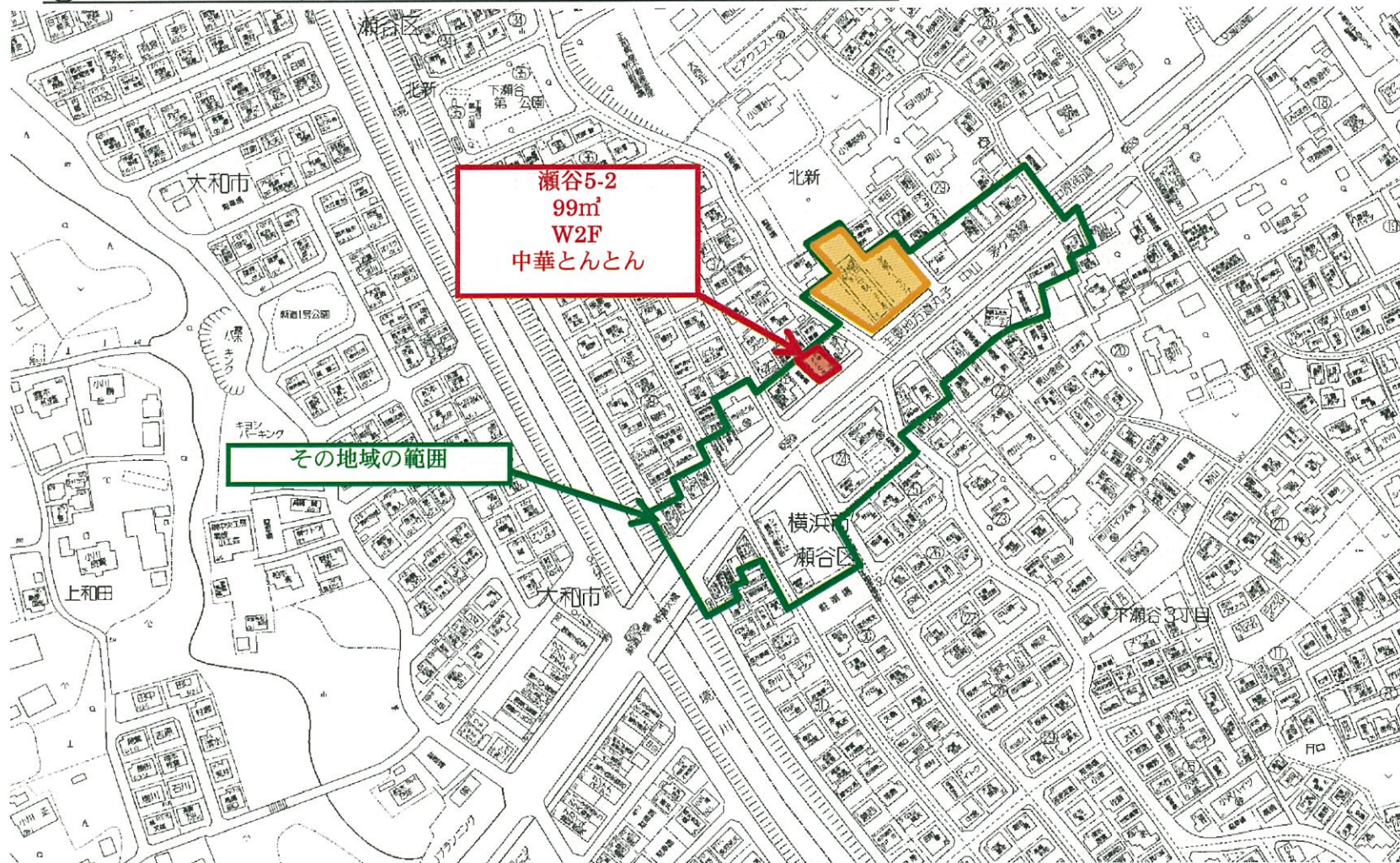
1.3標準的使用と最有効使用の判定について

①その地域の範囲はどこまでか？（マンション適地）



1.3標準的使用と最有効使用の判定について

①その地域の範囲はどこまでか？（戸建住宅）



1. 調区と広大地 概観

標準地番号	瀬谷 5-2	都道府県	神奈川県	所在分科会名	神奈川第7	氏名	不動産鑑定士 松原 壮太郎 印
鑑定評価額	19,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		199,000 円/m ²		

