

2015年 第3回勉強会 補助レジюме

2015年7月21日（火）

第3火曜会（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

グランドルール等の
確認

- ・ グランドルール
- ・ 非常口・トイレ・Q&A

勉強会
(20:00まで)

- ・ 一団地建築物設計制度の認定を受けた3棟の共同住宅が建つ敷地について、土地の評価単位を敷地全体の1画地とするか共同住宅ごとに3画地とするか争われた事例
- ・ ケース・メソッド
- ・ 東裁(諸)平24第.212号 平成25年5月20日 裁決

懇親会
(20:15~)

- ・ 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

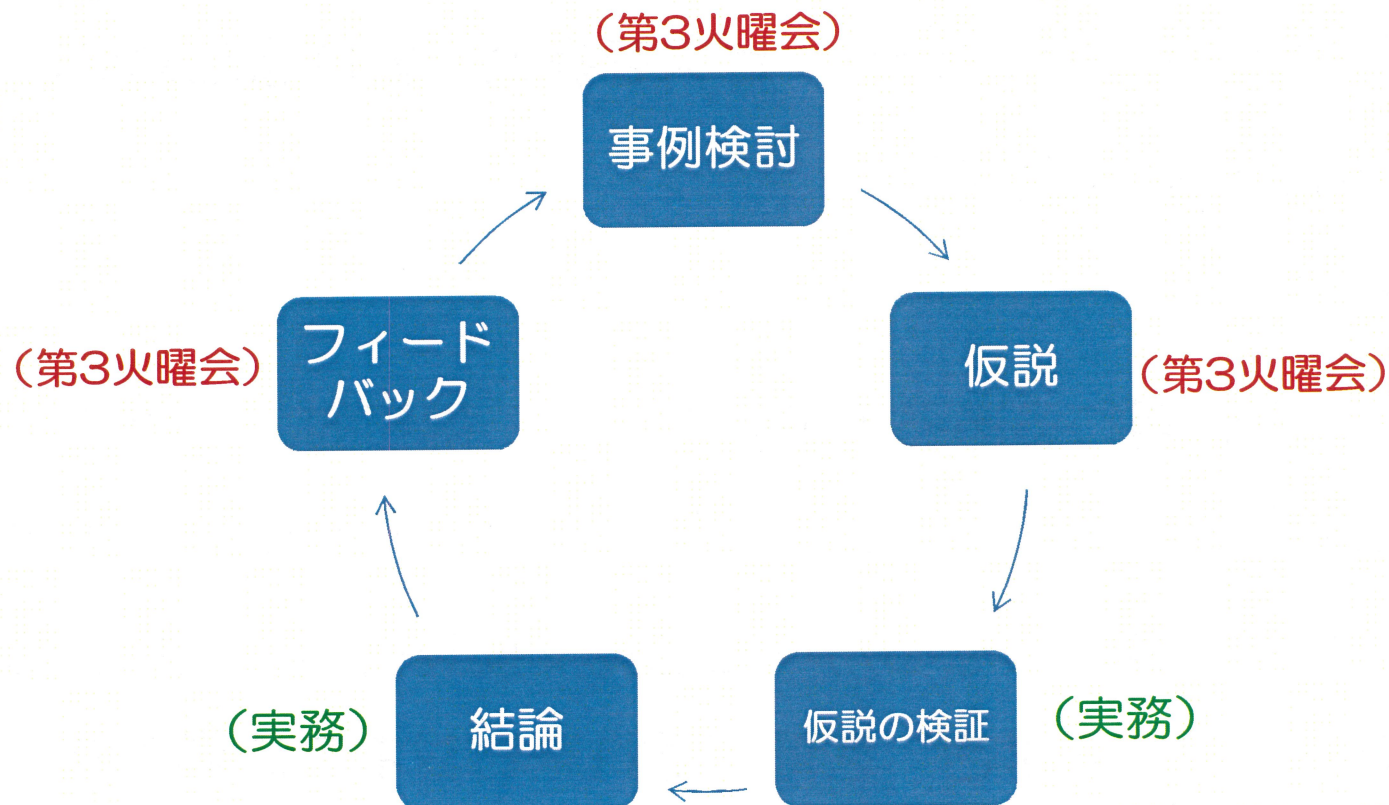
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、互いに切磋琢磨する

■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 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

