

2017年 第4回勉強会

補助レジユメ

2017年9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：『仮換地が未指定の土地区画整理事業の施行区域内にある市街地山林の評価方法』について争われた事例-2（東京国税不服審判所H19第189号H20.5.29裁決）
- みなし純山林について（宅地化が見込めない市街地山林の判定 評基通49）
- 広大地の評価の改正について（評基通20-2,24-4ほか）

懇親会 (20 : 15~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

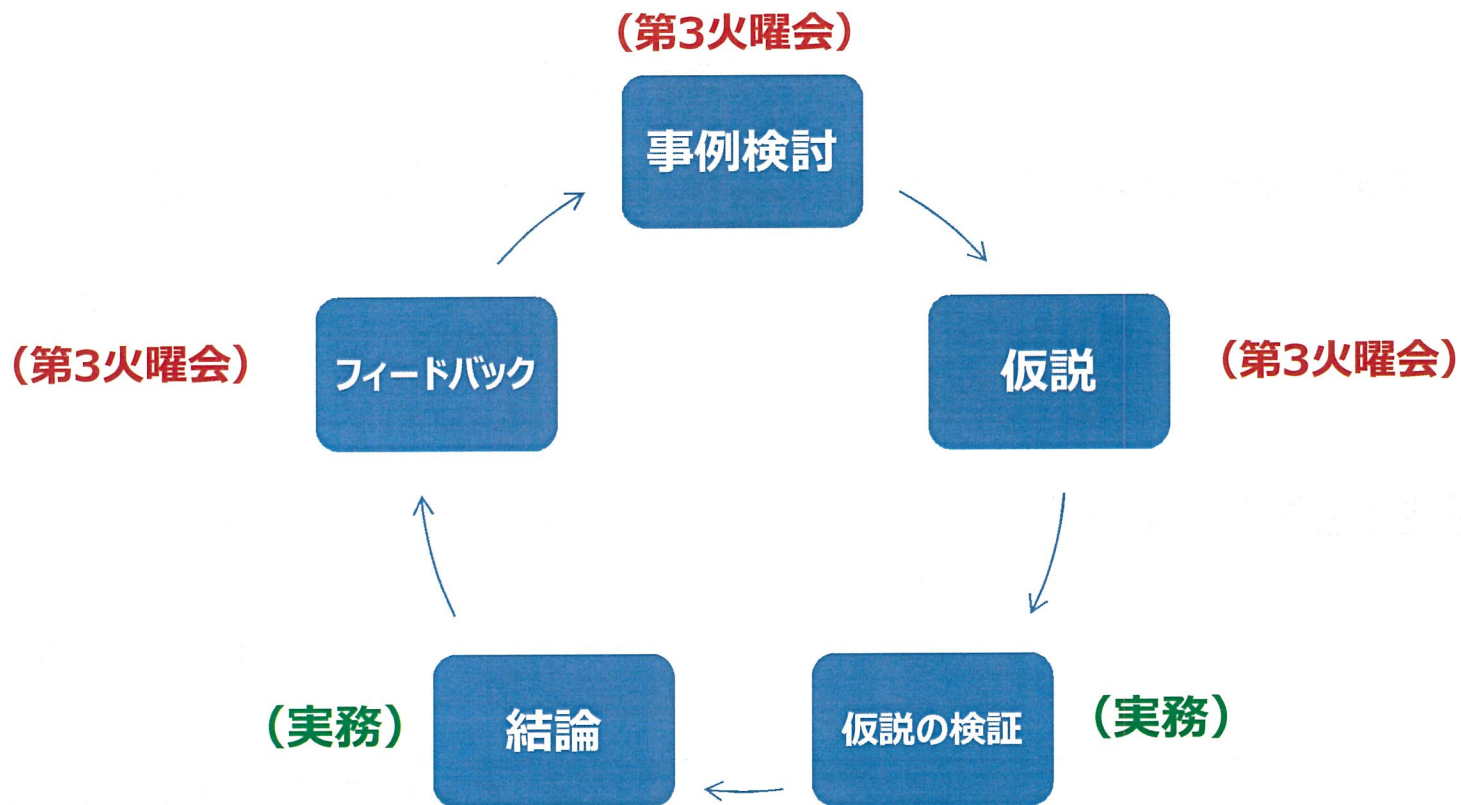
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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、実務に役立つヒントを得る
- 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

