

2017年 第2回勉強会 補助レジュメ

2017年4月18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)

- （前半）ケースメソッド：『遺留分減殺請求訴訟の和解によって取得した土地持分の相続税の課税価格』について争われた事例 その②
 - 関東国税不服審判所裁決事例 関裁（諸）平25第9号 H25.10.1裁決
- （後半）H29地価公示 概況報告 特別版

懇親会 (20:15~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

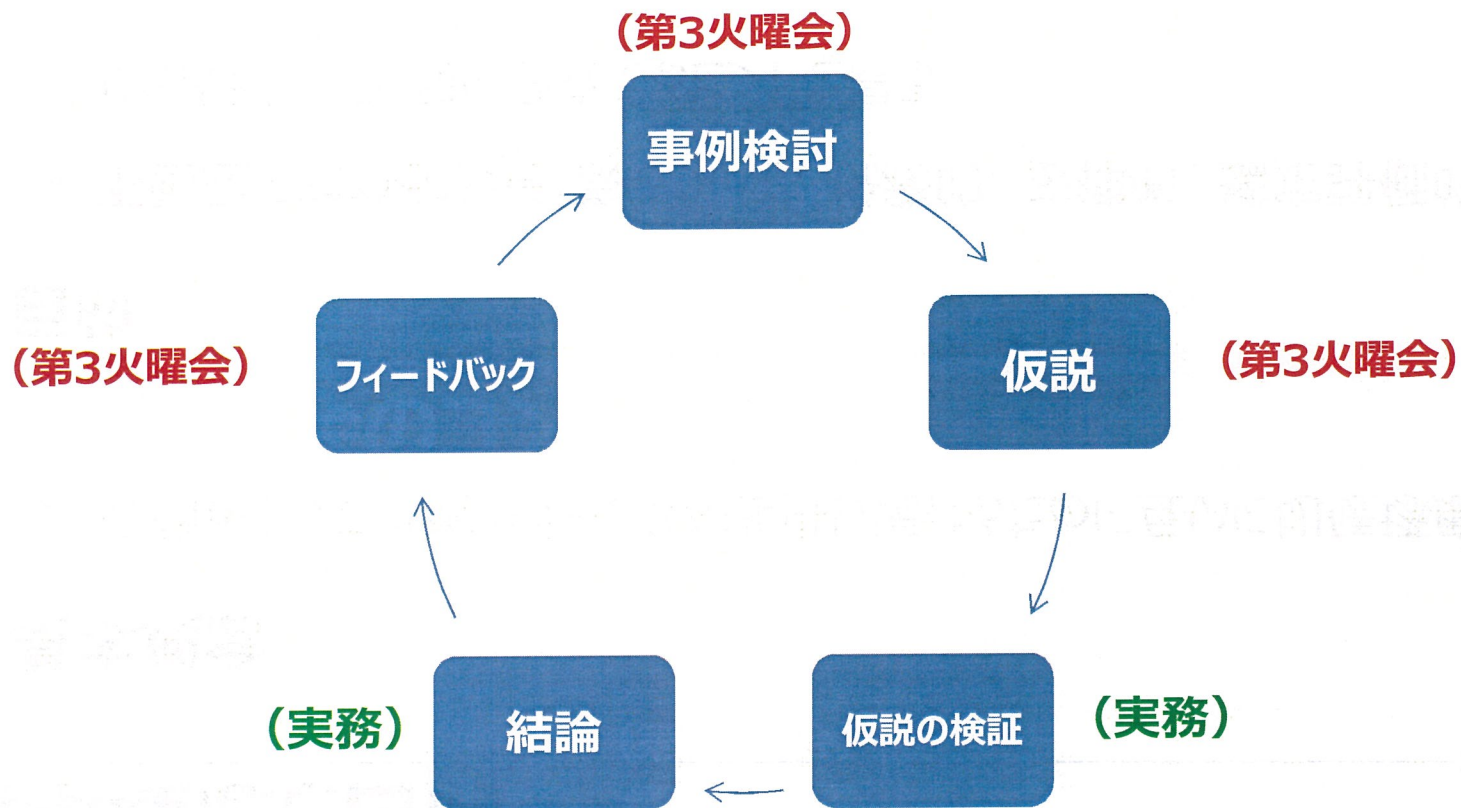
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

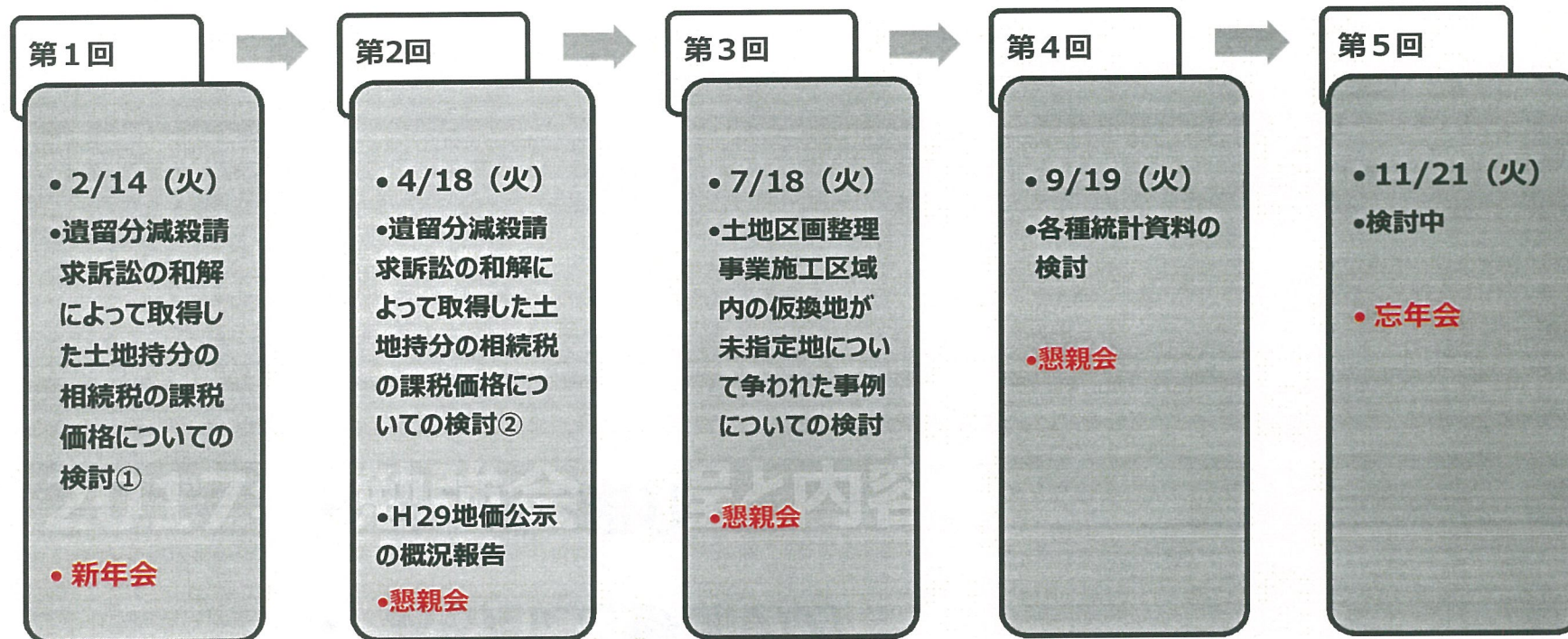
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2017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 (2月のみ第2) 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

2017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	2/14 (火)	4/18 (火)	7/18 (火)	9/19 (火)	11/21 (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)

※各回第3 (2月のみ第2) 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！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は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

フィードバックが命です！

匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上

ご協力をお願いいたします

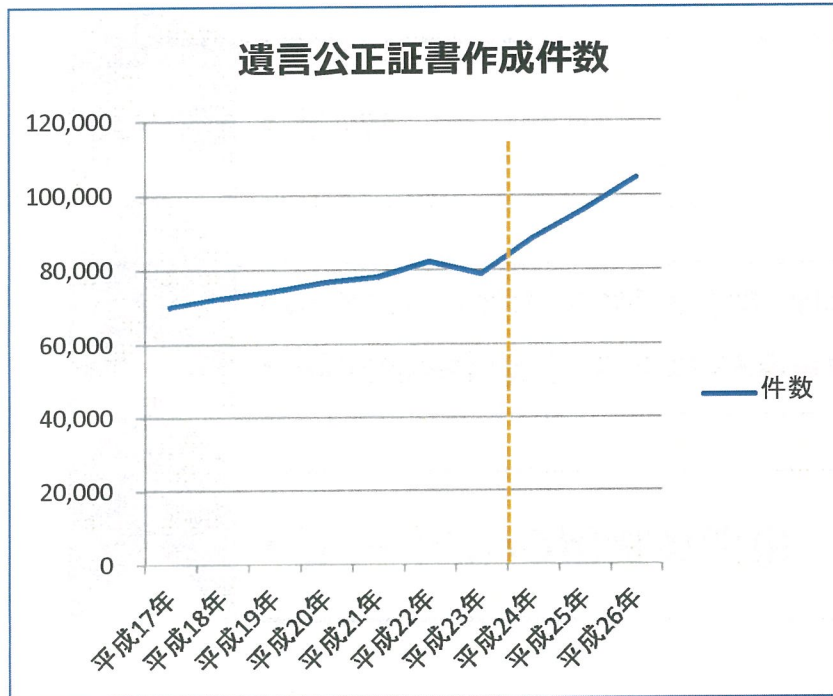
(目次)

0	• フィードバック用紙の配布
1-4	• 前回の早わかり（関東国税不服審判所裁決事例 関裁（諸）平25第9号 H25.10.1裁決） • ケースメソッド『遺留分減殺請求訴訟の和解によって取得した土地持分の相続税の課税価格』その②
5	• まとめ
後半	• H29地価公示 概況報告（全国、東京、神奈川、その他参考地）
6	• 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？

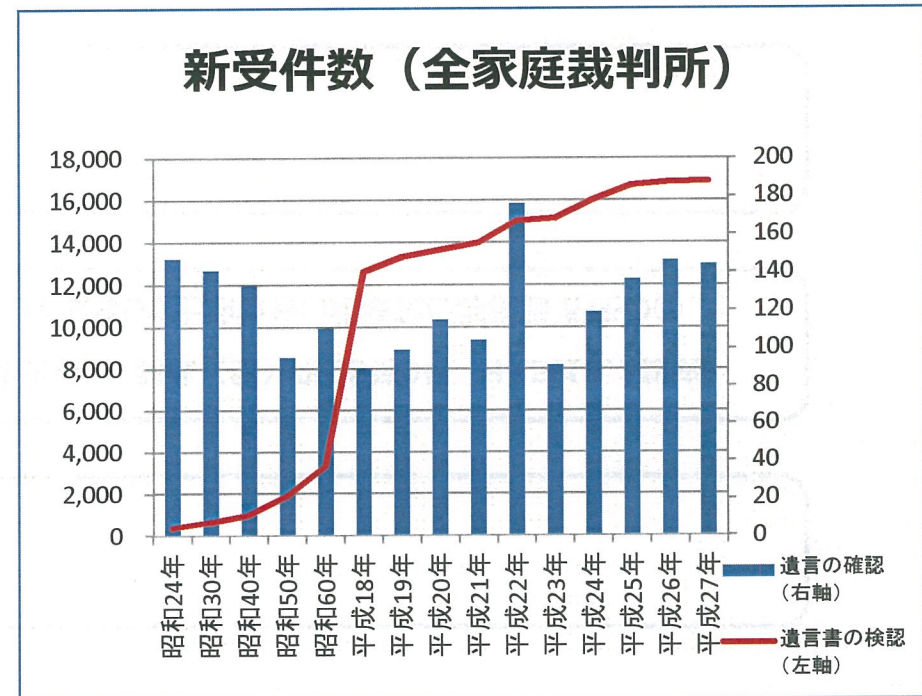
(背景)

