


2018年 第5回勉強会 補助レジユメ

2018年11月20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

(18:15~)

- 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

(事例研究)

(19:45まで)

- 都市計画道路予定地の区域内となる部分が約90%を占める土地の評価額について争われた事例
- «2016.2.12裁決 東京国税不服審判所 H27第88号»

忘年会 (20:00~)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

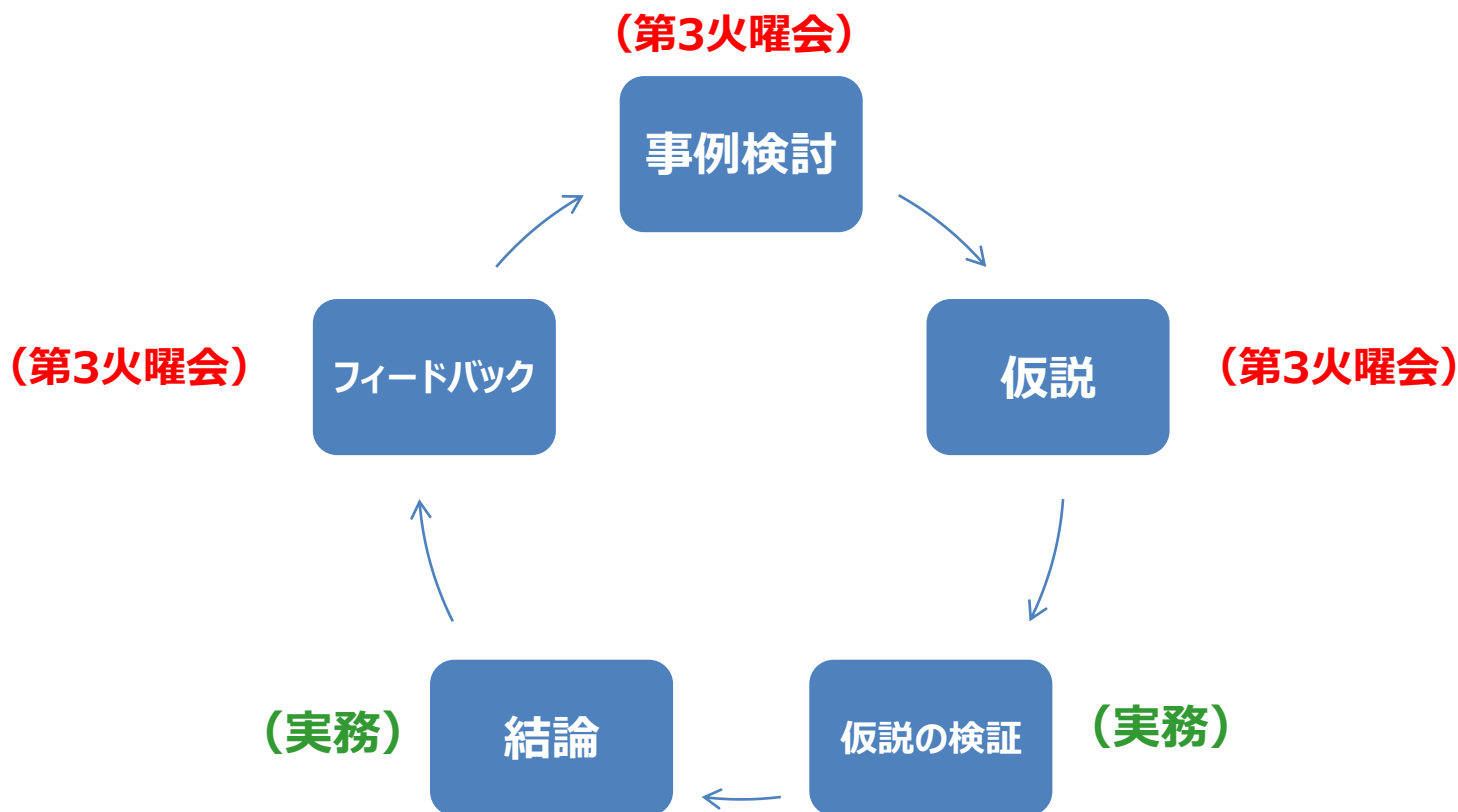
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

