

# 2018年 第2回勉強会 補助レジュメ

2018年4月17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：『本件相続にあたり、被相続人がレンタカー会社に賃貸していた不整形地に関する整形地の想定方法について争われ請求人の主張が認められた事例』（東裁（諸）平24第71号 平成24年10月10日裁決）

## 懇親会 (20 : 15~)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

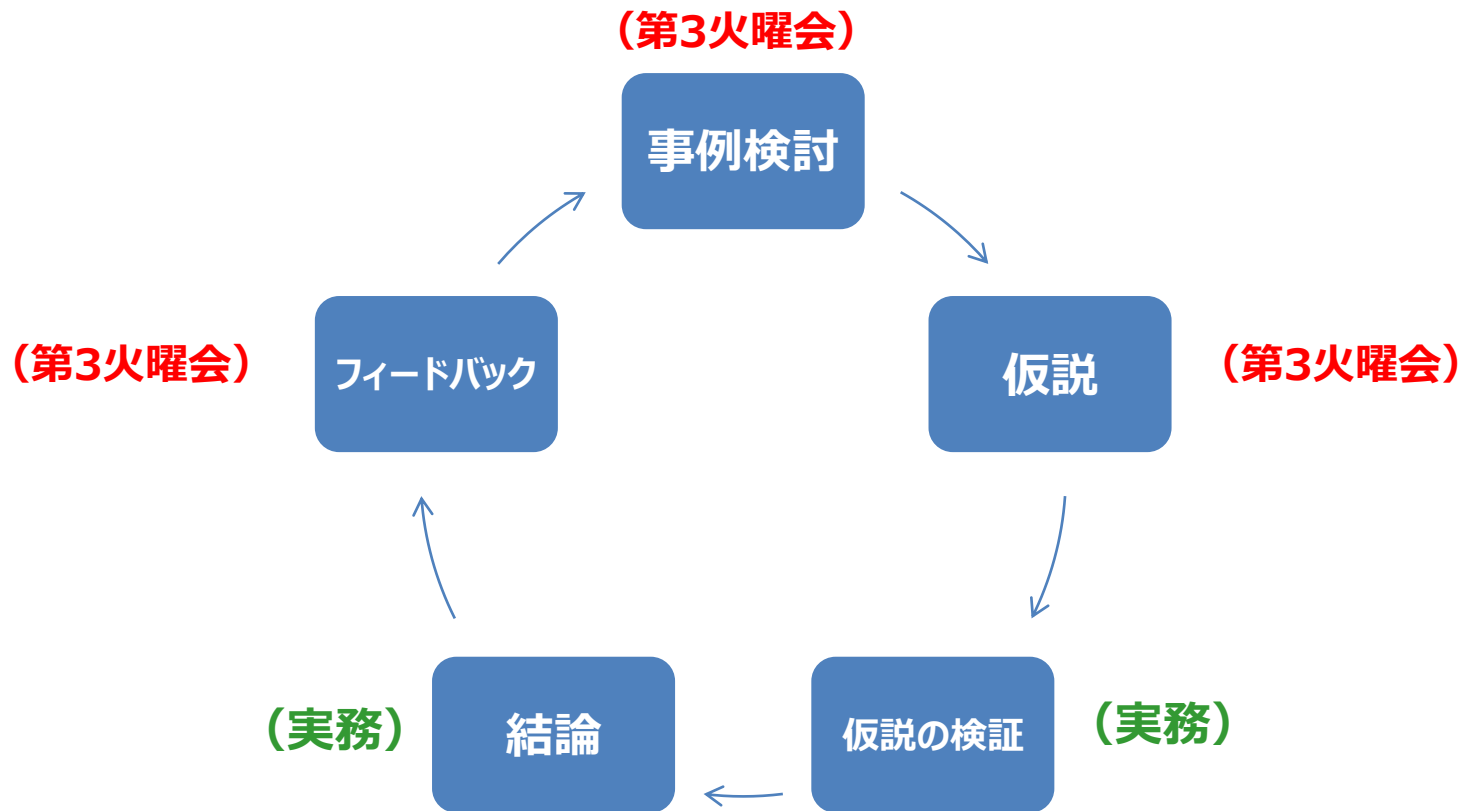
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

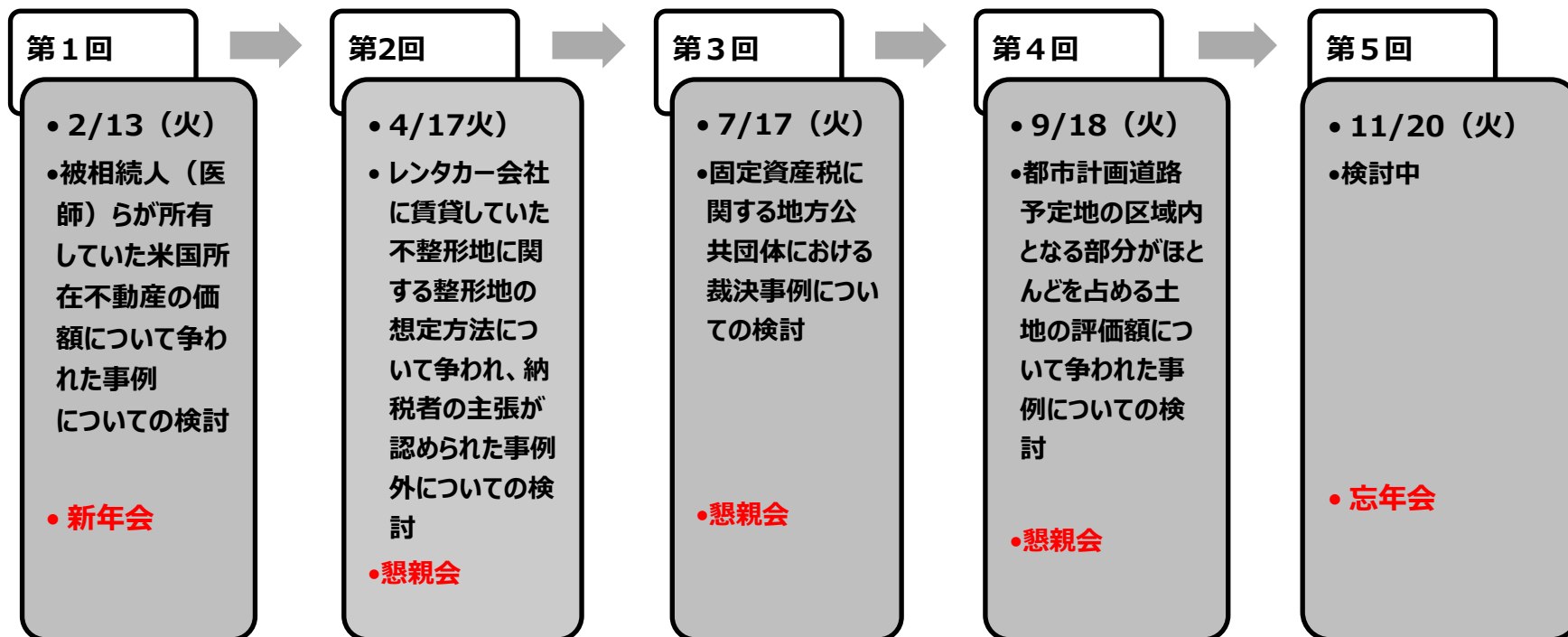


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2018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	2/13 (火)	4/17 (火)	7/17 (火)	9/18 (火)	11/20 (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

