

# 2017年 第3回勉強会 補助レジュメ

2017年7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

## グラントルール等の

### 確認

- グラントルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(20:00まで)

- ケースメソッド：『仮換地が未指定（指定時期は不明確）の土地区画整理事業の施行区域内にある地積約1,700㎡の市街地山林の評価方法』について争われた事例（東京国税不服審判所H19第189号H20.5.29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

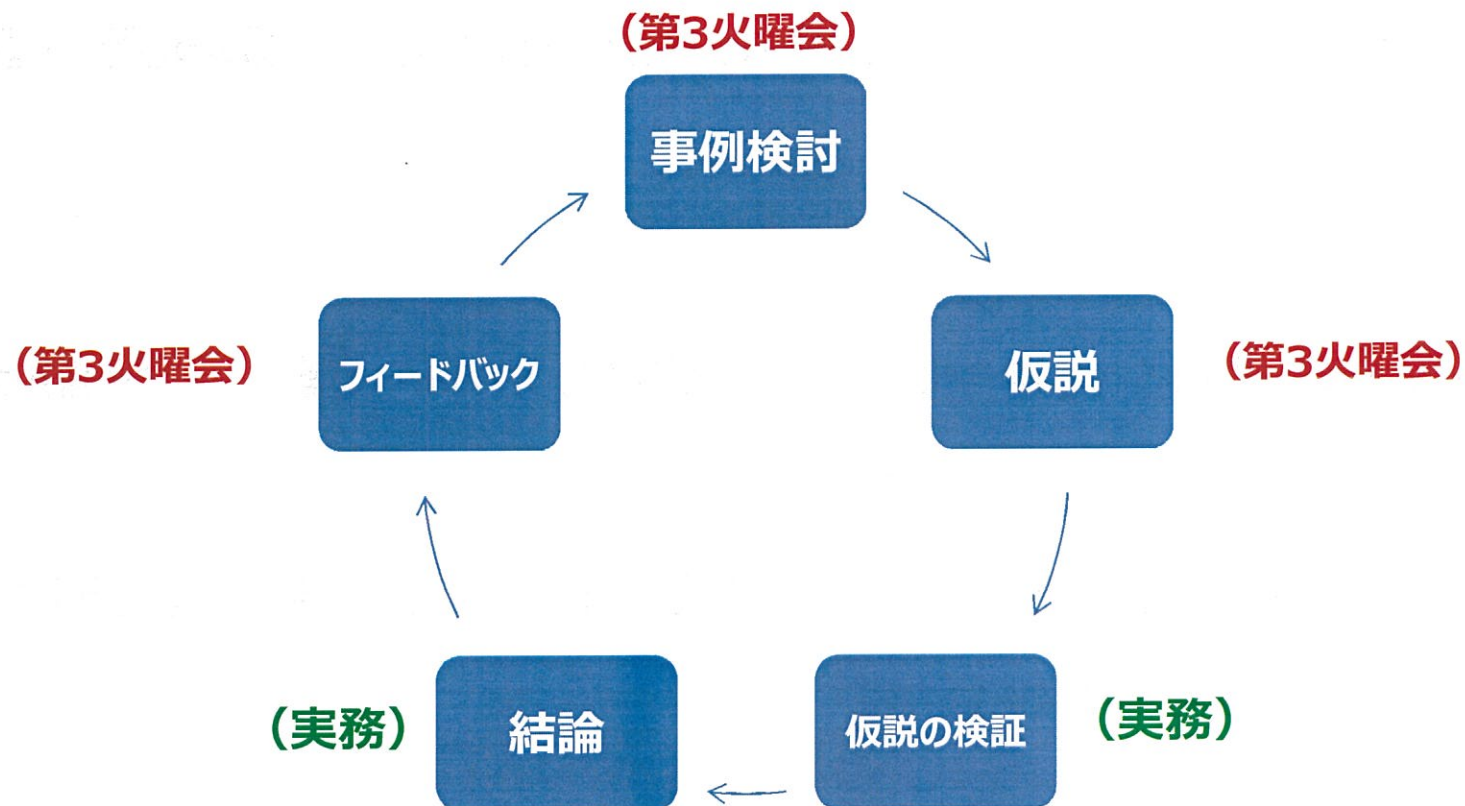
## ■ 目的

- **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

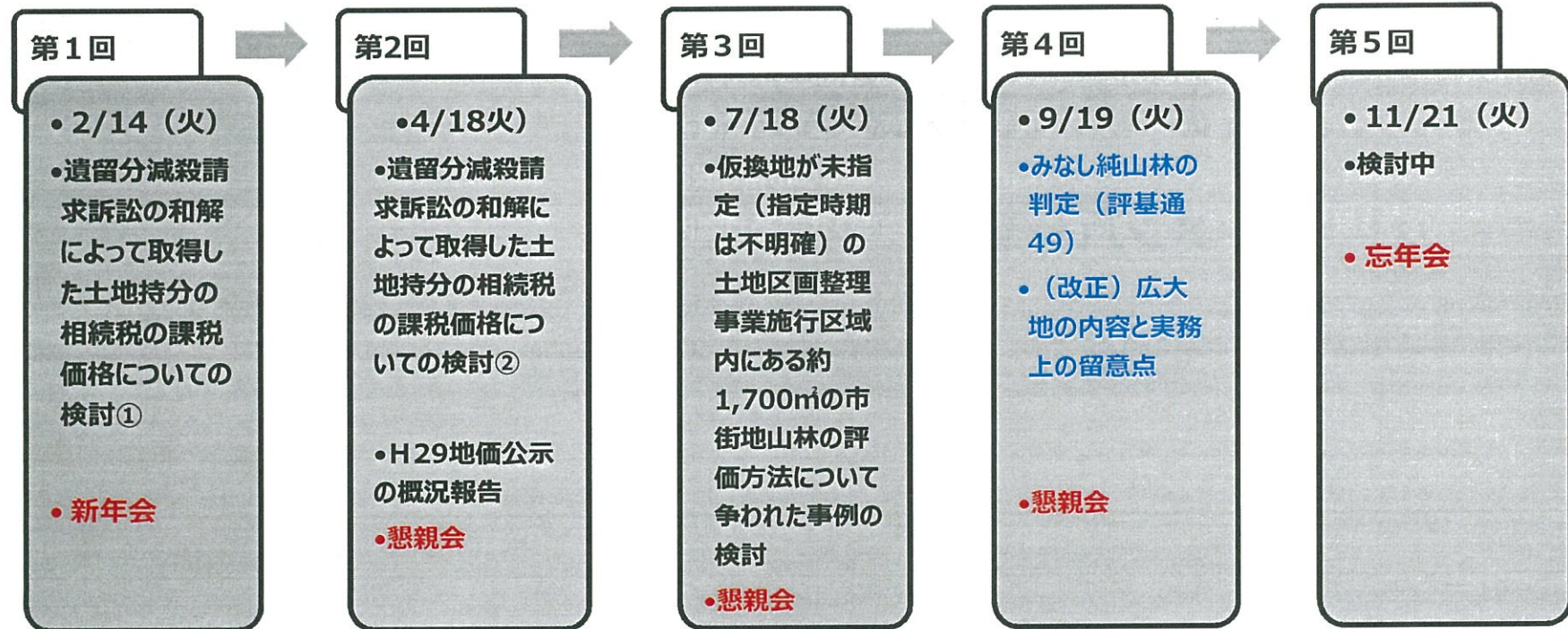


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 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