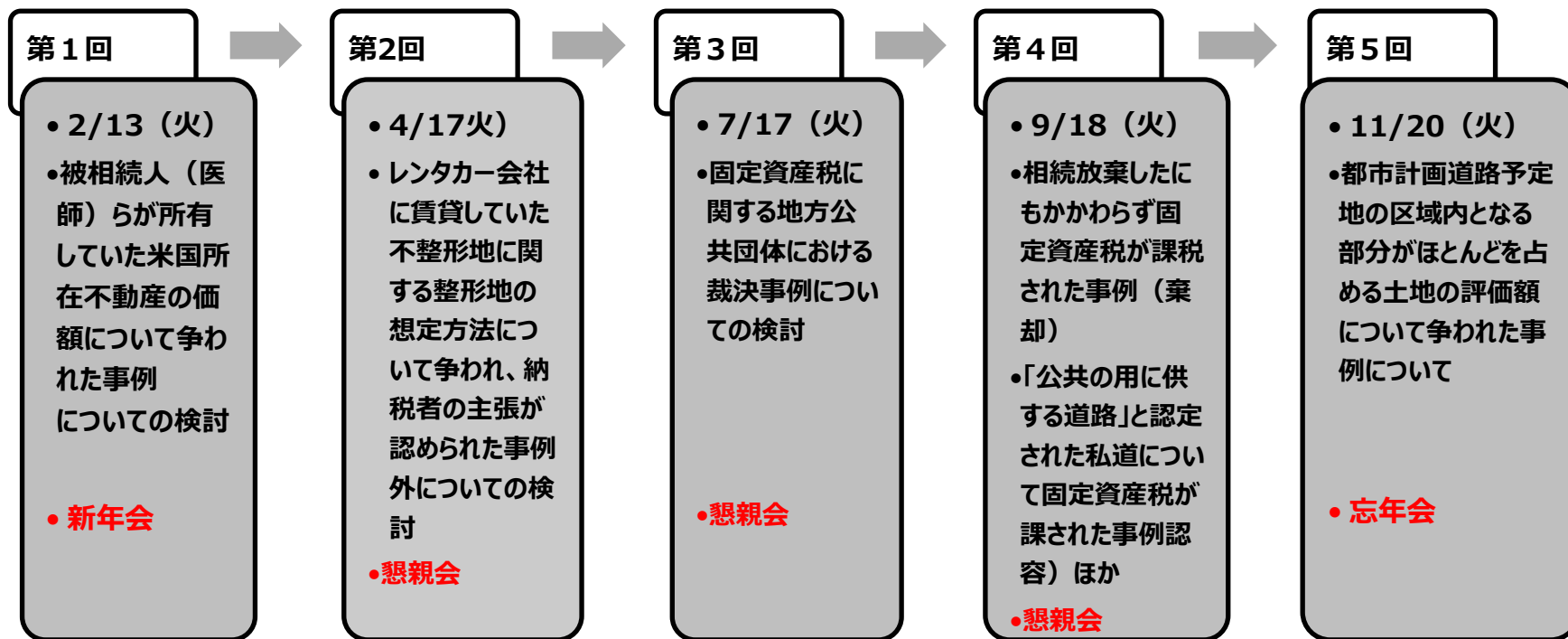
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



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

2019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	2/12 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (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

フィードバックが大切だと考えています！

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

0-4

- なぜこのテーマを選んだのか？
- 事例研究
- 要約 → 事案の概要 → 両者の主張 → 判断→では、実務上どうしたらいいのか？（代替案）→まとめ

5

• まとめ（今回のポイント）

• 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. 都市計画決定後、50年以上経て未だ事業化されない都市計画道路も少なくない。実務上、土地の**時価**評価を行う場合に法的制約（減価）を評価額にどのように反映したらよいか。

- ◆財産評価基本通達
- ◆鑑定評価

2. 確かに、事業実施の際には、法的制約のない土地価格相当で補償がなされることになる。しかし、次の期間に被る**“機会損失”**について検討する余地もあるのではないか。

