

# 2016年 第2回勉強会 補助レジュメ

2016年4月19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)

- (前半) 同族会社の株式評価に関わる当該不動産の価額について
- (後半) H28 地価公示概況報告について
- フィードバック

## 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

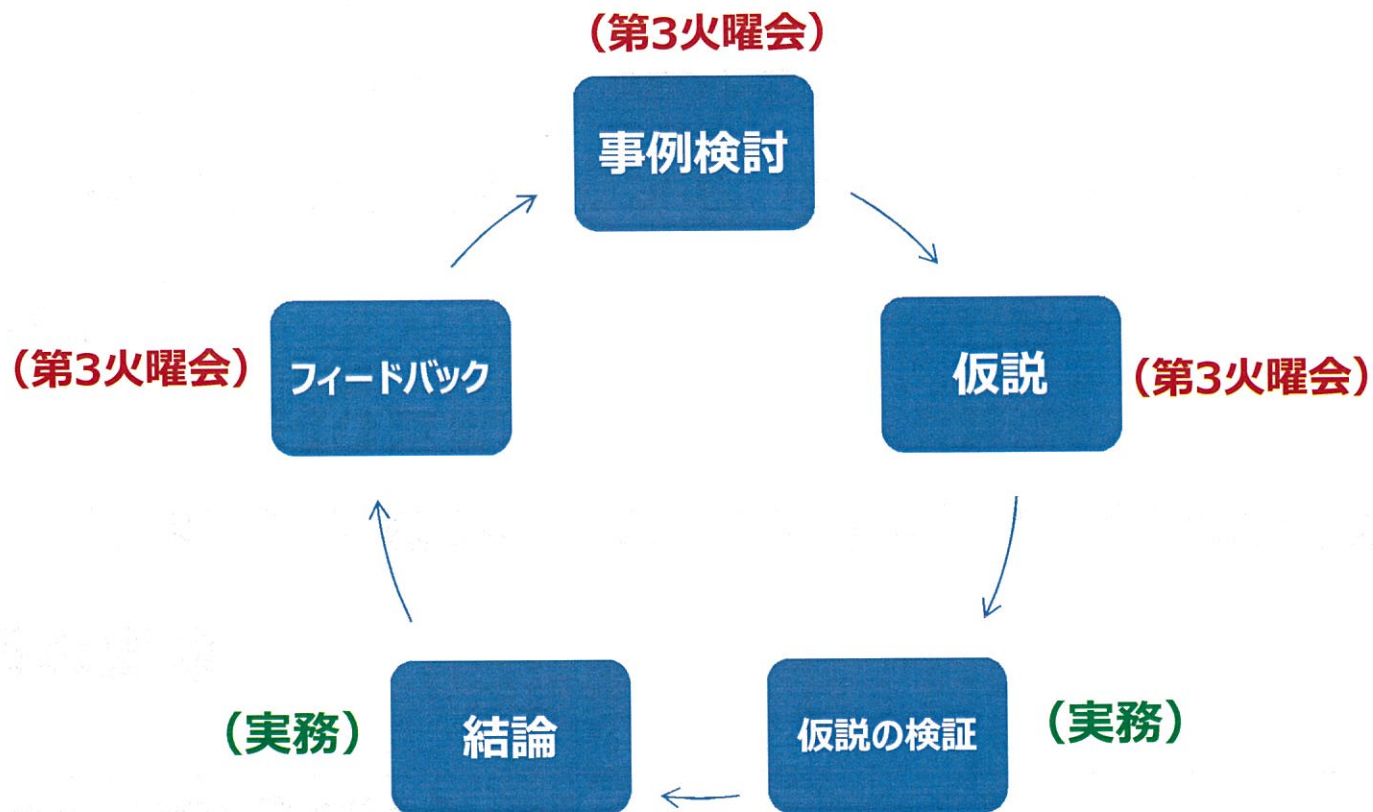
## ■ 目的

- **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

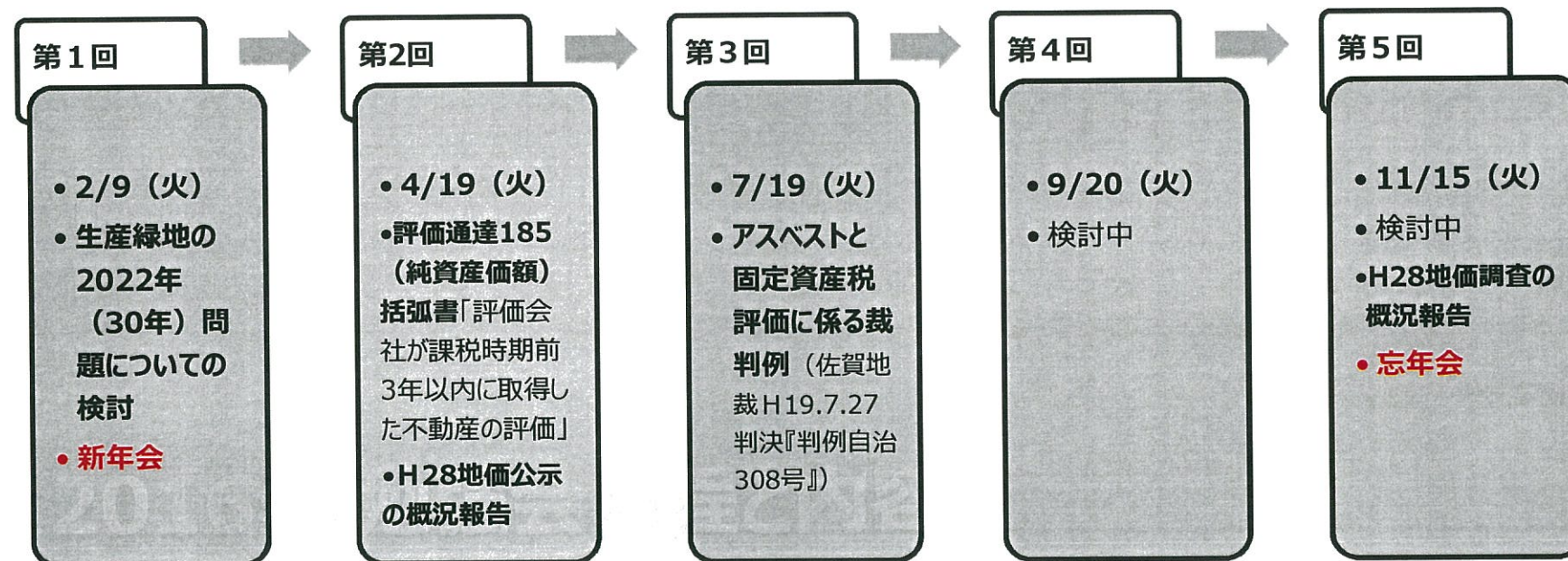


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2016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

## 2016年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/9 (火)	4/19 (火)	7/19 (火)	9/20 (火)	11/15 (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

# グラントルール

---

- ✓ 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

# (目次)

---

1.0

- このテーマを選んだ理由（個人の場合の、過去の租税特別措置法の改正との比較）

1

- （前半）ケースメソッド（①H25.7.1東裁（諸）H25-2②最高裁H10.2.26判決〔税資230-851〕外）

2

- （後半）H28地価公示 概況報告

3

- フィードバック

## 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

(～評価会社が課税時期前3年以内を取得した不動産の評価について～)

過去のバブル期にあったこと