• ケースメソッド『仮換地が未指定（指定時期は不明）の土地区画整理事業の施行区域内にある地積約1,700㎡の市街地山林の評価方法』について争われた事例（東裁（諸）H19第189号H20.5.29）

5

• まとめ

6

• フィードバック用紙の回収

# 前回のフォローアップ

(最有効使用の判定について)



## 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

◆ 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"> <li>・規模</li> <li>・騒音</li> <li>・高さ制限 (航空法により約60m前後)</li> <li>・地下埋設物については考慮外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規模</li> <li>・騒音</li> <li>・高さ制限 (航空法により約60m前後)</li> <li>・高圧線下地及び鉄塔隣接</li> </ul>	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%	

最有効使用は戸建分譲素地だった (マンションにするには地盤改良が必要 もともと池)

・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

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

## 1.0なぜこの事例を選んだのか？

- ◆論点が豊富でハイブリッド事例であるため
  - 区画整理事業とは
    - 流れ・内容・施行区域に関する各段階での利用制限など
  - 土地区画整理事業地内にある土地の評価方法
    - 財産評価基本通達上
      - ✓山林の種類、市街地山林とは
      - ✓市街地山林かつ広大地に該当する場合
    - 時価評価
      - ✓鑑定評価を適用した場合の手法について
      - ✓宅地見込地、林地
- ◆審判所の裁決内容に疑問点があるため検証の必要性あり
  - 施行区域内の建築等制限と宅地開発の可能性についてなど

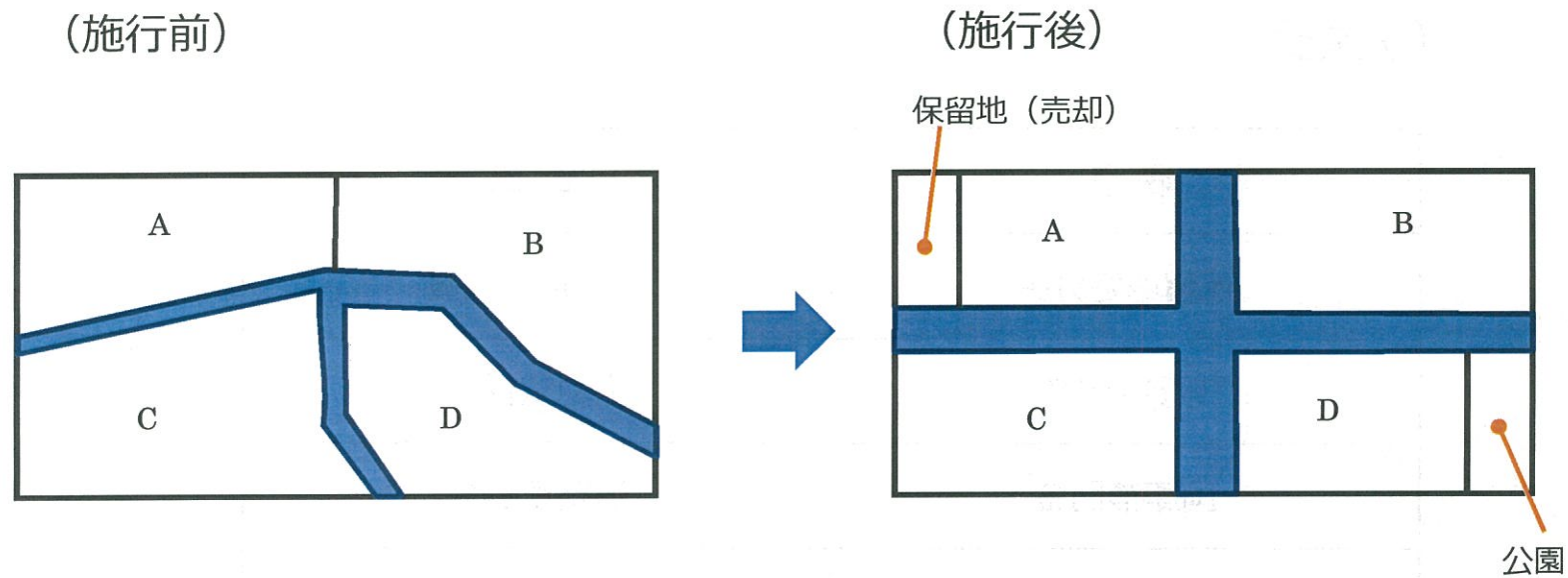
- ◆ 区画整理等に関する各論点の理解や用語の意義の整理、他の事案での活用など  
(ex.生産緑地を宅地化する場合の土地区画整理の個人施行)
- ◆ 本件の裁決内容に疑問点があるため、もし、われわれが当事者から依頼を受けたとしたら、どのように対応し評価するのかを提案する



## 2.土地区画整理事業について

## 2.区画整理事業とは

### 2.1土地区画整理事業とは（イメージ）



## 2.土地区画整理事業について

## 2.区画整理事業とは

### 2.1土地区画整理事業とは

(事業費)

収 入	支 出
保留地処分金	家屋移転補償
県費・市費	宅地整備費
国庫補助金	道路整備費
公共施設管理者負担金	公園整備費

## 2.土地区画整理事業について

### 2.区画整理事業とは

#### 2.1土地区画整理事業とは

(施行者)

個人	1人施行と共同施行（7人未満）がある。
組合	7人以上が土地区画整理組合を組織して施行する。
区画整理会社	土地について権利を持つ者を株主とする株式会社が施行
地方公共団体	都道府県または市町村による施行
行政庁	国にとって重要な施設の整備や災害復旧などで急施を要すると認められた場合は国土交通大臣、都道府県知事、市町村長が施行
公団等	宅地の供給を目的として、都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社などが施行