1 基本的事項

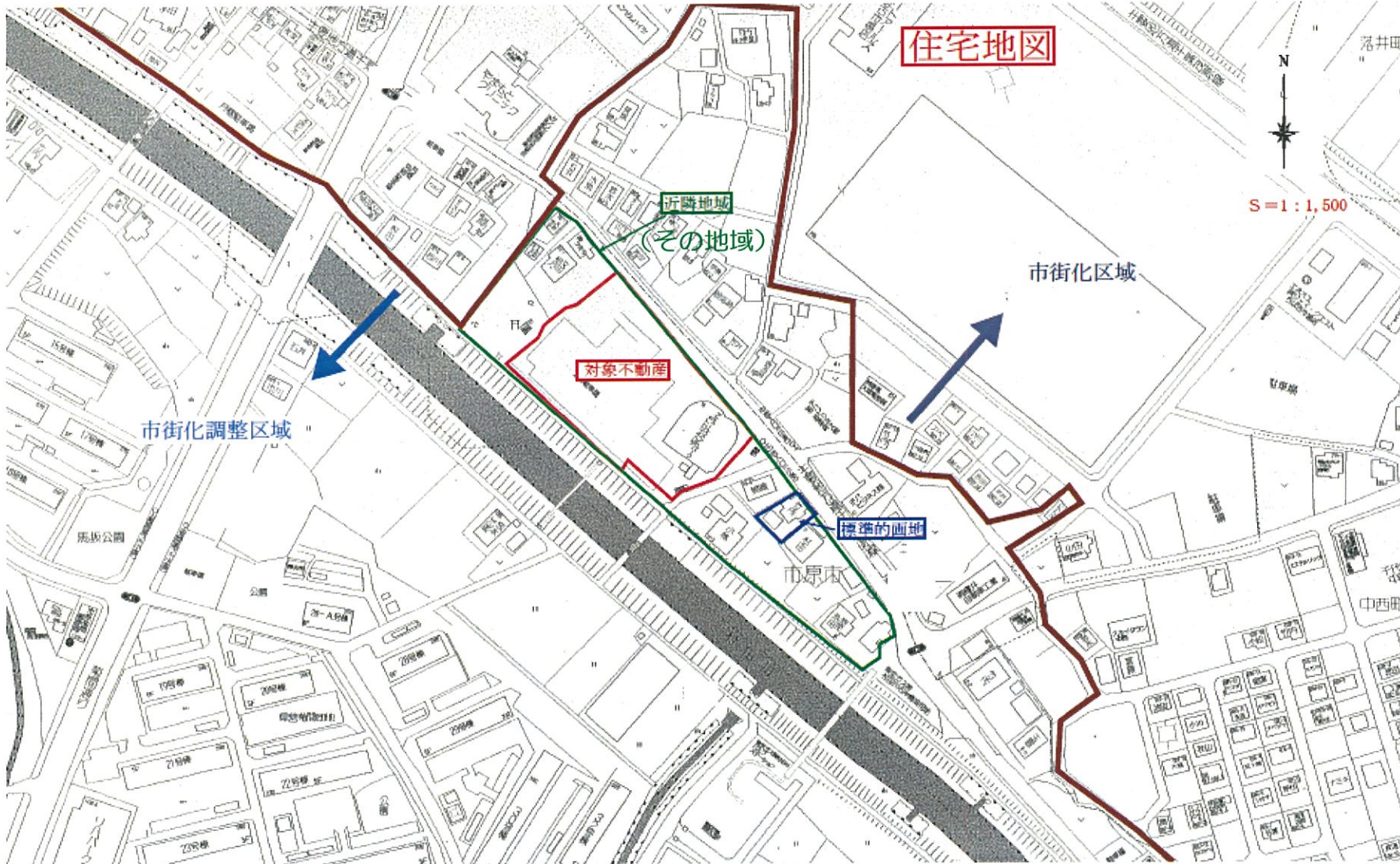
(1) 価格時点	平成26年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成26年 1月10日	(6) 路線価又は倍率	[平成25年 1月] 160,000 円/m ²
(2) 実地調査日	平成25年12月25日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等	横浜市瀬谷区北新3 7番 1 1			②地積 (m ²)	99	⑤法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処置施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60,200) 準防 (その他) 高度4種最高20m
1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗、店舗併用住宅等が多い路線商業地域	南東22m県道	水道、ガス、下水	桜ヶ丘 1.2km	
(2) ①範囲	東 25 m、西 65 m、南 75 m、北 15 m		②標準的使用	低層店舗併用住宅地		
③標準的画地の形状等	開口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形					
④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	2 2 m 県道	交通施設	桜ヶ丘駅北東方 1.2km
⑤地域要因の将来予測	店舗、店舗併用住宅等が多い県道沿いの路線商業地域として熟成しており、今後も大きな変化は期待できず、現状のまじ推移していくものと思われる。					
(3) ①最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地			(4) 対象標準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	209,000 円/m ²	個別的要因		
	収益還元法	収益価格	130,000 円/m ²			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²			