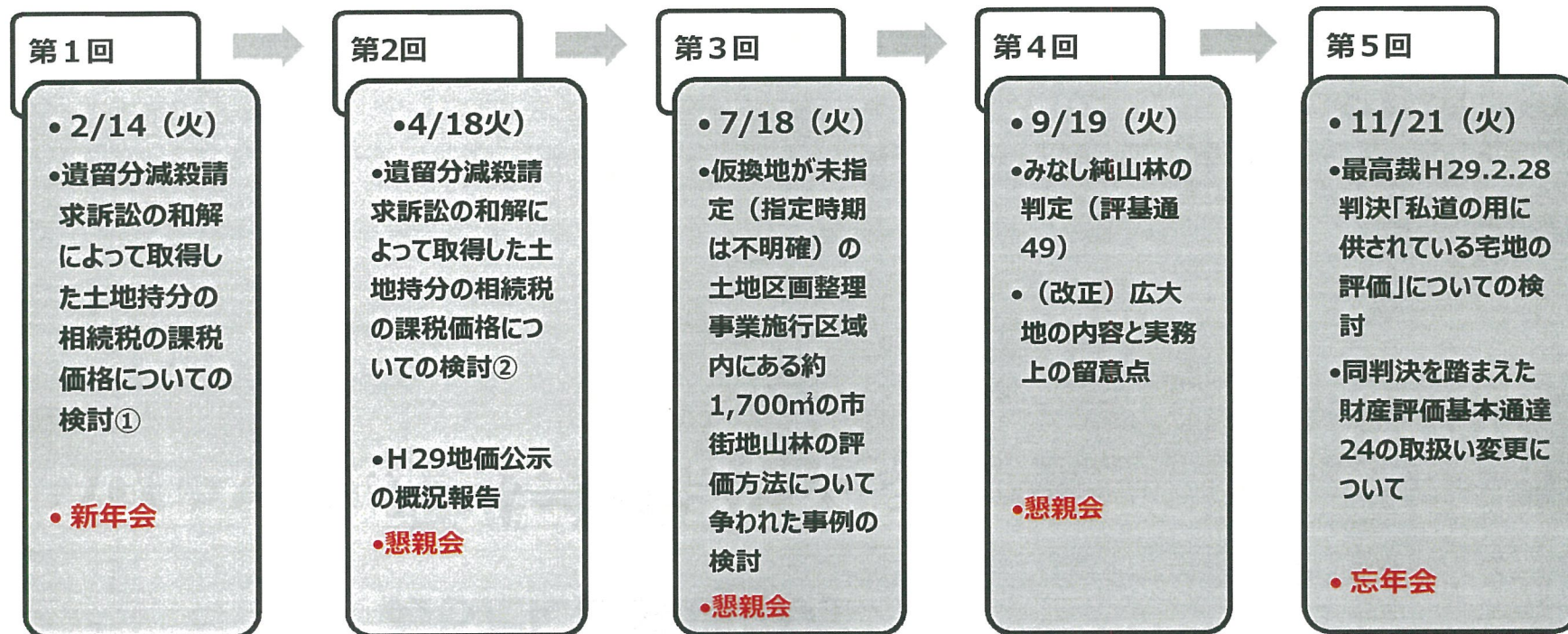
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