## 2.土地区画整理事業について

### 2.1土地区画整理事業とは

#### ◆ 土地区画整理事業の流れと内容（都市計画事業を前提）

	流れ	内 容
①	地域住民とまちづくり案の検討	地域住民や市町村とどのような町にするかの話し合い
②	都市計画決定 (都市計画法53条、54条)	区画整理を行うエリアの確定 (建物建築に当たっては許可が必要で2階以下、地階を有さない、主要構造部が木造、鉄骨造等しか建築できない:都市計画法54条)
③	施行規則・定款・事業計画の 決定(都市計画法65条)	規則・事業計画・設計の概要・事業期間・資金計画を決定する。 (原則建物建築不可:土地区画整理法第76条第1項)
④	土地区画整理審議会・ 総会の設置	地権者の代表を選挙によって委員を選出し換地計画、仮換地指定等について審議を行う。組合施行の場合は総会で議決する。

## 2.土地区画整理事業について

### 2.1土地区画整理事業とは

#### ◆ 土地区画整理事業の流れと内容（都市計画事業を前提）

	流れ	内 容
⑤	仮換地指定 (土地区画整理法98条)	将来換地される土地の位置、範囲を指定する。 ここから地権者は建物等の建築が可能となる。 (但し仮換地が指定されても土地が造成前で使用収益開始が出来ない場合もある。)
⑥	建物移転補償・工事	建物の移転工事、土地造成、道路築造、公園整備等を行う。
⑦	換地処分 (土地区画整理法103条)	権利が換地上に移行。施行者が土地・建物の登記等をまとめて行う。
⑧	事業完了	換地について清算金の徴収・交付を行い事業が完了する。

## 2. 土地区画整理事業について

## 2.1 土地区画整理事業とは

## ◆ 土地区画整理事業の流れと評価方法（都市計画事業を前提）

	流れ	評価方法	
		鑑定	財評基通達
①	地域住民とまちづくり案の検討	従前地を評価	従前地を評価 (財産評価基本通達24-2)
②	都市計画決定 (都市計画法53条、54条)	土地の形状・規模などは現況を所与とするが、53条許可が必要な土地として評価する。(この段階では一般的に価値は下がる)	
③	施行規則・定款・事業計画の決定 (都市計画法65条)	従前地を評価	従前地を評価 (財産評価基本通達24-2) (注) 法76.1
④	土地区画整理審議会・総会の設置		

## 2.土地区画整理事業について

### 2.1土地区画整理事業とは

◆ 土地区画整理事業の流れと評価方法（都市計画事業を前提）

	流れ	評価方法	
		鑑定	財評基通達
⑤	仮換地指定 (土地区画整理法98条)	仮換地を前提に評価を行う (仮換地の数量・形状) ※清算金については、一般的に事業完了直前まで不明のため考慮外とすることが多い	仮換地を前提に評価を行う（仮換地の数量、形状） ただし、その仮換地の造成工事が施行中で、当該 <b>工事が完了するまでの期間が1年を超えると見込まれる場合</b> の仮換地の価額に相当する価額は、その仮換地について造成工事が完了したものととして、路線価方式又は倍率方式によって評価した価額の <b>100分の95に相当する価額</b> によって評価。この場合において、換地処分により徴収又は交付されることとなる清算金のうち、課税時期において <b>确实と見込まれるものがあるときには</b> 、その金額を評価上考慮して、徴収されるものは仮換地の価額から減算し、交付されるものは加算して評価。なお、仮換地が指定されている場合であっても、仮換地について使用又は収益を開始する日を別に定めるとされているため、 <b>当該仮換地について使用又は収益を開始することができないこと、仮換地の造成工事が行われていないことの両方に該当する場合は従前の宅地の価額により評価。</b> (財産評価基本通達24-2)
⑥	建物移転補償・工事		

## 2. 土地区画整理事業について

### 2.1 土地区画整理事業とは

- ◆ 土地区画整理事業の流れと評価方法（都市計画事業を前提）

	流れ	評価方法	
		鑑定	財評基通達
⑦	換地処分 (土地区画整理法103条)	換地（あらたに登記された土地・建物） を前提に評価を行う ※清算金については、一般的に事業完 了直前まで不明のため考慮外とすることが 多い	換地（あらたに登記された土地・建物）を 前提に評価を行う ※清算金については、前記⑤と同様
⑧	事業完了		



### 3.1事案の概要

- 審査請求人ら：土地について鑑定評価額で相続税の申告
- 原処分庁：
  - ✓当該土地の相続税評価額 時価を上回るような特別な事情ない
  - ✓当該土地の価額は相続税評価額によるべき 更正処分等
- 審査請求人ら：同処分等は違法 全部の取消しを求めた

### 3.2審査請求に至る経緯

- 請求人3名（相続人）：相続税について法定申告期限までに原処分庁へ提出
- 請求人ら：H18.11.6修正申告書を提出（原処分庁の調査に基づき）
- 原処分庁：H18.11.28付 過少申告加算税の各賦課決定処分
- 原処分庁：H19.1.31付 各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分
- 請求人ら：H19.2.23 異議申立て
- 異議審理庁：H19.5.23付 棄却の異議決定
- 請求人ら：H19.6.20 審査請求

### 3.3関係法令等の要旨

#### ◆裁決書の添付資料 別紙5を参照

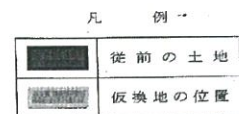
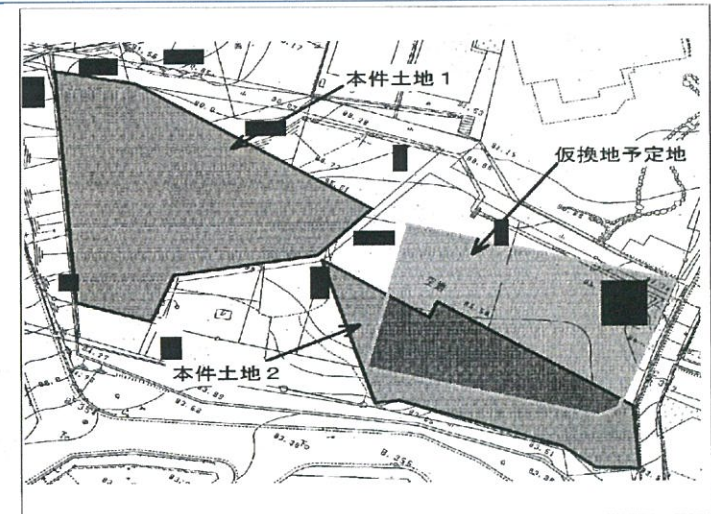
1. 土地区画整理法 76条（建築行為等の制限）、98条（仮換地の指定）、99条（仮換地指定の効果）
2. 相続税法 22条（評価の原則）
3. 財産評価基本通達 1（評価の原則）、14-3（特定路線価）、24-2（土地区画整理事業施行中の宅地の評価）、24-4（広大地の評価）、49（市街地山林の評価）、49-2（広大な市街地山林の評価）
4. 不動産鑑定評価基準 各論第1章価格に関する鑑定評価
5. 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