第3火曜会のコンセプト

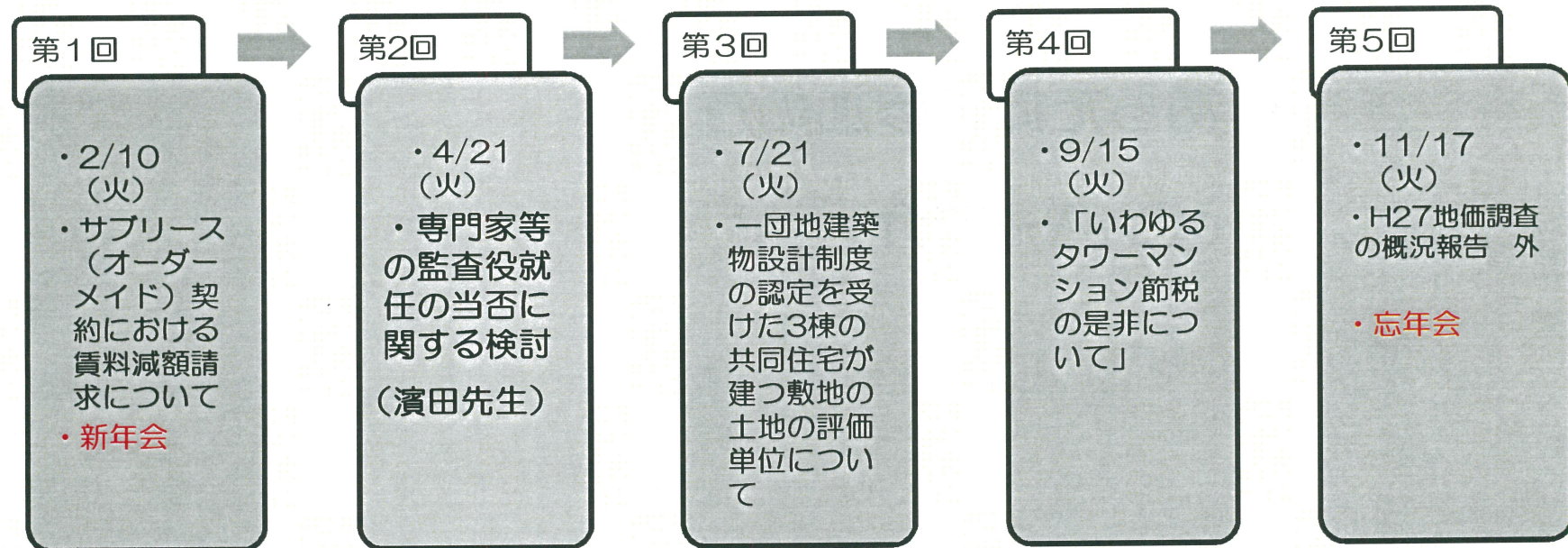
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2015年 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3火曜日**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

2015年「第3火曜会」(第3木曜から変更)の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (火)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

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

・一団地建築物設計制度について

・(株)DAN総合設計 1級建築士 竹内様

2

・ケースメソッド

・一団地建築物設計制度の認定を受けた3棟の共同住宅が建つ敷地の土地の評価単位について

3

・まとめ

・ポイント

1.0問題の背景：

- 建築計画の特例制度
 - 一団地建築物設計制度（法第86条第1項）
 - 連坦建築物設計制度（法第86条第2項）
- 本件は一団地建築物設計制度の認定
- 容積率、建ぺい率、日影規制などの緩和適用
- 一画地内に複数建築物の建築が実現
- 建築物ごとに敷地を分けると既存不適格建築物になる