- ◆現在から事業実施まで
- ◆都市計画決定（過去）から現在まで（ex.50年以上…）

◆今回とりあげる事例について

<p>裁決日時</p>	<p>主な論点</p>	<p>論 点</p>	<p>結 論</p>
<p>2016.2.12 東京国税 不服審判所</p>	<p>本件土地の評価額について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続税法第22条による時価 ・評価通達 <ul style="list-style-type: none"> ・24-7「都市計画道路予定地内にある宅地の評価」 ・都市計画法等 <ul style="list-style-type: none"> ・第53条「建築の許可」 ・第54条「許可の基準」 ・第53条に関する緩和基準 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>公示価格との規準</u>について ・都市計画道路予定地上の<u>建築制限に基づく減価率</u>について ・事業の実施が近い将来<u>見込まれていない場合</u>の、<u>収益価格の算定方法</u>について <ul style="list-style-type: none"> ・永久還元（土地残余法） ・有期還元 	<p>棄 却</p>

1. 事案の概要

(案件全体)

審査請求人が相続により取得した「都市計画道路予定地の区域内となる部分がほとんどを占める土地」について、鑑定評価額に基づいて相続税申告をしたところ、原処分庁が財産評価基本通達の定めにより評価した価額が相当であるとして相続税の更正処分等の賦課決定処分をしたことに対し、本件処分の取り消しを求めた事案

(東京都千代田区、2016.2.12 判決)