# 3.事実

# 3.事実

## 3.4基礎事実

順号	地積		地目		区域区分
		(公簿)	登記	現況	
1	1,047.59	545.45	宅地	山林	市街化区域
2	633.13	633.13	宅地	山林	市街化区域
計	1,680.72	1,178.58			



### 3.4基礎事実

- 本件各土地
  - ✓〇〇付 事業計画決定の公告がなされた
  - ✓〇〇が施行する〇〇土地区画整理事業の施行区域内に所在
  - ✓本件相続開始日において、「仮換地」の指定を受けていない

## 3.事実

## 3.事実

### 3.4基礎事実

- H17.9.27付 本件各鑑定書の要旨

項目	土地1	土地2
所在地	〇〇	〇〇
類型	宅地見込地	宅地見込地
数量	1,047.59㎡ (別紙仮換地重ね図)	633.13㎡ (別紙仮換地重ね図)
鑑定評価額	35,800,000円	18,200,000円
価格時点	〇〇	〇〇
鑑定方式	取引事例比較法、開発法 (戸建分譲)	

## 3.事実

## 3.事実

### 3.4基礎事実

- 開発区域内に新設する道路

項目	土地1	土地2
道路延長	33.5m	35m
幅員	5m	4.5m

## 3.事実

## 3.事実

### 3.4基礎事実

- 請求人ら、本件各土地の価額を本件各鑑定評価額として、本件申告及び本件修正申告をした

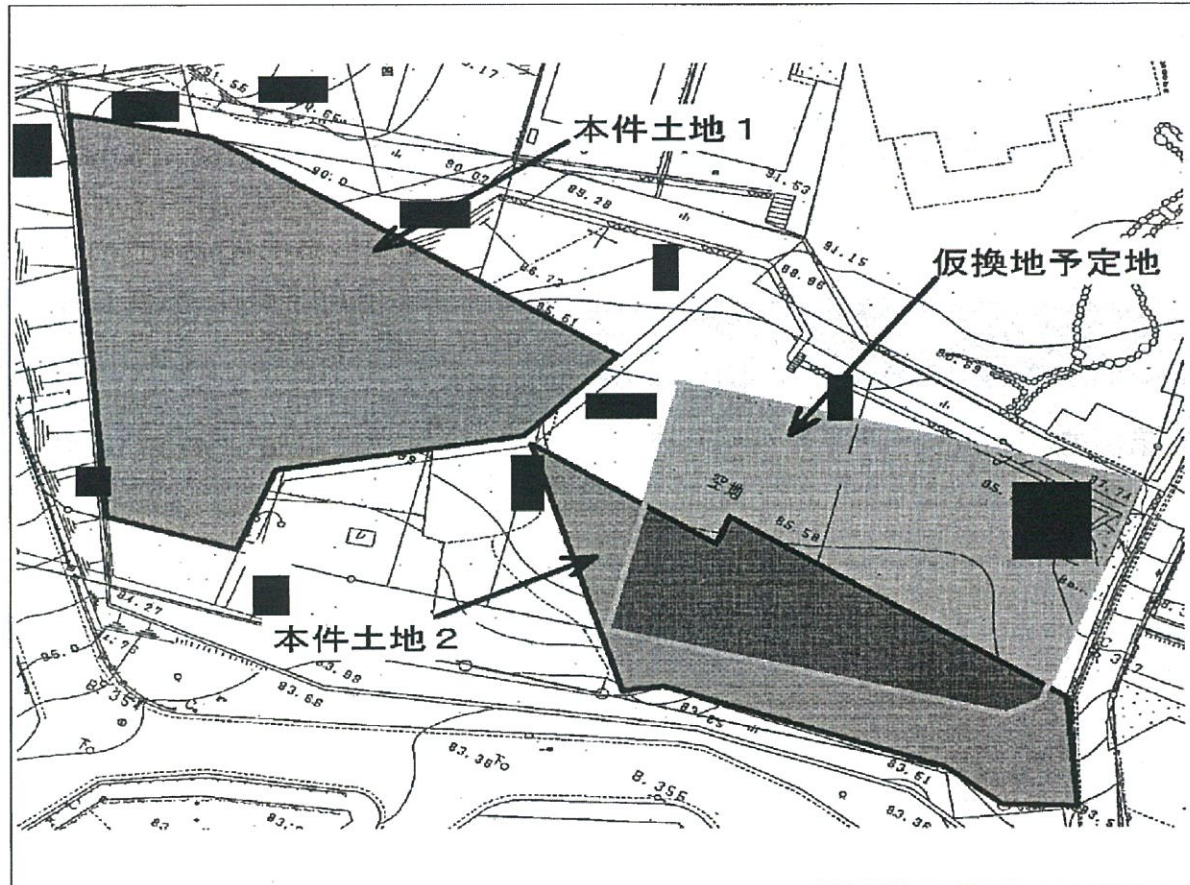
項目	土地1	土地2
交通接近	〇〇の北方約750m（道路距離）	
現況地目	山林（市街化区域内）	
評基通14-2に定める地区	普通住宅地区	
形状等	<ul style="list-style-type: none"><li>・不整形地</li><li>・無道路地（西側道路から約7.5m奥に入った）</li><li>・高低差 最大7m</li><li>・平均斜度 約8度の傾斜地</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不整形地</li><li>・東側幅員1.8m道路に接道</li><li>・高低差 最大2m</li><li>・平均斜度 3度以下の傾斜地</li></ul>





# 3.事実

# 3.事実

## 3.4基礎事実 ●別表6 本件仮換地重ね図における仮換地予定地の状況



凡 例

	従前の土地
	仮換地の位置

## 3.事実

## 3.事実

### 3.4基礎事実

- 本件各土地は路線価地域に存するが、路線価が付されていない

項目	西側道路	東側道路
特定路線価	130,000円/㎡	120,000円/㎡

## 4.主張

## 4.主張

### 4.1請求人らの主張

- 原処分庁が取引事例比較法に基づき算定した本件各土地の時価は、本件各土地の特殊事情（傾斜地、無道路地、不整形地）を考慮しておらず時価として適正ではない。
- 本件各鑑定評価の内容

	土地1	土地2
類型・条件等	宅地見込地（現況は市街化区域内の山林） 従前地として評価	宅地見込地（現況は市街化区域内の山林） 従前地として評価
数量	1,047.59㎡ （造成工事費を査定した建築事務所が求積）	633.13㎡ （造成工事費を査定した建築事務所が求積）
鑑定評価額	<b>35,800,000円（34,200円/㎡）</b>	<b>18,200,000円（28,700円/㎡）</b>
道路計画	道路延長33.5m、幅員5m	道路延長35m、幅員4.5m
評価基本通達14-2に定める地区	普通住宅地区 特定路線価130,000円	普通住宅地区 特定路線価120,000円