遺言を作成する人の増加



(日本公証人連合会公表数値を基に作成)

遺言に関する審判事件(※)の増加



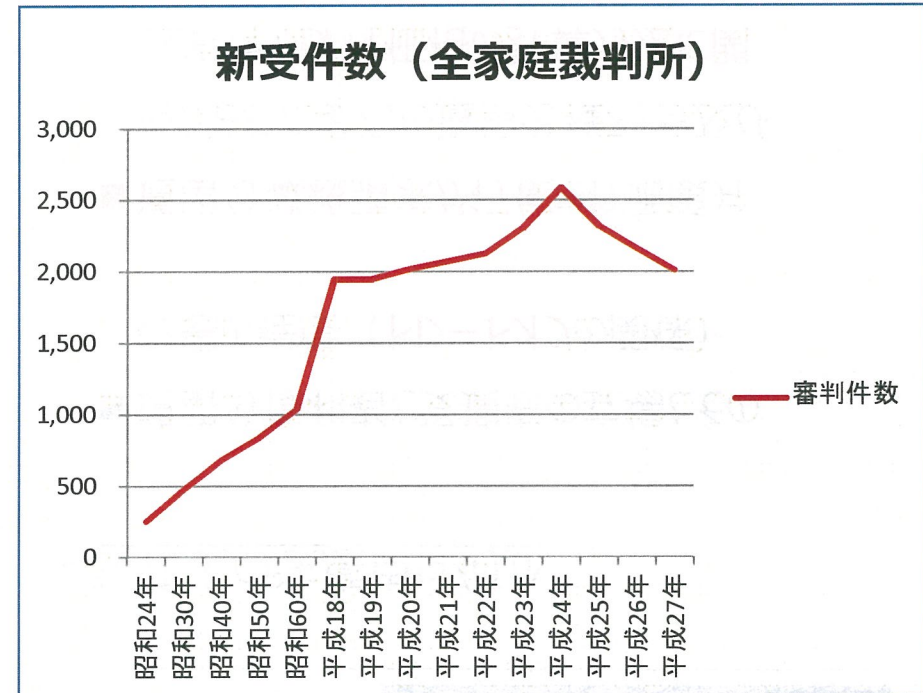
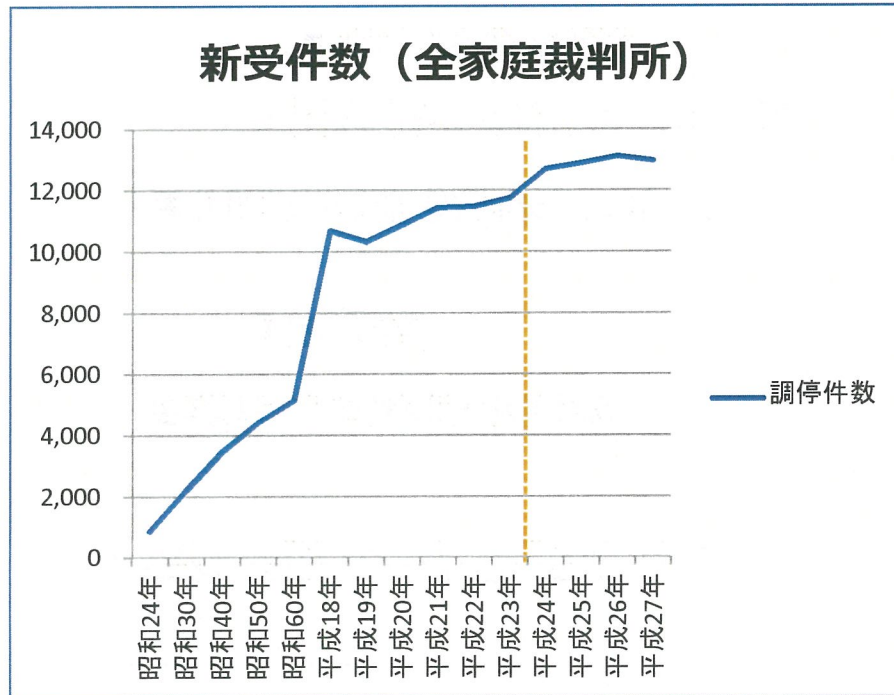
(※) 家事事件手続法別表第一掲載分
(司法統計公表数値を基に作成)

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)

遺産分割事件（※）の増加



(※) 家事事件手続法別表第二の12項掲載分（司法統計公表数値を基に作成）

1.1 今回のゴールと目的

➤ 法律等のフレームワークの整理

■ 遺留分減殺請求訴訟

- 民法等

■ 相続税の課税価格について

- 相続税法第22条（時価要請）
 - 相続税法基本通達
 - 11の2-9(代償分割が行われた場合の課税価格の計算)
 - 11の2-10 (代償財産の価額)
 - 財産評価基本通達

➤ 実務上の注意点は何か

- 遺留分権利者と受遺者の立場とその影響の程度（トレードオフの関係）

- 遺留分減殺請求が行使され価額弁償がされた場合の遺留分権利者及び受遺者の課税価格の計算方法に関する規定がない

- 原則：相続開始の時を基準に課税価格が算定されるべき
- 例外：相続開始時における相続税評価額と口頭弁論終結時における価額が異なる場合はどうなるのか？

2.事案の概要

2.1概要

概要①

- i. 遺留分減殺請求に係る訴訟
- ii. 相続税の決定処分に係る審査請求（裁決）

概要②

- 原処分庁

相続開始の日を基準に当該財産を「財産評価基本通達」の定めにより評価した価額をもって相続税法第35条「更正及び決定の特則」第3項の規定に基づく決定処分。

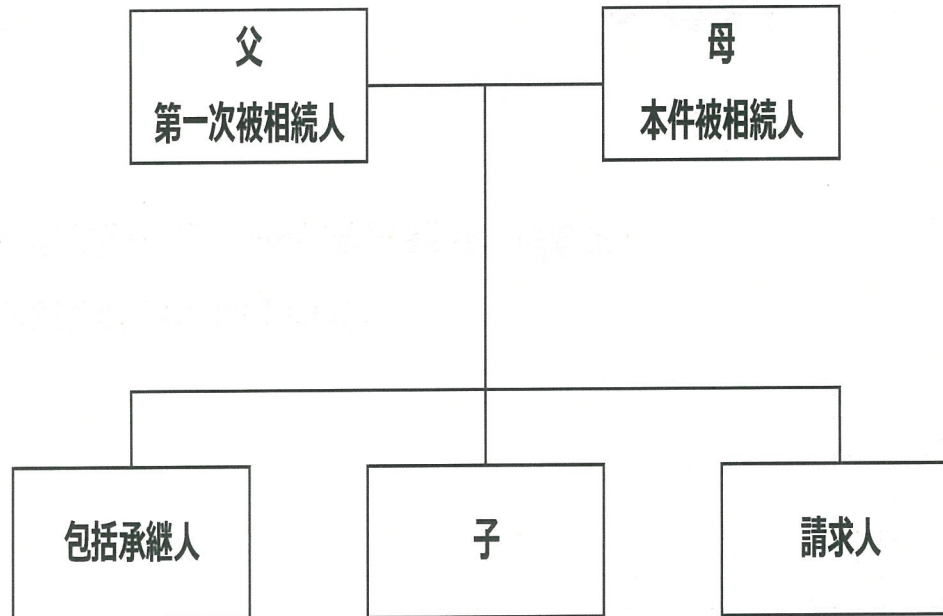
- 請求人

当該不動産の価額は「相続税法基本通達」11の2-10「代償財産の価額」ただし書（2）の定めにより計算した価額によるべきとして、決定処分のすべての取消しを求めた。

2. 事案の概要

2.1 概要

〈基礎事実（訴訟及び審査請求に至る経緯）〉



2.事案の概要

2.事案の概要

2.1概要

〈基礎事実（訴訟及び審査請求に至る経緯）〉

年月日	経緯
不詳	父が死亡し、相続開始（第一次相続）。相続人4名 本件被相続人（母）が第一次被相続人（父）の全財産を公正証書遺言により取得
不詳	母が死亡し、相続開始（本件相続）。相続人3名 本件包括承継人が本件被相続人（母）の全財産を公正証書遺言により取得
H16.10.5	第一次相続における請求人の遺留分が侵害されているとして、本件被相続人（母）の包括承継者たる本件包括承継人に対し、遺留分減殺請求※（第一次遺留分減殺請求）
H17.4.8	本件相続における請求人の遺留分が侵害されているとして、本件包括承継人に対し、遺留分減殺請求（本件遺留分減殺請求）
H17.8.17	請求人から本件包括承継人に対し、金員を請求（内容証明郵便） 本件包括承継人が金融機関から払い戻しを受けた本件被相続人名義の預貯金に係る、本件請求人の遺留分相当額（5,645,623円）と利子
H17.9.5	本件包括承継人から請求人に対し、5,645,623円を近日中に払う旨通知（内容証明郵便）…少しでも円満に解決する為とりあえず遺留分相当額を支払う旨

2.事案の概要

2.事案の概要

2.1概要

〈基礎事実（訴訟及び審査請求に至る経緯）〉

年月日	経緯
H17.9.13	本件包括承継人から請求人へ5,645,623円振込にて支払。
年月日不詳	本件各遺留分減殺請求に係る調停、不成立※
H20.12.26	本件各遺留分減殺請求に係る共有持分確認等訴訟を提起 請求人（原告）→本件包括承継人（被告）
年月日不詳	本件第一次和解（本件相続に係る遺留分に対する代償として、5,645,623円の支払い&本件各土地を譲渡）
H23.4.27	請求人及び包括承継人が期日指定の申し立てをそれぞれ行う。 請求人の申立書には「本件第一次和解は和解条項に不備があり、無効である」
年月日不詳	本件和解成立（本件各土地の譲渡を請求人が本件包括承継人から受けたことなどを内容とする和解が成立した）