◆ 昭和63年12月 租税特別措置法の改正

- 内容：昭和63年12月31日以降に開始した相続から、相続開始前3年以内を取得した相続不動産の価額を取得価額によって評価するという特例
- 目的：評価通達による不動産の評価額と実勢価額の差を利用して相続税の節税を図るために不動産を購入するという事態に対処するため

# 1.事案の概要

## 1.1概要

- ◆相続により同族会社の株式（取引相場のない株式）を取得
- ◆当該株式の評価に際し、当該同族会社が所有する土地及び当該土地  
上の建物に存する建物の価額をどう評価するのか？

### 1.1概要（補足）

- ◆ 請求人ら：財産評価基本通達「貸家建付地」+「貸家」に基づき当該株式の価額を純資産価額により評価
  - 相続税の申告
- ◆ 原処分庁：相続開始前3年以内に取得「通常取引価額」により評価。  
また、相続開始時に貸付の用に供されていないため「貸家建付地」+「貸家」に該当しない。
  - 各更正処分及び過少申告加算税
- ◆ 請求人ら：処分の一部取消しを求めた
  - 審査請求

# 1.事案の概要

## 1.2対象不動産の概要

- ◆所在地：神奈川県厚木市（小田急小田原線「本厚木」駅徒歩圏）
- ◆土地：規模約1,000㎡ 2住居（60/200）
- ◆建物：S造3F B1付 寄宿舍 延床約2,000㎡ S61.5新築



(イメージ写真)

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.3賃貸借等の状況

年月	賃貸借	その他
H18.3.20	1棟賃貸借契約「社員宿舎」 賃貸人：旧所有者 賃借人：旧賃借人 期間：H18.3.21-H20.3.20 賃料：月額3,867,300円	
H18.12.28		被相続人 本件土地建物を購入 450,000千円（借家人居付き）
H19.9.3	賃借人より更新期限において契約更新しない申出	
H20.3.20	賃貸借契約終了	
H20.3.21- H20.11.4		相続発生
H20.11.5	(新賃借人) 本件建物1棟賃貸借契約締結 マスターリース（社員寮・学生寮等） 期間：H21.2.1-H31.3.31 賃料：月額2,550,000円	