## 4.主張

## 4.主張

### 4.1請求人らの主張

	土地1	土地2
個別的要因	土地区画整理事業の施行地区内、不整形地で西側8mの道路から約7.5m入った無道路地で高低差約7m、平均斜度8度の傾斜地	土地区画整理事業の施行地区内、不整形地で東側1.8mの道路に接して高低差約2m、平均斜度3度の傾斜地
評価方針	宅地見込地としての取引事例比較法及び戸建分譲を想定した開発法を適用し中庸値	宅地見込地としての取引事例比較法及び戸建分譲を想定した開発法を適用し中庸値
取引事例比較法 (標準価格)	13,600円～32,900円/㎡の宅地見込地の取引事例を採用し、標準化補正率は80%～100%、地域格差補正は20%～58%、比準価格は45,300円/㎡、標準価格は45,000円/㎡	13,600円～32,900円/㎡の宅地見込地の取引事例を採用し、標準化補正率は80%～100%、地域格差補正は28%～65%、比準価格は37,500円/㎡、標準価格は38,000円/㎡
取引事例比較法 (個別格差)	不整形▲5% 地勢（道路より低い）▲5% 無道路地（道路用地取得費用相当額）▲15% 合計▲25%（総和）	地勢（道路より高い）▲10% 不整形▲10% 合計▲20%（総和）
取引事例比較法による 価格	<b>35,400,000円 (33,800円/㎡)</b> <i>(C)2017 Seiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.</i>	<b>19,200,000円 (30,300円/㎡)</b>

# 4.主張

# 4.主張

## 4.1請求人らの主張

開発法 (開発計画)	土地1			土地2		
	区分	面積 (㎡)	割合 (%)	区分	面積 (㎡)	割合 (%)
	①有効宅地	814.31	74.77	①有効宅地	417.00	65.86
	②開発道路	163.15	14.98	②開発道路	165.61	26.16
	③緑地	63.39	5.82	③緑地	38.04	6.01
	④擁壁後退	4.74	0.44	④擁壁後退	10.48	1.66
	⑤ごみ集積場	2.00	0.18	⑤ごみ集積場	2.00	0.32
	小計	1,047.59	96.19	小計	633.13	100.00
	⑥取付道路	41.44	3.81	⑥取付道路		
	合計	1,089.03	100.00	合計		
開発法 (販売単価)	標準価格176,000円/㎡、販売額171,800円			標準価格176,000円/㎡、販売額176,300円		
開発法 (造成工事費)	78,682,800円 (72,300円/㎡)			48,330,450円 (76,300円/㎡)		
開発法 (事業期間)	15ヶ月			12ヶ月		
開発法 (投下資本収益率)	12%			12%		
<b>開発法による価格</b>	<b>36,100,000円 (34,500円/㎡)</b>			<b>17,200,000円 (27,200円/㎡)</b>		

## 4.主張

### 4.2原処分庁の主張

- 納税者間の課税の適正、公平の確保という見地から、評価基本通達に定める評価方法の適用は合理性を有する
- この方法によらないことが正当として是認されるような**特別な事情がある場合を除き**、これに基づき評価するのが相当
- 本件各土地の相続税評価額

	土地1	土地2
評価方法	<p>・現況地目は山林 →評価基本通達45《評価の方式》によれば①純山林及び中間山林②市街地山林に区分して評価</p> <p>・本件は市街地山林に該当 →評価基本通達49《宅地比準方式》により評価</p> <p>また、評価基本通達24-4広大地に該当する場合同49の定めに関わらず、同24-4の定めに従って評価</p>	

## 4.主張

## 4.主張

### 4.2原処分庁の主張

	土地1	土地2
相続税評価額	特定路線価（西側道路）：130,000円/㎡	特定路線価（東側道路）：120,000円/㎡
	①宅地比準方式による価額 不整形地、無道路地、傾斜地であることを考慮 81,485,740円	①宅地比準方式による価額 不整形地、傾斜地であることを考慮 50,721,310円
	②広大地補正率を適用した価額 <b>(&gt;) 74,578,628円 (71,200円/㎡)</b>	②広大地補正率を適用した価額 <b>(&gt;) 43,180,238円 (68,200円/㎡)</b>

# 4.主張

# 4.主張

## 4.2原処分庁の主張

	土地1	土地2
時 価	・取引価格×事情補正×時点修正× (※) 標準化補正×地域格差 = 事例の比準価格 ・事例の比準価格× (※) 個別格差 = 対象不動産の比準価格 (時価) (※) 広大地補正率	
	103,569,985円 (98,900円/㎡)	59,980,836円 (94,700円/㎡)
結 論	いずれも相続税評価額が時価を下回っていることから、本件相続に係る相続税の課税価格に算入すべき価額は相続税評価額によるのが相当	
参 考 (みなし純山林とは、 いえないのか)	宅地化が見込めない市街地山林の判定 (みなし純山林) ①経済合理性から判断する場合 多額の造成費 ②形状から判断する場合 宅地造成が不可能と認められるような急傾斜地  評価基本通達49(近隣純山林比準方式)により評価 ・計算方法 近隣の純山林の1㎡当たりの価格×山林の地積	



### 5.1認定事実

- ① 本件各土地の地積は、付近の標準的な宅地の地積に比して著しく大きく、開発行為を行うとした場合に、道路等の公共公益的施設用地の負担が必要な土地
- ② 本件土地区画整理事業の施行地区内外にある土地の両方が接する路線価は、区別なく同一価格が設定
- ③ H17財産評価基準の倍率表に各地域の宅地の評価方式についての記載あり
- ④ 別表6 本件仮換地重ね図
  - ・ 本件土地1・2の仮換地予定地 本件土地2付近に一括配置
  - ・ 本件土地1 仮換地予定地と重複する部分が全くない
  - ・ 本件土地2 一部が仮換地予定地と重複 (266.64㎡)
- ⑤ 請求人ら本件鑑定評価額の合理性を裏付ける証拠提出 物件査定書など

### 5.2関係者の答述

#### ① ○○の職員

- 施行地区内で土地区画整理法第76条第1項に規定する建築物の建築等が許可されるのは、従前の土地と仮換地が重複してその重複部分に建築物の建築等を行う場合など
- 本件各土地 土地 1 全部 土地 2 その一部仮換地と重複していない
- 重複していない部分での建築物の建築等は、土地区画整理事業に支障をきたすと認められることから、法第76条第1項に規定する許可を得ることは相当難しい
- 仮換地指定済の面積割合 3.78%
- 事業の施行期間（H23まで）は、延伸される見込み
- 本件各土地の仮換地指定 早くてもH24度以降となる見込み