(6) 市場の特性	同一需給圏は瀬谷区及び隣接する旭区等に所在する、主として幹線道路沿いの路線商業地域、需要の中心は従来より地縁的嗜好性を有する個人事業主、地場企業等のほか、当地域への進出を希望する事業者等が中心であるが、店舗用地としての需要はさほど多くなく、住宅地への転用を旨論む進業者等が購入するケースも見られる。取引される価格はまちまちであり、需要の中心となる価格は見出しづらいが、概ね㎡単価 2.0 万円程度の取引が多い。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗、店舗併用住宅等が多い路線商業地域であるが、繁華性がやや劣り、投資目的の貸店舗取引は殆ど見られない。取引は個人事業主や商店主が自用目的で行うケースが多く、収益性の観点から不動産購入の意思決定を行うことはさほど多くない。よって、価格の調整に際しては、実勢価格を反映し信頼性の認められる比準価格を標準に、収益価格を関連付け、更に代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) ① 代表標準地	<input type="checkbox"/> 特定標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較
標準地番号 [瀬谷 5-1]						
[前年代表標準地等の価格]	100.0	100	100	[100.0]		
328,000 円/m ²	100	[100.0]	[100.0]	100	198,000	
⑧-1 対象標準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 199,000 円/m ² ⑧-2 標準地が共通地点 (指定標準地と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定標準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定標準地等番号 [] 前年指定標準地等の価格 (半年間) 円/m ² ⑨ 変動率 年間 半年間 (指定標準地等) % 0.0 %					
⑨ 変動率	⑩ 価格形成要因の変動状況 【一般的要因】景気持ち直し傾向に伴い、駅前商業地の需要は堅調であるものの、繁華性が劣る路線商業地域では背後住宅地とのバランスから横ばいが続いている。 【地域要因】県道沿いの路線商業地域であるが、繁華性がやや劣り、地価は概ね横ばい傾向にて推移している。 【個別的要因】この1年で個別的要因の変動は特に見られない。					
⑦ 内訳	標準化補正					
	街路・接近 0.0					
	交通・接近 0.0					
	環境 0.0					
	画地 0.0					
	行政 0.0					
	その他 0.0					
	地域要因の比較					
	街路 -8.0					
	交通・接近 +7.4					
	環境 +40.0					
	行政 +20.0					
	その他 0.0					