# グラドルール

---

- ✓ 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)

---

- フィードバック用紙の配布

0-3

- ケースメソッド『被相続人がレンタカー会社に賃貸していた不整形地に関する整形地の想定方法』について争われ、請求人の主張が認められた事例を中心に（東裁（諸）H24第71号 H24.10.10裁決）
- なぜこのテーマを選んだのか？ → 要約 → 事案の概要 → 双方の主張 → 判断

4

- 4 まとめ

- フィードバック用紙の回収

# 0.1 今回のテーマについて

<なぜ、今回のテーマを選んだのか？>

- ① (旧24-4) 広大地の評価 廃止
  - (新20-2) 地積規模の大きな宅地の評価
- ② 請求人（納税者）の主張が認められた
- ③ 実例として（地下出入口など）知っておくべき

# 0.1 今回のテーマについて

## 0.テーマ

〈なぜ、今回のテーマを選んだのか？①〉

項目	従来 「広大地の評価」	改正後 「地積規模の大きな宅地の評価」
当該評価に係る補正率の適用関係	広大地補正率と各種補正率	規模格差補正率と各種補正率
土地の個別的要因に係る補正  (ex) ・土地の形状 ・道路との位置関係等	全て考慮	戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち主に地積に依拠する次のものを反映 ① 潰れ地の負担 ② 工事・整備費用の負担 ③ 分譲業者の事業収益・リスク等の負担
・通達15（奥行価格補正）-20（不整形地の評価） ・通達20-3（無道路地の評価）-20-6（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）	適用しない	評価上考慮する
評価要素 (一方のみが路線に接する場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>正面路線価</li> <li>広大地補正率</li> <li>地積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>正面路線価</li> <li>奥行価格補正率</li> <li>不整形地補正率などの各種補正率</li> <li>規模格差補正率</li> <li>地積</li> </ul>

## 0.1 今回のテーマについて

〈なぜ、今回のテーマを選んだのか？ ②〉

### ②請求人（納税者）の主張が認められた

- 争点7：整形地の想定方法
- 争点3・4：貸家と貸家建付地

# 0.1 今回のテーマについて

〈なぜ、今回のテーマを選んだのか？③〉

## ③実例として（地下出入口など）知っておくべき



(イメージ)

## 0.2要約

### ◆整形地の想定方法について ( )

#### ➤関係法令等

- 評価基本通達20「不整形地の評価」

#### ➤争点4③ 本件A土地について

- 請求人の主張：採用されなかった
- なぜ、採用されなかったのか

#### ➤争点7 本件D土地について

- 請求人の主張：採用された
- なぜ、採用されたのか



### ◆貸家と貸家建付地の評価について

#### ➤関係法令等

- 評価基本通達93«貸家の評価» 同26«貸家の敷地の用に供されている宅地の価額»
- 借地借家法第40条«一時使用目的の建物の賃貸借»同30条«強行規定»
- ほか

#### ➤争点3：A建物について

- 請求人の主張：貸家として、請求人の主張が採用された
- なぜ、採用されたのか

#### ➤争点4①：A-1土地について

- 請求人の主張：貸家建付地として、請求人の主張が採用された
- なぜ、採用されたのか

## 0.2要約

### ◆しんしゃく割合について

#### ➤関係法令等

- 評価基本通達86「貸し付けられている雑種地の評価」

#### ➤争点4②：A-2土地について

- 請求人の主張：請求人の主張は採用されなかった
- なぜ、採用されなかったのか

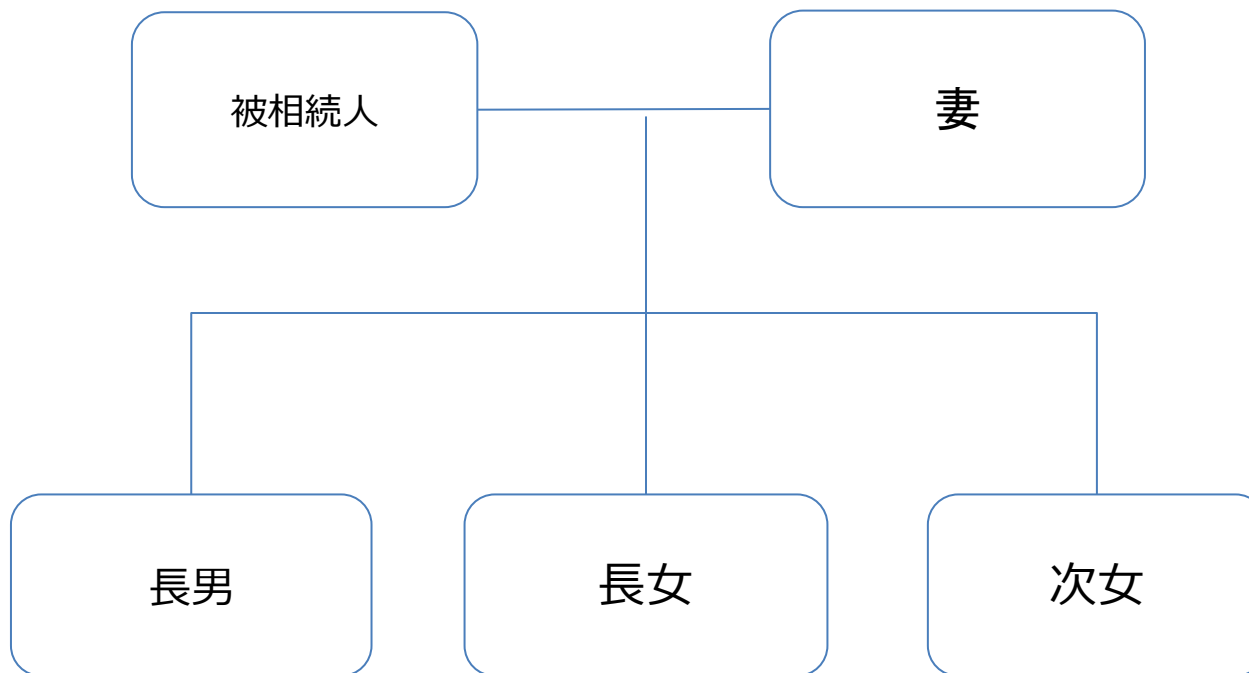
# 1. 事案の概要

(案件全体)