可能性がある

1.1 一団地建築物設計制度について：

◆ 建築計画の原則

- 建築基準法：「**一敷地 一建築物**」

◆ 建築計画の特例としての制度

- 一団地建築物設計制度（法第86条第1項）
- 連坦建築物設計制度（法第86条第2項）

「特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度」

1.1一団地建築物設計制度について：

◆ 特例の内容（例示）

- 接道義務
- 容積率制限、建ぺい率制限
- 日影規制 など

1.1一団地建築物設計制度について：

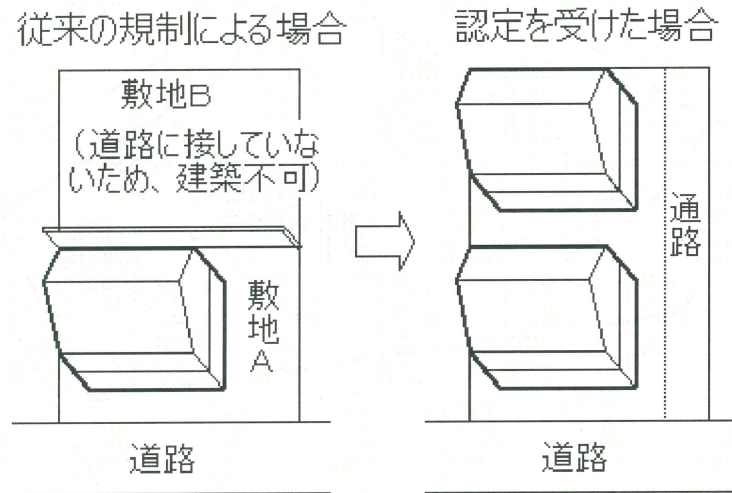
◆一団地と連坦の違い

一団地建築物設計制度	連坦建築物設計制度
原則 新規の複数建築物	既存建築物の存在を前提

1.1一団地建築物設計制度について：

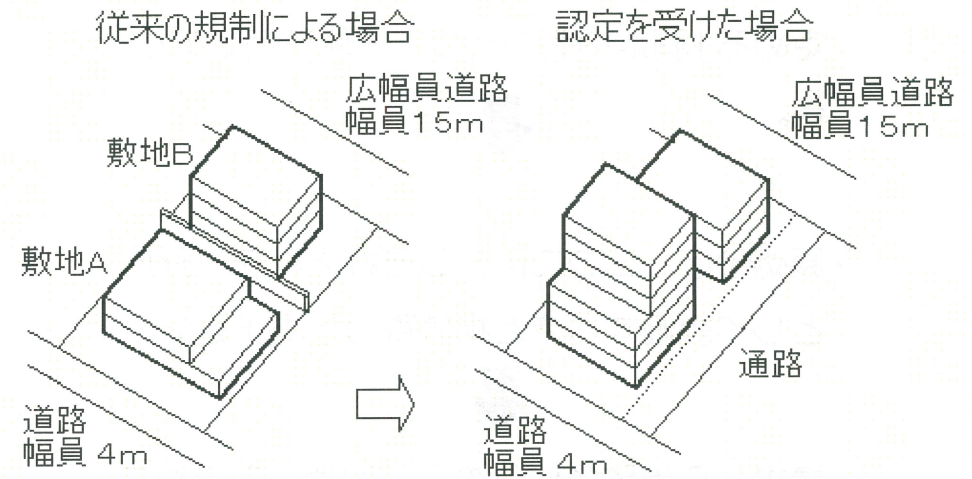
◆ 一団地と連坦（例）

[接道がとれない場合]



(一団地)

[容積を活用したい場合]



(連坦)