2.事案の概要

2.事案の概要

2.1概要

〈基礎事実（訴訟及び審査請求に至る経緯）〉

年月日	経緯
H23.6.13	相続人…本件和解を受けて、本件相続に係る相続税の更正請求（相続税法第32条）
H24.1.11	原処分庁…本件包括承継者更正処分
H24.5.21	原処分庁…請求人に対し、本件相続税について、決定処分「本件各土地の持分3.06分の2.06の価額を本件相続の開始の時点における評価通達の定めに従い、評価した価額。（相続税法第35条第3項）」
H24.7.6	請求人…この処分を不服として異議申し立て※
H24.10.4	異議審理庁（税務署長or国税局長）…棄却の異議決定
H24.11.2	請求人…異議決定を経た後の原処分に不服があるとして、国税不服審判所に審査請求

2.事案の概要

2.1概要

(補足)

●遺留分減殺請求とは？

•意義

最低限度の相続財産を受ける権利（遺留分）を侵害された相続人が、遺留分減殺請求を行使することによって、その範囲内で相続財産を返せと要求できること

•手続

受遺者（又は受贈者）に対して、遺留分減殺請求を行う旨の意思表示

•鑑定評価

主に請求人（遺留分権利者）側から時価評価の依頼あり

請求人（遺留分権利者）…なるべく高く評価してほしい（↑）

包括承継人…なるべく低く評価してほしい（↓）

2.事案の概要

2.1概要

(補足)

- 調停前置主義とは？

- 意義

裁判の前に調停をしなくてはならない制度

- 家事事件

- ✓特定調停事件（婚姻や認知、嫡出否認など）

- ✓一般調停事件（離婚、離縁など）

- 民事事件 土地や建物の借賃増減請求

- 何故調停前置？

- ✓望ましい争いの解決は訴えの背景にある人間関係の調整

- ✓裁判で黑白を決するよりも当事者同士の関係改善に有効

2.事案の概要

2.1概要

(補足)

●代償財産の価額の決定方法

- ・原則： 相続開始の時ににおける金額（相続税基本通達11の2-10）
- ・例外： 次に掲げる算式により計算した金額を相続開始の時ににおける金額とする
（相続税基本通達11の2-10但書）

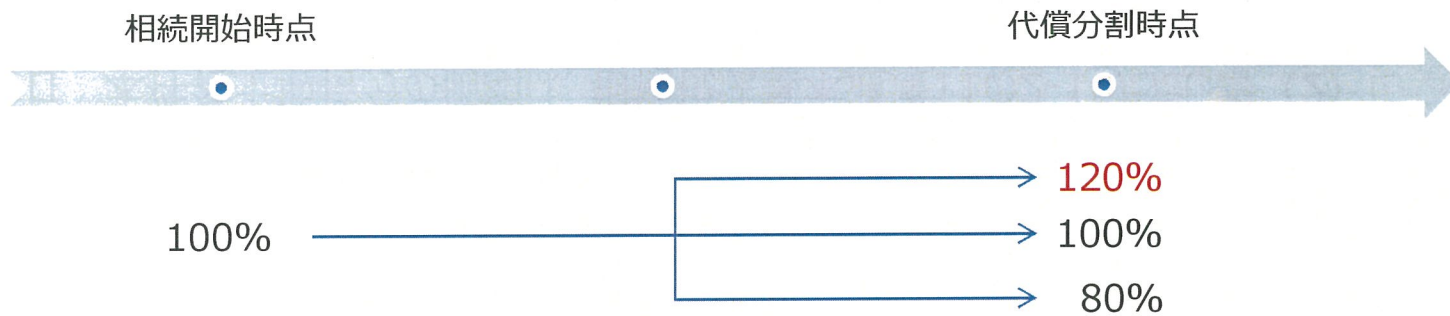
$$\begin{array}{l}
 \text{(A)代償債務の額} \quad \times \quad \frac{\text{(C)代償分割の対象となった財産の} \\
 \text{相続開始の時ににおける価額}}{\text{(B)代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の} \\
 \text{代償分割の時ににおける価額}} \\
 \text{(評価基本通達の定めにより評価した価額をいう)}
 \end{array}$$

2.事案の概要

2.事案の概要

2.1概要

(例) 不動産価格が上昇している場合



(相続開始時の金額)

(算式により計算した金額)

代償債務 (時価) 10,000千円

課税価格 (S V) 8,000千円

$$10,000千円 \times \frac{8,000千円}{12,000千円} \div 6,666千円$$

(圧縮効果)

2.事案の概要

2.1概要

(争点)

- イ 本件各土地持分は、**相続税法基本通達11の2-10**が適用される財産に該当するか？

- 本件各土地持分の価額は、**相続税法基本通達11の2-10ただし書（2）**に定められた算式あるいは同様の調整計算を適用した金額とすべきか？

3.主張

3.主張

3.1双方の主張

争点	請求人の主張	原処分庁の主張	備考
争点イについて 本件各土地持分は、相続税法基本通達11の2-10が適用される財産に該当するか？ (代償財産か否か)	適用される。 「一切の財産を『相続される』遺言の執行により遺産は分割済みの財産となり、本件包括承継者が本件被相続人の全ての遺産を取得したことになるため。	適用はない。 本件各土地持分は、本件被相続人の遺産から、請求人が遺留分により取得すべき財産に代えて取得したものであるから。 土地持分を返還している →これは現物返還である。	

3.主張

3.主張

3.1双方の主張

争点	請求人の主張	原処分庁の主張	備考
<p>争点ロについて 相続税法基本通達11の2-10ただし書(2)の適用?</p> <p>要件① 代償債務の額が、代償分割の対象となった財産が特定されているとき</p> <p>要件② 当該財産の代償分割の時に通常の取引価額を基として決定されているとき</p>	<p>適用し計算されるべき。</p> <p>本件各土地持分の価額は、相続税法基本通達11の2-10ただし書(2)に定められた算式を適用し計算されるべきである。</p>	<p>要件を満たしていないので適用はない。</p> <p>(理由)</p> <p>①の要件 本件訴訟及び本件和解に至る経緯においては、請求人と本件包括承継者との間で合意が形成された事実は認められない。</p> <p>→代償分割の対象となった財産が特定されていない。</p> <p>②の要件 不動産の評価額は、請求人と包括承継人の主張する額に基づき訴訟により試算</p> <p>→当該財産の代償分割の時に通常の取引価額を基として決定されていない。</p>	<p>(適用された場合の課税価格計算例)</p> <p>・計算式 $A \times (C / B)$</p> <p>●A：代償債務の額 24,800,000円</p> <p>●B：代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の代償分割の時ににおける価額 29,400,000円</p> <p>●C：代償分割の対象となった財産の相続開始の時ににおける価額（評価基本通達の定めにより評価した価額をいう。） C 本件においては不明（注） 相続税評価額は代償債務の額の80%程度でありさらに相続時から代償分割時まで不動産が10%程度値上がりしたことを仮定 21,000,000円程度 (29,400,000円×0.7≒21,000,000円)</p> <p>(あてはめ) $24,800,000円 \times 21,000,000円 / 29,400,000円 \approx 17,700,000円$</p>

4.判断

4.判断

4.1 (法令解釈等について)

(代償分割とは何か)

	現物分割	換価分割	代償分割
方法	不動産は長男、現金は次男など現物をそれぞれ相続する	不動産などの資産を全て現金に換金して相続する。	不動産などを特定の人が相続し他の相続人に対して相応の金銭を与える
メリット	分割がしやすい	全て現金化するので公平に分割ができる	会社や家を特定の人が継ぐ場合にスムーズ
デメリット	必ずしも公平にはならない。不動産の評価額によって不公平が生じる。不動産を共有とした場合管理が大変。	不動産を処分したくない人などがあると同意を得られず適用できない。不動産の場合早期売却しなければならぬこととなり相場より安く売却しなければならぬことがある。	不動産や会社の評価額によって、不公平が生じる。代償金を支払う人が一定の財産を持っていることが必要。

4.判断

4.判断

4.1法令解釈等について

(代償分割の具体例) ケース1

兄：1000万円の株式 弟：兄から500万円の現金

	現物の財産	代償財産	課税価格
弟（代償財産の交付を受けた者）	0円	+ 500万円	= 500万円
兄（代償財産の交付をした者）	株式1000万円	- 500万円	= 500万円

《相続税法基本通達11-2-9》

代償分割の方法により相続財産の全部又は一部の分割が行われた場合における法第11条の2第1項又は第2項の規定による相続税の課税価格の計算は、次に掲げる者の区分に応じ、それぞれ次に掲げるところによるものとする。（平4課資2-231追加）

- (1) 代償財産の交付を受けた者 相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額と交付を受けた代償財産の価額との合計額
- (2) 代償財産の交付をした者 相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額から交付をした代償財産の価額を控除した金額

4.判断

4.判断

4.1法令解釈等について

(代償分割の具体例) ケース2

兄：時価1000万円の不動産 弟：兄から500万円の現金

	現物の財産	代償財産	課税価格	
弟（代償財産の交付を受けた者）	0円	+ 500万円	= 500万円	不公平？
兄（代償財産の交付をした者）	時価1000万円 (S V 800万円)	- 500万円	= 300万円	

«相続税法基本通達11-2-9»

代償分割の方法により相続財産の全部又は一部の分割が行われた場合における法第11条の2第1項又は第2項の規定による相続税の課税価格の計算は、次に掲げる者の区分に応じ、それぞれ次に掲げるところによるものとする。（平4課資2-231追加）

- (1) 代償財産の交付を受けた者 相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額と交付を受けた代償財産の価額との合計額
- (2) 代償財産の交付をした者 相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額から交付をした代償財産の価額を控除した金額

4.判断

4.1法令解釈等について

(相続税法基本通達11の2-10ただし書について)

11の2-10 (代償財産の価額)

11の2-9の(1)及び(2)の代償財産の価額は、代償分割の対象となった財産(以下「代償対象財産」という。)を現物で取得した者が他の共同相続人又は包括受遺者に対して負担した債務(以下「代償債務」という。)の額の相続開始の時点における金額によるものとする。

ただし、次に掲げる場合に該当するときは、当該代償財産の価額はそれぞれ次に掲げるところによるものとする。

- (1) 共同相続人及び包括受遺者の全員の協議に基づいて代償財産の額を次の(2)に掲げる算式に準じて又は合理的と認められる方法によって計算して申告があった場合 当該申告があった金額
- (2) (1)以外の場合で、代償債務の額が、代償分割の対象となった財産が特定され、かつ、当該財産の代償分割の時における通常の取引価額を基として決定されているとき 次の算式により計算した金額

$$A \times (C / B)$$

A：代償債務の額

B：代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の代償分割の時における価額

C：代償分割の対象となった財産の相続開始の時における価額 (評価基本通達の定めにより評価した価額をいう。)

※前回の早わかり

(問題の背景について)

- ◆遺言（公正証書）の作成 約100,000件
- ◆遺言に関する
 - ✓審判（遺言書の検認）事件 約17,000件
 - ✓遺産分割（調停）事件 約13,000件



遺留分減殺請求（事件）は？

：最低限度の相続財産を受ける権利（遺留分）を侵害された相続人が、遺留分減殺請求を行使することによって、その範囲内で相続財産を返せと要求できること

※前回の早わかり

(関係法令等について)

◆原則 時価 (法第22条)