- 請求人:財産評価基本通達に基づき、「貸家建付地」として評価するなどして相続税の申告をした。
- 原処分庁:当該不動産の評価額は、「建物は自用家屋、土地のうち当該建物の敷地部分は自用地、残りの部分は借地権の目的となっている雑種地」として評価すべきとして、相続税の各更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を行った。
- 請求人らがこれらの処分の全部の取り消しを求めた事案

# 1. 事案の概要

## 【家系図】



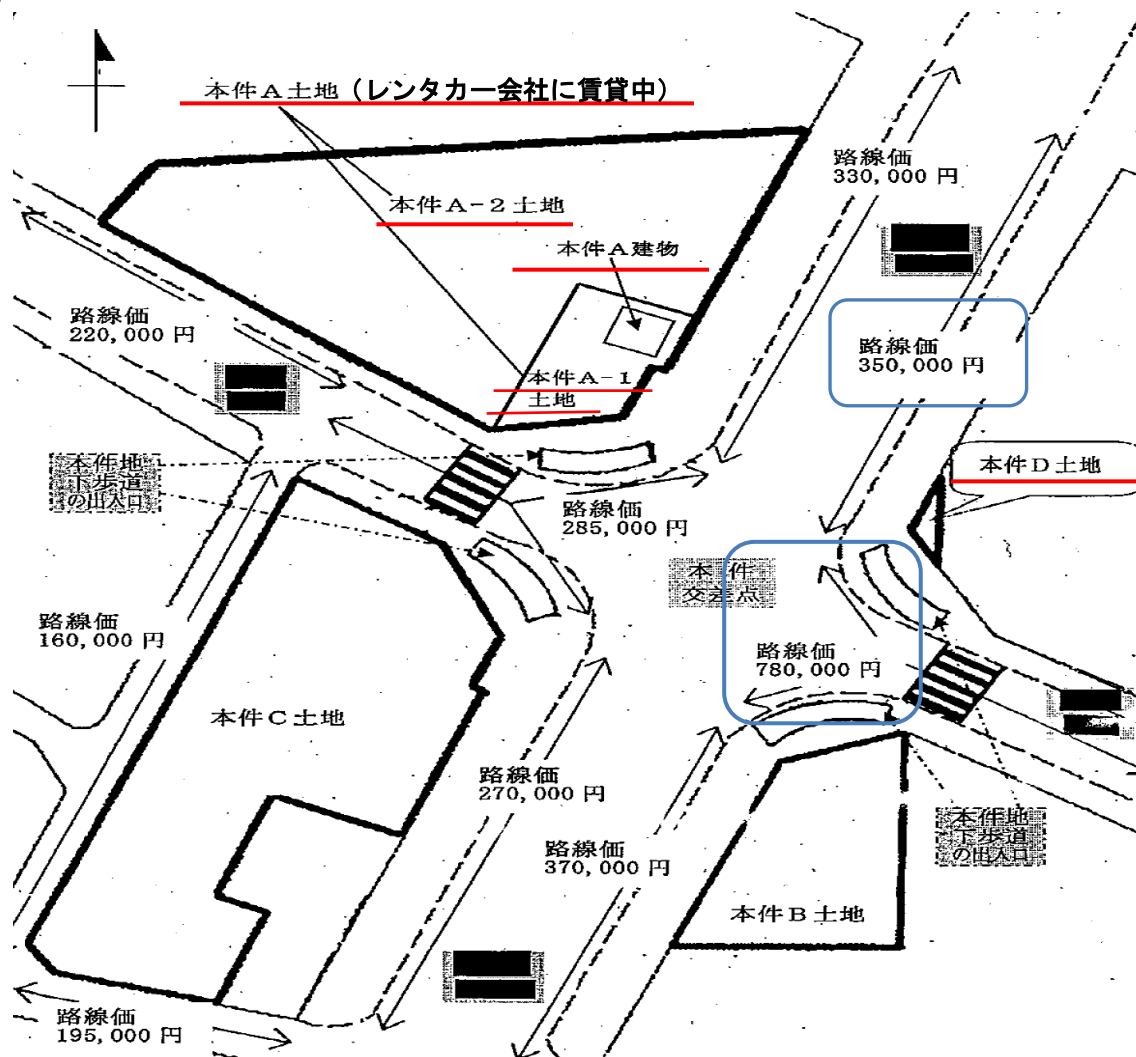
# 1. 事案の概要

## 【課税処分の経緯】

年月日不詳	被相続人死亡→法定申告期限内の申告
H22.1.12	請求人ら、原処分庁に対し、 <u>更正の請求</u> を行う。
H22.4.9	原処分庁、上記請求の一部を認め、各更正処分を行う。
H23.4.27	原処分庁、一部評価誤りがあったとして、各更正処分及び過小申告加算税の各賦課決定処分を行う。
H23.6.23	請求人ら、本件各更正処分等を不服として、 <u>異議申し立て</u> を行う。
H23.9.22	異議審理庁、 <u>異議申し立て棄却</u> の決定
H23.10.20	請求人ら、異議決定を経た後の各更正処分に不服があるとして、 <u>審査請求</u> を行う。
H23.10.31	原処分庁、各再更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を行う。
H23.11.24	請求人ら、各再更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を不服として、 <u>異議申し立て</u> 。
H23.12.14	H23.1の審査請求とH23.11の異議申し立てについて併合審理開始

# 1. 事案の概要

## 【不動産の概要】



# 1. 事案の概要

概要

【不動産の概要（イメージ）】



# 1. 事案の概要

## 【争点】

- ◆ 争点1 本件各更正処分は、通則法第24条（更正）に規定する「調査」を欠く違法な処分か否か
- ◆ 争点2 本件各更正処分は、通則法第26条（再更正）に規定する「調査」を欠く違法な処分か否か
- ◆ 争点3 本件 A 建物は、「貸家」として評価されるべきか否か（○）
- ◆ 争点4 本件 A 土地は、①「貸家建付地」として評価されるべきか否か（○ × ）
  - ②本件地下歩道施設のしんしゃくを要するか（×）
  - ③整形地の想定方法をどのように考えるべきか（×）
- ◆ 争点5 本件 B 土地は、本件地下歩道施設のしんしゃくを要するか
- ◆ 争点6 本件 C 土地は、本件地下歩道施設のしんしゃくを要するか
- ◆ 争点7 本件 D 土地は、整形地の想定方法をどのように考えるべきか（○）



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

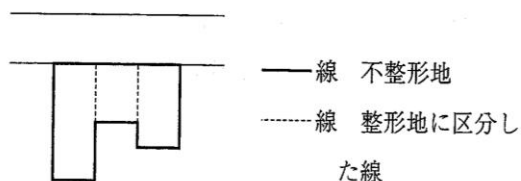
主張

### 【争点：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

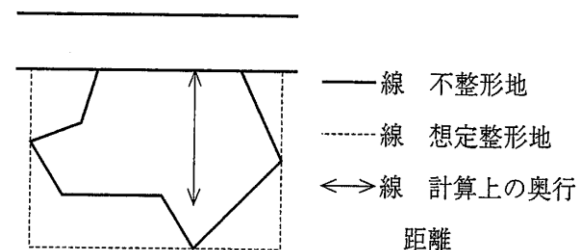
#### (不整形地の評価)