# 1.事案の概要

## 1.4争点

本件株式の価額を評価基本通達185括弧書の定めによって評価するにあたり、本件会社が課税時期前3年以内を取得した本件不動産の本件相続開始日における「通常の取引価額に相当する金額」は、いくらであるか。

※通達185かっこ書きの定めにより“通常の取引価額”で評価することに争いはなかった。



### 1.5論点①財産評価基本通達185括弧書について

◆通達185括弧書とは

◆なぜこれが必要だったか？

✓適正な株式評価の見地から

✓相続税評価額による洗い替えは適切ではない

✓節税策に対処するため

(出所：財産評価基本通達 逐条解説)

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.6本件における「通常取引価額に相当する金額」について

(主張)

項目	原処分庁	請求人ら
評価額①	245,620,024円	162,109,215円
評価額②	—	200,000,000円
評価額③	—	190,720,000円

## 1.6本件における「通常取引価額に相当する金額」について

(判断)

### ◆法令解釈等

- 相続税法第22条について
- 評価基本通達185括弧書について
- 貸家建付地及び貸家の評価について
- 固定資産税評価額について

# 1.事案の概要

## 1.6本件における「通常取引価額に相当する金額」について

(判断)

◆あてはめ

- 原処分庁の評価額について
- 請求人らの評価額について
- 審判所評価額（259,915,665円）について
- 結論

### 1.7論点②賃貸マンション等の課税時期における評価態様について

#### ◆評価の原則

##### ●貸家建付地

・自用地価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × **賃貸割合**) = 評価額

##### ●貸家

・固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × **賃貸割合**) = 評価額

#### ◆理由：相対的な経済的価値の低下

# 1.事案の概要

## 1.7論点②の補足

### ◆賃貸割合について

- 根拠：最高裁H10.2.26判決
- 財産評価基本通達の改正：新たに「賃貸割合」という概念

・「賃貸割合」とは

(算式)

Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計

---

当該家屋の各独立部分の床面積の合計 (A)

### 1.7論点②の補足

#### ◆注意点

- i. 一時的に空室であると認められる場合
  - a. 課税時期前の継続性
  - b. 退去後の募集状況
  - c. 空室期間の長短
  - d. 一時的か否か
- ii. サブリースシステムを採用している場合

# 1.事案の概要

## 1.7論点②の補足

### ◆あてはめ

一時的に空いていたのに、本件はなぜダメだったのか？



全国・東京都

## ◆1年間の地価動向

- 全国平均 : 全用途平均で8年ぶりに上昇に移行。用途別では、住宅地はわずかな下落だが、商業地は8年ぶりに上昇に移行。
- 三大都市圏 : 住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇。商業地は最近3年間、上昇基調を強める。
- 地方圏 : 地方中枢都市では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域でも下落幅が縮小。

(単位:%)

	住宅地					商業地					全用途				
	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示
全 国	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	▲3.1	▲2.1	▲0.5	▲0.0	0.9	▲2.6	▲1.8	▲0.6	▲0.3	0.1
三大都市圏	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	0.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8	2.9	▲1.5	▲0.6	0.7	0.7	1.1
東京圏	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	0.6	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0	2.7	▲1.7	▲0.6	0.9	0.9	1.1
大阪圏	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5	3.3	▲1.5	▲0.9	0.2	0.3	0.8
名古屋圏	▲0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4	2.7	▲0.6	▲0.1	1.2	0.9	1.3
地方圏	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲4.3	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲3.6	▲2.8	▲1.7	▲1.2	▲0.7
※地方中枢都市	▲1.7	▲0.2	1.4	1.5	2.3	▲2.7	▲0.3	2.0	2.7	5.7	▲2.1	▲0.3	1.6	1.8	3.2
その他	▲3.5	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲4.5	▲3.6	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲3.8	▲3.0	▲2.1	▲1.5	▲1.1

# ◆都道府県別の変動率と地点数

## 2. H28地価公示

(単位: %、地点)