◆運用上 通達

① 財産評価基本：路線価等評価

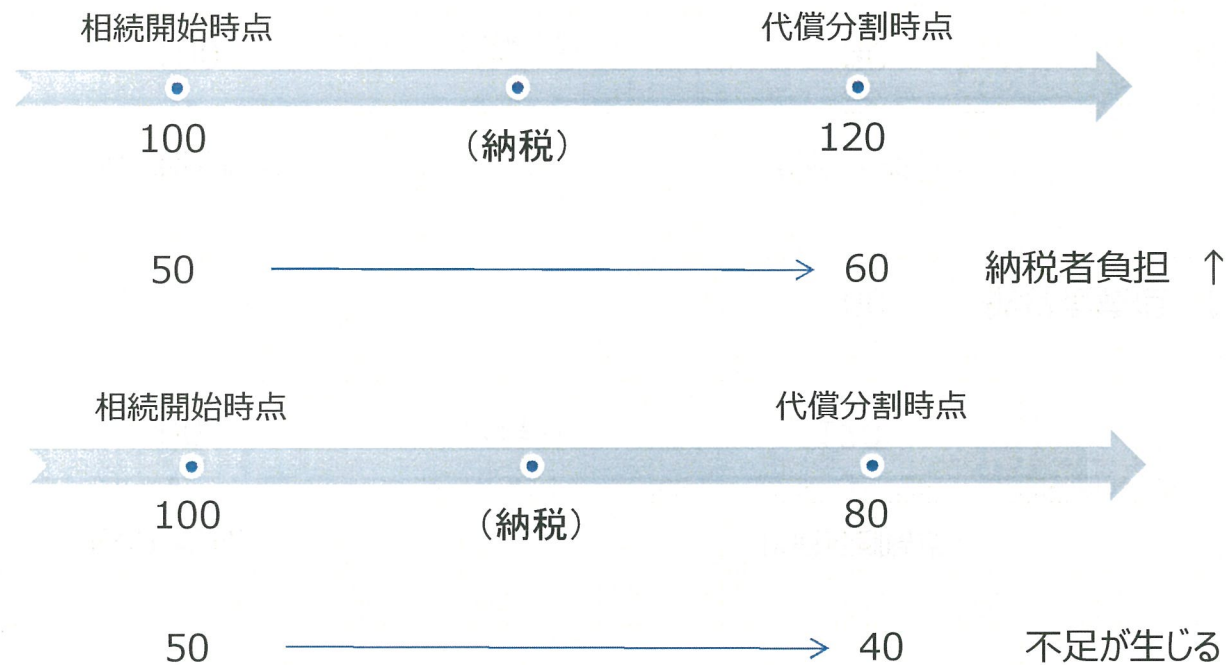
② 相続税法基本

・11の2-9、10 (代償分割※)

※：不動産などを特定の人が相続し、他の相続人に対して相応の金銭を与える

※前回の早わかり

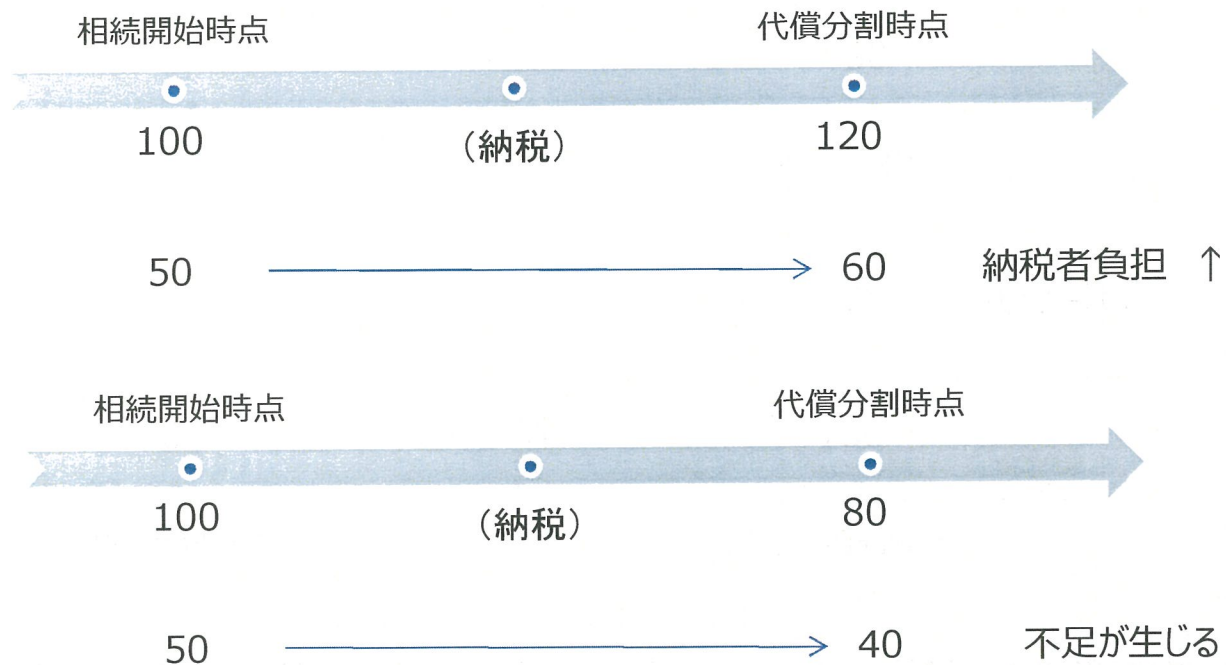
(問題) 相続開始から代償分割時までの間で、資産価格に変動がある場合はどうなるのか？



価格変動に伴い、税負担が変動するのは不公平

※前回の早わかり

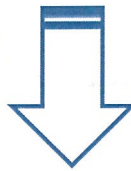
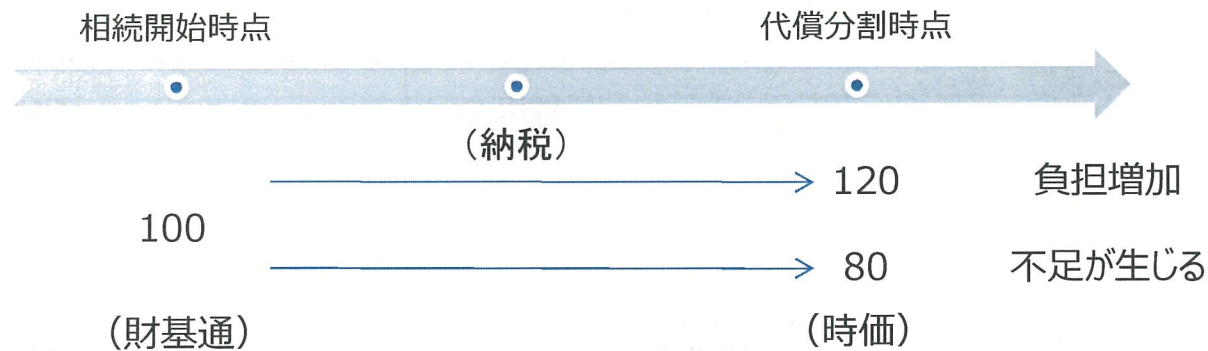
【①相続税法基本通達11の2-10本文の必要性】



「～相続開始の時の金額によるものとする旨」定める

※前回の早わかり

【②相続税法基本通達11の2-10ただし書 調整計算の必要性】



$$\text{代償財産の価額} = A \times \frac{C}{B}$$

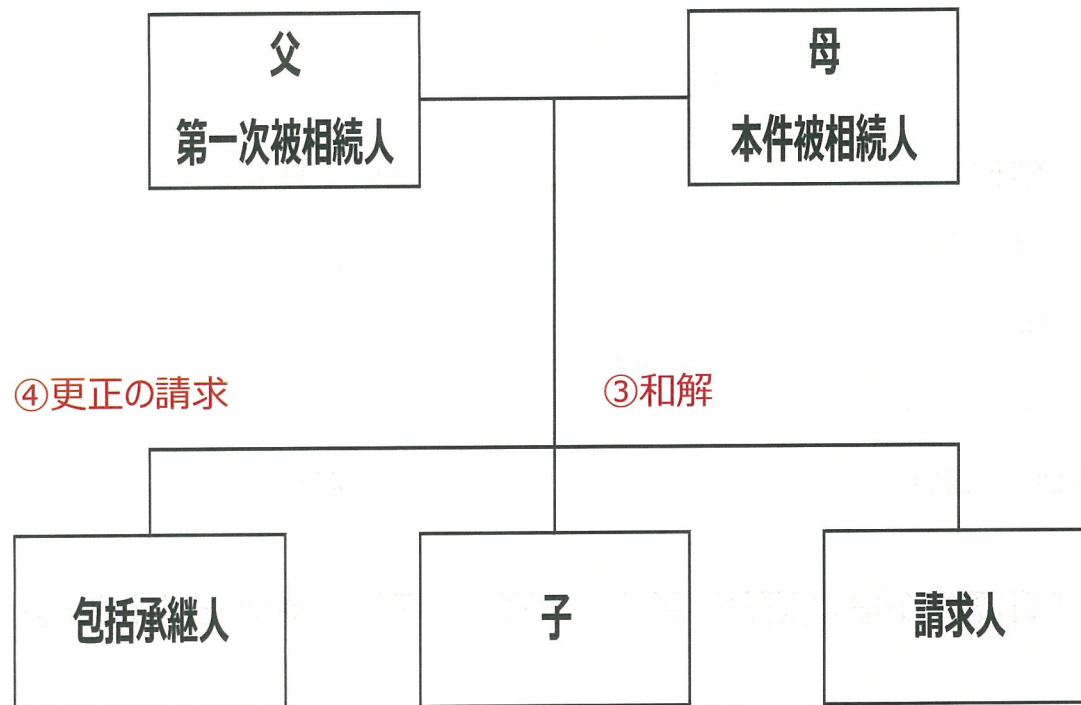
A：代償債務の額

B：代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の代償分割の時における価額

C：代償分割の対象となった財産の相続開始の時における価額（評価基本通達の定めにより評価した価額をいう。）

※前回の早わかり

(事案の概要)



①遺留分減殺請求 1回目

②遺留分減殺請求 2回目

⑤異議申立

⑥審査請求

4.判断

4.1法令解釈等について

(通達制定の経緯（相続税法基本通達11の2-10）について)

(1) 本件通達制定（H4.12.24）以前の取扱い

(要件)

◆代償財産が金銭である場合で

◆代償金額 > 代償財産の相続開始の時ににおける価額 の場合

(超える)

→ 土地価額上昇傾向

(調整計算)

◆代償財産の価額

= 代償金額 × (相続開始時（相続税評価額） / 遺産分割時（通常取引価額）) → 払い過ぎを調整

(2) その後

「代償財産である金銭の額が代償財産を交付した者の遺産分割により取得した財

→ 土地価額下落傾向

産の相続開始の時ににおける価額を超える場合」という要件を設けないこととした。

→ 不足額を調整

(3) 東京高裁 H16.2.10 判決（H16（行コ）第47号）で制定の経緯について解説

(課税の公平性の観点)

