

# 2016年 第3回勉強会 補助レジュメ

2016年7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
- フィードバックメモの配布

## 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)

- ケースメソッド 佐賀地裁 H19.7.27判決 審査決定取消請求事件（所有地に多量のアスベストラッジ（アスベストとコンクリートの混合汚泥）が埋設されており、これを除去するために多額の費用を要するため本件土地価格の低下を主張）
- 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

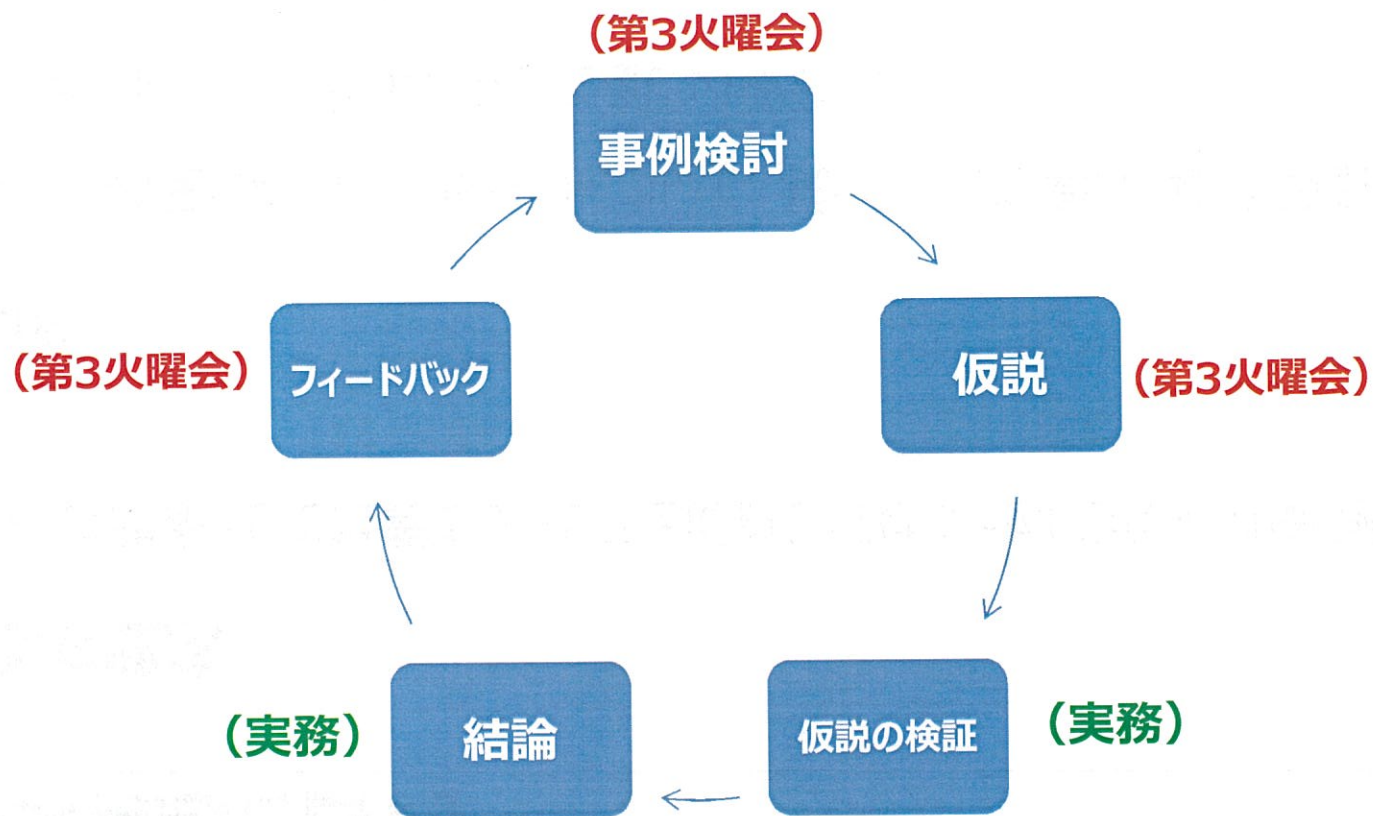
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