	住宅地						商業地						工業地	
	27公示	28公示	上昇	横ばい	下落	地点	27公示	28公示	上昇	横ばい	下落	地点	27公示	28公示
1 北海道	▲1.0	▲0.5	182	270	438	182	▲0.9	1.2	104	73	163	163	▲1.3	▲1.0
2 青森県	▲2.9	▲1.9	3	13	154	3	▲3.1	▲2.3		4	63	63	▲3.1	▲2.1
3 岩手県	▲0.4	▲0.4	31	32	62	31	▲2.2	▲1.7	3	21	28	28	▲4.2	▲2.7
4 宮城県	2.3	1.9	286	46	55	2.3	3.2	88	19	28	28	3.1	2.6	
5 秋田県	▲4.2	▲3.5		5	122		▲5.0	▲4.2			46	46	▲7.1	▲5.1
6 山形県	▲1.4	▲0.8	13	16	94	13	▲2.2	▲1.5	3	9	47	47	▲1.7	▲0.9
7 福島県	2.9	2.9	198	47	43	0.8	0.9	53	14	23	23	1.7	2.0	
8 茨城県	▲1.5	▲1.2	29	44	432	29	▲2.1	▲1.5	2	15	105	105	▲2.1	▲1.6
9 栃木県	▲1.7	▲1.2	23	31	255	23	▲2.1	▲1.3	11	12	62	62	▲2.0	▲0.8
10 群馬県	▲1.5	▲1.0	24	30	181	24	▲1.9	▲1.2	6	9	86	86	▲2.4	▲1.5
11 埼玉県	0.0	0.0	232	398	289	0.5	0.7	94	66	41	41	0.5	1.2	
12 千葉県	0.1	0.2	289	303	261	0.6	0.9	108	62	25	25	1.0	1.5	
13 東京都	1.3	1.6	1,108	158	86	2.9	4.1	736	22	3	3	1.1	1.9	
14 神奈川県	0.4	0.1	494	274	354	1.4	1.4	208	59	50	50	1.0	2.1	
15 新潟県	▲1.7	▲1.5	11	33	253	11	▲2.8	▲2.5	4	6	87	87	▲2.0	▲1.5
16 富山県	▲0.2	▲0.2	13	69	54	▲0.1	▲0.1	11	24	31	31	▲0.1	0.0	
17 石川県	▲1.3	▲0.7	36	23	84	▲1.2	1.5	19	7	33	33	▲1.9	▲1.2	
18 福井県	▲2.0	▲1.7	6	9	66	▲2.3	▲1.7	3	5	28	28	▲1.5	▲1.1	
19 山梨県	▲2.3	▲2.0	1	6	93	▲2.3	▲1.8	2	4	40	40	▲2.4	▲1.2	
20 長野県	▲1.8	▲1.3	25	30	138	▲2.5	▲1.9		11	86	86	▲2.1	▲1.3	
21 岐阜県	▲1.2	▲0.9	23	35	178	▲1.2	▲0.9	10	14	66	66	▲1.1	▲0.5	
22 静岡県	▲0.9	▲0.9	91	93	251	▲0.8	▲0.7	43	29	78	78	▲1.1	▲1.2	
23 愛知県	0.8	0.8	609	293	201	1.4	2.7	257	120	48	48	▲0.2	0.2	
24 三重県	▲1.5	▲1.7	23	11	237	▲1.5	▲1.5	16	7	80	80	▲2.1	▲2.2	
25 滋賀県	▲0.4	▲0.5	52	26	156	0.2	0.2	31	13	33	33	0.5	0.7	
26 京都府	▲0.3	▲0.1	89	148	160	1.2	3.2	89	26	20	20	▲0.4	0.7	
27 大阪府	▲0.1	0.0	245	413	359	2.0	4.2	212	90	34	34	▲0.3	0.2	
28 兵庫県	▲0.3	▲0.3	256	149	372	▲0.1	0.5	96	43	58	58	▲0.5	0.2	
29 奈良県	▲0.3	▲0.3	79	36	175	▲0.3	0.0	24	16	26	26	▲0.1	0.1	
30 和歌山県	▲2.5	▲2.0	13	2	96	▲2.1	▲1.3	19	2	35	35	▲5.4	▲2.8	
31 鳥取県	▲2.8	▲2.0	4	10	71	▲3.6	▲2.4	1	5	23	23	▲4.4	▲2.1	
32 島根県	▲2.1	▲1.5		3	87	▲3.3	▲2.6		1	36	36	▲2.3	▲2.1	
33 岡山県	▲1.0	▲0.9	69	28	178	▲0.7	▲0.3	43	11	50	50	▲1.2	▲0.9	
34 広島県	▲1.2	▲0.3	159	30	241	▲0.5	0.8	74	7	60	60	▲1.4	▲0.1	
35 山口県	▲1.9	▲1.3	1	28	152	▲2.8	▲1.8		5	80	80	▲3.2	▲2.4	
36 徳島県	▲1.5	▲1.0	11	16	68	▲2.2	▲1.2		3	23	23	▲1.8	▲0.8	
37 香川県	▲2.1	▲1.4	6	12	91	▲2.5	▲1.5		16	36	36	▲2.8	▲2.0	
38 愛媛県	▲2.2	▲1.9	7	8	138	▲2.3	▲2.1	2	9	60	60	▲1.7	▲1.4	
39 高知県	▲1.9	▲1.3	2	10	79	▲2.6	▲1.8		3	42	42	▲3.3	▲2.0	
40 福岡県	0.1	0.5	283	63	246	0.0	1.1	91	25	108	108	▲0.3	0.0	
41 佐賀県	▲2.5	▲1.8	7	5	74	▲3.2	▲2.4	2	2	36	36	▲0.3	0.0	
42 長崎県	▲1.5	▲1.1	21	23	125	▲1.3	▲0.6	20	11	38	38	▲2.5	▲2.1	
43 熊本県	▲0.4	0.1	67	34	55	▲1.2	▲0.2	30	8	31	31	▲1.2	▲0.4	
44 大分県	▲1.2	▲0.7	10	34	95	▲2.0	▲0.8	8	7	55	55	▲3.5	▲2.4	
45 宮崎県	▲1.2	▲0.9	7	37	99	▲2.9	▲2.1		7	56	56	▲1.7	▲1.0	
46 鹿児島県	▲2.8	▲2.3	5	17	168	▲3.3	▲2.7	4	7	71	71	▲3.5	▲2.7	
47 沖縄県	0.6	1.7	92	10	5	0.8	2.0	39	7	4	4	1.4	3.5	
全国	▲0.4	▲0.2	5,245	3,411	7,672	0.0	0.8	2,551	936	2,362	2,362	▲0.6	0.0	