4.判断

4.判断

4.1法令解釈等について

(通達11の2-10ただし書 適用例 ①地価上昇局面)

不動産 相続開始時 時価1,000万円 → 分割時 時価1,200万円

兄から → 弟へ 600万円の代償金

	代償金額	相続開始時の 財産評価額	代償分割時の時価	課税価格
弟（代償財産の交付を受けた者）	600万円	×	（800万円 ／ 1200万円）	≒ 400万円
	相続開始時の 財産評価額	代償金額	相続開始時の 財産評価額／ 代償分割時の時価	
兄（代償財産の交付をした者）	800万円 -	[600万円×（800万円／1200万円）]	≒ 400万円

4.判断

4.判断

4.1法令解釈等について

(通達11の2-10ただし書 適用例 ②地価下落局面)

不動産 相続開始時 時価1,000万円 → 分割時 時価700万円

兄から → 弟へ 350万円の代償金

	代償金額	相続開始時の 財産評価額	代償分割時の時価	課税価格
弟 (代償財産の交付を受けた者)	350万円	× (800万円	/ 700万円)	≒ 400万円
	相続開始時の 財産評価額	代償金額	相続開始時の 財産評価額 / 代償分割時の時価	
兄 (代償財産の交付をした者)	800万円 -	[350万円 × (800万円 / 700万円)]		≒ 400万円

4.判断

4.1法令解釈等について

(遺留分減殺請求に基づき弁償すべき額が確定した場合の相続税の課税価額の計算について)

- ◆ 遺産の現物返還に代わるものであるから相続人についてはその金額を相続により取得したことになり、相続税の課税財産となると解する。
- ◆ しかし、相続税法22条は相続または遺贈により取得した財産の価格は取得の時点における時価と規定しているものの、遺留分減殺請求が行われ価格弁償がなされた時の課税価格の計算方法には規定がない。
- ◆ この場合、原則通り相続開始時の時価を基準に課税価格が算定されるべきである。
- ◆ とはいえ、相続開始時における相続税評価額と口頭弁論終結の時における価額が異なる場合には、相続人間の税負担の公平の見地から別途考慮の余地が認められる。
- ◆ 相法基通達11の2-10ただし書(2)調整計算直接は適用されないが同様に取り扱われる財産に該当すると解す

	相続税申告のための評価	代償金額の把握 (遺留分減殺請求含む)
評価基準日	相続時	弁償時
評価額	時価(財産評価基本通達)	時価
遺留分減殺請求確定後 代償分割を行った場合	・相続税法基本通達と同様の取扱 ・時価(財産評価基本通達)	

4.判断

4.判断

4.2認定事実

H19.10.4	本件包括承継者 → 請求人 内容証明郵便にて、本件包括承継者が主張する価額に基づき算定すれば、請求人の遺留分相当額（各11,002,778円及び4,098,334円 合計15,101,112円）を通知 別表4順号1～4 各不動産 17/72 別表4順号5～6 各不動産 1/6
H19.10.5	本件包括承継者 → 請求人 金11,002,778円及び金4,098,334円 合計15,101,112円 価格弁償として請求人の代理人である弁護士名義の口座に振り込んで支払った。
H19.10.9	請求人の代理人である弁護士 → 本件包括承継者 各振込手数料840円を差し引いた金11,001,938円及び金4,097,494円 合計15,099,432円を振込送金した。
H19.11.14	本件包括承継者 → 請求人 上記金員の送付先を国際スピード郵便（H19.11.15発送）により照会したが、 H19.12.14同郵便は配達されなかった。
H20.7.30	15,101,112円を各不動産の遺留分に相当する金銭として弁済のための供託をした。
H22.8.10	本件包括承継者 上記供託金を取り戻した。

4.判断

4.判断

4.2認定事実

H22.11.3	本件包括承継者は、本件訴訟にてH22.11.3付第15準備書面にて、 裁判所が定めた価額により民法第1041条<遺留分権利者に対する価額による弁償>に基づき価額弁償すると主張
H22.12頃	訴訟の過程において、両当事者の主張する額に基づき、遺産の評価及び遺産分割割合等について試算された。 試算の過程においては、本件既払金は計算の対象外
	本件和解の内容、本件第一次和解から変更された点の一つは、 本件第一次相続及び本件相続に係る遺留分に対する代償として支払うとした56,445,623円の同各相続への振り分けについてであり、 本件和解条項の1項：第一次相続に関して1,844,975円（56,445,623円の1/3.06） 2項：本件相続に関して3,800,648円（56,445,623円の2.06/3.06） 合計金員の支払日H22.9.13
	本件和解の内容に関して、 請求人が取得した本件各持分は、請求人及び本件包括承継者がそれぞれ主張した第一次相続及び本件相続に係る遺留分侵害額から、裁判所が各財産への割付率を算定し、その平均により定められた。
	請求人の当審判所に対する答述によれば、請求人は本件各土地持分を 価額弁償として取得したと認識 していた。

4.3あてはめ

◆争点イについて

A 本件各土地の取得原因について（請求人が本件各土地をいかなる原因で取得したのかについて）
（現物返還か価額弁償か + 紛争の性質、内容、経緯を考慮）

- 本件和解の文言からは、本件各土地持分を現物返還によって請求人が取得したものと解釈することはできない。
 - ✓「遺留分に対する代償として」
 - ✓仮に現物返還であるとすれば、単に『持分確認及び所有権移転登記手続きをする内容』となるはず。
 - ✓現物返還を受けた場合には、その取得は割合的持分になるはず。

4.判断

4.3あてはめ

◆争点イについて

B 本件和解に至る経緯について

- 本件和解は価額弁償を内容とするものと認めるのが相当である。

(本件訴訟前 交渉過程)

✓ 本件包括承継者 → 承継人 価額弁償の意思表示と弁済の提供

(本件訴訟の提起後)

✓ 本件包括承継者が価額弁償の主張を行い、遺産の評価や割り付けについてのやりとりがなされたうえで、本件和解が成立。

(問題) 価額弁償は現物返還に代わる金銭債権

本件のように不動産が譲渡されることが価額弁償といえるか否か

↓

民法482条に規定する“代物弁済”の要件を満たす

∴ 価額弁償金の代物弁済であるとみることができる

4.3あてはめ

◆争点イに対する判断

本件各土地持分は、価額弁償により取得（現物返還で取得していない）したものであると認められることから、相続税法基本通達11の2-10の定めが直接には適用されないが、同様に扱われる財産に該当すると解すべき。

4.判断

4.3あてはめ

◆争点口について

A 調整計算を行うための一定の要件

価額弁償の額が

- ① 価額弁償の対象となった**財産が特定**され決定されていること
- ② 価額弁償の対象となった財産の価額弁償の時に**通常の取引価額を基**として決定されていること

※ 価額弁償の対象となった財産：遺留分算定の基礎財産

B 以上を前提に上記の要件が本件において満たされているか

- ① の要件について 満たされていない
∵ 基礎財産である本件包括承継者の特別受益の事実や金額について、請求人と包括承継者との間で合意が形成された事実は認められない。
- ② の要件について 満たされていない
∵ 本件被相続人の遺産である不動産の評価額は、請求人と本件包括承継者との間の合意により、通常の取引価額で決定された事実は認められない。

4.判断

4.判断

4.3あてはめ

◆争点口について

以上により、調整計算を行うことはできず、本件各土地持分の評価については、**相続開始の時点における価額**により相続税の課税価格を計算するのが相当である。

4.判断

4.判断

4.3あてはめ

◆小括

- 本件各土地持分は、請求人の本件相続の相続人としての権利に基づき本件被相続人の財産から取得したものであり、相続により取得した財産として課税対象となる。
- 本件相続開始の時に**おける価額**により課税価格が算定されるべき。
相続税法基本通達11の2-10ただし書（2）に定められた調整計算を適用して計算すべきではない（要件が認められないため。）。

4.判断

4.4本件決定処分について

◆以上により、本件相続税の請求人の納付すべき税額を計算

- 別表5「審判所認定額」欄記載のとおり
- 本件決定処分に係る金額を下回る

∴本件決定処分、その一部を別紙1「取消額等計算書」のとおり取り消すべきである。

(補足)

包括承継者	→	更正の請求	→	×	→	相続税 予定より	↑
遺留分権利者						相続税 結果として	↓

(トレードオフの関係)

4.判断

4.5その他の部分について

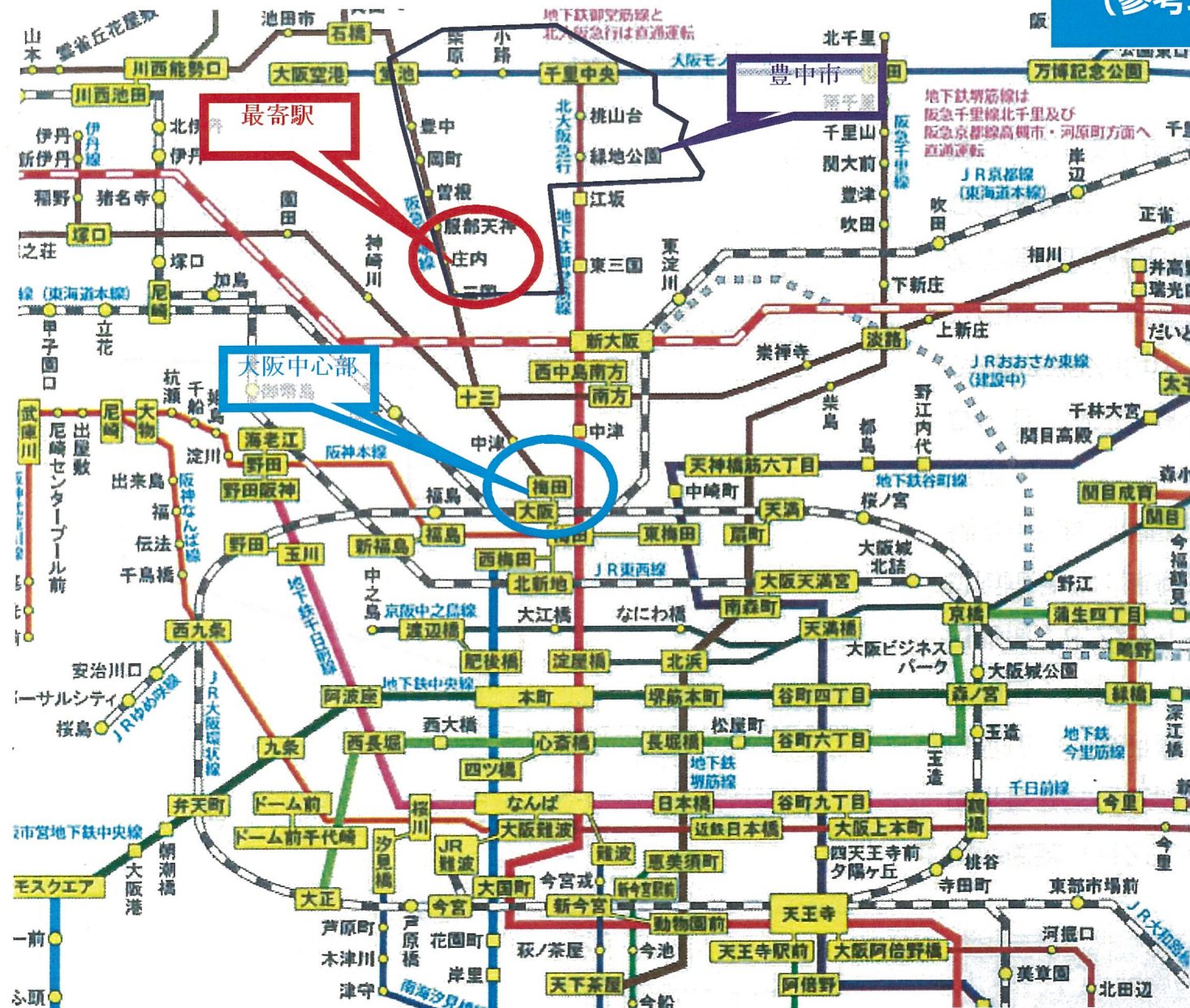
- ◆原処分のその他の部分については、請求人は争わず、当審判所に提出された証拠資料等によっても、これを不当とする理由は認められない。
よって、主文のとおり（原処分の一部を別紙1「取消額計算書」のとおり取り消す。） 裁決する。