### 5.2関係者の答述

- ② ○○の答述（不動産鑑定士？）
- 本件各土地の面積 造成工事費の査定を依頼した設計事務所が本件重ね  
図に基づいて求積
  - 取引事例A～Dの採用理由 宅地見込地事例を収集、宅地となった際の価  
額は地域格差を考慮
  - 本件各鑑定書における地域格差の環境条件
    - ✓ 社会的環境とは、その土地の居住環境のこと
    - ✓ 周辺の利用状況とは、土地の周辺の現況のこと
    - ✓ これらの減価割合 これまでの実務経験に基づき決定
  - 本件各鑑定書においては、従前地として鑑定評価を行っているので、土地区  
画整理法第76条第1項の規定による建築制限は特に考慮していない  
(通常は評価条件として与えられる)

## 5.2関係者の答述

### ③ ○○の職員

- 開発区域内に新設する行き止まり道路の幅員は、開発面積にかかわらず、道路延長が35m以下の場合は4.5m

### 5.3相続税法第22条の法令解釈について

#### ① 時価の意義

- すなわち当該財産の客観的交換価値を意味する
- 対象財産は多種多様であることから、国税庁は、課税の公平、公正の観点から具体的評価方法等を評価基本通達に定めてその取り扱いを統一
- これを形式的にすべての納税者に適用して財産の評価を行うことは、租税負担の実質的公平をも実現することができることから、租税平等主義にかなるものであると解される
- したがって、**相続税評価額が相続開始時におけるその財産の時価を上回っているような特別な事情がない限り**、評価基本通達に基づき評価する方法には合理性があると認められる

### 5.3相続税法第22条の法令解釈について

- ② 相続税評価額が客観的交換価値を超えているとは
  - 当該評価額を下回る鑑定評価が存在し、その鑑定評価が一応公正妥当な不動産鑑定理論に従っているというのみでは足りない
    - ✓ 同一の土地についての他の不動産鑑定評価があればそれとの比較
    - ✓ 周辺の地価公示価格や都道府県地価調査に係る基準地の標準価格の状況
    - ✓ 近隣における取引事例等の諸事情
  - これらに照らして、**相続税評価額が客観的交換価値を上回ることが明らか**であると認められることを要する

### 5.4本件各土地の相続税評価額

- ① 評価基本通達に定める市街地山林の評価方法
  - 本件各土地：市街地山林（現況地目：山林、市街化区域内に所在）
  - 原則：（評基通49）宅地比準方式
  - （評基通24-4）広大地に該当するとき 同49の定めにかかわらず同24-4の定めに準じて評価 ただし、その価額 > 宅地比準方式の場合、宅地比準方式により評価（同49-2）
  - これらの取り扱いは、当審判所においても相当と認められる

### 5.4本件各土地の相続税評価額

- ② 本件各土地における土地区画整理法に基づく利用上の制限
- 法第76条第1項（都道府県知事の許可）
    - ✓ 建築物の建築等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を得なければならない
  - 法第99条第1項（仮換地指定の効果）
    - ✓ 使用・収益できる土地 指定後：仮換地、指定前：従前地
  - 本件各土地の場合 仮換地指定を受けていない。∴従前の土地について使用・収益
  - 本件各土地のうち、建築物の建築等が許可される可能性があるのは、本件土地2と仮換地が重複する部分（266.64㎡）しかし、
    - ✓ 当該部分は、三角形の不整形地、造成を要する傾斜地
    - ✓ ∴建築物の建築等は現実的ではない
    - ✓ しかも、これらの制限は、最短でもH23度までは解消されない



## 5.判断

## 5.判断

### 5.4本件各土地の相続税評価額

- ③ 相続税評価額の算定について  
(原処分庁算定による相続税評価額)  
a. 相続税評価額

	土地 1	土地 2
宅地比準方式	81,485,740円	50,721,310円
広大地補正率を適用	74,578,628円	43,180,238円
<b>相続税評価額</b>	<b>74,578,628円</b>	<b>43,180,238円</b>

※正面路線価：付設された特定路線価

- b. 本件各土地は、従前の土地をもって評価するのが相当  
原処分庁が、従前の土地に同通達24-4を適用して本件各土地の相続税評価額を算定したことは相当

### 5.4本件各土地の相続税評価額

#### ③ 相続税評価額の算定について

- c. ところで、土地区画整理事業の施行中の宅地について仮換地が指定されている場合
- 同通達24-2 仮換地の価額に相当する価額により評価
    - ✓ その仮換地の造成工事が施工中で、当該工事が完了するまでの期間が1年を超え  
ると見込まれる場合
    - ✓ 仮換地の価額に相当する価額 同通達24-2ただし書 その仮換地について造成工事が完了したものとして評価した価額の100分の95に相当する金額によって評価
  - 同通達24-2ただし書の取扱いは相当

### 5.4本件各土地の相続税評価額

#### ③ 相続税評価額の算定について

- d. 一方、本件各土地 事業計画決定の公告の日から本件相続開始日まで既に約14年が経過 最短でもH23度までは使用・収益について制限を受ける  
しかし、本件各土地の場合には、仮換地の指定がされていないため、同通達24-2 ただし書の適用はない（▲5%）
- e. また、当該施行地区内の路線価（特定も）、法第76条第1項の建築等に係る制限を考慮していない
- f. 同通達1の（3）：「その財産に影響を及ぼすべきすべての客観的な事情を考慮する必要がある」定めている
- 上記法第76条第1項の建築等に係る制限は、本件各土地の評価額に影響を及ぼすべき客観的な事情である
    - ✓ 本件各土地に係る特定路線価 制限を考慮していない
    - ✓ 原処分庁の相続税評価額の算定の過程 当該制限に基づく減価は考慮されていない

### 5.4本件各土地の相続税評価額

#### ③ 相続税評価額の算定について

##### (審判所算定による相続税評価額)

- a. 原処分庁の相続税評価額の算定内容は、上記本件各土地に係る土地区画整理法に基づく利用上の制限を考慮していない点を除けば、相当（**広大地に該当する市街地山林**）  
したがって、**原処分庁の算定を基礎** 当該利用上の制限に起因する▲減価を考慮して行う
- b. ところで、課税実務上、著しく利用価値が低下していると認められる部分がある宅地の価額は、10%を減価して評価することができる  
本件各土地の場合、同通達24-2ただし書の適用（▲5%）がない  
しかし、利用上の制限を受ける期間は、同ただし書のが定める期間よりも長期間になる **▲10%が相当**