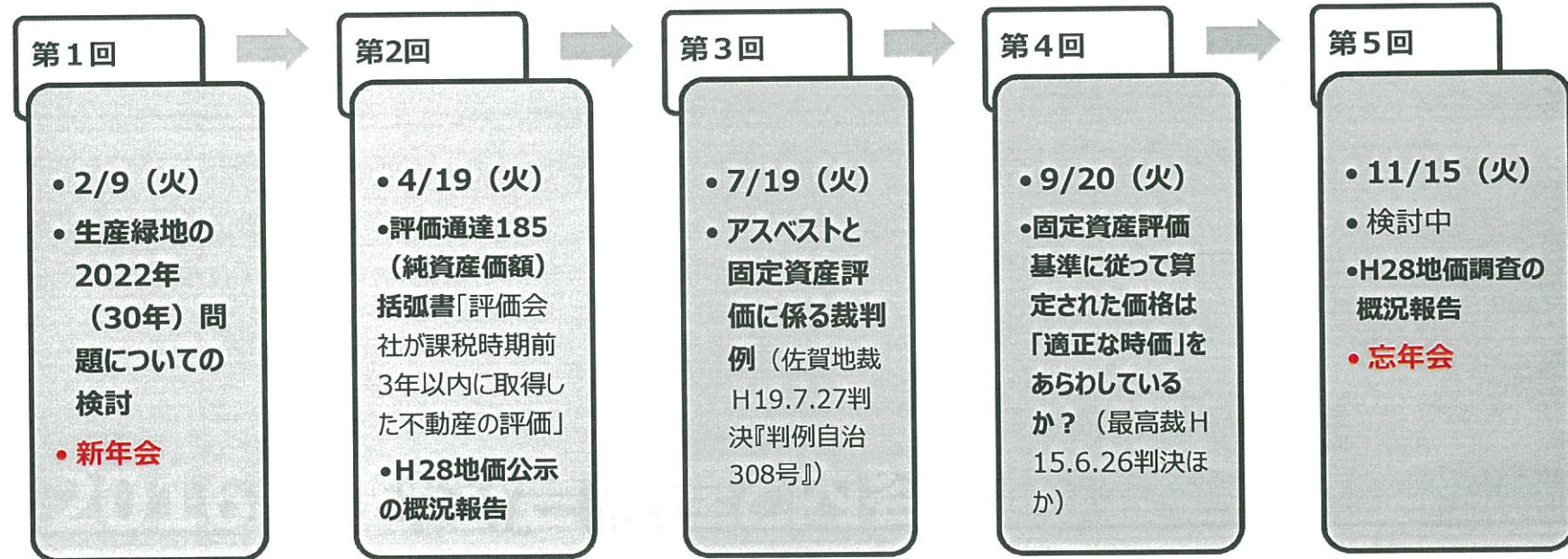


# メンバー紹介

---

- 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)

---

0	• フィードバック用紙の配布
1.0	• このテーマをとりあげた理由
1	• ケースメソッド • (佐賀地裁H19.7.27判決 審査決定取消請求事件ほか)
3	• フィードバック用紙の回収

# 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

## 1.0なぜこのテーマを？

(背景)

◆ H24.8.28

総務省〈固定資産税及び都市計画税に係る税額修正の状況調査結果〉

◆ H23 埼玉県新座市の“過大徴収”事例

◆ 固定資産税等の還付ビジネス

## 1.0なぜこのテーマを選んだのか？

---

(テーマ)

◆ 固定資産評価はどのように行われるのか？

(相続税評価とはどう違うのか？)