- ◆相続開始日から代償分割時点までの間で、不動産の価格に変動がある場合
- ◆不動産の譲渡が代償分割といえるのか
- ◆遺留分減殺請求を経た場合にも、法基通11の2-10本文・但し書きが適用されるのか。

- 本文 代償分割と認められればOK?
- 但し書
 - ✓要件①対象財産が特定されていること
 - ✓要件②通常取引価額を基に決定されていること

全国・東京都、ほか参考地

(参考地) について

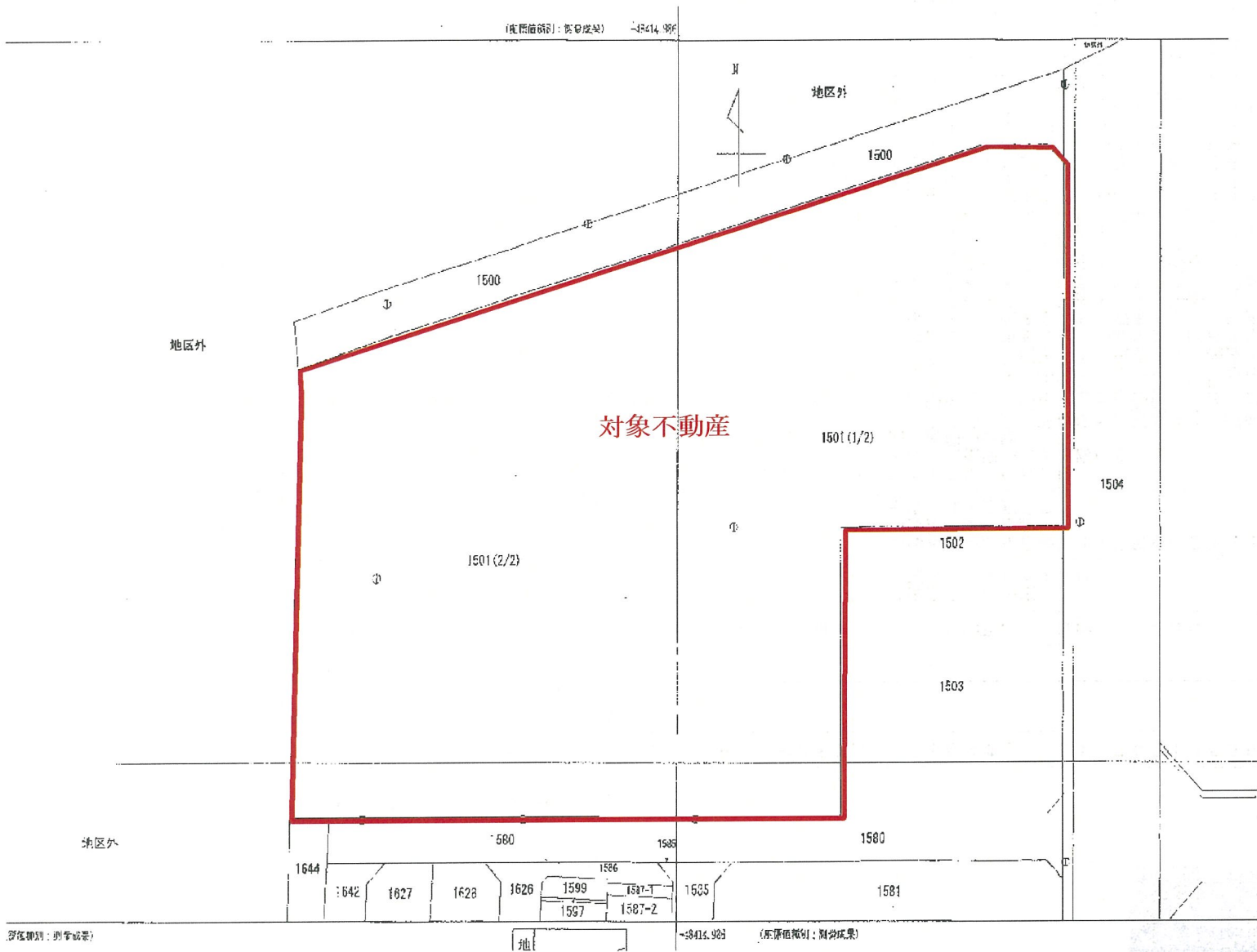


(参考地) について

土地の概要 (H29.3.29現在)

- 所有者等 (登記記録の通り)
- 所在 : 大阪府豊中市野田町
- 地目 : 宅地
- 地積 : 8,770.43㎡
- 街路条件 : 東側17m市道、南側7m市道、北西側7m市道、三方路
- 交通 : 阪急宝塚線「庄内」駅より北西方約750m (徒歩10分)
- 環境等 : 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域
- 行政条件 : 1住、60/200
- その他 : 地下埋設物 あり

(参考地) について



公図写
S=1:1000



図面類別：測量成果

図面類別：測量成果

(参考地) について

2017/03/29 18:13 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年2月7日	不動産番号	1212000145569
地図番号	204-11、204-13	単界特定	[余白]		
所 在	豊中市野田町			[余白]	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
2番24	池沼	72	:	2番20から分筆 〔昭和42年6月16日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年2月7日	
1501番	宅地	8770	: 43	平成17年10月5日 土地区画整理法による換地処分 他の従前の土地 野田町2番25、同番26、同番27、同番28、同番48、同番114、同番143、同番144、同番172、同番178、同番179、同番286番23、同番25、同番28、同番30、同番31、同番33、同番35、同番38、同番40、同番50、同番72、同番78、同番115、同番118、同番119、同番120、同番123、同番124、同番125、同番126、同番128、同番130、同番132、同番133、同番134、同番136、同番138、同番142、同番143、同番161、同番162、同番163、同番171、同番1461番1、同番10、同番11、同番34、同番36、同番37、同番51、同番53、同番81、同番82、同番83、同番84、同番86、同番93、同番99、同番136、同番140、同番141、同番160、同番161、同番162、同番163、同番164、同番165、同番166、同番167、同番175、同番176、同番177、同番178、同番179、同番181、同番182、同番183、同番185、同番186、同番187、同番195、同番196、同番197、同番200、同番201、同番202、同番205、同番206、同番207、同番208、同番209、同番214、同番215、同番216、同番221、同番222、同番228、同番232、同番237、同番238、同番239、同番240、同番245、同番247、同番248、同番249、同番285、同番286、同番287 〔平成17年10月5日〕	

(参考地) について

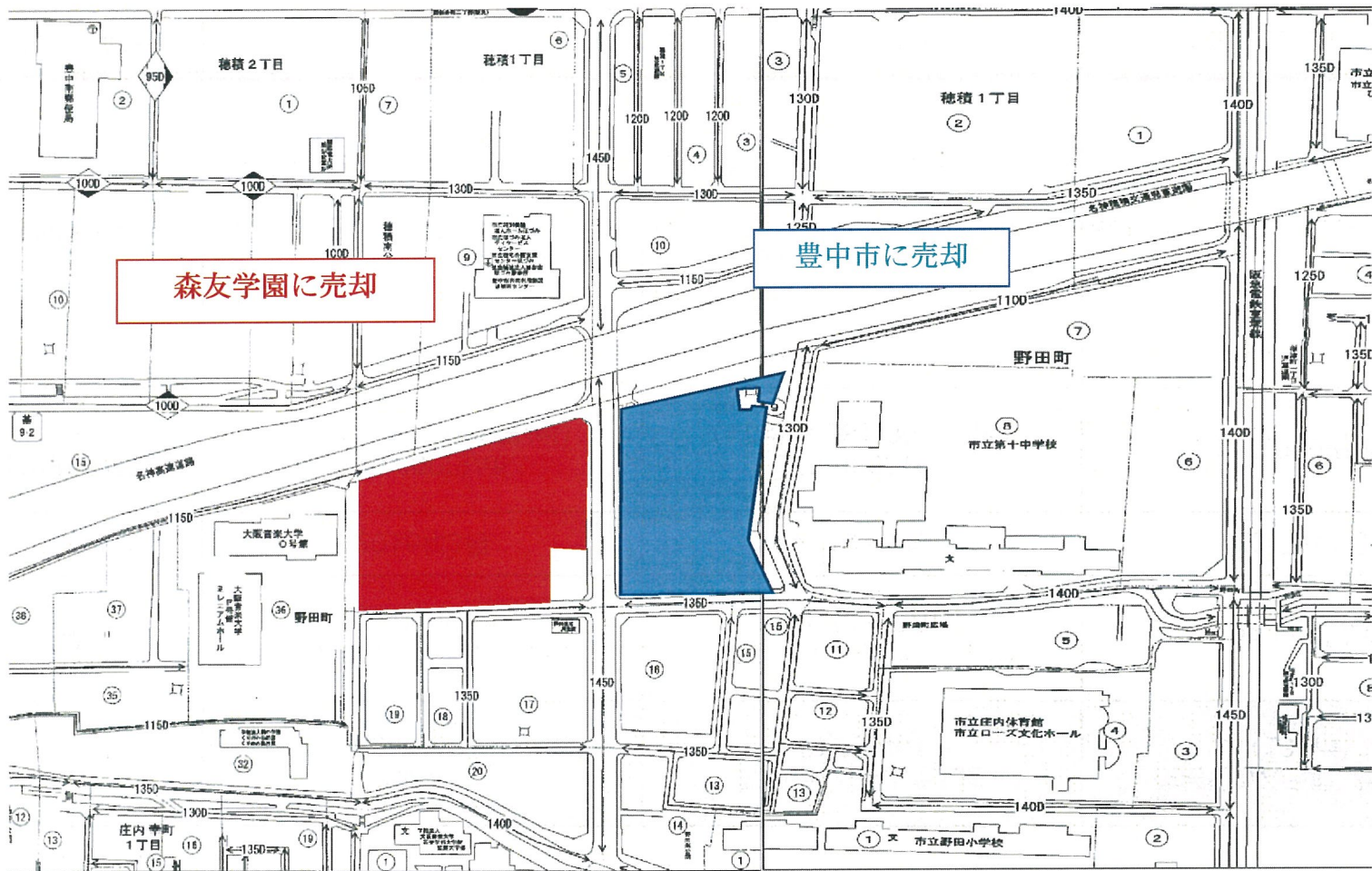
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和54年3月30日 第10230号	原因 昭和53年11月15日売買 所有者 運輸省 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年2月7日
2	土地区画整理法による換地処分による所有権登記	平成17年10月5日 第25096号	所有者 運輸省
3	所有権移転	平成24年10月22日 第44019号	原因 平成24年7月1日現物出資 所有者 大阪府泉佐野市泉州空港北1番地 新関西国際空港株式会社
4	3番所有権抹消	平成25年1月10日 第427号	原因 錯誤
5	所有権移転	平成28年6月20日 第23370号	原因 平成28年6月20日売買 所有者 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号 学 校 法 人 森 友 学 園
付記1号	買戻特約	平成28年6月20日 第23370号	原因 平成28年6月20日特約 売買代金 金1億3,400万円 契約費用 返還を要しない 期間 平成28年6月20日から10年間 買戻権者 国 土 交 通 省