## 5.4本件各土地の相続税評価額

## ③ 相続税評価額の算定について

(審判所算定による相続税評価額)

## c. 利用価値が低下していると認められる部分の面積

本件各土地全体において利用価値が著しく低下していると判断される(仮換地予定地が本件土地2と重複する部分に建築物の建築等を行うことは現実的ではないものと認められるため)

## d. 相続税評価額

	土地1	土地2
宅地比準方式	73,337,166円	45,649,179円
広大地補正率を適用	67,120,765円	38,862,214円
<b>相続税評価額</b>	<b>67,120,765円</b>	<b>38,862,214円</b>

※正面路線価：付設された特定路線価

### 5.5本件各土地の時価について

#### ① 本件鑑定評価額について

##### ◆開発法の適用について

- 開発法による価格を比較考量する方法は相当ではないと言わざるを得ない
- 将来の各算定額を価格時点に割り戻す必要がある しかし、前記の理由から  
現実に開発し販売できる時期を想定するのは困難

##### ◆取引事例比較法について

- 本件各鑑定書の比準価格の算定に当たり採用された取引事例は、本件各土地と地域格差が著しく、規範性に欠ける事例であると認められる
- 地域格差を考慮しているものの、補正内容は実現性、客観性に欠けており、減価の内容及び算定根拠も具体性に乏しい  
(ex.格差 100/20~100/58、調整区域内の事例など)

### 5.5本件各土地の時価について

#### ① 本件鑑定評価額について

- ◆以上により、本件各鑑定書の時価の算定方法は合理性を欠いているため、本件各鑑定評価額は、適正な時価を示しているとは認められない
- ◆したがって、本件各土地について、相続税評価額が相続開始日における時価を上回っているような特別な事情があると判断することはできない

### 5.5本件各土地の時価について

#### ② 当審判所算定による時価

◆土地の時価（客観的な交換価値）を認定する方法の一つとして取引事例比較法は合理性があり、また相当な方法である。

- 採用する取引事例は、可能な限り評価対象地に
  - ✓ 諸条件が合致
  - ✓ 取引時点が近接
  - ✓ 個別的事情が価格決定に寄与した度合いの小さいものが相当



## 5.5本件各土地の時価について

② 当審判所算定による時価

◆土地価格比準表（S50.1.20付国土庁土地局地価調査課長通達「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」）に準じて、各種補正を行い算定

	土地 1	土地 2
時 価	72,768,744円 (69,463円/㎡)	50,032,465円 (79,024円/㎡)

## 5.6課税価格に算入すべき本件各土地の価額

- ◆本件各土地の相続税評価額が、本件相続開始日における本件各土地の時価を上回るような特別な事情があるとは認められない
- ◆請求人らが本件鑑定評価額の合理性を裏付ける証拠として出した不動産業者4社による書面は、本件各土地の客観的交換価値を示すものとは認められないので採用することはできない

	土地 1	土地 2
相続税評価額	67,120,765円	38,862,214円
時 価	72,768,744円	50,032,465円

### 5.7本件各更正処分

- ◆請求人らの課税価格及び納付すべき税額を計算すると別表1の「審判所認定額」欄の通り（※黒塗り）
- ◆これらの金額は、いずれも本件各更正処分の金額を下回るから、本件各更正処分はいずれもその一部を取り消すべきである（別紙2-4の通り）（※黒塗り）

### 5.8本件各賦課決定処分

- ◆請求人らの過少申告加算税額を計算すると別表1の「審判所認定額」欄の通り（※黒塗り）
- ◆これらの金額は、いずれも本件各賦課決定処分の金額を下回るから、本件各賦課決定処分はいずれもその一部を取り消すべきである（別紙2-4の通り）（※黒塗り）

### 5.9その他

- ◆原処分庁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によってもこれを不相当とする理由は認められない
- ◆よって、主文の通り裁決する

# 6.本裁判に対する疑問点

## 6.疑問点

### ◆土地区画整理法第76条第1項の制約 建築等の許可について

	相続税評価	時価評価	備考
請求人ら	—	〈鑑定評価〉 ・取引事例比較法・開発法	(審判所判断) 開発法の適用は、将来の時期 想定困難
原処分庁	・広大地補正率を適用	事例価格×広大地補正率	
審判所	・広大地補正率を適用 ・+著しい利用価値低下▲10%	・取引事例比較法 (土地価格比準表) 〈要因比較〉 ・開発道路を開設・宅地造成の難易	

〈疑問点〉広大地の適用 ≡ 開発法の適用 では？

## 7.対応方法の提案

＜評価方法に応じた用語“山林”の分類＞

鑑定評価	相続税評価
・宅地見込地 ・林地	市街地 山林
(代面留) 林地	中間 山林
	純 山林

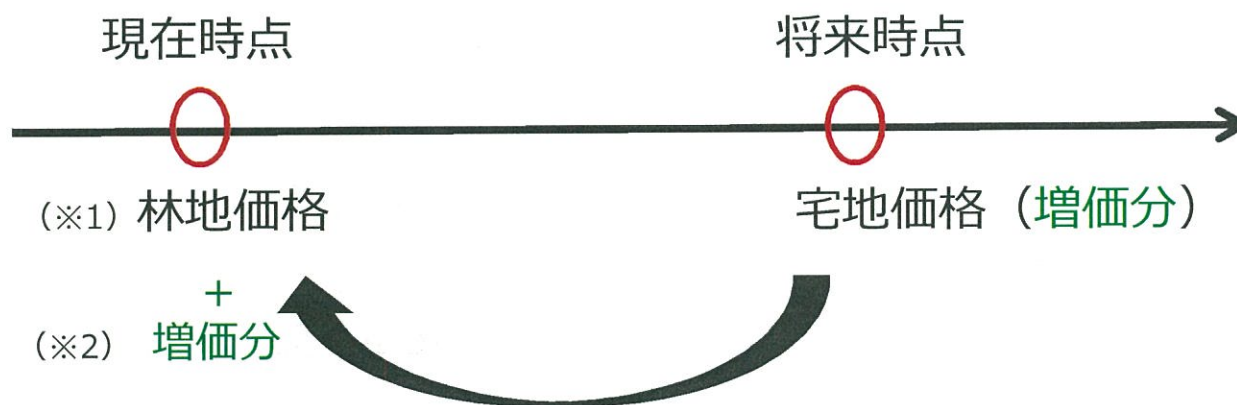
- ◆対象となる山林の熟成度に応じて評価手法を適用
- ◆山林の熟成度とは、山林が宅地化する蓋然性の如何によって判断