市街化調整区域内において現状パチンコ店として
利用されている土地の広大地判定の可否について

2.1 事案の概要



2.2事実（現地・行政機関調査結果）

- 市街化調整区域内の宅地性と開発許可について：

市原市の場合

- 標準的使用と最有効使用の判定について

2.2事実（現地・行政機関調査結果）

●市街化調整区域内の宅地性と開発許可について：市原市の場合

集落宅地（条例第5条第6号・同条第7号）

既存集落内に存し、その全部が市街化区域（工業専用地域及び法第12条第1項に規定する市街地開発事業の区域内で法律に基づく完了の公告（土地区画整理事業にあつては仮換地の指定）のない区域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存し、かつ、線引きの日前から宅地である土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為

政令第36条第1項第3号八の条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更は、前条各号に掲げる開発行為の目的に掲げる要件に該当するものとする。ただし、前条第6号に掲げる開発行為の目的に掲げる要件のうち建築物の用途については、建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物とする。

集落宅地の該当要件

次の全てに該当すること

対象となる土地

- ・線引きの日前からの宅地性がある土地
- ・市街化区域から1.1キロメートル以内の区域に入る土地
- ・都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第2条第5号に規定する既存集落内に位置していること

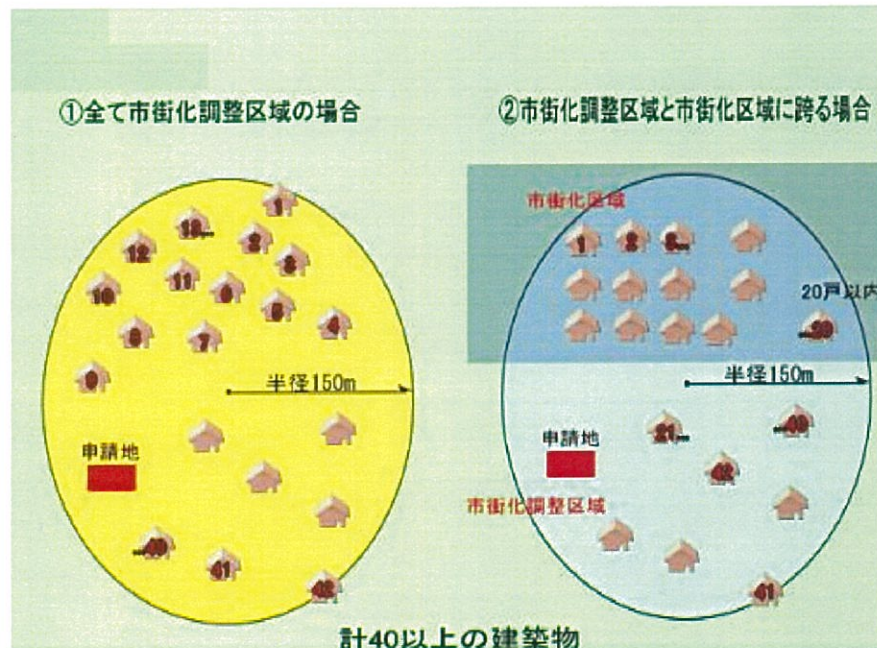
建物用途・規模

- ・専用住宅であること（長屋を除く）。ただし、開発行為を伴わない場合には、第二種低層住居専用地域内に建築できる用途（建築基準法別表第二（ろ）項）の建築物とする。
- ・敷地面積は原則として165平方メートル以上とする。