◆ 関連事項の整理

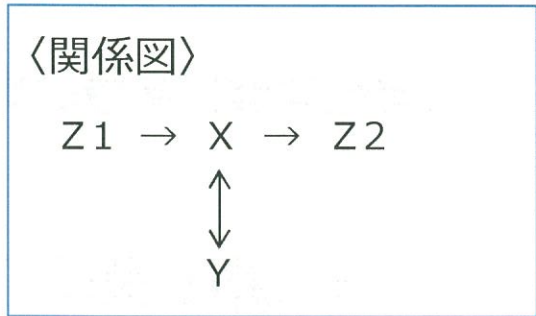
◆ ケースメソッドから読み取る実務上の留意点は何か？

# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.1概要（佐賀地裁H19.7.27判決 審査決定取消請求事件）

〈当事者等〉  
X：(株)甲 原告（本件土地所有者）  
Y：鳥栖市 被告  
Z1：本件土地の前所有者  
Z2：本件土地のXからの譲受人



（イメージ写真）

# 1.事案の概要

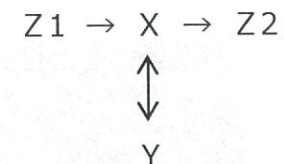
## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

#### (1) 本件土地の概要

- 都市計画上の工業地域内
- 昭和30年頃に工場用地として造成
- 登記簿上 昭和30年2月10日 地目を宅地として登記
- 道路、電気、水道、排水等設備完備
- 固定資産評価上 市街地宅地評価法による大工場地内
- 不動産鑑定士の標準宅地調書では、最有効使用は工場用地
- 隣地は物流倉庫用地として使用中

〈関係図〉



# 1.事案の概要

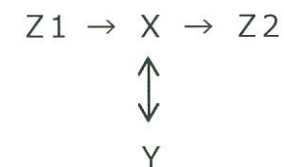
## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

#### (2) 経緯

- Xは平成4年1月31日、Z1（本件土地及び土地上の建物施設において簡易水道用水道管の製造業）から本件土地等を購入
- Xは平成16年4月21日不況の影響により操業中止し、Z2と本件土地の売買契約を締結（212,000千円）
- 平成16年6月20日代金決済日前に、Z2により本件土地上の工場建物等の施設が撤去された

〈関係図〉



# 1.事案の概要

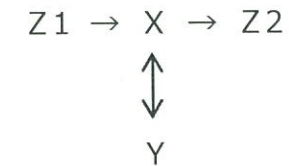
## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

#### (3) 経緯

- その後、Z 2 が本件土地の現況を調査
- 地中に昭和60年頃までの間に Z 1 が廃棄したアスベストを含有する本件アスベスト（アスベストスラッジ（注））が6,743立方メートル埋設されていることが判明
  - ✓ 除去費用194,700千円～231,500千円（搬出先の距離により差異）
  - ✓ 平成16年11月頃までには判明
- 以後、X・Z 2間の売買契約の履行は、保留・凍結状態となっている

〈関係図〉



（注）アスベストとコンクリートの混合した残渣である汚泥のこと



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

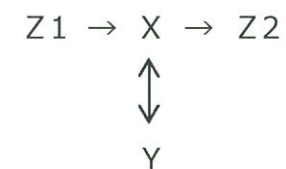
#### (4) 経緯

- 本件土地は更地となっているが、本件アスベストによる人体への健康被害発生

防止のため、以下の措置がとられている。

- ✓ 本件土地への立ち入り制限
- ✓ 関係者以外が立ち入れないよう縄張り
- ✓ 所々に雑草が繁茂
- ✓ 飛散防止のための覆土

〈関係図〉



# 1.事案の概要

## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

#### (5) アスベストの性質等

- アスベストは土壤汚染対策法の対象外

- ✓ 不溶性の物質で土壤を汚染することはなく、除去により当該アスベストが埋設している土地を原状に復することができるため
- ✓ 粉塵として飛散すれば、人の身体・健康に深刻な被害をもたらす危険性があるため、大気汚染防止法において特定粉塵（注）として規制対象