請求人側の主張棄却

1. 事案の概要

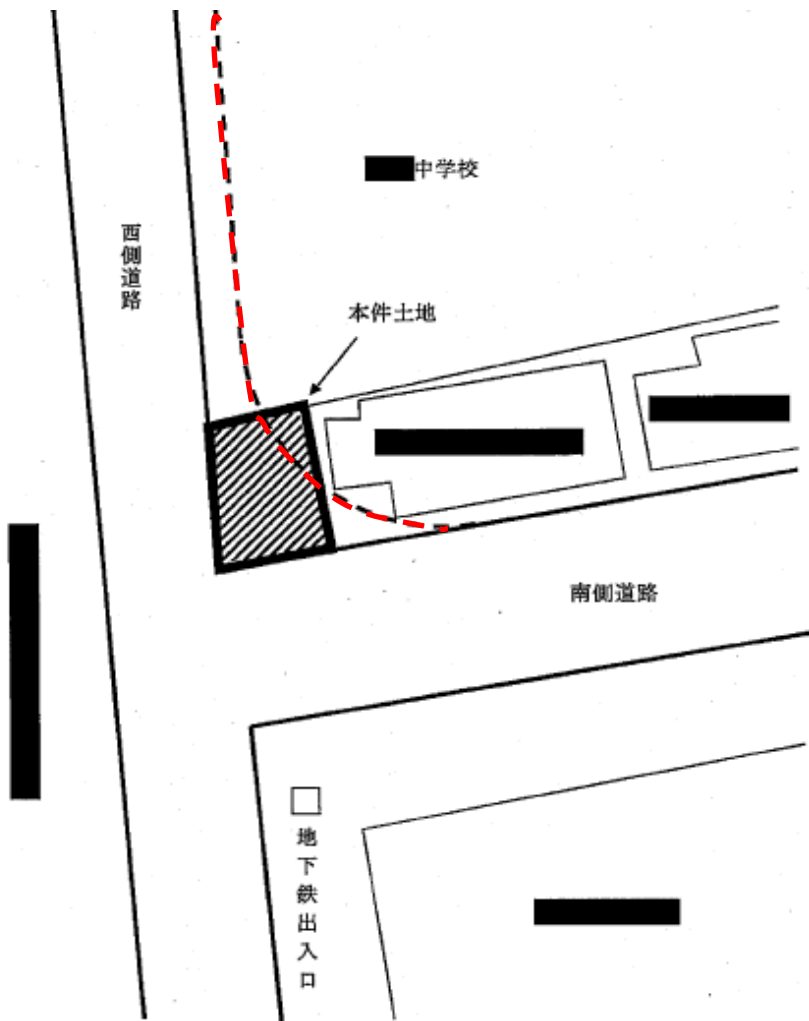
【経緯】

年月日不詳	<p>本件土地を所有する被相続人が死亡。 本件相続に係る共同相続人は4名…長女、長男、次女、三女 H21.7.23付の遺言書により、本件被相続人の全財産は請求人（三女）が相続。</p>
年月日不詳	<p>請求人は、本件被相続人の相続に係る相続税について、相続税の申告書を法定申告期限迄に原処分庁に提出。本件土地については、 <u>不動産鑑定士の鑑定評価額（59,937,500円）</u>が相当であるとして相続税申告。</p>
H26.11.26	<p>原処分庁は、本件土地の価額について財産評価基本通達に定めにより評価した価額 <u>（132,337,055円）</u>が相当として、請求人に対し本件相続税の更正処分等を行う。</p>
H27.1.23	<p>請求人、<u>異議申し立て</u>。</p>
H27.3.23	<p>異議審理庁、異議申し立て<u>棄却</u>決定。</p>
H27.4.23	<p>審査請求人、本件更正処分の取り消しを求めて<u>本件審査請求</u>を行う。</p>

1. 事案の概要

概要

【基礎事実】（土地の概要）



- ・東京都千代田区平河町2丁目の土地（128.52㎡）
- ・本件土地上の木造瓦葺平家建の建物とともに相続（土地建物とも共有持分7/8）
- ・間口約10m、奥行約13m、長方形、平坦地
- ・南側幅員約15m、西側幅員約12m、角地
- ・東京メトロ有楽町線ほか「永田町」駅至近
- ・第2種住居（60/400）、防火地域
- ・都市計画道路予定地内（計画幅員15m、事業未決定）
→本件土地の約90%を占める。

1. 事案の概要

(都市計画道路予定地に係る規制について)

① <都市計画法>

- ◆都市計画道予定地（都市計画施設の区域）において、建築物の建築をしようとする者は都道府県知事等の許可を受けなければならない。（第53条第1項・一部抜粋）
- ◆当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること（第54条第1項第3号）
 - イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
 - ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

1. 事案の概要

(都市計画道路予定地に係る規制について)

② <東京都独自の建築制限緩和基準>

・「区部における都市計画道路の整備方針（平成16年3月）」

許可対象…都市計画道路の区域内の建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し又は除却できるものであること。

- イ 都市計画道路の当該区間の事業の実施が近い将来見込まれていないこと。
- ロ 市街地開発事業（区画整理・再開発等）の支障にならないこと。
- ハ 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。
- ニ 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- ホ 建築物が都市計画道路の区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分分離することができるよう設計上の配慮をすること。

1. 事案の概要

○財産評価基本通達24-7（都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価）

都市計画道路予定地の区域内（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設のうちの道路の予定地の区域内をいう。）となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとした場合の価額に、次表の地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定める補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

地区区分 容積率 地積割合	ビル街地区、 高度商業地区			繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区			普通住宅地区、 中小工場地区、 大工場地区	
	600%未満	600%以上 700%未満	700%以上	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上	200%未満	200%以上
	30%未満	0.91	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.99
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.70	0.94	0.88	0.82	0.98	0.94
60%以上	0.70	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.97	0.90