20 不整形地（三角地を含む。以下同じ。）の価額は、次の(1)から(4)までのいずれかの方法により15《奥行価格補正》から18《三方又は四方路線影響加算》までの定めによって計算した価額に、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、付表4「地積区分表」に掲げる地区区分及び地積区分に応じた付表5「不整形地補正率表」に定める補正率（以下「不整形地補正率」という。）を乗じて計算した価額により評価する。（昭45直資3—13・昭47直資3—16・昭57直評22・平3課評2—4外・平11課評2—12外・平12課評2—4外改正）

(1) 次図のように不整形地を区分して求めた整形地を基として計算する方法



(2) 次図のように不整形地の地積を間口距離で除して算出した計算上の奥行距離を基として求めた整形地により計算する方法



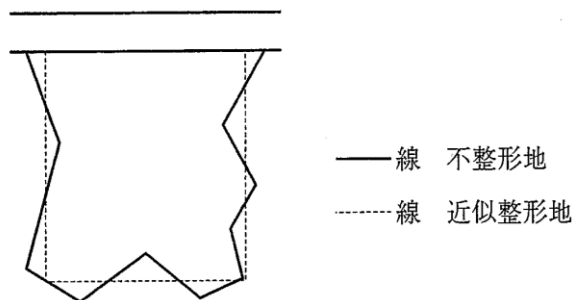
(注) ただし、計算上の奥行距離は、不整形地の全域を囲む、正面路線に面するく形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の奥行距離を限度とする。

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

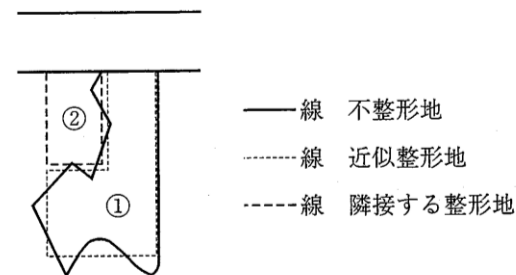
主張

【争点：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

- (3) 次図のように不整形地に近似する整形地（以下「近似整形地」という。）を求め、その設定した近似整形地を基として計算する方法



- (4) 次図のように近似整形地 (①) を求め、隣接する整形地 (②) と合わせて全体の整形地の価額の計算をしてから、隣接する整形地 (②) の価額を差し引いた価額を基として計算する方法



(注) 近似整形地は、近似整形地からはみ出す不整形地の部分の地積と近似整形地に含まれる不整形地以外の部分の地積がおおむね等しく、かつ、その合計地積ができるだけ小さくなるように求める((4)において同じ)。

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点4③：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

争 点	請求人ら	原処分庁
不整形補正率	0.97を適用すべき	0.98を適用すべき
理 由	<ul style="list-style-type: none"><li>・航空写真</li><li>・住宅地図</li><li>・公図及び現地調査</li></ul> <p>公図の地形が現状を的確に表していたことから、公図上の長さを基礎に想定整形地及び地積を算出</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・次により不整形地補正率が過大に計算されているとは言えない</li><li>・請求人ら以下に基づきかけ地割合求めた<ul style="list-style-type: none"><li>・公図</li><li>・公簿面積（申告期限内）</li></ul></li><li>・公簿面積より公図に基づく方法が合理的であるとする根拠は見当たらない</li><li>・当該申告における算定方法が不合理なものであるとする根拠も見当たらない</li></ul>

### 3. 判断

【争点4③：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

かげ地割合の計算において、公図上の長さを基礎として算出した地積は、公簿面積であることを前提とする本件 A 土地の評価の基礎として不適當。

請求人の主張に合理性を見出せない。

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点7：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

争点	請求人ら	原処分庁
不整形補正率	0.70を適用すべき	0.84を適用すべき
理由 (別紙9のとおり)	<p>(正面路線価から)</p> <p>間口の広い正面路線価350,000円の路線からの垂線によって、本件D土地を囲むく形を想定整形地</p>	<p>(屈折路に面する場合の合理的なとり方)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・いずれかの路線から垂線</li><li>・路線に接する両端を結ぶ直線によって、評価しようとする宅地の全域を囲む</li><li>・正方形の内もつとも面積の小さいものを想定整形地とする</li></ul>

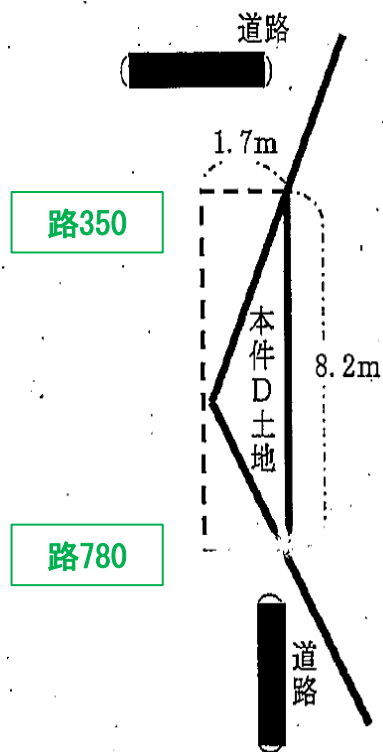
## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

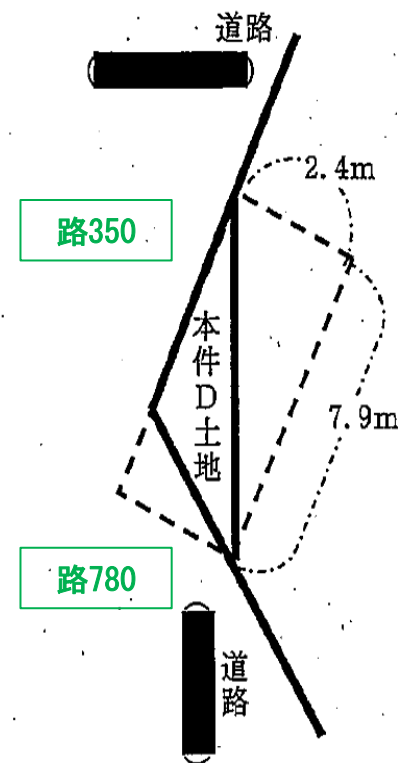
【争点：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

別紙9 本件D土地の想定整形地

(1) 原処分庁が想定した本件D土地の整形地 (点線部分)



(2) 請求人らが想定した本件D土地の整形地 (点線部分)