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

1-8

- 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）
- まとめ①

9

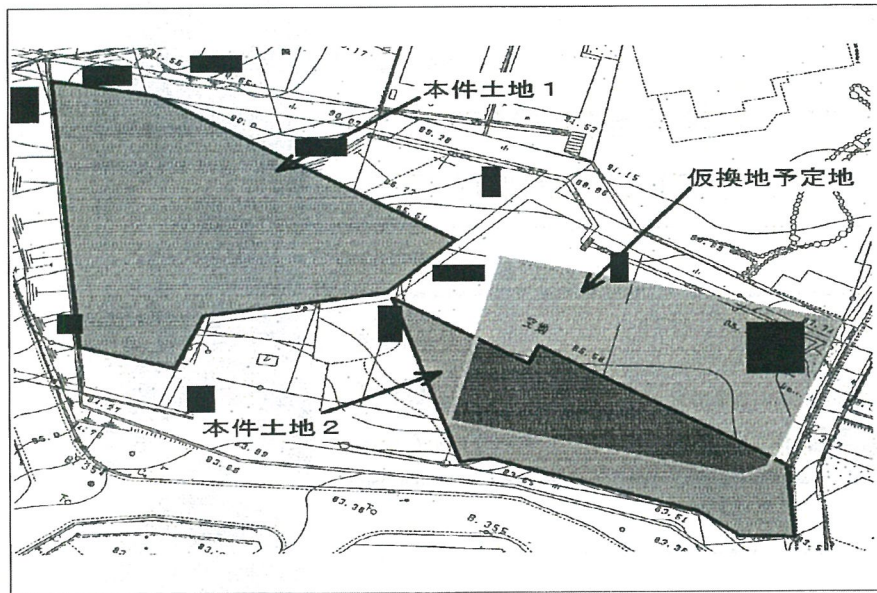
- 9.1 みなし純山林について
- 9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について
- まとめ②

10



- フィードバック用紙の回収

▶ 前回の早わかり

(事案の概要)



凡 例

	従前の土地
	仮換地の位置

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			
計	1,680.72	1,178.58			

●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

➤ 前回の早わかり

早わかり

(主張)

	請求人ら	原処分庁	
	鑑定評価額 (千円)	相続税評価額 (千円)	時価 (千円)
土地 1	35,800 (※1) (34,200円/㎡)	74,578 (※2) (71,200円/㎡)	103,569 (※2) (98,900円/㎡)
土地 2	18,200 (※1) (28,700円/㎡)	43,180 (※2) (68,200円/㎡)	59,980 (※2) (94,700円/㎡)
合計	54,000	117,758	163,549

(※1) 開発法による価格を考慮した価格

(※2) 広大地補正率を適用した価格

➤ 前回の早わかり

(判断)

	審判所		原処分庁	請求人ら
	相続税評価額 (千円)	時 価 (千円)	相続税評価額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
土地 1	67,120 (※3)	72,768 (※4)	74,578 (※1)	35,800 (※2)
土地 2	38,862 (※3)	50,032 (※4)	43,180 (※1)	18,200 (※2)
合 計	105,982	122,800	117,758	54,000

(※1) 従前地をもって評価相当、従前地に評基通24-4 (広大地) を適用して算定は相当、本件は土地区画整理法第76条第1項の建築等に係る制限がある、本件は評基通1 (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」にいう事情に該当するが考慮されていない

(※2) 開発法の適用について、現実の各時期の想定は困難

(※3) 原処分庁の算定額 × (1 - 0.1) 法第76条第1項の建築等の制限を考慮

(※4) 取引事例比較法を適用 土地価格比準表に準じて各種補正

5.判断

5.判断

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	合 計
相続税評価額	67,120,765円	38,862,214円	105,982,979円
時 価	72,768,744円	50,032,465円	122,801,209円

5.判断

5.判断

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.判断

5.判断

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

7.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
高い	・宅地見込地 ・林地	市街地 山林
熟成度 ↑ ↓	林地	中間 山林
		純 山林
低い		