(参考地) について

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成28年6月20日 第23371号	原因 平成28年6月20日国有財産売払代金 延納契約による同日設定 債権額 金1億1,199万6,098円 内訳 元本金1億613万円 利息金586 万6,098円 (平成28年6月21日から 平成38年5月31日までの分) 利息 元本につき年1・0% 損害金 元本につき年5・0% (年365日 割計算) 債務者 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号 学 校 法 人 森 友 学 園 抵当権者 国 土 交 通 省

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(参考地) について



(参考地) について

◆ 価格の検証

	森友学園 (8,770㎡)	豊中市が購入した土地 (9,492㎡)	住宅地の公示地 豊中-16 (134㎡)
価格	9億5600万円 (鑑定評価額) 109,000円/㎡	14億2300万円 (契約金額) 150,000円/㎡	185,000円/㎡
売却時期	2016年3月	2010年3月	2017年1月
H28相続税路線 価	145,000円/㎡ (÷0.8 ≒181,000円/㎡)	145,000円/㎡ (÷0.8 ≒181,000円/㎡)	150,000円/㎡
個別的要因	<ul style="list-style-type: none"> ・規模 ・騒音 ・高さ制限 (航空法により約60m前後) ・地下埋設物については考慮外 	<ul style="list-style-type: none"> ・規模 ・騒音 ・高さ制限 (航空法により約60m前後) ・高圧線下地及び鉄塔隣接 	標準的な画地であることから、特になし。
最有効使用	マンション素地	マンション素地	戸建住宅又はアパート
検証	109,000円/㎡ ÷ 181,000円/㎡ ≒0.6 ▲40%	145,000円/㎡ ÷ 181,000円/㎡ ≒0.8 ▲20%	

・マンション素地としての価格

<前提条件>

敷地面積	8,770㎡	分譲単価	570,000円/㎡
容積率	200%	建築単価	330,000円/㎡
容積対象面積	17,540㎡	分譲収入	570,000円/㎡×16,488㎡≒9,481,000,000円
法規上延面積	17,540㎡÷0.9≒19,489㎡	建築費	330,000円/㎡×19,489㎡≒6,431,000,000円
専有面積	17,540㎡×0.94≒16,488㎡	粗利益率	20%

素地価格

$(9,481,000,000円 - 6,431,000,000円) - (9,481,000,000円 \times 20\%) \approx 1,154,000,000円$ (132,000円/㎡)

◆1年間の地価動向

- 全国平均 : 全用途平均は、2年連続上昇。用途別では、住宅地が9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。商業地は2年連続上昇。
- 三大都市圏 : 住宅地は前年並みの小幅な上昇。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方圏 : 地方四市では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

(単位:%)

	全用途					住宅地					商業地				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4
三 大 都 市 圏	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東 京 圏	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大 阪 圏	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名 古 屋 圏	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地 方 圏	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1
※地方四市	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
そ の 他	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

◆都道府県別の変動率と地点数

(後半) H29地価公示

(単位:%、地点)

	住宅地					商業地					工業地	
	28公示	29公示	上昇	横ばい	下落	28公示	29公示	上昇	横ばい	下落	28公示	29公示
1 北海道	▲0.5	▲0.3	220	288	422	1.2	1.5	127	77	150	▲1.0	▲0.4
2 青森県	▲1.9	▲1.2	3	33	136	▲2.3	▲1.4	0	14	52	▲2.1	▲1.0
3 岩手県	▲0.4	▲0.4	28	39	60	▲1.7	▲1.8	0	21	30	▲2.7	▲1.6
4 宮城県	1.8	2.4	284	53	64	3.2	4.7	95	13	29	2.6	3.7
5 秋田県	▲3.5	▲2.7	2	14	113	▲4.2	▲3.2	0	1	48	▲5.1	▲4.4
6 山形県	▲0.8	▲0.5	24	22	80	▲1.5	▲1.4	4	13	42	▲0.9	▲0.3
7 福島県	2.9	2.1	204	43	59	0.8	0.8	57	13	25	2.0	1.5
8 茨城県	▲1.2	▲0.8	17	87	421	▲1.5	▲1.0	3	22	39	▲1.6	▲1.1
9 栃木県	▲1.2	▲1.0	35	33	269	▲1.3	▲0.9	19	14	55	▲0.8	▲0.5
10 群馬県	▲1.0	▲0.5	32	49	179	▲1.2	▲0.7	11	23	75	▲1.5	▲0.8
11 埼玉県	0.0	0.1	309	387	312	0.7	0.8	96	72	40	1.2	2.3
12 千葉県	0.2	0.2	336	343	274	0.9	1.4	130	47	20	1.5	1.4
13 東京都	1.6	1.9	1,364	182	109	4.1	4.7	784	25	1	1.9	1.8
14 神奈川県	0.1	0.0	552	335	440	1.4	1.6	235	54	55	2.1	2.0
15 新潟県	▲1.6	▲1.4	26	33	247	▲2.5	▲2.1	6	6	90	▲1.6	▲1.1
16 富山県	▲0.2	▲0.3	13	75	63	▲0.1	▲0.3	10	29	29	0.0	0.0
17 石川県	▲0.7	▲0.4	48	27	74	1.6	1.2	19	10	30	▲1.2	▲0.5
18 福井県	▲1.7	▲1.4	11	8	56	▲1.7	▲1.2	3	4	25	▲1.1	▲0.8
19 山梨県	▲2.0	▲1.5	2	9	37	▲1.8	▲1.2	2	6	42	▲1.2	▲0.9
20 長野県	▲1.3	▲0.8	37	45	123	▲1.9	▲1.5	0	31	70	▲1.3	▲0.3
21 岐阜県	▲0.9	▲0.8	24	43	178	▲0.9	▲0.7	12	18	65	▲0.5	▲0.5
22 静岡県	▲0.9	▲0.8	92	92	275	▲0.7	▲0.4	43	30	80	▲1.2	▲0.8
23 愛知県	0.8	0.5	672	388	217	2.7	2.4	288	119	56	0.2	0.1
24 三重県	▲1.7	▲1.5	26	17	241	▲1.5	▲1.6	16	7	84	▲2.2	▲1.8
25 滋賀県	▲0.5	▲0.7	48	25	166	0.2	0.2	32	18	36	0.7	0.7
26 京都府	▲0.1	0.0	112	172	166	3.2	4.5	95	18	18	0.7	1.3
27 大阪府	0.0	0.0	279	503	430	4.2	5.0	235	80	31	0.2	0.3
28 兵庫県	▲0.3	▲0.4	273	181	423	0.5	1.1	115	37	55	0.2	0.4
29 奈良県	▲0.3	▲0.4	70	61	181	0.0	0.0	26	15	27	0.1	0.1
30 和歌山県	▲2.0	▲1.8	10	5	96	▲1.3	▲1.4	17	4	38	▲2.8	▲2.3
31 鳥取県	▲2.0	▲1.6	5	14	69	▲2.4	▲2.0	2	6	26	▲2.1	▲1.4
32 島根県	▲1.6	▲1.1	0	17	74	▲2.5	▲1.9	0	2	38	▲2.1	▲1.4
33 岡山県	▲0.9	▲0.7	82	25	168	▲0.3	0.0	48	11	48	▲0.9	▲0.8
34 広島県	▲0.3	0.2	194	37	213	0.8	1.5	84	11	53	▲0.1	0.2
35 山口県	▲1.3	▲0.8	11	40	134	▲1.8	▲1.1	1	14	76	▲2.4	▲1.7
36 徳島県	▲1.0	▲0.5	22	18	58	▲1.2	▲0.9	1	12	14	▲0.8	▲0.9
37 香川県	▲1.4	▲0.8	13	17	79	▲1.5	▲0.9	3	14	38	▲2.0	▲1.0
38 愛媛県	▲1.9	▲1.8	7	7	142	▲2.1	▲1.9	3	13	60	▲1.4	▲1.2
39 高知県	▲1.3	▲1.0	0	16	76	▲1.8	▲1.5	0	4	41	▲2.0	▲1.0
40 福岡県	0.5	1.1	341	74	212	1.1	2.7	133	26	77	0.0	0.8
41 佐賀県	▲1.8	▲1.0	11	11	65	▲2.4	▲1.2	6	7	28	0.0	0.8
42 長崎県	▲1.1	▲0.7	26	38	109	▲0.5	▲0.1	21	15	35	▲2.1	▲1.2
43 熊本県	0.1	▲0.1	51	58	53	▲0.2	▲0.1	31	9	31	▲0.4	0.1
44 大分県	▲0.7	▲0.3	34	32	78	▲0.8	▲0.5	11	20	42	▲2.4	▲1.3
45 宮崎県	▲0.9	▲0.5	20	40	88	▲2.1	▲1.6	2	8	56	▲1.0	▲0.7
46 鹿児島県	▲2.3	▲2.0	9	22	159	▲2.7	▲2.2	6	12	70	▲2.7	▲1.9
47 沖縄県	1.7	3.0	109	9	2	2.0	3.2	41	9	2	3.5	4.5
全国	▲0.2	0.0	6,082	4,067	7,760	0.9	1.4	2,874	1,034	2,234	0.0	0.3

(凡例)

	下落率	上昇率
	縮小	拡大
	拡大	縮小
	同率	同率

◆全国上昇率順位表

(価格:円/m²、変動率:%)