赤字 最小と最大の数値    黄色 前年より先下落幅縮小・上昇幅拡大等    水色 前年より先下落幅拡大・上昇幅縮小    白 前年と変動幅同一

(凡例)

	下落率	上昇率
黄色	縮小	拡大
水色	拡大	縮小
白	同率	同率

## ◆全国上昇率順位表

## 2.H28地価公示

(価格:円/m<sup>2</sup>, 変動率:%)

順位	住宅地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成27年公示価格 円/m <sup>2</sup>	平成28年公示価格 円/m <sup>2</sup>	変動率 %
1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字旭305番38外	71,000	8,500	19.7
2	札幌中央-1	北海道	札幌市中央区大通西28丁目203番10 〔大通西28-2-5〕	227,000	263,000	15.9
3	札幌中央-19	北海道	札幌市中央区宮の森3条7丁目55番 〔宮の森3条7-3-22〕	129,000	149,000	15.5
4	札幌中央-6	北海道	札幌市中央区北14条西15丁目35番25 〔北14条西15-3-13〕	80,000	92,000	15.0
5	札幌中央-12	北海道	札幌市中央区南4条西23丁目11番3内 〔南4条西23-2-21〕	142,000	163,000	14.8
6	豊平-26	北海道	札幌市豊平区旭町3丁目76番150外 〔旭町3-2-27〕	96,000	110,000	14.5
7	札幌中央-14	北海道	札幌市中央区北8条西18丁目2番1外	104,000	119,000	14.4
8	いわき-58	福島県	いわき市泉ヶ丘1丁目19番16	35,700	40,500	13.4
9	港-16	東京都	港区南麻布4丁目19番1外 〔南麻布4-9-5〕	2,190,000	2,480,000	13.2
10	いわき-19	福島県	いわき市平下平空3丁目4番5	46,300	52,300	13.0

(価格:円/m<sup>2</sup>, 変動率:%)

順位	商業地					
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	平成27年公示価格 円/m <sup>2</sup>	平成28年公示価格 円/m <sup>2</sup>	変動率 %
1	大阪中央5-23	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1 〔心斎橋筋2-8-5〕	5,700,000	8,270,000	45.1
2	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 〔道頓堀1-6-10〕 (つばらや)	2,020,000	2,830,000	40.1
3	名古屋中村5-11	愛知県	名古屋市中村区椿町1501番外 〔椿町15-2〕 (ミタビル)	2,290,000	3,170,000	38.4
4	大阪中央5-2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 〔宗右衛門町7-2〕 (Luz(ラズ)心斎橋)	7,010,000	9,550,000	36.2
5	名古屋中村5-22	愛知県	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 〔名駅2-25-10〕 (松岡第二ビル)	1,140,000	1,550,000	36.0
6	大阪北5-16	大阪府	大阪市北区茶屋町20番17 〔茶屋町12-5〕 (エスエフオン梅田ビル)	1,930,000	2,550,000	32.1
7	金沢5-13	石川県	金沢市広岡1丁目112番外 〔広岡1-1-18〕 (伊藤忠金沢ビル)	343,000	450,000	31.2
8	大阪北5-3	大阪府	大阪市北区小松原町18番3 〔小松原町4-5〕 (珍竹林)	1,060,000	1,350,000	27.4
9	大阪中央5-36	大阪府	大阪市中央区難波3丁目27番27外 〔難波3-6-11〕 (なんば池田ビル)	3,650,000	4,620,000	26.5
10	札幌中央5-13	北海道	札幌市中央区南1条東2丁目8番1 (サンシティビル)	348,000	440,000	26.4

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕 (単位：%)

	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		全 用 途	
	28年	27年	28年	27年	28年	27年	28年	27年
区 部	2.8	1.9	4.8	3.4	2.5	1.2	3.7	2.6
多摩地区	0.7	0.8	1.8	1.4	1.0	0.9	0.9	0.9
島 部	▲0.4	▲1.1	▲0.5	▲1.3	—	—	▲0.4	▲1.1
東京都全域	1.6	1.3	4.1	2.9	1.9	1.1	2.5	1.9

## ◆住宅地の動向

- 区部全域の変動率は2.8%となった。3年連続のプラスで、昨年の1.9%から上昇した。全23区で変動率が3年連続のプラスとなった。

## ◆商業地の動向

- 区部全域の変動率は4.8%となった。3年連続のプラスで、昨年の3.4%から上昇した。全23区で変動率が3年連続のプラスとなった。

# 神奈川県

# 2. H28地価公示 概況報告

## 2. H28地価公示



## 2.H28地価公示 概況報告

## 2.H28地価公示

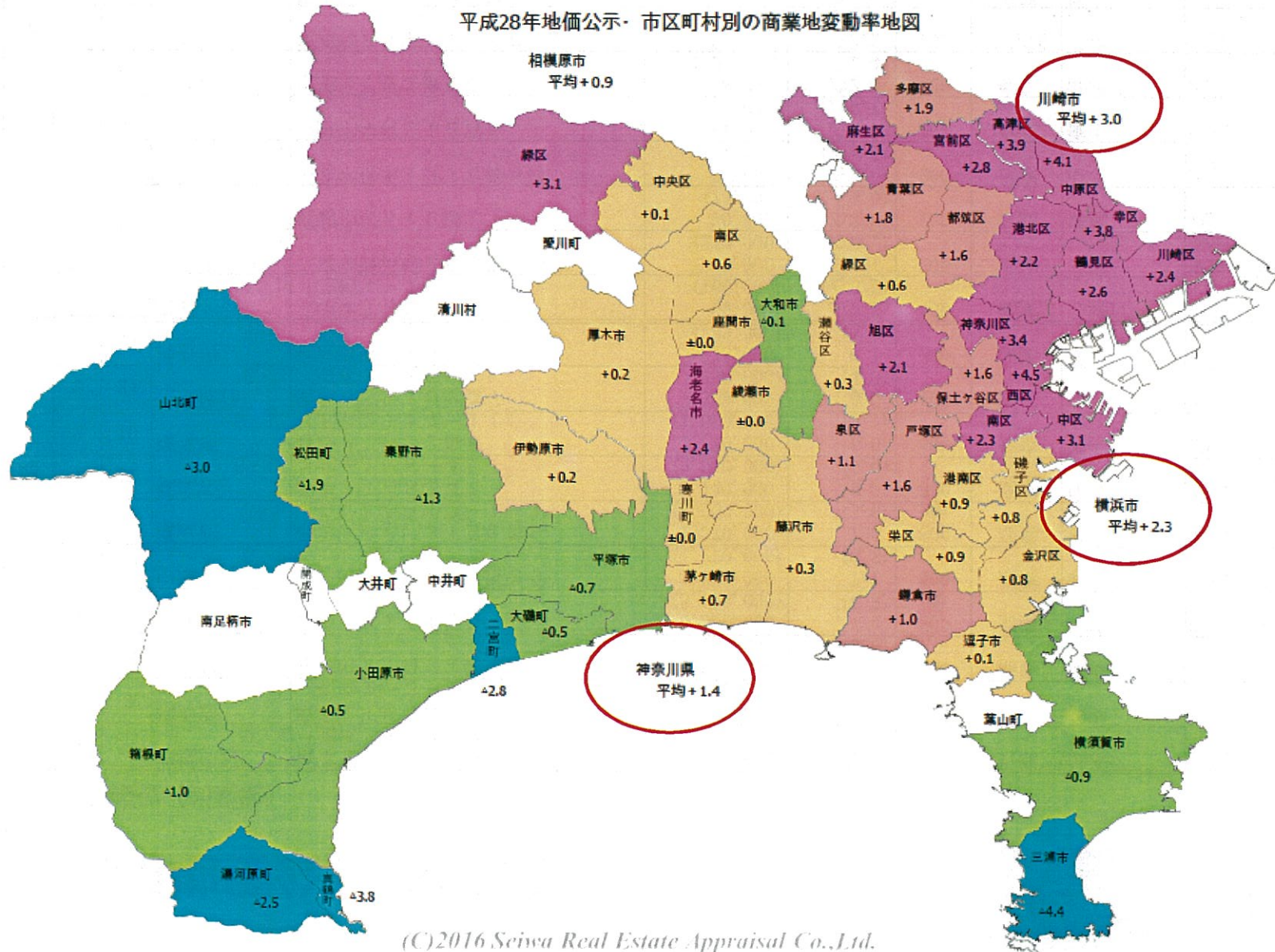
### 標準地別順位（住宅地）

上 昇 率 順	1	1	横浜中 -6	山手町73番7	553,000 (520,000)	6.3 (6.3)	80	1低専	石川町	850m
	2	39	相模原緑 -6	橋本6丁目249番18 「橋本6-42-12」	223,000 (210,000)	6.2 (3.4)	200	2住居	橋本	700m
	3	119	相模原緑 -11	橋本4丁目100番6 「橋本4-12-2」	225,000 (214,000)	5.1 (2.4)	200	1住居	橋本	720m
	4	3	港北 -15	日吉本町1丁目1869番1 「日吉本町1-5-10」	500,000 (476,000)	5.0 (5.1)	100	1低専	日吉	300m
	5	89	相模原緑 -9	橋本1丁目381番25 「橋本1-15-15」	200,000 (191,000)	4.7 (2.7)	200	1住居	橋本	900m
	6	12	横浜中 -12	山手町263番4	401,000 (383,000)	4.7 (4.1)	80	1低専	石川町	1.8km