（注）大気汚染防止法（第2条第4項）では、人の健康に被害を生じさせる恐れのある物質を「特定粉塵」と定めているが、現在、特定粉塵として指定されているのはアスベストのみである。

〈関係図〉

Z1 → X → Z2

↑  
↓  
Y

# 1.事案の概要

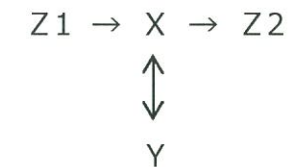
## 1.事案の概要

### 1.2概要（認定事実）

#### (6) 経緯

- Xは東京地裁に対し、Z1を被告として本件アスベストの除去費用の支払いを求める損害賠償請求訴訟を提起
- 平成18年12月頃、裁判上の和解が成立
  - ✓ Z1がXに対し約2億円を支払う
- 平成19年3月中旬ごろには、本件アスベストは撤去された

〈関係図〉



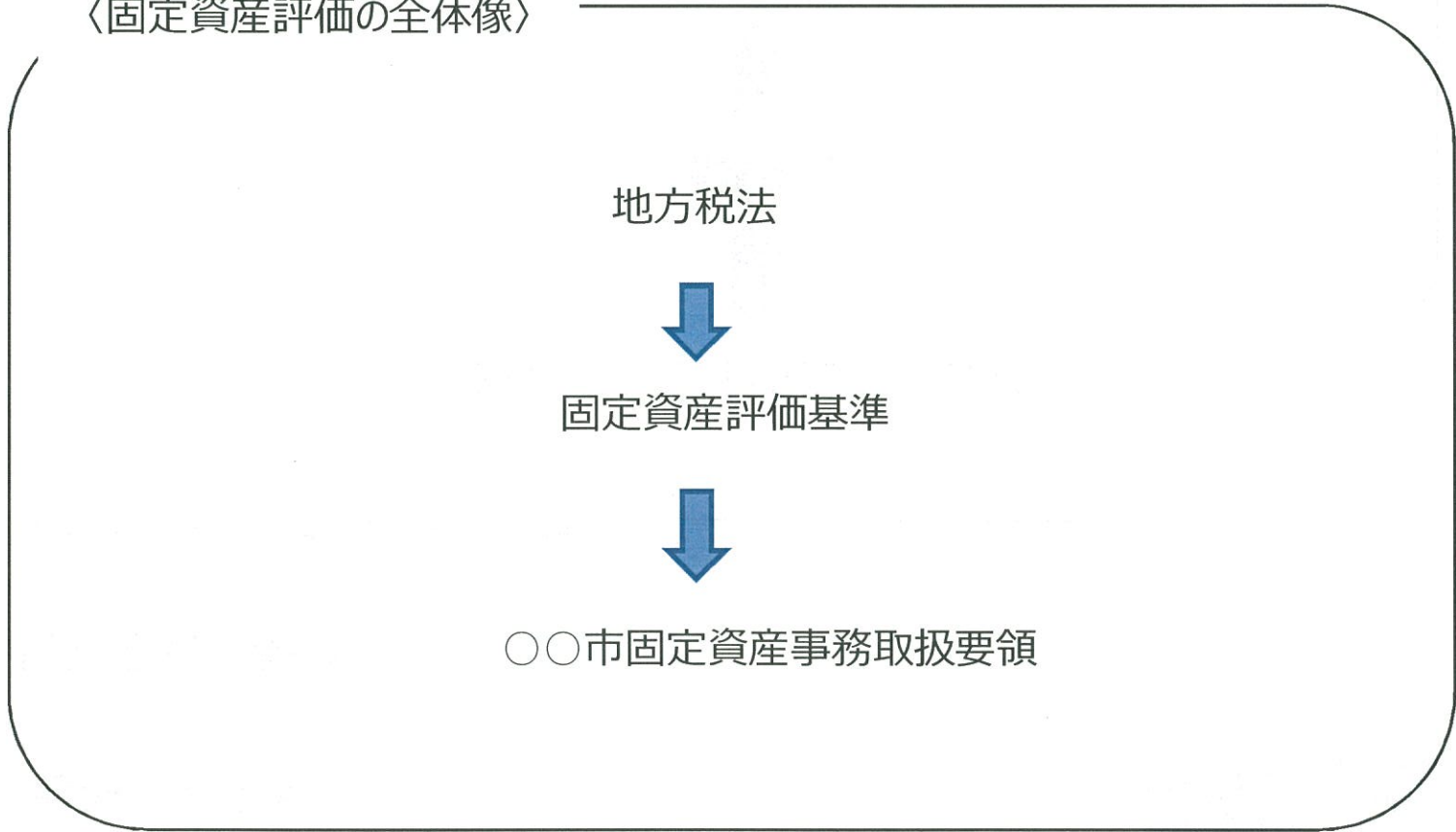
# 1.事案の概要

## 1.3争点

- ① 地方税法第349条第2項第1号、第3項但書により課税標準を見直すべき「地目の変換・・・その他これに類する『特別の事情』」を看過した違法があるか否か
- ② 固定資産評価基準第1章第三節二（一）4所定の『所要の補正』を怠った違法があるか否か
- ③ 地方税法第408条の実地調査を怠った違法があるか否か