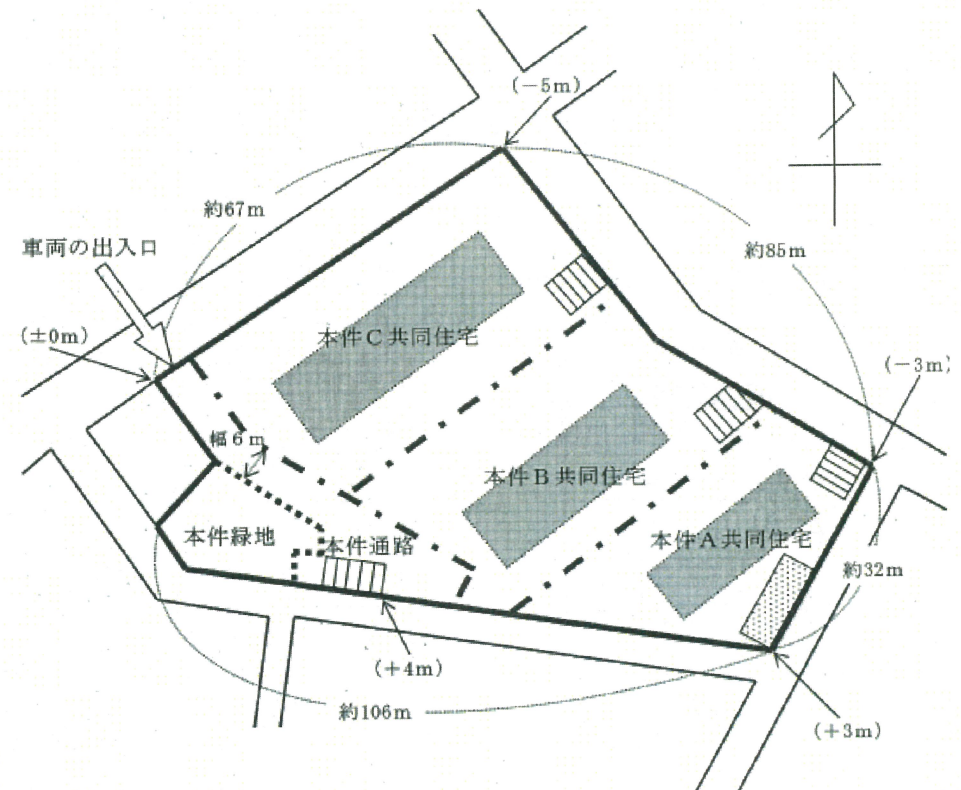
2.1 事案の概要と争点

1. 事実

① 事案の概要

- 請求人ら3名
 - 対象不動産 7筆の土地
 - 納税者：評価基本通達7-2（評価単位）に定める1画地の宅地として一体評価して申告。
- ↓
- 原処分庁：三つに区分しそれぞれを一画地として評価すべきと相続税の各更正処分。
- ↓
- 請求人ら当該各処分の全部取消しを求めた。

別紙3 本件各土地及び本件各共同住宅の概略図



2.1 事案の概要と争点

1. 事実

② 審査請求に至る経緯

年月日	内容
H23.1.25	(請求人) 期限内申告
H24.1.31	(原処分庁) 更正処分等
H24.3.26、3.29	(請求人) 全部取消しを求めて異議申立て
H24.5.28	(異議審理庁) 棄却の異議決定

2.1 事案の概要と争点

1. 事実

③ 基礎事実

- ◆ 本件共同相続人：3名（配偶者、長女、次女）
- ◆ 相続財産：本件各土地 1～7
本件各共同住宅 1～3（A～C共同住宅）
- ◆ 本件各土地について
 - ◆ 市街化区域 1中高（50/150）、1低専（50/100）
 - ◆ 評価基本通達14-2（地区）：路線価地域の普通住宅地区
 - H22路線価 130～140千円/㎡
- ◆ 本件各土地の利用状況
 - ◆ 各共同住宅A～C
 - ◆ 被相続人 ⇔ 上場会社の子会社 ⇔ 入居者
(H20.6賃貸借契約) (転貸借契約)

2.1 事案の概要と争点

1. 事実

③ 基礎事実

- ◆ 本件各共同住宅に対する認定について
 - ◆ H16.2.20 建築基準法第86条第1項（一団地建築物設計制度）に規定する認定を受けた。
 - ◆ 計画書によれば
 - ・ 認定敷地
 - ・ 通路
 - ・ 緑地 に区分されていた。
- ◆ 対象区域の面積：5,844.49㎡

2.1 事案の概要と争点

1. 事実

③ 基礎事実

- ◆ 両者の本件各土地の算定価額について

	請求人	原処分庁	差 額
算定価額	234,671,691円	335,906,926円	(101,235,235円)

2.2事案の概要と争点

2. 争点

本件各土地の評価にあたり、評価単位をどのように見るべきか

(参考) 評価単位 (財産評価基本通達7-2)