	7	2	中原 -12	小杉町2丁目207番4	560,000 (535,000)	4.7 (5.1)	200	1住居	武蔵小杉	700m
	8	126	相模原緑 -8	東橋本2丁目203番6 「東橋本2-10-14」	182,000 (174,000)	4.6 (2.4)	200	1住居	橋本	1.3km
	9	57	海老名 -11	国分南1丁目1956番1 「国分南1-6-38」	208,000 (199,000)	4.5 (3.1)	200	1住居	小田急海老名	700m
	10	8	港南 -28	大久保1丁目59番2 「大久保1-9-5」	280,000 (268,000)	4.5 (4.3)	200	1住居	上大岡	400m
下 落 率 順	1	1	三浦 -4	三崎町小網代字鷺野1325番4	63,500 (69,000)	△8.0 (△8.6)	200	1住居	三崎口	3.8km
	2	4	三浦 -11	東岡町3658番1 「東岡町4-27」	72,000 (78,000)	△7.7 (△7.1)	200	1住居	三崎口	4.9km
	3	5	三浦 -5	初声町下宮田字杏形1079番104	88,500 (95,800)	△7.6 (△7.0)	80	1低専	三崎口	900m
	4	6	三浦 -9	南下浦町菊名字奥越620番13	37,000 (40,000)	△7.5 (△7.0)	100	調区	三崎口	1.8km
	5	-	三浦 -8	原町362番4 「原町11-29」	68,500 (74,000)	△7.4 (選定替)	200	2住居	三崎口	3.8km
	6	2	三浦 -2	栄町17番13 「栄町17-24」	70,500 (76,000)	△7.2 (△7.9)	200	1住居	三崎口	4.4km
	7	3	三浦 -6	初声町和田字出口3081番25外	77,500 (83,500)	△7.2 (△7.2)	200	1住居	三崎口	2.4km
	8	7	三浦 -12	三崎町諸磯字白須1400番4	70,000 (75,100)	△6.8 (△6.1)	200	1中専	三崎口	4.8km
	9	9	横須賀 -34	林5丁目673番18 「林5-2-26」	83,000 (89,000)	△6.7 (△5.3)	200	1中専	衣笠	6.2km
	10	11	三浦 -10	初声町下宮田字長作46番55外	78,000 (83,500)	△6.6 (△5.1)	200	1住居	三崎口	1.2km