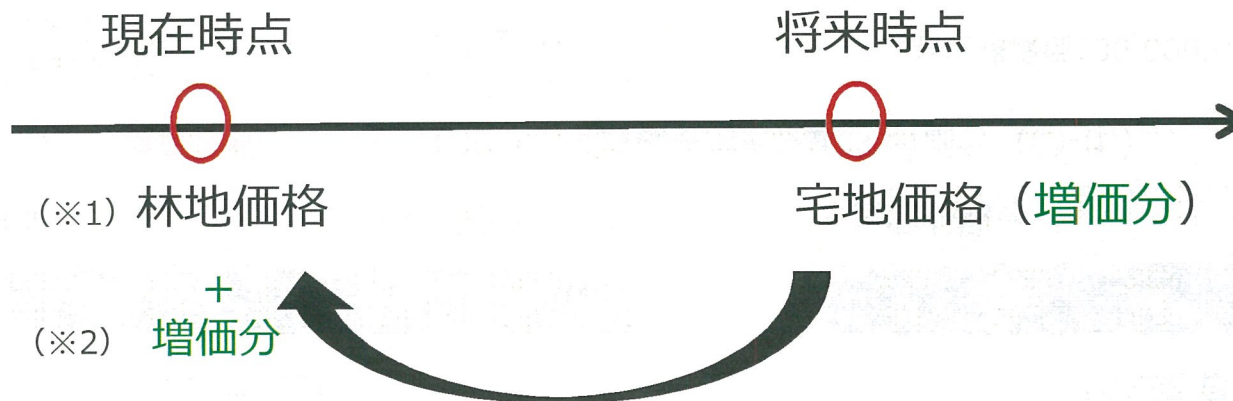
- ◆対象となる山林の熟成度に応じて評価手法を適用
- ◆山林の熟成度とは、山林が宅地化する蓋然性の如何によって判断

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) 増価分の現在価値」



(※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/㎡ 土地2 : 12,700円/㎡

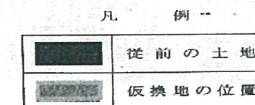
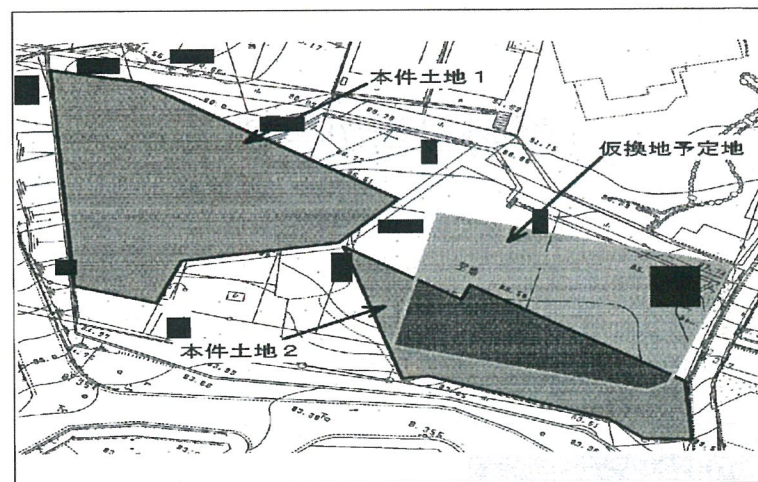
(*3)増価分×複利現価率0.620921 (※)
※5年、10%の複利現価率

(*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)