### 3. 判断

【争点：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

【争点4の③】

かげ地割合の計算において、公図上の長さを基礎として算出した地積は、公簿面積であることを前提とする本件A土地の評価の基礎として不相当。

請求人の主張に合理性を見出せない。

【争点7】

想定整形地とは、評価対象地の画地全域を含む正面路線に面する最小面積のく形となっているものをいうべきであり、原処分庁の想定整形地は正面路線に面したく形ではない。

### 3. 判断

【争点：不整形地の評価に係る整形地の想定方法について】

■原処分庁は、なぜ、この方法をとったのか？（単なる凡ミスなのか？）

(本件D土地の正面路線価の算定)

(注1) 一つの路線に2以上の路線価が付されているため、各路線価に接道する距離の加重平均計算により算定

$$\frac{780,000\text{円} \times 3.2\text{m} + 350,000\text{円} \times 5.8\text{m}}{3.2\text{m} + 5.8\text{m}} = 502,888\text{円}$$

(※請求人ら、原処分庁とも同じ 裁決書 P 36請求人ら P 33原処分庁)



### 3. 判断

#### 屈折路に面する不整形地の想定整形地のとり方

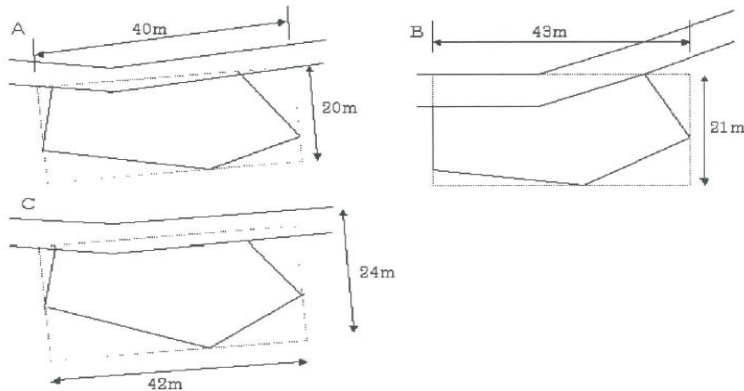
##### 【照会要旨】

屈折路に面する不整形地の場合、想定整形地はどのようにとるのででしょうか。

##### 【回答要旨】

屈折路に面する不整形地に係る想定整形地は、いずれかの路線からの垂線によって又は路線に接する両端を結ぶ直線によって、評価しようとする宅地の全域を囲むく形又は正方形のうち最も面積の小さいものを想定整形地とします。

次の場合には、AからCまでのく形のうち最も面積の小さいもの、すなわちAが想定整形地となります。



##### 【関係法令通達】

財産評価基本通達20

##### 注記

平成29年7月1日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。

この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合には、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。

(※国税庁HP質疑応答事例より)

# 3. 判断

## 屈折路に面する宅地の間口距離の求め方

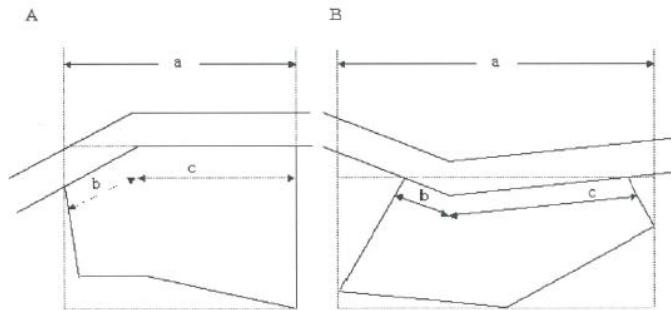
**【照会要旨】**

宅地が屈折路に面している場合の間口距離はどのようにして求めるのでしょうか。

**【回答要旨】**

屈折路に面する不整形地の間口距離は、その不整形地に係る想定整形地の間口に相当する距離と、屈折路に実際に面している距離とのいずれか短い距離となります。

このことから、Aの場合には $a < (b+c)$  が、Bの場合には $(b+c) < a$  がそれぞれ間口距離となります。



なお、屈折路に面する不整形地に係る想定整形地は、いずれかの路線からの垂線によって又は路線に接する両端を結ぶ直線によって、評価しようとする宅地の全域を囲むく形又は正方形のうち最も面積の小さいものとしします。

**【関係法令通達】**

財産評価基本通達20

注記

平成29年7月1日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。

この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんが、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。

(※国税庁HP質疑応答事例より)

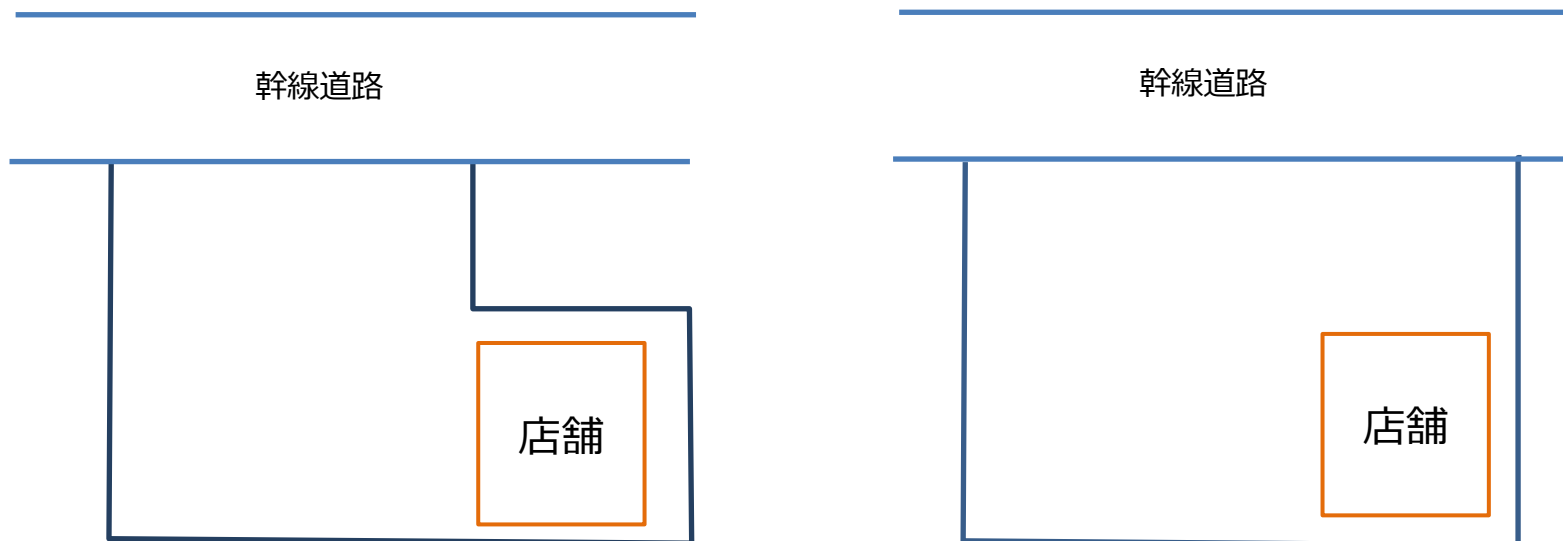
## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【参考：鑑定評価では不整形の減価をどのように考えるかについて】