## 2.H28地価公示 概況報告

## 2.H28地価公示



## 2.H28地価公示 概況報告

## 標準地別順位 (商業地)

上昇率順	1	11	相模原緑 5-4	橋本2丁目344番1 「橋本2-10-24」	275,000 (250,000)	10.0 (5.0)	300	近商	橋本	350m
	2	3	横浜西 5-1	南幸1丁目3番1 「南幸1-3-1」	9,500,000 (8,700,000)	9.2 (6.9)	800	商業	横浜	50m
	3	34	神奈川 5-11	鶴屋町2丁目24番1	1,550,000 (1,440,000)	7.6 (3.6)	600	商業	横浜	290m
	4	4	川崎 5-16	駅前本町11番1外	3,350,000 (3,120,000)	7.4 (6.8)	800 ★	商業	川崎	駅前広場 接面
	5	1	中原 5-2	小杉町3丁目441番29	1,360,000 (1,270,000)	7.1 (8.5)	400	商業	武蔵小杉	150m
	6	6	横浜西 5-6	みなとみらい3丁目1番外 「みなとみらい3-1-1」	1,370,000 (1,280,000)	7.0 (5.8)	800 ★	商業	桜木町	400m
	7	12	横浜西 5-13	北幸1丁目8番4外 「北幸1-8-4」	3,140,000 (2,940,000)	6.8 (5.0)	800	商業	横浜	330m
	8	10	横浜西 5-17	高島2丁目22番8 「高島2-14-11」	1,770,000 (1,660,000)	6.6 (5.1)	800	商業	横浜	200m
	9	24	相模原緑 5-2	橋本3丁目109番7 「橋本3-30-1」	358,000 (336,000)	6.5 (4.0)	400	商業	橋本	200m
	10	25	神奈川 5-8	金港町6番14	778,000 (733,000)	6.1 (4.0)	500	商業	横浜	400m
下落率順	1	1	三浦 5-2	三崎4丁目38番13 「三崎4-7-3」	99,000 (106,000)	△6.6 (△6.2)	400	商業	三崎口	5.5km
	2	5	神奈川二宮 5-1	二宮字西浜端208番1外	213,000 (222,000)	△4.1 (△2.2)	200	近商	二宮	駅前広場 接面
	3	3	真鶴 5-1	真鶴字宿612番1	70,500 (73,300)	△3.8 (△3.0)	200	近商	真鶴	1km
	4	2	山北 5-1	山北字清水1378番6外	55,600 (57,300)	△3.0 (△4.5)	200	近商	山北	340m
	5	6	相模原緑 5-1	中野字中村312番6	67,000 (69,000)	△2.9 (△2.1)	200	近商	橋本	9.1km
	6	4	湯河原 5-1	土肥4丁目2番15	118,000 (121,000)	△2.5 (△2.4)	400	商業	湯河原	350m
	7	-	三浦 5-1	初声町入江字二番地207番3外	91,000 (93,000)	△2.2 (選定替)	200	1住居	三崎口	1.2km
	8	7	小田原 5-11	栢山字大丸2685番5	147,000 (150,000)	△2.0 (△2.0)	200	近商	栢山	70m
	9	14	松田 5-1	松田惣領字張間田下1216番11	153,000 (156,000)	△1.9 (△1.3)	400	商業	新松田	近接
	10	8	横須賀 5-12	池上4丁目3904番1外 「池上4-1-4」	157,000 (160,000)	△1.9 (△1.8)	300	近商	衣笠	1.7km

## 2.H28地価公示 概況報告

## 2.H28地価公示

### 標準地別順位（工業地）

区分	順位		基準地 番 号	所在及び地番 「住居表示」	価 格 (円/㎡)	変動率 (%)	容積率 (%)	用 途 区 分	主要駅	駅距離
	当年	前年								
上昇率順	1	4	神奈川寒川 9-1	田端1590番2	80,000 (73,000)	9.6 (2.8)	200	工専	寒川	2.3km
	2	16	厚木 9-1	緑ヶ丘5丁目2025番2外 「緑ヶ丘5-1-2」	81,000 (74,000)	9.5 (2.1)	200	工業	本厚木	2.8km
	3	5	厚木 9-5	長谷字柳町260番16外	100,000 (91,800)	8.9 (2.8)	200	準工	愛甲石田	2.2km
	4	2	厚木 9-6	酒井字上反町3017番外	105,000 (97,300)	7.9 (3.0)	200	準工	本厚木	2.5km
	5	20	厚木 9-4	飯山字台ノ岡2453番10	61,500 (57,100)	7.7 (2.0)	200	工業	本厚木	4.7km

- ✓ 通達185括弧書「通常の取引価格」について
- ✓ 賃貸マンション等の課税時期における評価態様について
- ✓ H28地価公示について

# (補足資料)

## 第8章 その他の財産

### 第1節 株式及び出資

#### (純資産価額)

185 179((取引相場のない株式の評価の原則))の「1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)」は、課税時期における各資産をこの通達に定めるところにより評価した価額(この場合、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地及び土地の上に存する権利(以下「土地等」という。)並びに家屋及びその附属設備又は構築物(以下「家屋等」という。))の価額は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等又は当該家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする。以下同じ。)の合計額から課税時期における各負債の金額の合計額及び186-2((評価差額に対する法人税額等に相当する金額))により計算した評価差額に対する法人税額等に相当する金額を控除した金額を課税時期における発行済株式数で除して計算した金額とする。ただし、179((取引相場のない株式の評価の原則))の(2)の算式及び(3)の1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)については、株式の取得者とその同族関係者(188((同族株主以外の株主等が取得した株式))の(1)に定める同族関係者をいう。)の有する議決権の合計数が評価会社の議決権総数の50%以下である場合においては、上記により計算した1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)に100分の80を乗じて計算した金額とする。(昭47直資3-16・昭53直評5外・昭58直評5外・平2直評12外・平12課評2-4外・平15課評2-15外・平18課評2-27外改正)

#### (注)

- 1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)の計算を行う場合の「発行済株式数」は、直前期末ではなく、課税時期における発行済株式数であることに留意する。
- 上記の「議決権の合計数」及び「議決権総数」には、188-5((種類株式がある場合の議決権総数等))の「株主総会の一部の事項について議決権を行使できない株式に係る議決権の数」を含めるものとする。

**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！**