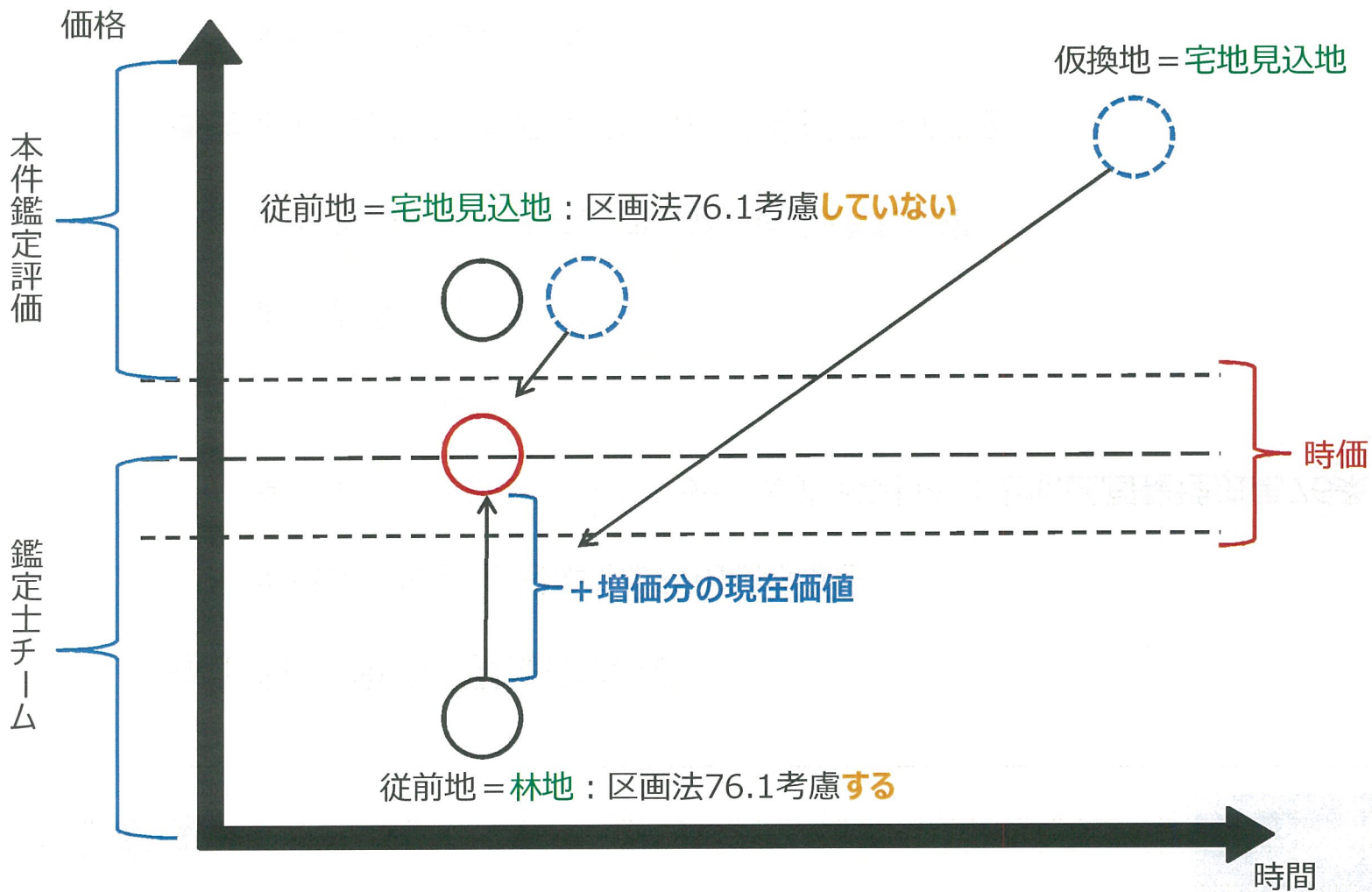
項目	価格 (千円)
②仮換地	109,200(*2)
③増価分 (②-①)	85,500

(*2)特定路線価130,000円×50%減歩された地積



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）
- 仮換地の指定の有無
- 本件の特殊性（事業決定後、仮換地未指定）