(1) 宅地

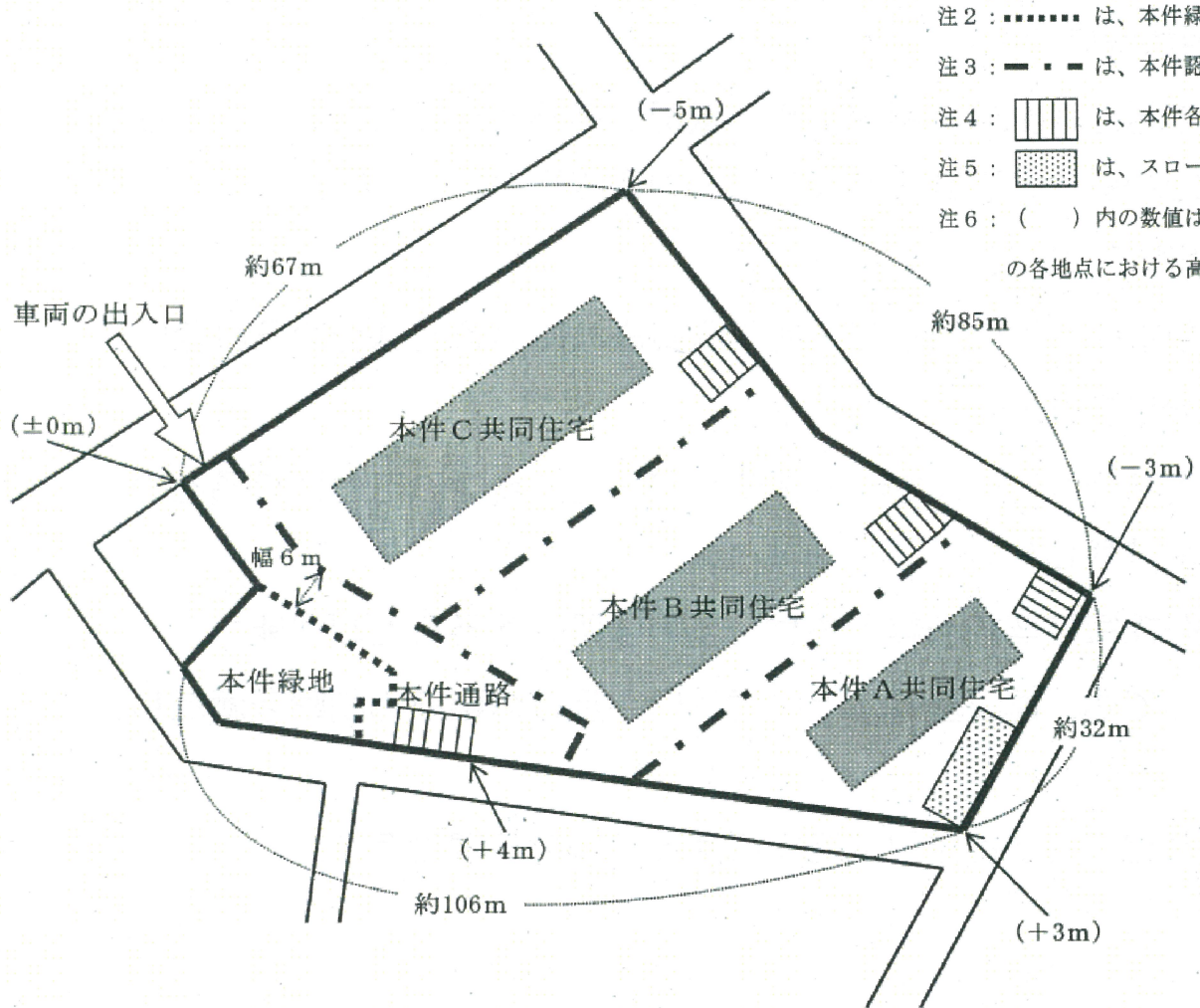
宅地は、1画地の宅地(利用の単位となっている1区画の宅地をいう。以下同じ。)を評価単位とする。

2.3 主張

	請求人（納税者）	原処分庁（税務署）
主張要旨	本件各土地全体を1画地の宅地として価額を計算 （土地の評価単位は全体でひとつ！）	・3つに区分した部分をそれぞれ1画地の宅地として価額を計算 （土地の評価単位は画地毎3画地）
評価額	正面路線価×地積×広大地補正率0.35 ×貸家建付地減額割合0.18 =235百万円	正面路線価×地積×広大地補正率（0.48～0.51） ×貸家建付地減額割合0.18 =合計335百万円
利用現況	<ul style="list-style-type: none"> ・車両の出入り口、防火水槽は全体で1か所 ・階段及び通路は居住者全員が利用できる配置 ・各棟の居住者用の駐車場は管理会社によって利用者が居住している棟とは関係なく場所が割り振られている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・3棟の共同住宅は互いに連結している箇所はない。 ・3棟への進入階段がそれぞれ存する ・1棟毎に別々の賃貸借契約を締結
権利関係	・3棟の共同住宅を同一の法人（アパート管理会社）に一括賃貸している。	・各土地を利用する権利は3棟の各共同住宅毎に存する
処分可能性	・一団地建築物設計制度による認定を受けて建てた建物。同一敷地にあるものとみなされて建築許可されたのだから、一つの敷地として見るべき。	・一団地建築物設計制度による認定を受けて建てた建物だからと言って、一体でしか処分できないということはない。