（注）「地区区分」：評価通達14-2「地区」に定める地区の区分

「容積率」：建築基準法第52条「容積率」に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

「地積割合」：その宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

【争点】

不動産鑑定士による鑑定評価書が信頼に足るものかどうか？

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
<p>評価方針</p>	<p><u>財産評価基本通達</u>に定める評価方法</p> <p>課税の公平の観点から、<u>評価通達に定める評価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の事情がある場合を除き</u>、評価通達の定めにより評価することが相当である</p> <p>特別の事情があるといえるためには</p> <p>①その<u>不動産鑑定評価額が評価通達の定めにより評価した価額を下回り</u>、</p> <p>②その<u>鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っていること</u></p> <p>③同一の土地について<u>他の不動産鑑定評価があればそれとの比較</u></p> <p>④周辺における<u>公示価格等</u>の状況、</p> <p>⑤近隣における取引事例等、客観的交換価値を上回る<u>ことが明らかであると認められることを要する</u></p> <p>・本件においては、<u>評価通達に定める評価方法によらないことが正当として是認され得るような特別の事情はない。</u></p>	<p><u>特異性が強い本件土地評価</u>については、評価通達の定めによる評価は難しく、評価通達の定めによる一律定量的な方法で評価することは不可能</p> <p>(特異性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地積のほとんどが都市計画道路予定地 ●北側に中学校など連続性に欠ける (商業繁華性に問題) ●地積が小さく市場性が極めて低い <p>➤よって<u>不動産鑑定が必要</u> (特異性に配慮した時価が必要)</p>

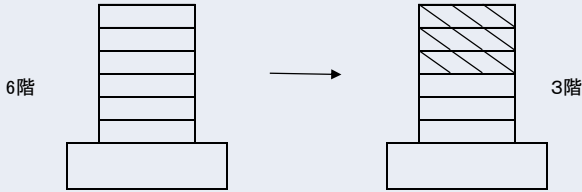
2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

		審査請求人									
評価方法	<p>(想定) 標準画地 600㎡</p> <p>中学校</p> <p>西側道路</p> <p>本件土地</p> <p>南側道路</p> <p>地下鉄出入口</p>	<p>1. 取引事例比較法 2. 収益還元法（土地残余法）を適用して評価</p> <p>→二手法の中庸値で決定 （特異性に配慮している）</p> <p>（取引事例比較法について）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">標準価格 1,670千円</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;"> 個別格差率 ▲62.8% （内訳） ・角地 +2% ・小規模▲10% ・都計道建築制限 ▲50% ・同心理的不安 ▲10% ・商業連たん性 ▲10% </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;"> 比準価格 621,000円/㎡ </td> </tr> </table>	標準価格 1,670千円	×	個別格差率 ▲62.8% （内訳） ・角地 +2% ・小規模▲10% ・都計道建築制限 ▲50% ・同心理的不安 ▲10% ・商業連たん性 ▲10%			=			比準価格 621,000円/㎡
標準価格 1,670千円	×	個別格差率 ▲62.8% （内訳） ・角地 +2% ・小規模▲10% ・都計道建築制限 ▲50% ・同心理的不安 ▲10% ・商業連たん性 ▲10%									
		=									
		比準価格 621,000円/㎡									

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
評価方法		1. 取引事例比較法 2. 収益還元法（土地残余法）を適用して評価 →二手法の中庸値で決定 （特異性に配慮している）
(1) 比準価格の個別格差率における都市計画道路予定地上の <u>建築制限▲50%について</u>	●右の各減価要素について それぞれが <u>他の要素の点をも内包している可能性</u> のように合理的に区分して重複する要因を排除しているのが明らかになっていない  $3\text{階} \div 6\text{階} = 0.5$ 阻害率は50%が最大	●次のイないしニを <u>総和</u> したもの イ 建物規模格差▲10%（賃貸可能面積格差） ロ 賃料格差▲26%（賃料が低位になる） ハ 空室率格差▲4%（1棟貸しのみ可能） ニ 賃貸事業リスク格差▲10% （1棟借りで賃借する法人等に限定される）

2. 両者の主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
評価方法		1. 取引事例比較法 2. 収益還元法（土地残余法）を適用して評価 →二手法の中庸値で決定 （特異性に配慮している）
(2)比準価格の個別格差率における都市計画道路予定地上の <u>心理的不安▲10%について</u>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本件土地のように実際に指定があった後において、その価額の減価要因となる<u>心理的不安が存在する</u>といえるか自体疑義がある ● 格差率をどのような根拠に基づいて判断したかも明らかではない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画事業が<u>60年以上認可されないまま</u> ● 今後においても事業化の見込みがない ● いつ事業の認可がされるのか ● 当該事業の認可に伴っていつ立退きを迫られるのかわからないといった心理的不安がある
(3) 比準価格の個別格差率における <u>商業連たん性▲10%について</u>	<ul style="list-style-type: none"> ● 近隣地域の特性である住商混在地において商業施設が連たんしていないことをもって、<u>土地価格比準表</u>に定める普通商業地域における店舗の連たん性に係る最大の格差率▲6%を上回るほどの格差を生じるものとは認められない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本件土地の北側に間口約120mで隣接する中学校があることから、<u>商業施設が連たんしない</u> ● <u>土地価格比準表</u>については、鑑定評価実務とは大きく相違している ● また、当該比準表に準じなければならない義務は課せられていない