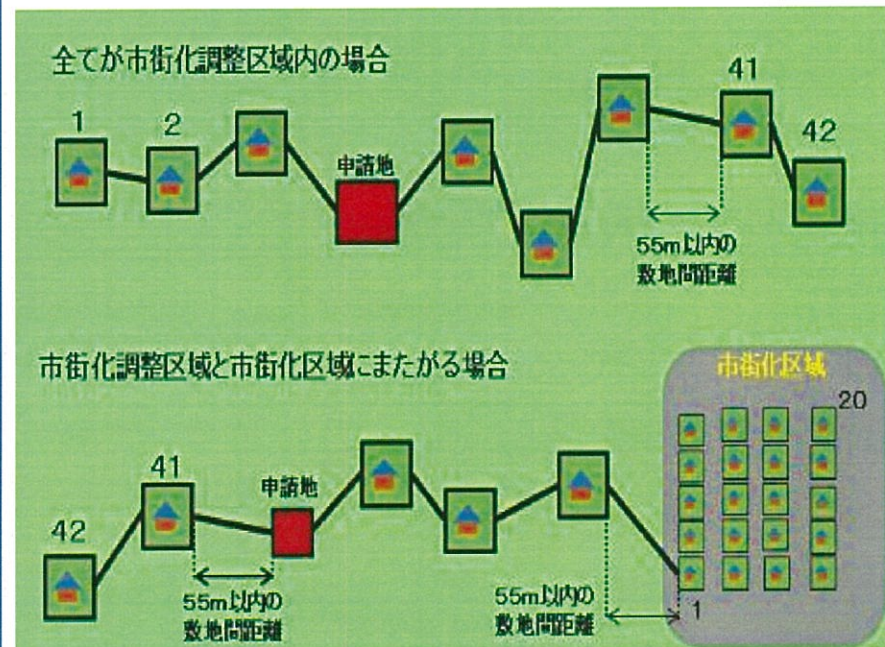
2.2事実（現地・行政機関調査結果）

●市街化調整区域内の宅地性と開発許可について：市原市の場合

➤既存集落とは（条例第2条第5号）

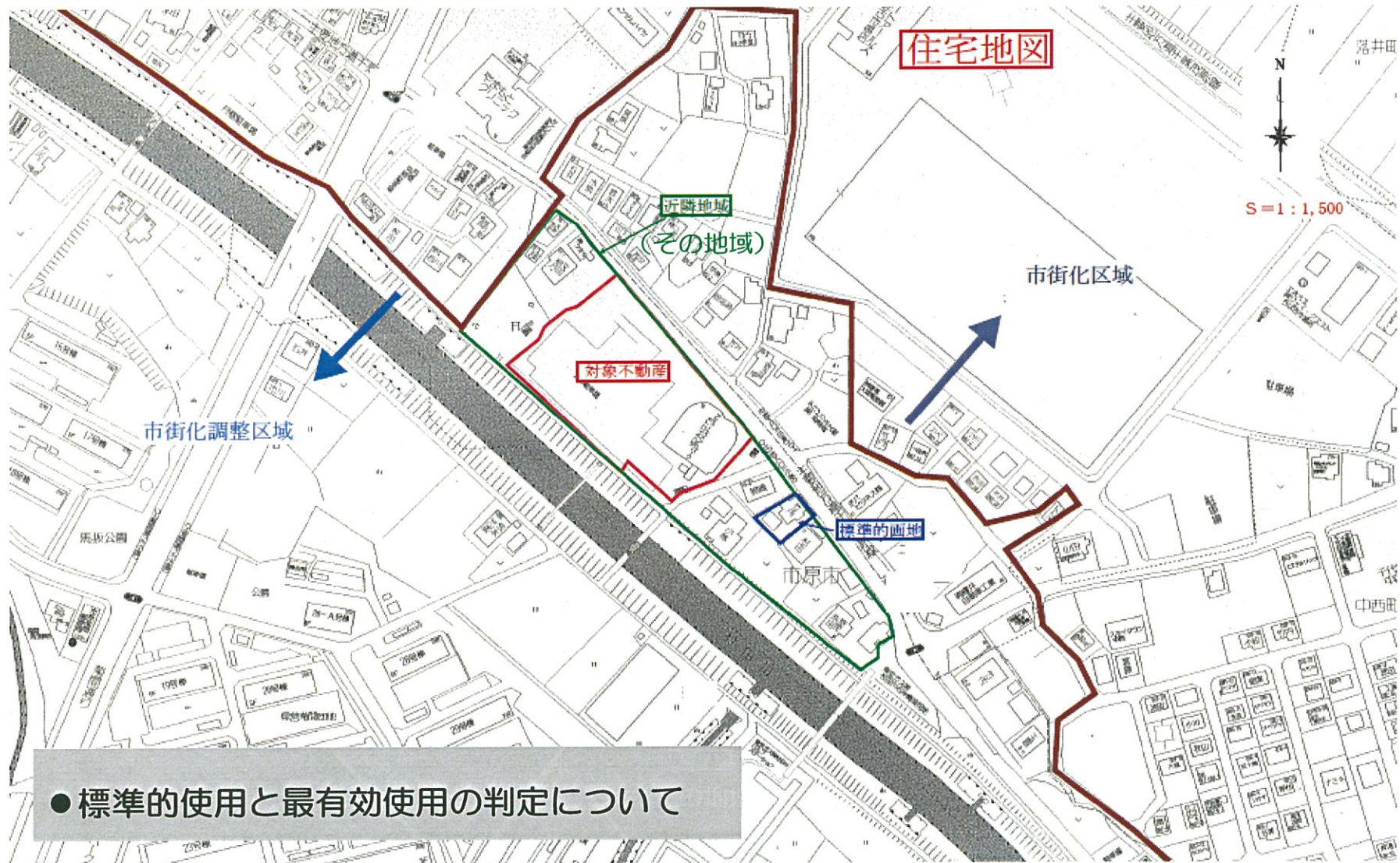


参考図1: 連たんを半径150メートルの円でカウントする場合の概念図



参考図2: 連たんを隣地間55メートルでカウントする場合の概念図

2.2事実（現地・行政機関調査結果）



● 標準的使用と最有効使用の判定について

2.3判定方針について

- 市街化調整区域内の宅地性と開発許可について
- 標準的使用と最有効使用の判定について
- 現状パチンコ店は、**現に宅地として有効利用されている**
建築物等の敷地か？（H17「資産評価企画官情報第1号」）