2.3 全体概略図

別紙3 本件各土地及び本件各共同住宅の概略図



- 注1 : 〰〰〰 は、本件各土地の範囲を示す。
- 注2 : は、本件緑地と本件通路の境界を示す。
- 注3 : - - - は、本件認定計画書における設定敷地線を示す。
- 注4 : ▨▨▨ は、本件各土地から道路に連絡する階段を示す。
- 注5 : ▨▨▨ は、スロープ状の通路を示す。
- 注6 : () 内の数値は、本件各共同住宅が建築されている地盤面に対する周囲の道路の各地点における高低差の概数を示す。

2.4 判断

4.判断

① 請求人らの主張について

◆ 本件各土地の利用状況について

- 各共同住宅の居住者全員が利用できる状況にあるとしても、そのことが1画地の宅地か否かの判断に影響するものではない。

◆ 本件土地の権利関係について

- 各共同住宅が本件会社に対して一括で賃貸されているとは認められない。

◆ 本件各土地の処分性について

- 一団地の認定を受けているが、一体でしか処分できないことになるとの法令上の規定は存しない。
- 各共同住宅を棟毎に契約を終了させ、または処分することが可能。
- 区分したとしても、建築基準法上の建ぺい率及び容積率の制限を満たしている。
- 建築基準法と相続税法とは目的を異にする別個の法律である。