- ✓ 最有効使用の建物の実現可能性から不整形の減価を考える。
- ✓ 必ずしも見た目の形状が悪いから減価をするわけではない。

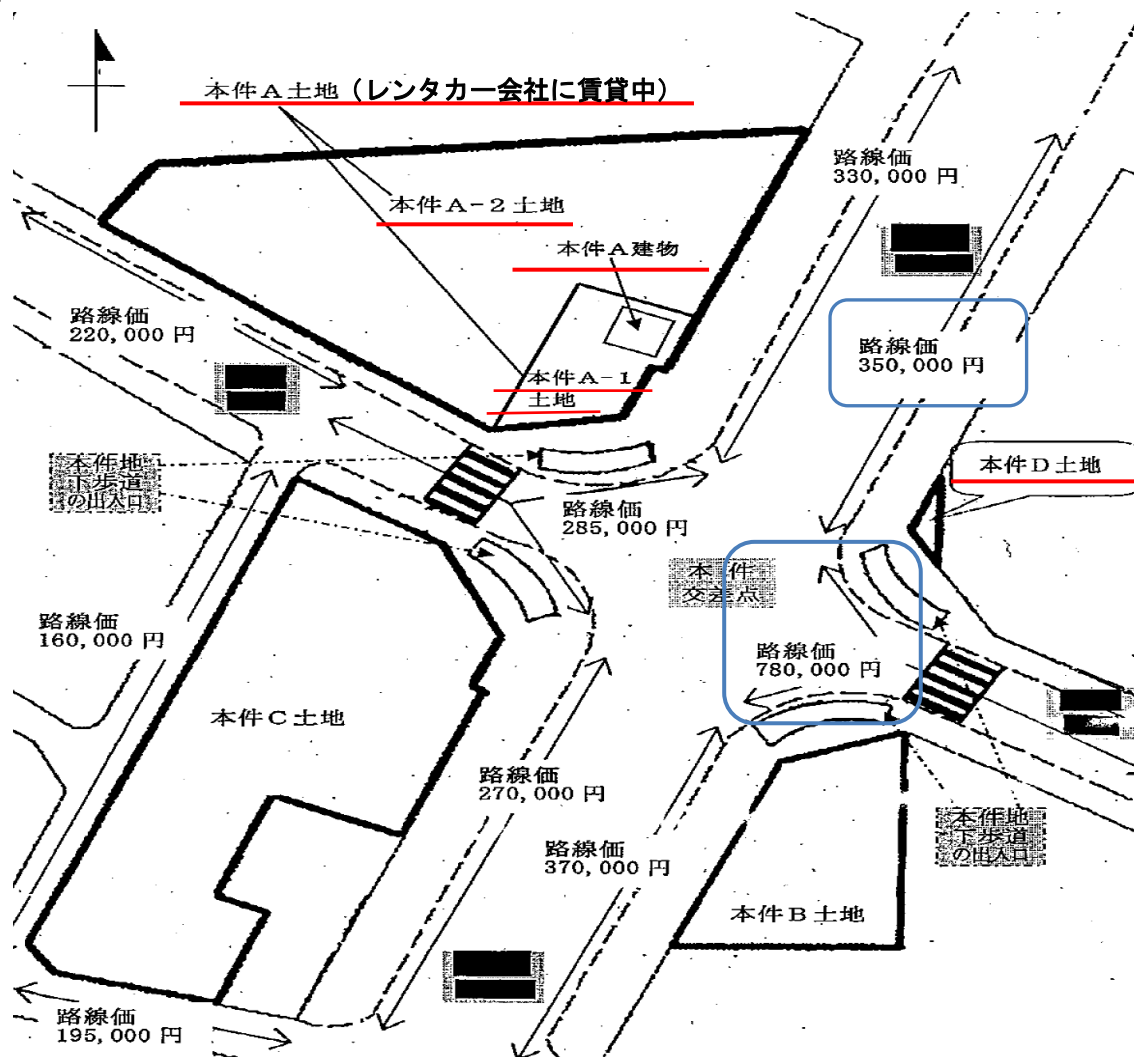
例) 路線商業地域で最有効使用が平家建店舗の場合 (例 コンビニ、飲食店など) :  
間口が一定以上確保されていれば形状の減価は少ない



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

### 【不動産の概要】



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点3：本件A建物に係る賃貸借契約の状況】

別紙8 本件A建物に係る賃貸借契約の状況

順号	契約日付	契約書の表題	賃貸借期間	月額賃料(注1)	更新(注2)	使用制限(注3)	権利制限(注4)
1	S55. 2. 7	駐車場. 賃貸借契約書	S55. 3. 1~S58. 2. 28	330,000円	第2条	第10条	約定書3項
2	S57. 11. 30	同上	S58. 3. 1~S60. 2. 28	400,000円	第2条	第10条	約定書3項
3	S59. 11. 26	駐車場一時使用 による賃貸借契約書	S60. 3. 1~S61. 2. 28	400,000円	(なし)	第10条	約定書3項
4	S60. 11. 20	同上	S61. 3. 1~S63. 2. 29	400,000円	第2条	第10条	約定書3項
5	S62. 11. 25	同上	S63. 3. 1~S65. 2. 28	480,000円	第2条	第8条	約定書2項
6	H元. 11. 18	同上	H2. 3. 1~H4. 2. 29	530,000円	第2条	第8条	約定書2項
7	H4. 10. 19	同上	H4. 10. 1~H6. 9. 30	1,600,000円	第2条	第8条	第12条
8	H6. 9. 27	建物(店舗)一時使用 による賃貸借契約書	H6. 10. 1~H9. 9. 30	400,000円	第2条	第8条	第11条
9	H9. 9. 29	同上	H9. 10. 1~H12. 9. 30	400,000円	第2条	第8条	第11条
10	H12. 9. 30	同上	H12. 10. 1~H15. 9. 30	400,000円	第2条	第8条	第11条
11	H15. 9. 27	同上	H15. 10. 1~H18. 9. 30	400,000円	第2条	第8条	第11条
12	H18. 11. 21	同上	H18. 10. 1~H21. 9. 30	400,000円	第2条	第8条	第11条

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点3：本件A建物は貸家として評価されるべきか否かについて】