## 《関連事項の整理》

〈固定資産評価の全体像〉

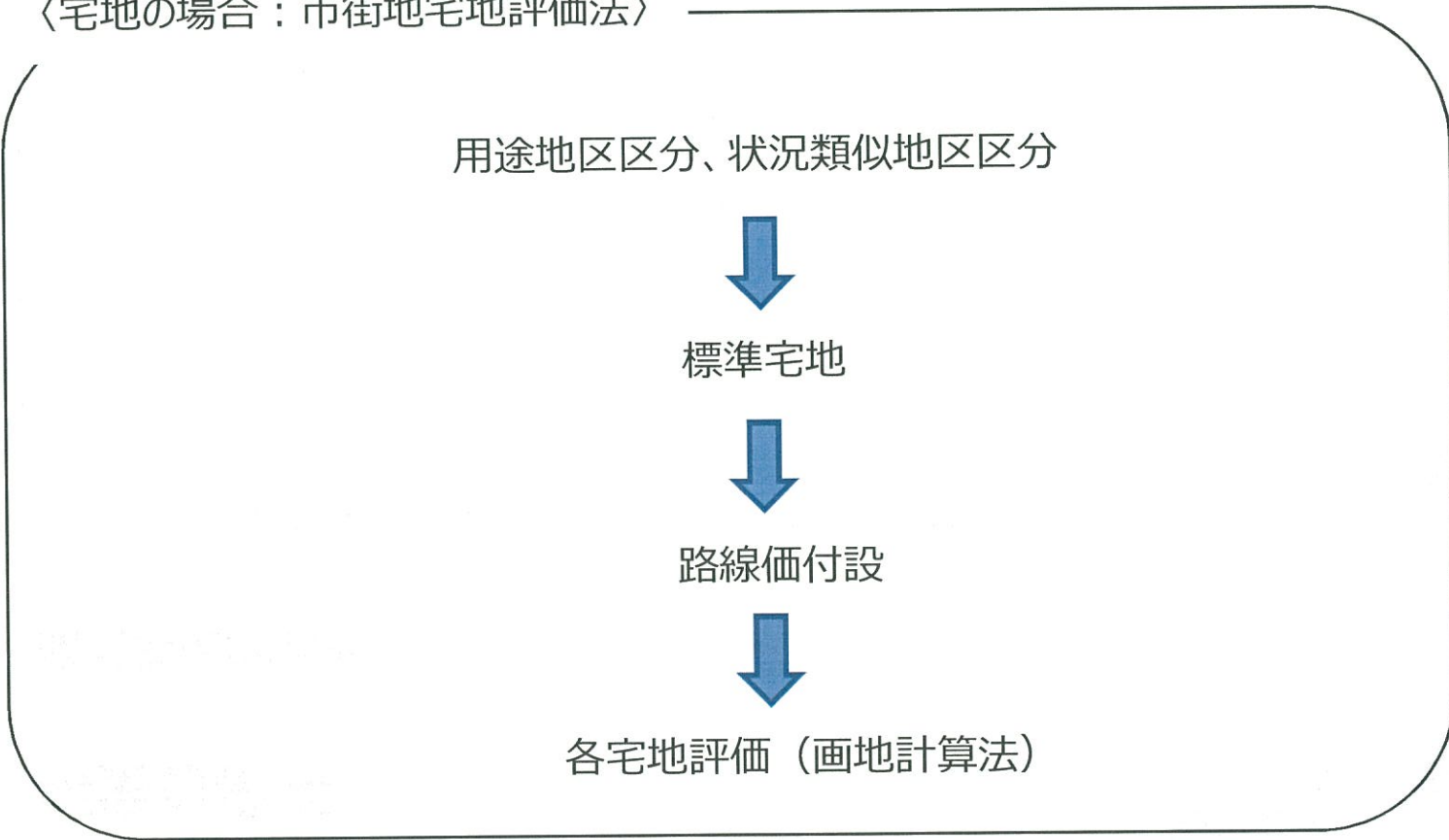


# 1. 事案の概要

## 1. 事案の概要

### 《関連事項の整理》

〈宅地の場合：市街地宅地評価法〉



### 《関連事項の整理》

〈固定資産評価の方法（市街地の宅地について、一般的な流れ）〉

#### A.基準年度（ex.H27）

- ◆ 固定資産評価基準別表第3  
画地計算法（法第388条第1項）



必要があれば、『所要の補正』（注1）  
（〇〇市固定資産評価事務取扱要領）

（注1）市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは「画地計算法」の附表等について所要の補正をしてこれを適用するものとする。

#### B.第2年度または第3年度（ex.H28.29）

- ◆ 『特別の事情』（注2）があれば評価替え  
（法第349条第2項但書、同第3項但書）

（例）地目の変更、浸水、土砂の流入、陥没など

（注2）地目の変換その他これに類する特別の事情があり、基準年度の価格が不相当であると市町村長が認める場合には、2年目、3年目も評価替えを行う。

# 1.事案の概要

## 《関連事項の整理》

### ➤ 本件へのあてはめ

#### A.基準年度 (ex.H27)

- ◆ 固定資産評価基準別表第3  
画地計算法 (法第388条第1項)



必要があれば、『所要の補正』(注1)  
(〇〇市固定資産評価事務取扱要領)

#### B.第2年度または第3年度 (ex.H28.29)

- ◆ 『特別の事情』(注2)があれば評価替え  
(法第349条第2項但書、同第3項但書)

(例) 地目の変更、浸水、土砂の流入、陥没など



### 1.4 判断

- (1) 『特別の事情』を看過した違法があるか否か（争点①）について
  - i. 特別の事情の意義について
  - ii. 地目の変換について（宅地 or 雑種地？）
  - iii. （※）本件アスベストの存在について