◆土地区画整理事業地内にある土地の評価方法

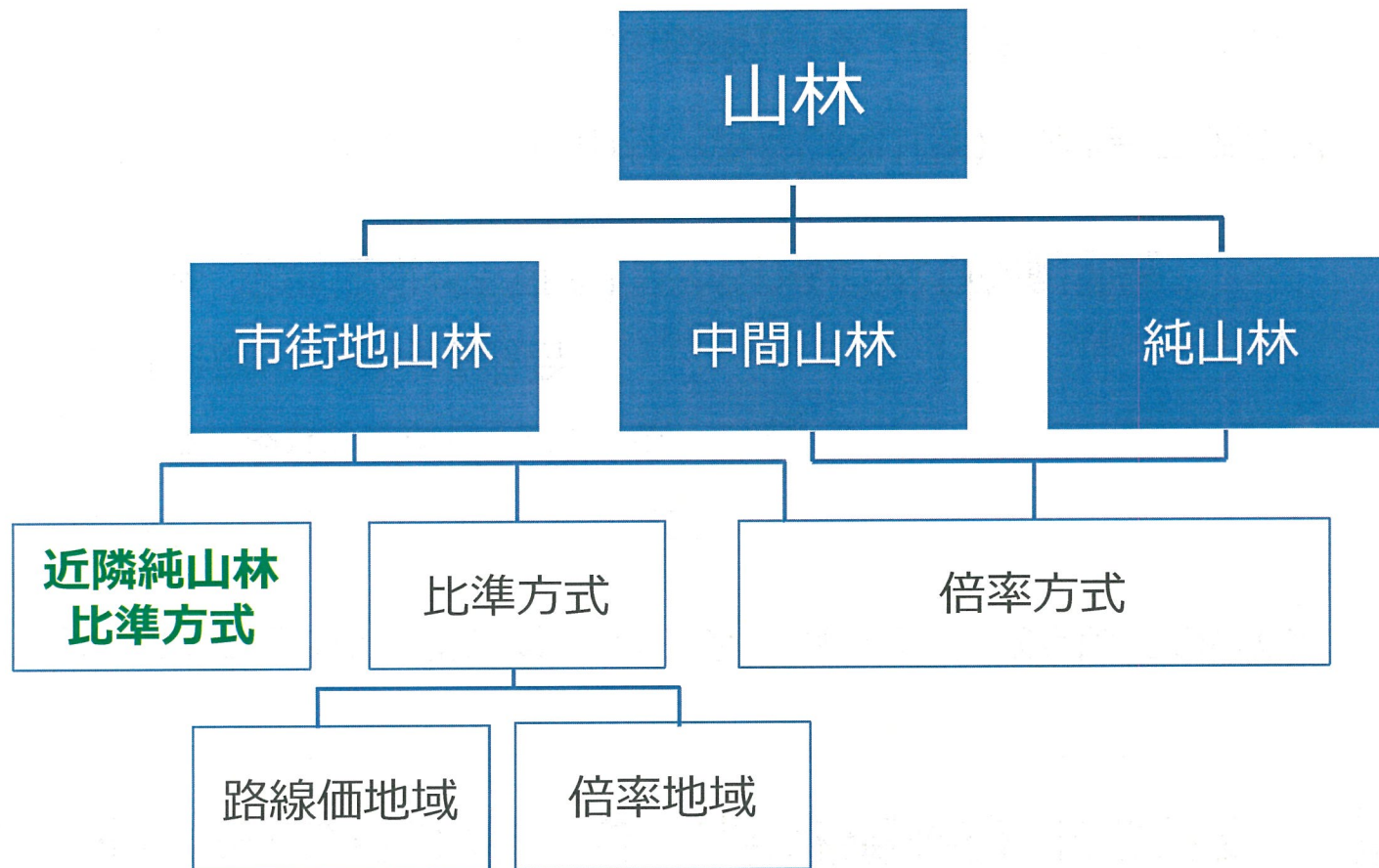
- 財産評価基本通達上

◆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

9.1みなし純山林について

<財基通上の山林の評価について①>



9.1近隣純山林比準方式（評基通49）について

9.みなし純山林

<宅地化が見込めない市街地山林（みなし純山林）の判定について>

- ① 経済合理性から判断する場合
 - ◆ 多額の造成費を要する
- 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等