2.3判定方針について

◎平成17年6月17日付資産評価企画官情報第1号：**17年情報**

広大地の判定に当たり留意すべき事項（情報）

財産評価基本通達24-4に定める「広大地の評価」を適用する場合の広大地に該当するかどうかの判定に当たり留意すべき事項について、別紙のとおり取りまとめたので、執務の参考とされたい。

2.3判定方針について

●H17.6.17付「資産評価企画官情報第1号」)：17年情報（抜粋）

2 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地

前記の情報第2号「2 広大地の評価」（抜粋）のとおり、「大規模店舗、ファミリーレストラン等」は、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」であることから、広大地に該当しないこととしている。

これは、比較的規模の大きい土地の有効利用の一形態として大規模店舗等を例示的に示したものである。したがって、大規模店舗等の敷地がその地域において有効利用されているといえるかどうか、言い換えれば、それらの敷地がその地域の土地の標準的使用といえるかどうかで判定するということであり、いわゆる「郊外路線商業地域」（都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしているような地域）に存する大規模店舗等の敷地が、この「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」に該当する。

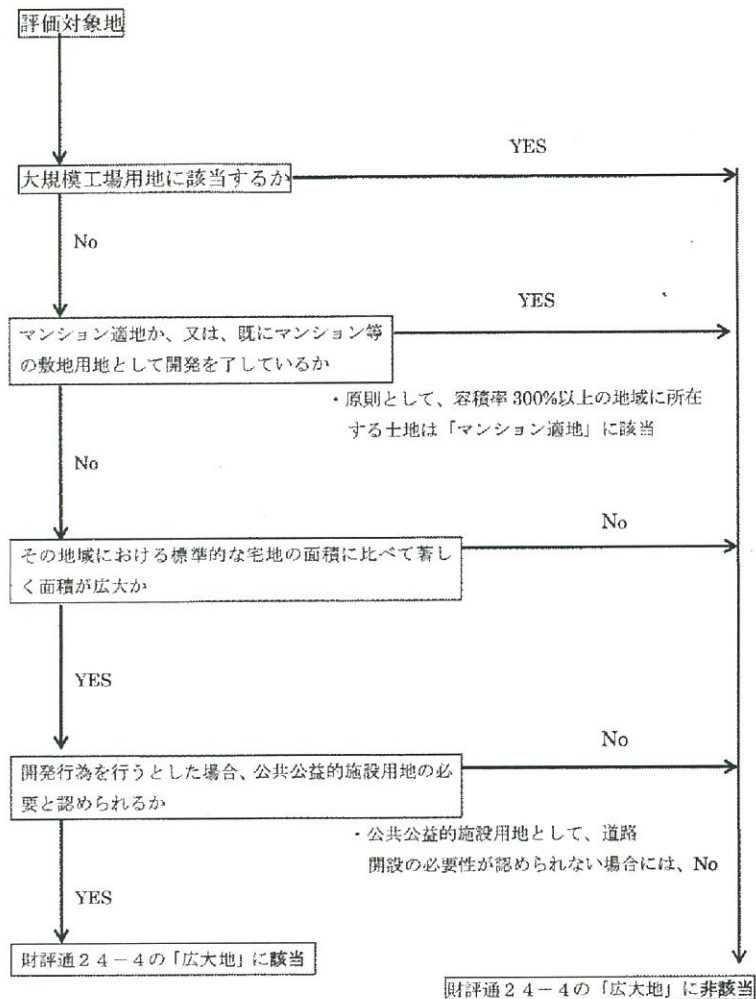
一方、例えば、戸建住宅が連たんする住宅街に存する大規模店舗やファミリーレストラン、ゴルフ練習場などは、その地域の標準的使用とはいえないことから、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」には該当しない。

2.3判定（あてはめ）

- 市街化調整区域内の宅地性と開発許可について
- 標準的使用と最有効使用の判定について
- 現状パチンコ店は、**現に宅地として有効利用されている**
建築物等の敷地か？（H17「資産評価企画官情報第1号」）