# 1.事案の概要

## 《関連事項の整理》 (※) アスベストと土壤汚染 (物質) のまとめ

	アスベスト	土壤汚染 (物質)
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 天然にできた鉱物繊維で石綿 (いしわた・せきめん) とも呼ばれている。</li> <li>● 空気中に飛散した石綿繊維を肺に吸入すると約20年から40年の潜伏期間を経た後に肺がんや中皮腫の病気を引き起こす確率が高い。</li> <li>● 平成16年10月1日から一部の石綿製品 (建材、摩擦材、接着剤) について、平成18年9月からは全面的に輸入・製造・使用等が禁止となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土壤汚染とは：環境基本法第16条に基づく「土壤の汚染に係る環境基準について」に指定されている化学物質26項目が、一定の方法による調査の結果、基準以上のレベルで検出されることをいう。</li> <li>● 基準に指定されている化学物質は、「揮発性有機化合物」11項目と「重金属等」10項目および農薬等5項目とに大別され、これらを特定有害物質という。</li> </ul>
関連する法律等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大気汚染防止法</li> <li>● 労働安全衛生法ほか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土壤汚染対策法</li> <li>● 水質汚濁防止法ほか</li> </ul>
特徴・性質	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不溶性</li> <li>● 耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性等の特性に優れ安価であるため、建設資材、電気製品、自動車、家庭用品等、様々な用途に広く使用された。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 溶性 (程度差あり)、土壤吸着性</li> <li>● 指定されている化学物質               <ol style="list-style-type: none"> <li>①揮発性有機化合物11項目 (電子部品の洗浄、ドライクリーニング用の溶剤)</li> <li>②重金属等10項目 (六価クロム、シアン等は地下深部まで拡散)</li> <li>③農薬等5項目 (特にP C B電機機器の絶縁油、ノーカーボン紙など)</li> </ol> </li> </ul>
価格への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 価格形成要因に影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 価格形成要因に影響</li> </ul>
除去の可否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 可能</li> </ul>
固定資産評価上減価の対象か?	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ▲?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ○</li> </ul>

### 1.4 判断

(1) 『特別の事情』を看過した違法があるか否か（争点①）について

- （※）本件アスベストの存在 本件へのあてはめ

iv. まとめ

# 1.事案の概要

## 1.4 判断

(1) 『特別の事情』を看過した違法があるか否か（争点①）について

v. 客観的交換価値との比較について

- ✓ 「適正な時価」（地税法第341条第1項第5項）とは？
- ✓ 固定資産評価基準に従って算定された価格は「適正な時価」なのか？

(裁判例)

- 最高裁H15.6.26第一小法廷判決・民集57巻6号723頁
- 最高裁H15.7.18第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁

# 1.事案の概要

## ◀関連事項の整理▶

- ✓ ▶ 〈時価についてのまとめ〉（ダブルスタンダードなのか？）

	A.売買	B.一般鑑定	C.相続税評価	D.固定資産評価
概要	①売主の最低許容価格と ②買主の最大許容価格の 一致点 ③地価の変動	▶ 不動産鑑定評価基準第5章3.I 価格 ● 正常価格 （公示価格との均衡）	▶ 相続税法第22条 ● 時価による ● 時価とは：評基通1 (2) 「・・・不特定多数の当事者 間で・・・」 (80%)	▶ 地方税法第341条第 5号 ● 適正な時価 (裁判事例 =客観的な交換価値) ※特別の事情を除く (70%)

- ✓ ▶ 本件へのあてはめ

# 1.事案の概要

## 1.4 判断

(2) 『所要の補正』を怠った違法があるか否か（争点②）について

- i. 所要の補正の意義について
- ii. 本件アスベストの存在について

### 1.4 判断

(3) 実地調査を怠った違法（争点③）について

i. 地方税法第408条の趣旨について

（固定資産の実地調査）

第408条 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。

# 1.事案の概要

## 1.5 結論

- (1) 『特別の事情』を看過した違法があるか否か（争点①）
- (2) 『所要の補正』を怠った違法があるか否か（争点②）
- (3) 実地調査を怠った違法があるか否か（争点③）



- ◆固定資産評価の全体像について
- ◆関連事項の整理について
  - アスベストと土壌汚染（物質）
  - 時価について
- ◆ケースメソッドから読み取る実務上の留意点について
  - 固定資産評価と鑑定評価との本質的な相違点
    - ✓『特別の事情』の観点より（争点①）
    - ✓『所要の補正』の観点より（争点②）
    - ✓実地調査の取扱いについて（争点③）

➤ 参考までに課税誤りの多いケース

(土地)

●住宅用地の認定漏れ

✓賃貸用住宅の敷地

✓社会福祉施設

✓社員寮などの事業用地

(建物)

●構造を間違えて判定（※評点数計算書の入手が必要）

**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！**