<宅地化が見込めない市街地山林（みなし純山林）の計算方法について>

（近隣の純山林 1㎡あたりの価格） × （当該山林の地積）

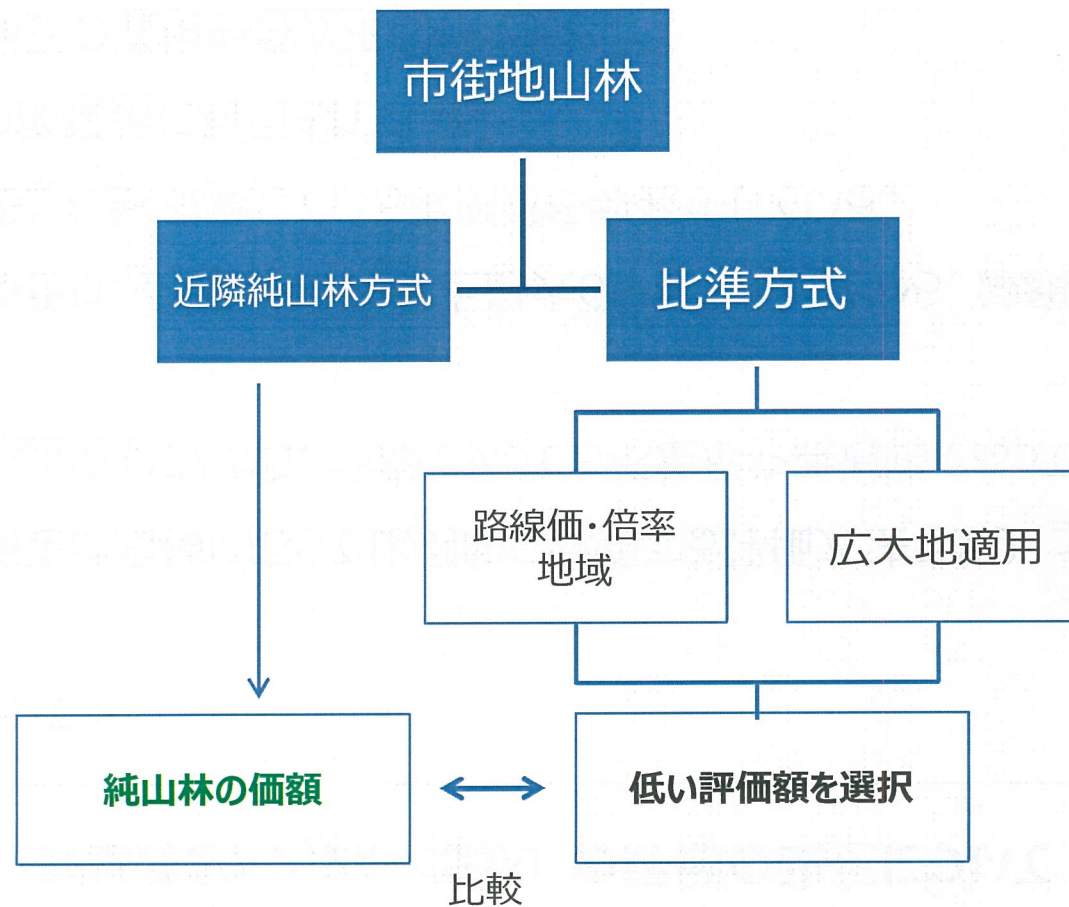
留意点：「宅地への転用が見込めないと認められる場合」に限定適用

※市街地（周辺）農地、市街地原野等への準用について

9.1 みなし純山林について

9.みなし純山林

<財基通上の市街地山林の評価について②>



9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

<改正理由について>

- I. 広大地補正は面積に応じて比例的に減額する評価方法であり、土地の形状が加味されていないことから、整形であっても不整形や無道路であっても評価額は同額となる。
- II. 広大地補正は、評価が40%以上最大65%下がることから、減額割合が大きく取引価格と大きく乖離している事例が多数発生している。
- III. 富裕層の節税策に利用されている。
- IV. 広大地補正の適用要件が不明確である。

9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

<要件の改正について>

項目	現 行	改正後（予定）
規 模	その地域における標準的な宅地に比して著しく面積が広大	宅地について 三大都市圏：500㎡以上 それ以外：1,000㎡以上
		上記宅地に該当し、以下の条件を満たせば、当該宅地の地積規模に応じた規模格差補正率が適用可能
地 域	大規模工場用地に該当しない	14-2（地区） 普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区
		以下の3条件に該当しないこと
最有効使用	中高層集合住宅（マンション）等の敷地に適していない	①市街化調整区域に所在（開発行為を行うことができる地域を除く）
その他	開発行為を行うとした場合、道路、公園等の公共公益的施設用地の負担が必要	②工業専用地域に所在 ③容積率が400%（東京都の特別区では300%）以上

9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

<見直し後の計算方法について>

$$\text{相続税評価額} = \text{路線価} \times \text{地積} \times \text{補正率} (\text{※1}) \times \text{規模格差補正率} (\text{※2})$$

※1 奥行距離や不整形地を考慮した補正率（形状補正等）

※2 規模格差補正率 = (地積 × B + C) ÷ 地積 × 0.8

三大都市圏	B	C
500㎡以上1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	75
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上	0.80	475

三大都市圏以外	B	C
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

＜広大地補正率の新旧比較について＞

(三大都市圏)