請求人ら	原処分庁
<p><u>本件A建物に借家権がないとして、評価基本通達93「貸家の評価」を適用せず過大にその価額を評価した本件各更正処分等は違法</u>である。</p> <p>借地借家法第40条「<u>一時使用目的の建物の賃貸借</u>」に規定する一時使用目的の建物の賃貸借といるためには</p> <ol style="list-style-type: none"><li>① 契約書の表題や条項で「一時使用目的の賃貸借」と明記</li><li>② 当事者間で合意</li></ol> <p><u>それだけでは足りない。</u></p> <p>当該賃貸借の目的等から、<u>例外的に借地借家法の適用を排除すべき客観的かつ合理的な理由があると認められる場合が必要</u>である。</p>	<p><u>本件A建物は本件法人に借家権がないため貸家としては評価できないものであるから自用家屋として評価した価額をもってした本件更正処分は妥当である。</u></p> <p>本件の場合、借地借家法第40条「<u>一時使用目的の建物の賃貸借</u>」に規定する一時使用目的の建物の賃貸借に当たる。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>① 賃貸借契約書に<ul style="list-style-type: none"><li>・<u>建物一時使用による賃貸借契約である旨の記載があること</u></li><li>・<u>賃借人である本件法人において借家権がないことを再認識する旨の明示があること</u></li></ul></li><li>② 本件法人においては<u>建物一時使用について許容する意思をもって契約締結に及んでいることが明らかであること</u></li><li>③ 構造が簡易なものであることが<u>賃貸人、賃借人の間で認識</u>されている。</li></ol>

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

【争点3：本件A建物は貸家として評価されるべきか否かについて】

請求人ら	原処分庁
<p>・客観的かつ合理的な理由があるか 賃借人（法人）について</p> <p>①S55.3.1より本件被相続人からA建物を賃借</p> <p>②契約書第2条に基づき<u>契約期間の更新を繰り返し事業目的のためにこれを使用</u></p> <p>賃貸人（被相続人）について</p> <p>一時使用目的を条件に付すことにより<u>2年間又は3年間で立退きをさせる必要性がない。</u></p> <p>以上から<u>借地借家法の適用を排除すべき客観的かつ合理的な理由がない。</u></p> <p>・借家権がないことを再認識する旨の条項について</p> <p>本件A建物の賃貸借が通常の賃貸借であることから、借地借家法第30条<u>«強行規定»</u>に基づき無効とされる。</p>	

### 3. 判断

【争点3：本件A建物は貸家として評価されるべきか否かについて】

本件A建物賃貸借契約は、一時使用のための賃貸借であるとは認められない。  
よって、本件A建物は借地借家法が適用される。

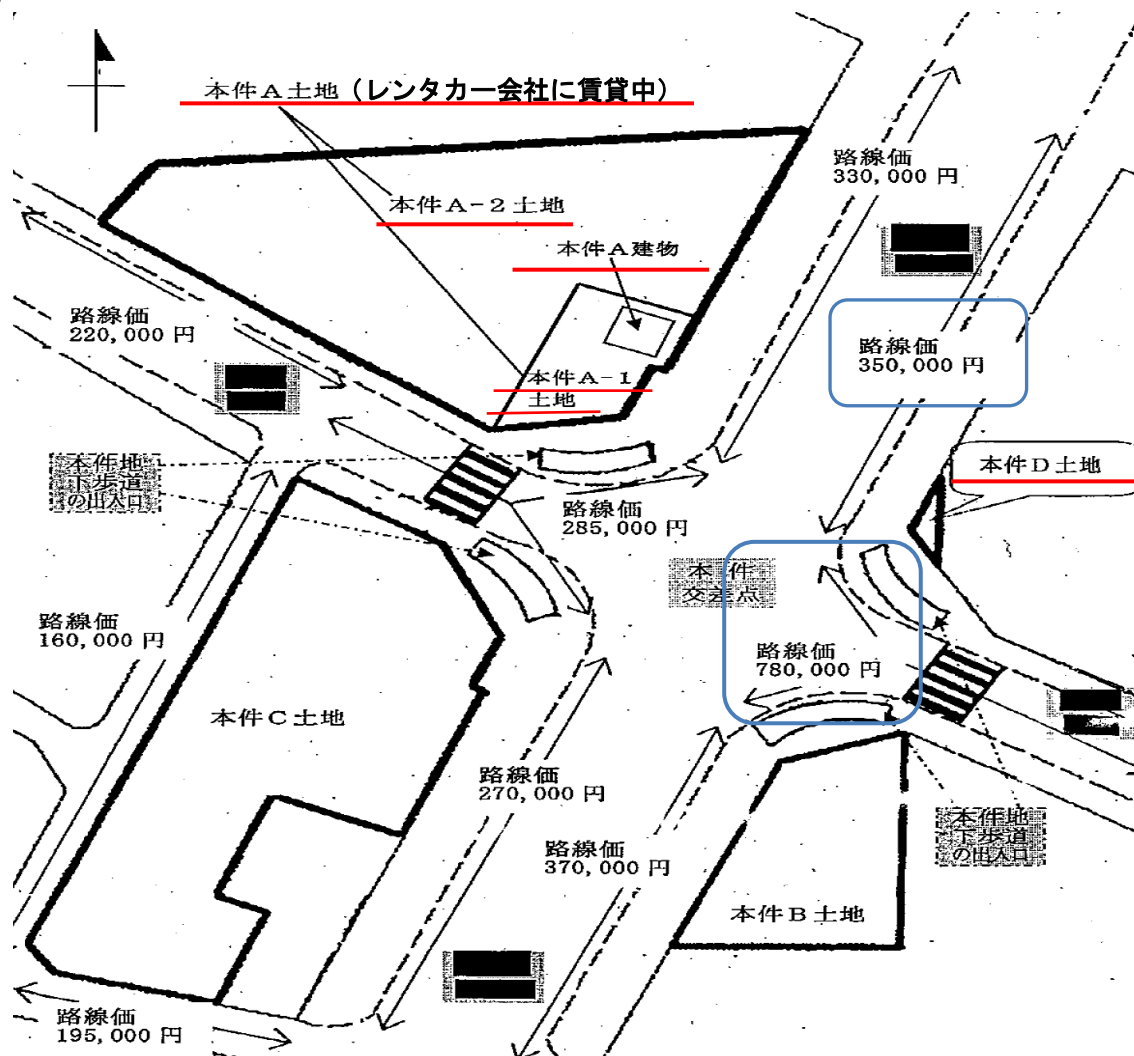
本件A建物は「貸家」として評価されるべき



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【不動産の概要】



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点4①：本件A土地は貸家建付地として評価されるべきか否かについて】

(本件A土地の利用状況等及び各契約の概要)

契約書名	駐車場一時使用による賃貸借契約書	建物（店舗）一時使用による賃貸借契約書
契約日付	H20.7.24	H18.11.21
契約対象	<u>本件A-2土地の駐車場</u>	<u>本件A建物</u>
対象面積	約1,340㎡	52.8㎡（敷地面積約224㎡）
使用方法	現況有姿のまま、貸自動車業務のみの目的として	同 左
契約期間	H20.10.1-H22.9.30	H18.10.1-H21.9.30
賃料月額	1,700,000円	400,000円
保証金の額	25,000,000円	5,000,000円