2.3判定（あてはめ）

広大地の評価フローチャート

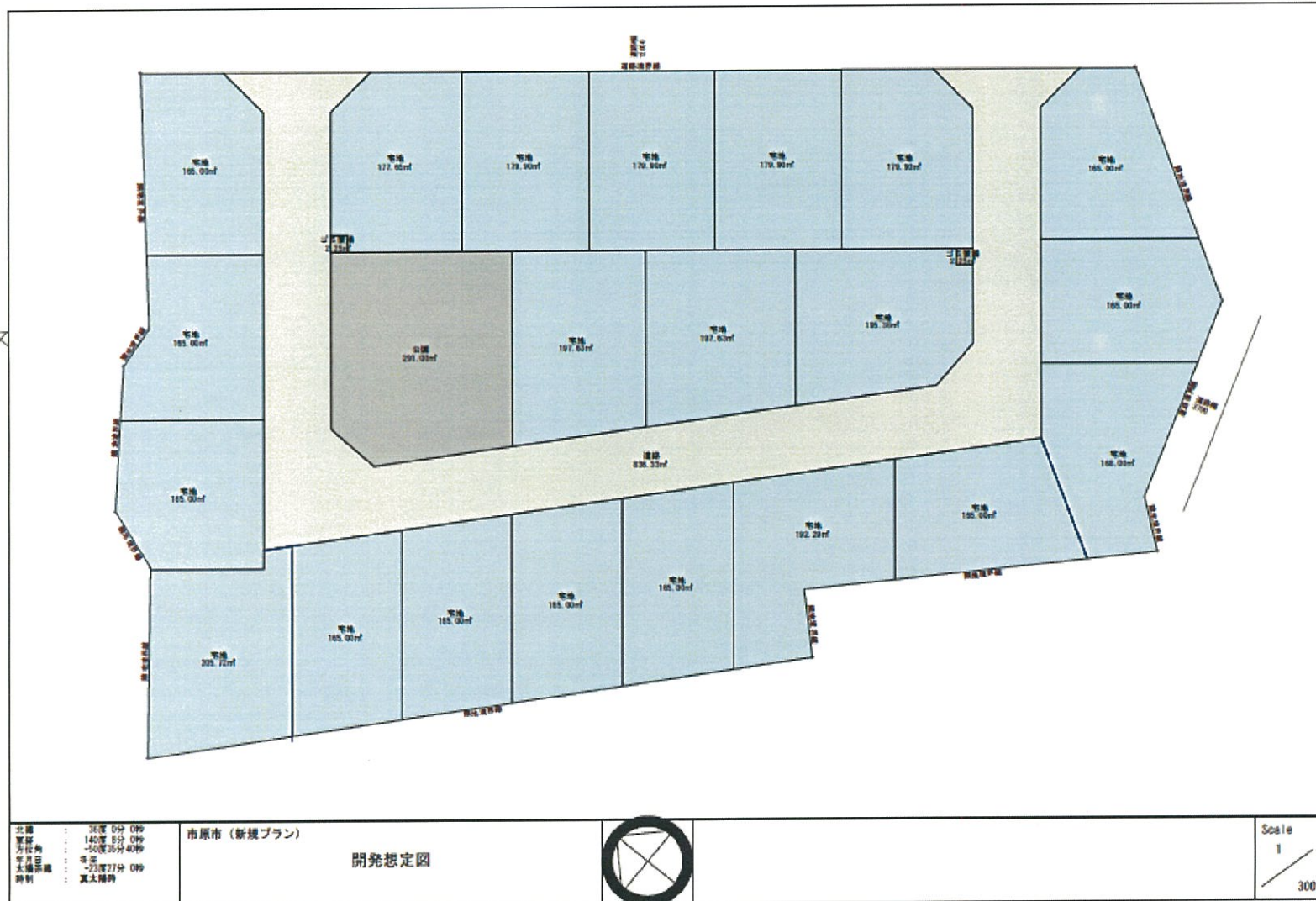


II. 調査結果

対象不動産は、財産評価基本通達 24-4 に規定する「広大地」の適用要件についての意見は、次のように判定しました。

要 件	内 容	判定
大規模工場用地に該当するか	該当しない	○
明らかにマンション適地か	戸建適地	○
現に有効に利用されているか	有効に利用されていない	○
その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か	著しく広大である	○
開発行為を行おうとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか	公共公益的施設用地の負担が必要である	○

2.3判定 (あてはめ)



- 対象不動産は、財産評価基本通達24-4に規定する「広大地」の適用要件を充足すると判定した。

市街化調整区域内において現状パチンコ店として
利用されている土地の広大地判定の可否について

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

懇親会へ行きましょう！