2.4 判断

4.判断

② 原処分庁の主張について

◆ 評価単位

- 利用の単位の判断方法として適切とはいえない

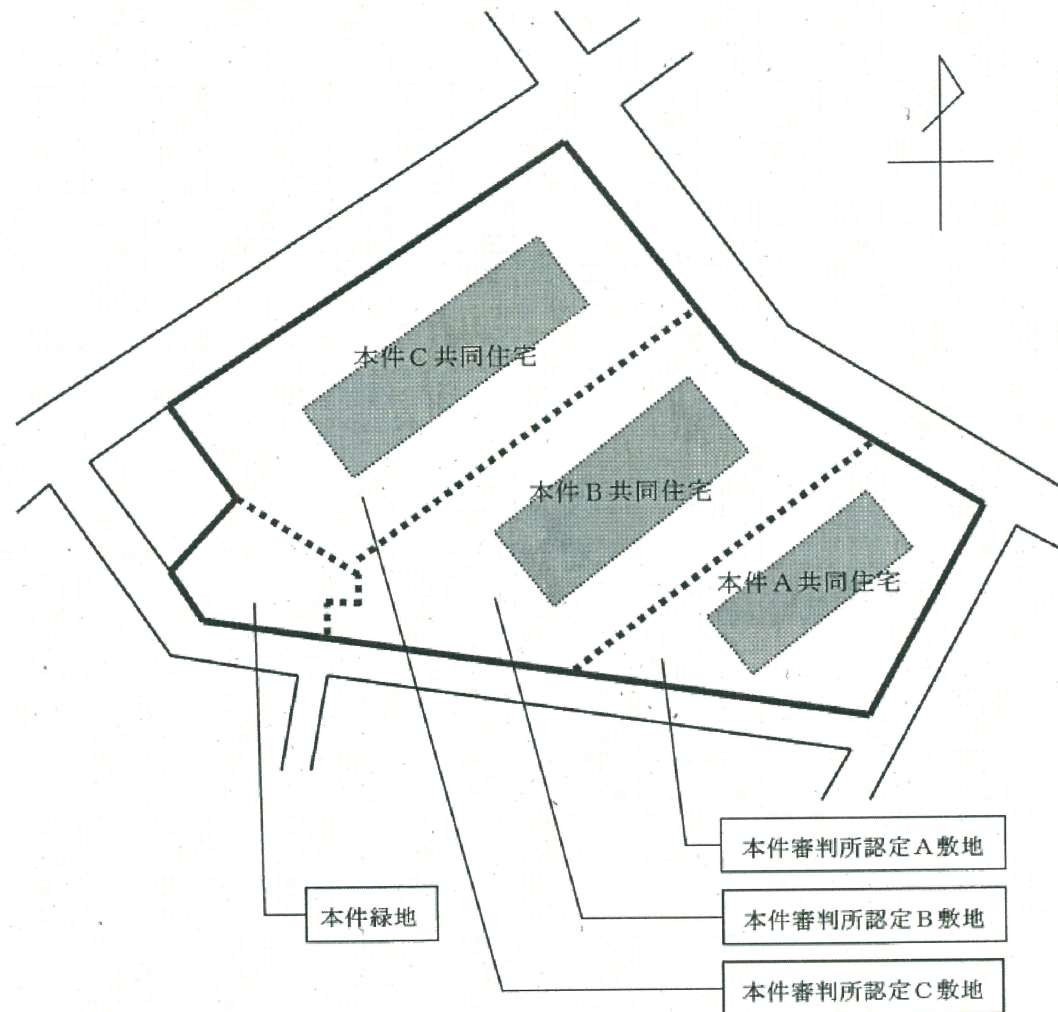
③ 審判所の判断

◆ 評価単位

- 4つの評価単位に区分
- それぞれ貸家建付地として評価
- 緑地については、自用地として評価

2.4 判断

別紙4 審判所が認定した本件各土地の評価単位



2.4 判 断

4.判断

④ 各算定額

	請求人	原処分庁	審判所
算定価額	234,671,691円	< 335,906,926円	< 358,714,905円

(Q) 例えば、相続発生後、本件対象不動産のような
土地の評価を不動産鑑定士に依頼したとしたら？

(A) 評価単位：1 画地（≠審判所）

類 型：貸家建付地 として評価するのが通常

(Q) では、税理士さんが土地の評価を路線価評価
(通達)で行うとしたら？

(A) 評価単位：3画地 (≡審判所)

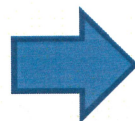
類 型：貸家建付地 として評価するのが通常

(Q) では、税理士さんと不動産鑑定士のどちらへ頼めばいいの？

(A) 審判所の判断

評価単位：3画地

類 型：貸家建付地



そうすると審判所の判断と同じなのは税理士さん

本当にそれでいいの？

なぜ？ 税理士さんは土地の評価単位を3画地とするのか？

それは、

- ✓ 一団地建築物設計制度を知らないから
- ✓ RC3階建ての共同住宅3棟が現に利用されているから

そうするとどうなるのか？

税理士さんからは、“広大地”という発想は出てこない

3.まとめ

3.まとめ

(広大地補正率と各算定額)

当事者	A敷地	B敷地	C敷地	算定額計
請求人	0.35 (1画地)			234,672千円
原処分庁	0.52	0.50	0.49	335,907千円
審判所	0.53	0.51	0.48	317,468千円 (緑地除く)

ポイント1

評価依頼時には、前提となる画地数（本件では3画地）を伝える。

ポイント2

現状、例えばRC貸家敷であっても、“広大地”適用の可能性を検討してもらう（最有効使用の判定）。

ポイント3

税務上の不動産評価に精通した不動産鑑定士に相談すること。

(補足資料) 関係法令等の要旨

別紙2 関係法令等の要旨

- 1 相続税法第22条《評価の原則》は、相続等により取得した財産の価額は、特別の定めがあるものを除き、当該財産の取得の時ににおける時価による旨規定している。
- 2 評価基本通達7-2《評価単位》(1)は、宅地については、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいう。）を評価単位とする旨定め、評価基本通達7-2(注)1は、1画地の宅地は、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあることに留意するとしている。
- 3 建築基準法第86条《一の敷地とみなすこと等による制限の緩和》第1項は、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地内に建築される1又は2以上の構えを成す建築物のうち、特定行政庁が当該1又は2以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する建築基準法上の接道義務、容積率、建ぺい率等に係る規定の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす旨規定している。

(補足資料) 関係法令等の要旨

- 4 建築基準法第86条第6項は、同条第1項の規定による認定を申請しようとする者は、申請する一団地内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出しなければならない旨規定している。
- 5 建築基準法第86条第8項は、特定行政庁は、同条第1項の認定をしたときは、遅滞なく、当該認定に係る同条第6項の計画に関して、一団地の区域等を公告するとともに、認定計画書を一般の縦覧に供さなければならない旨規定している。
- 6 建築基準法第86条第9項は、同条第1項の規定による認定は、同条第8項の規定による公告によって、その効力を生ずる旨規定している。
- 7 建築基準法第86条の2《公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等》第1項は、同法第86条第1項の規定による認定を受けた一団地内において、同項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、当該建築物の位置及び構造が当該一団地内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない旨規定している。

三井不動産リアルティ

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！