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

【争点4①：本件A土地は貸家建付地として評価されるべきか否かについて】

請求人ら	原処分庁
<p>・<u>貸家建付地の評価を行うべきものである。</u></p> <p>→</p> <p>①<u>本件A建物は貸家であるから、その敷地である本件A土地は貸家建付地と評価されるべき。</u></p> <p>②賃借人がその営業に当たり<u>国土交通大臣の許可（道路運送法第80条「有償貸渡し」）を受けるに際して、貸渡し自動車の全てを収容する車庫を有していることを要するため、本件A建物と本件A土地を一体として借り受けることが絶対条件だった。</u></p>	<p>次により本件A土地全体を一団の土地として評価（通達7・土地の評価上の区分、通達7-2評価単位）し、</p> <p><u>A-1：土地は自用地として</u></p> <p><u>A-2：土地は賃借権の目的となっている雑種地として評価すべき</u></p> <p>・A-1はA建物の一時使用に係る賃貸借契約に基づき付随して使用できるもの</p> <p>・A-2は別途締結された土地賃貸借契約に基づき使用できるもの</p>

### 3. 判断

【争点4①：本件A土地は貸家建付地として評価されるべきか否かについて】

＜本件土地A-1＞

本件A建物は貸家として評価すべきものであるから、その敷地として利用されている本件土地A-1は貸家建付地として評価することが相当である。

＜本件土地A-2＞

本件土地A-2には、

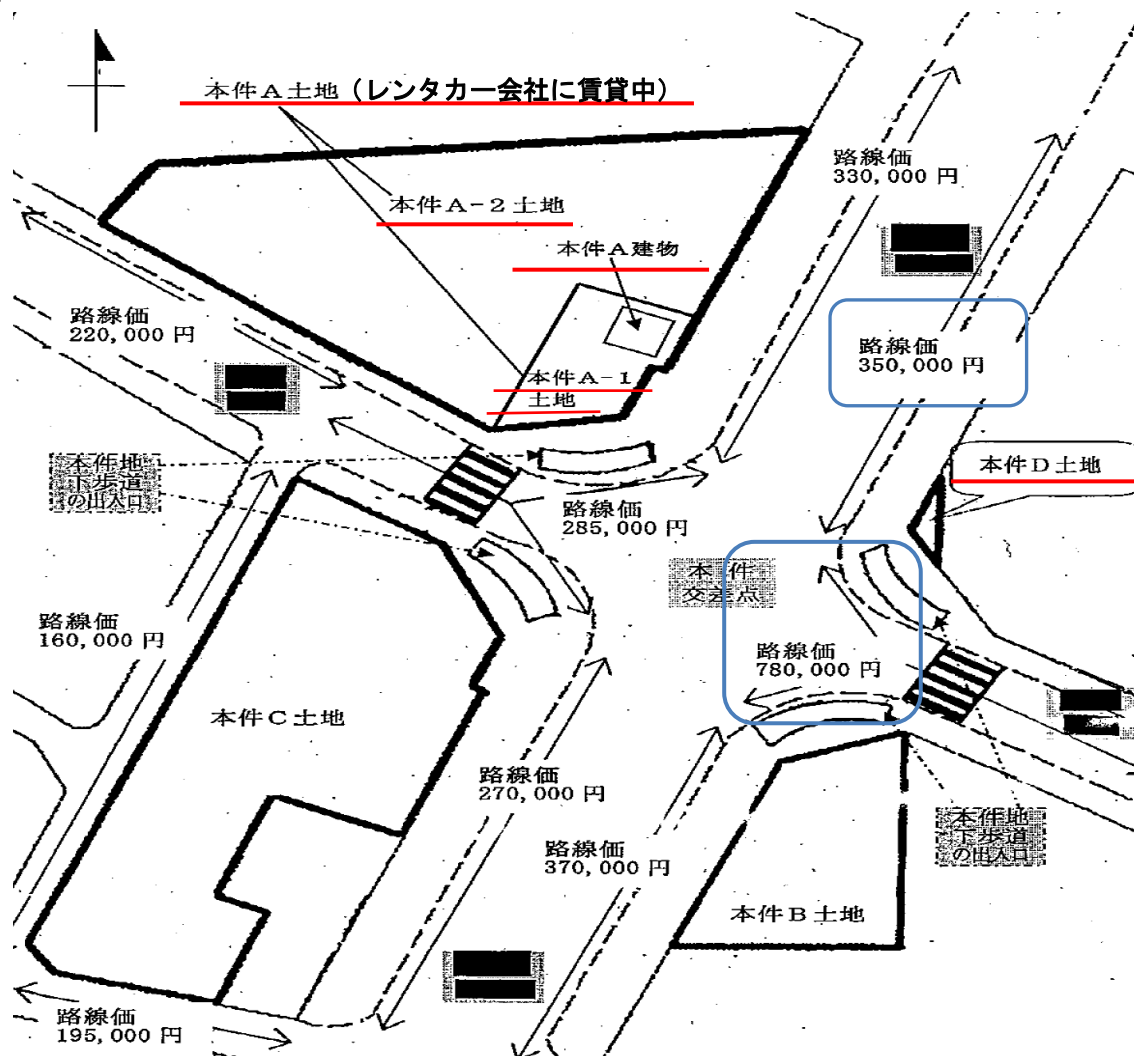
- ・賃借権の登記なし
- ・賃借権の設定の対価として権利金その他一時金の授受なし
- ・堅固な構築物の所有を目的とするものでもない。

貸し付けられている雑種地として評価するのが相当である。

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

### 【不動産の概要】



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

【争点4②：本件地下歩道施設のしんしゃくを要するかについて】

請求人ら	原処分庁
<p>・地下歩道施設の<u>しんしゃくをすべき</u>である。</p> <p>→</p> <p>①宣伝効果や採光等の減少、交通傷害により正面路線価（<u>間口40mの内3.6部分</u>）を<u>1割減じた額</u>を基礎とすべき</p> <p>②角地効用が減少していることから、側方路線価に代えて二方路線影響加算を適用することが相当</p>	<p>次により<u>斟酌の必要はない</u></p> <p>・都市計画法上の用途地域、建ぺい率、容積率等について<u>何ら制限を受けない</u></p> <p>・著しい交通障害が生じているとは<u>認められない</u></p> <p>・地下歩道施設設置されていることに起因して角地の効用が<u>著しく減少しているとは認められない</u></p>

### 3. 判断

【争点4②：本件地下歩道施設のしんしゃくを要するかについて】

本件地下歩道施設は、周囲からの見通し、採光、景観及び通風等に配慮した構造となっており、本件 A 土地に宣伝効果の減少や採光等の著しい減少は認められない。

地下歩道により、人や車両等の安全かつ円滑な往来に寄与していることから、交通障害が生じているとも認められない。

## 4. まとめ

### ➤整形地の想定方法について

◆奥行価格補正等：奥行を求める方法は4つ（通達20）

◆整形地の想定方法

□一方路線に面する場合

□二方路線に面する場合

□屈折路に面する場合

✓質疑応答事例

✓本事案

### ➤貸家及び貸家建付地として評価されるべきか否かについて

◆建物等賃貸借契約の形式と実態

◆貸家建付地の範囲

### ➤本件地下歩道施設のしんしゃくを要するか否かについて



**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！**