## 7.対応方法の提案

## 7.提案

### <鑑定評価手法>

「(※1) 林地価格 (山林としての価格) + (※2) 増加分の現在価値」



(※1) 相続税等に関わる評価の場合には、予め土地区画整理法第76条第1項を考慮する

(※2) 将来において宅地化されたことによる価値の増価分の現在価値を現在の林地価格に加える



# 7.対応方法の提案

## 7.提案

### (従前地)

項目	価格 (千円)
①林地	23,700(*1)
④増価分の現在価値	53,100(*3)
⑤鑑定評価額 (①+④)	<u>76,800(*4)</u>

(\*1)土地1 : 15,000円/m<sup>2</sup> 土地2 : 12,700円/m<sup>2</sup>

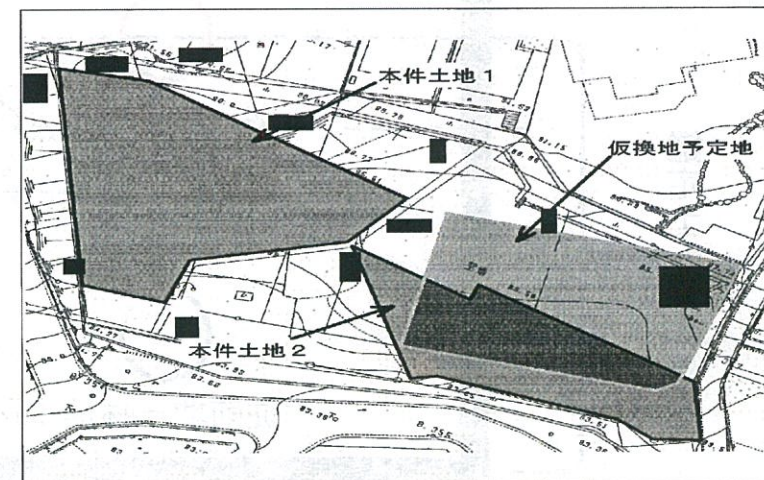
(\*3)増価分×複利現価率0.620921 (※)  
※5年、10%の複利現価率

(\*4) <117,758,866円 原処分庁が査定した相続税評価額  
<105,982,979円 審判所が査定した相続税評価額

### (仮換地)

項目	価格 (千円)
②仮換地	109,200(*2)
③増価分 (②-①)	85,500

(\*2)特定路線価130,000円×50%減歩された地積

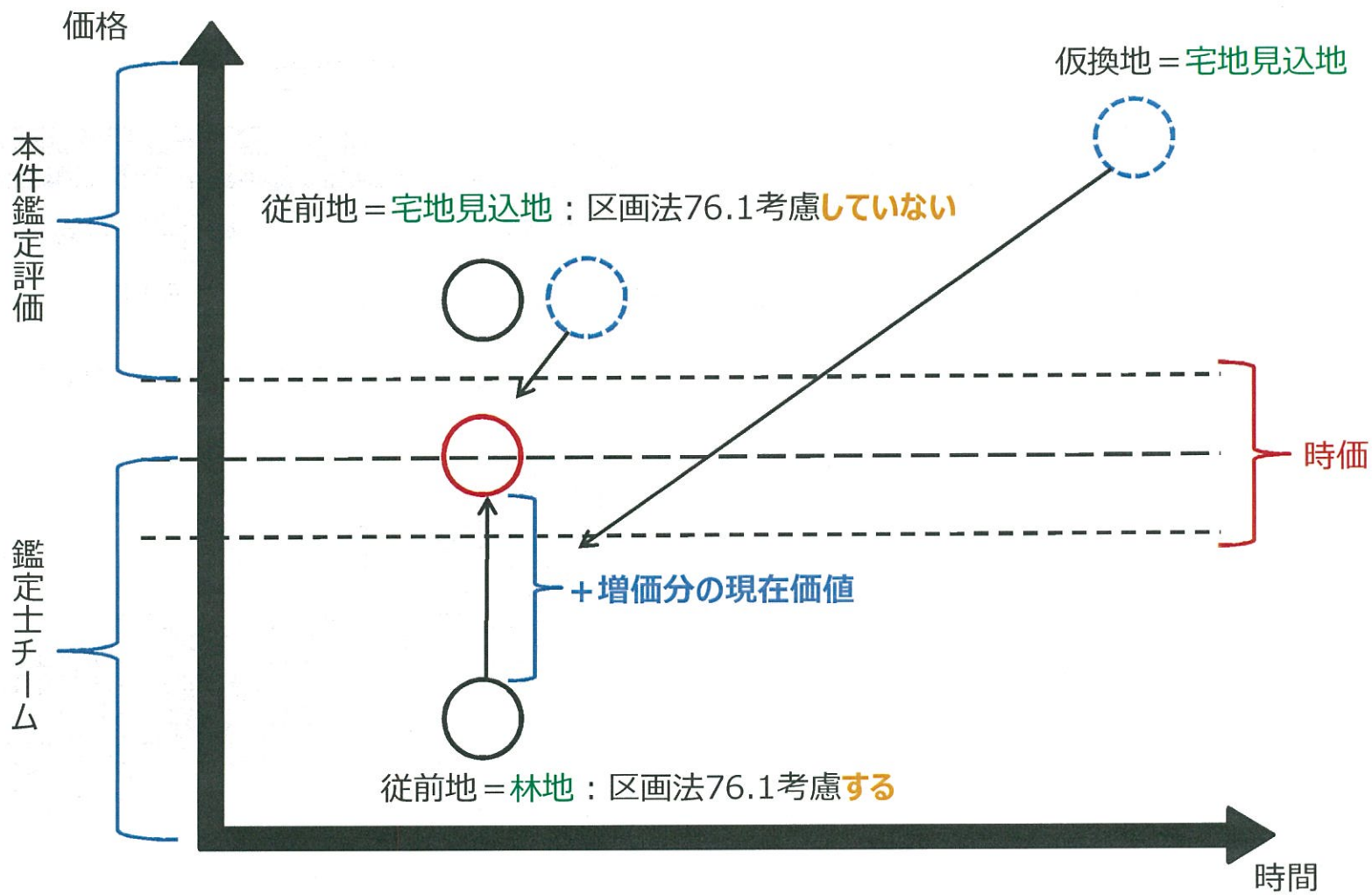


凡 例

<span style="background-color: black; color: black;">■</span>	従前の土地
<span style="background-color: gray; color: black;">■</span>	仮換地の位置

# 7.対応方法の提案

## 7.提案



### ◆土地区画整理事業について

- 流れ、内容、各段階での利用制限など
- 事業計画の決定段階でガラッと様子が変わる（土地区画整理法第76条第1項の制約）

### ◆土地区画整理事業地内にある土地の評価方法

- 財産評価基本通達上

#### ◆時価評価

### ◆審判所の裁決内容に関する疑問点とその対応方法について

**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（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**