順位	住宅地			平成28年公示価格 円/m ²	平成29年公示価格 円/m ²	変動率 %
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地			
1	若林-18	宮城県	白萩町260番 『白萩町14-18』	130,000	146,000	12.3
2	若林-1	宮城県	連坊2丁目7番4 『連坊2-7-6』	153,000	170,000	11.1
3	若林-6	宮城県	大和町3丁目1番11 『大和町3-1-25』	118,000	131,000	11.0
4	若林-4	宮城県	一本杉町325番10 『一本杉町25-21』	109,000	121,000	11.0
5	港-16	東京都	南麻布4丁目19番1	2,480,000	2,750,000	10.9
6	若林-3	宮城県	五十人町25番5	112,000	124,000	10.7
7	いわき-3	福島県	四倉町字東3丁目20番1	34,500	38,000	10.1
8	仙台青葉-47	宮城県	川内明神横丁15番1外	97,200	107,000	10.1
9	若林-7	宮城県	大和町5丁目30番1 『大和町5-11-22』	129,000	142,000	10.1
10	福岡中央-5	福岡県	六本松4丁目61番 『六本松4-5-18』	262,000	288,000	9.9

(価格:円/m²、変動率:%)

順位	商業地			平成28年公示価格 円/m ²	平成29年公示価格 円/m ²	変動率 %
	標準地番号	都道府県	標準地の所在地			
1	大阪中央5-19	大阪府	道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』 (つばらや)	2,830,000	4,000,000	41.3
2	大阪中央5-2	大阪府	宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』 (CROESUS(クリサス)心斎橋)	9,550,000	12,900,000	35.1
3	大阪北5-3	大阪府	小松原町18番3 『小松原町4-5』 (珍竹林)	1,350,000	1,820,000	34.8
4	大阪中央5-23	大阪府	心斎橋筋2丁目39番1	8,270,000	11,000,000	33.0
5	大阪北5-16	大阪府	茶屋町20番17 『茶屋町12-6』 (エス・パシオン梅田ビル)	2,550,000	3,330,000	30.6
6	東山5-7	京都府	四条通大和太路東入祇園町北側277番 (豊田愛山堂)	1,200,000	1,550,000	29.2
7	名古屋中村5-22	愛知県	名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』 (松岡第二ビル)	1,550,000	2,000,000	29.0
8	中央5-2	東京都	銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』 (銀座尾張町TOWER)	19,300,000	24,900,000	29.0
9	中央5-29	東京都	銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』 (明治屋銀座ビル)	28,700,000	37,000,000	28.9
10	中央5-23	東京都	銀座7丁目1番2外 『銀座7-9-19』 (ZARA)	28,800,000	36,600,000	27.1

◆東京都の概要

〔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	
	29年	28年	29年	28年	29年	28年	29年	28年
区部	3.0	2.8	5.5	4.8	3.0	2.5	4.0	3.7
多摩地区	0.7	0.7	1.9	1.8	0.6	1.0	0.9	0.9
島部	▲0.2	▲0.4	▲0.2	▲0.5	—	—	▲0.2	▲0.4
東京都全域	1.9	1.6	4.7	4.1	1.8	1.9	2.8	2.5

◆住宅地の動向

- 区部全域の平均変動率は3.0%となった。4年連続のプラスで、昨年の2.8%から上昇した。全23区で変動率が4年連続のプラスとなった。

◆商業地の動向

- 区部全域の平均変動率は5.5%となった。4年連続のプラスで、昨年の4.8%から上昇した。全23区で変動率が4年連続のプラスとなった。

2.H29地価公示 概況報告

(後半) H29地価公示

神奈川県

品目	平均地価	前年比	変動率
宅地	1,234,567円	101.2%	1.2%
商業地	987,654円	102.5%	2.5%
工業地	543,210円	100.8%	0.8%
農地	210,987円	99.5%	-0.5%
山林	123,456円	101.0%	1.0%

2. H29地価公示 概況報告

(後半) H29地価公示



2. H29地価公示 概況報告

標準地別順位 (住宅地)

上 昇 率 順	1	2	相模原緑 -6	橋本6丁目249番18 「橋本6-42-12」	238,000 (223,000)	6.7 (6.2)	200	2住居	橋本	700m
	2	3	相模原緑 -11	橋本4丁目100番6 「橋本4-12-2」	239,000 (225,000)	6.2 (5.1)	200	1住居	橋本	720m
	3	5	相模原緑 -9	橋本1丁目381番25 「橋本1-15-15」	212,000 (200,000)	6.0 (4.7)	200	1住居	橋本	900m
	4	1	横浜中 -6	山手町73番7	585,000 (553,000)	5.8 (6.3)	80	1低専	石川町	850m
	5	8	相模原緑 -8	東橋本2丁目203番6 「東橋本2-10-14」	192,000 (182,000)	5.5 (4.6)	200	1住居	橋本	1.3km
	6	26	川崎多摩 -2	登戸新町52番3	327,000 (310,000)	5.5 (3.7)	200	1中専	登戸	700m
	7	15	川崎多摩 -9	登戸字丁耕地1530番14	275,000 (261,000)	5.4 (4.0)	200	1中専	向ヶ丘遊園	700m
	8	41	海老名 -4	河原口3丁目143番5 「河原口3-4-11」	168,000 (160,000)	5.0 (3.2)	200	1住居	厚木	950m
	9	9	海老名 -11	国分南1丁目1956番1 「国分南1-6-38」	218,000 (208,000)	4.8 (4.5)	200	1住居	小田急海老名	700m
	10	6	横浜中 -12	山手町263番4	420,000 (401,000)	4.7 (4.7)	80	1低専	石川町	1.8km
下 落 率 順	1	1	三浦 -4	三崎町小網代字鷲野1325番4	58,200 (63,500)	△8.3 (△8.0)	200	1住居	三崎口	3.8km
	2	8	三浦 -12	三崎町諸磯字白須1400番4	64,500 (70,000)	△7.9 (△6.8)	200	1中専	三崎口	4.8km
	3	7	三浦 -6	初声町和田字出口3081番25外	71,500 (77,500)	△7.7 (△7.2)	200	1住居	三崎口	2.4km
	4	11	横須賀 -18	長井3丁目2576番14 「長井3-8-13」	74,000 (80,000)	△7.5 (△5.9)	200	1中専	三崎口	3.7km
	5	—	横須賀 -67	長井3丁目9番483 「長井3-41-3」	75,000 (81,000)	△7.4 (新規)	200	2中専	三崎口	4.7km
	6	9	横須賀 -34	林5丁目673番18 「林5-2-26」	77,000 (83,000)	△7.2 (△6.7)	200	1中専	衣笠	6.2km
	7	15	横須賀 -33	荻野230番28 「荻野2-1」	83,500 (90,000)	△7.2 (△5.3)	80	1低専	衣笠	6.7km
	8	2	三浦 -11	東岡町3658番1 「東岡町4-27」	67,000 (72,000)	△6.9 (△7.7)	200	1住居	三崎口	4.9km
	8	—	三浦 -14	初声町下宮田字黒崎3412番4	67,000 (72,000)	△6.9 (新規)	200	1住居	三崎口	1.6km
	10	4	三浦 -9	南下浦町菊名字奥越620番13	34,500 (37,000)	△6.8 (△7.5)	100	調区	三崎口	1.8km

2. H29地価公示 概況報告

標準地別順位 (商業地)

上昇率順	1	2	横浜西 5-1	南幸1丁目3番1 「南幸1-3-1」	10,800,000 (9,500,000)	13.7 (9.2)	800	商業	横浜	駅前広場 接面
	2	7	横浜西 5-13	北幸1丁目8番4外 「北幸1-8-4」	3,500,000 (3,140,000)	11.5 (6.8)	800	商業	横浜	330m
	3	1	相模原緑 5-4	橋本2丁目344番1 「橋本2-10-24」	304,000 (275,000)	10.5 (10.0)	300	近商	橋本	350m
	4	23	横浜西 5-2	北幸2丁目9番4外 「北幸2-9-10」	1,240,000 (1,130,000)	9.7 (4.6)	500	商業	横浜	650m
	5	3	神奈川 5-11	鶴屋町2丁目24番1	1,700,000 (1,550,000)	9.7 (7.6)	600	商業	横浜	290m
	6	8	横浜西 5-17	高島2丁目22番8 「高島2-14-11」	1,940,000 (1,770,000)	9.6 (6.6)	800	商業	横浜	200m
	7	17	横浜西 5-8	南幸2丁目17番7 「南幸2-17-7」	1,370,000 (1,250,000)	9.6 (5.0)	700	商業	横浜	540m
	8	15	横浜西 5-7	南幸2丁目9番13 「南幸2-9-19」	1,530,000 (1,400,000)	9.3 (5.3)	500	商業	横浜	400m
	9	10	神奈川 5-8	金港町6番14	850,000 (778,000)	9.3 (6.1)	500	商業	横浜	400m
	10	21	横浜西 5-9	高島2丁目3番5 「高島2-5-10」	699,000 (640,000)	9.2 (4.7)	600	商業	横浜	390m
下落率順	1	1	三浦 5-2	三崎4丁目38番13 「三崎4-7-3」	92,500 (99,000)	△6.6 (△6.6)	400	商業	三崎口	5.5km
	2	2	神奈川二宮 5-1	二宮字西浜端198番1外	203,000 (213,000)	△4.7 (△4.1)	200	近商	二宮	駅前広場 接面
	3	3	真鶴 5-1	真鶴字宿612番1	67,800 (70,500)	△3.8 (△3.8)	200	近商	真鶴	1km
	4	13	秦野 5-3	南矢名1丁目2317番3 「南矢名1-14-10」	232,000 (241,000)	△3.7 (△1.6)	300	近商	東海大学前	100m
	5	-	湯河原 5-2	宮上字丸山637番29外	64,000 (66,100)	△3.2 (新規)	400	商業	湯河原	3.6km
	6	4	山北 5-1	山北字清水1378番6外	53,900 (55,600)	△3.1 (△3.0)	200	近商	山北	340m
	7	6	湯河原 5-1	土肥4丁目2番15	115,000 (118,000)	△2.5 (△2.5)	400	商業	湯河原	350m
	8	11	秦野 5-5	本町1丁目2607番39 「本町1-4-10」	168,000 (172,000)	△2.3 (△1.7)	400	商業	秦野	450m
	9	7	三浦 5-1	初声町入江字二番地207番3外	89,000 (91,000)	△2.2 (△2.2)	200	1住居	三崎口	1.2km
	10	-	大磯 5-1	大磯字北本町1023番1	181,000 (185,000)	△2.2 (選定替)	200	近商	大磯	350m

2.H29地価公示 概況報告

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	1	神奈川寒川 9-1	田端1590番2	86,000 (80,000)	7.5 (9.6)	200	工専	寒川	2.3km
	2	2	厚木 9-1	緑ヶ丘5丁目2025番2外 「緑ヶ丘5-1-2」	87,000 (81,000)	7.4 (9.5)	200	工業	本厚木	2.8km
	3	5	厚木 9-4	飯山字台ノ岡2453番10	66,000 (61,500)	7.3 (7.7)	200	工業	本厚木	4.7km
	4	3	厚木 9-5	長谷字柳町260番16外	107,000 (100,000)	7.0 (8.9)	200	準工	愛甲石田	2.2km
	5	4	厚木 9-6	酒井字上反町3017番外	112,000 (105,000)	6.7 (7.9)	200	準工	本厚木	2.5km

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（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！