面積	規模格差補正率	広大地補正率	開差
500㎡	0.800	0.575	0.225
1000㎡	0.780	0.550	0.230
1500㎡	0.760	0.525	0.235
2000㎡	0.750	0.500	0.250
2500㎡	0.740	0.475	0.265
3000㎡	0.740	0.450	0.290
3500㎡	0.730	0.425	0.305
4000㎡	0.720	0.400	0.320
4500㎡	0.720	0.375	0.345
5000㎡	0.710	0.350	0.360
5500㎡	0.700	0.350	0.350
6000㎡	0.700	0.350	0.350
6500㎡	0.690	0.350	0.340
7000㎡	0.690	0.350	0.340

(三大都市圏以外)

面積	規模格差補正率	広大地補正率	開差
1000㎡	0.800	0.550	0.250
1500㎡	0.770	0.525	0.245
2000㎡	0.760	0.500	0.260
2500㎡	0.750	0.475	0.275
3000㎡	0.740	0.450	0.290
3500㎡	0.730	0.425	0.305
4000㎡	0.730	0.400	0.330
4500㎡	0.720	0.375	0.345
5000㎡	0.720	0.350	0.370
5500㎡	0.710	0.350	0.360
6000㎡	0.700	0.350	0.350
6500㎡	0.700	0.350	0.350
7000㎡	0.690	0.350	0.340

9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

<具体例について>

条件：

- 三大都市圏
- 路線価100,000円
- 普通住宅地区
- 地積2,000㎡（50m×40m）、長方形

(現行)

$$100,000円 \times \frac{(0.6 - 0.05 \times 2,000\text{㎡} / 1,000\text{㎡})}{(※)} \times 2,000\text{㎡} = 100,000\text{千円}$$

$$(※) \times 2,000\text{㎡} = 100,000\text{千円}$$

(※) 広大地補正率

(改正後)

$$100,000円 \times 0.92 (※1) \times 0.75 (※2) \times$$

$$2,000\text{㎡} = 138,000\text{千円}$$

(※1) 奥行価格補正率

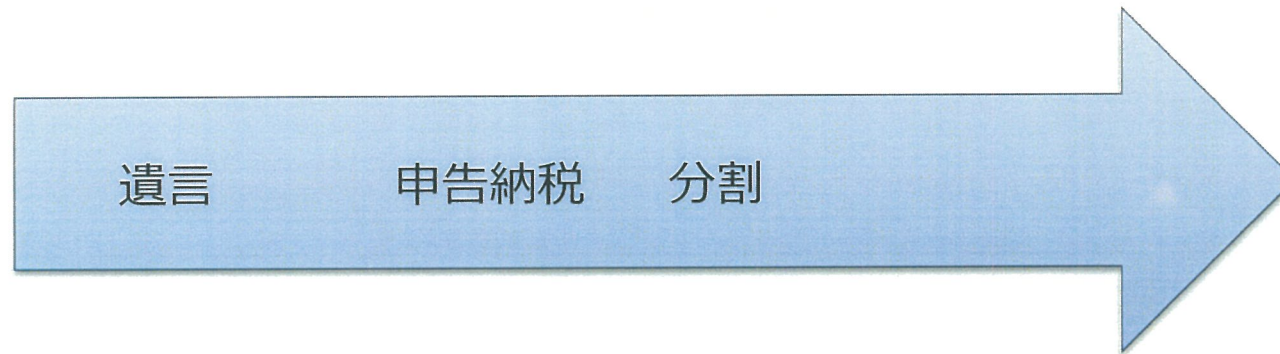
(※2) 規模格差補正率

$$(2,000\text{㎡} \times 0.90 + 75) \div 2,000\text{㎡} \times 0.8$$

9.2 広大地（評基通20-2,24-4ほか）の評価の改正について

9.広大地改正

<改正後の実務上の影響について>



(改善点)

- ✓改正理由 i ~ ivの対応
- ✓簡便で誰にでも使いやすい
- ✓対象地等の調査・確認が容易に

(留意点)

- ✓相続税評価額の減額割合が縮小傾向と思われる
- ✓**最有效使用の判定**を行わないため**“時価”**がわかりにくい
(法律上は時価把握を要請) 例えば、
 - ① 容積率200%のマンション適地
(時価はもっと高い?)
 - ② 5,000以上の開発素地 (整形地、潰れ地あり 時価はもっと低い?)

- ◆みなし純山林（農地・原野）について
- ◆広大地の評価の改正について

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！