2. 両者の主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
評価方法		1. 取引事例比較法 2. 収益還元法（土地残余法）を適用して評価 →二手法の中庸値で決定 （特異性に配慮している）
(4) <u>収益価格の算定方法</u> について	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画道路予定地の区域内にある土地の場合、その影響について次の理由により、より慎重に査定する必要がある <ul style="list-style-type: none"> ① <u>いずれ事業が実施されることにより建築制限のない土地価格相当の補償がされる</u> ② <u>都市計画の変更により建築制限がなくなる</u> ● 本件土地に係る収益価格の算定に当たっては、次の理由により<u>土地残余法を適用して収益価格を算定することの合理性には疑義があるといわざるを得ない</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業が認可された時に本件土地が正常価格で買収されることを想定して有期還元法を適用しようにも、<u>当該事業の認可の時期が予想できない以上、有期還元法の適用は不可能</u> ● 不動産鑑定士は、<u>実現する確実性が認められていない有限の収益期間を想定（設定）して鑑定評価を行ってはならない旨、不動産鑑定評価基準に定められている</u> ● したがって、収益価格の算定にあたっては、<u>有期還元法は適用すべきでなく、永久還元法である土地残余法を適用すべき</u>

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
評価方法		1. 取引事例比較法 2. 収益還元法（土地残余法）を適用して評価 →二手法の中庸値で決定 （特異性に配慮している）
(4) <u>収益価格の算定方法</u> について	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記影響を含む不確実な<u>各種の事象を全て還元利回りの査定に内包している</u> ● 収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動に係る予測をより個別具体的に査定する<u>有期還元法を採用するほうがより適切である</u> 	

収益価格を求める方法	直接還元法		D C F 法
どんな方法	一 <u>期間</u> の純収益に着目		連続する <u>複数の期間</u> の純収益及び復帰価格に着目
収益期間又は純収益の予測期間	永久還元	有期還元	有期/永久還元
どんな場合に適用	有期還元を採用する場合以外	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権 ・建物が最有効使用でない場合等（取壊し予定） 	投資用不動産、定期借地権等

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

収益価格を求める方法	直接還元法		DCF法
どんな方法	一期間の純収益に着目		連続する複数の期間の純収益及び復帰価格に着目
収益期間又は純収益の予測期間	永久還元	有期還元	有期/永久還元
どんな場合に適用	有期還元を採用する場合以外	・定期借地権 ・建物が最有効使用でない場合等（取壊し予定）	投資用不動産、定期借地権等

≪直接還元法（永久）≫

$$P = \frac{a}{R}$$

P：収益価格
a：一期間の純収益
R：還元利回り

≪直接還元法（有期）≫

$$P = a \times \frac{(1+Y)^N - 1}{Y(1+Y)^N}$$

P：収益価格
（土地建物）
a：償却前の純収益
（土地建物）
Y：割引率
N：収益期間

≪DCF法≫

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

P：収益価格
a_k：毎期の純収益
Y：割引率
n：保有期間（売却を想定しない場合には分析期間）
P_R：復帰価格

2. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	審査請求人
評価額	<ul style="list-style-type: none">●相続税評価額 <u>132,337,054円</u>	<ul style="list-style-type: none">●鑑定評価額 <u>68,500,000円</u> (533,000円/㎡)(内訳)<ul style="list-style-type: none">比準価格 79,800,000円 (621,200円/㎡)収益価格 57,200,000円 (445,100円/㎡)(差額) <u>63,837,054円</u>

3. 判断

- ◆ 財産評価基本通達の定めに従って評価した、相続財産の価額は「時価」すなわち客観的交換価値を適正に評価したものと事実上推認することができるというべき
- ◆ 請求人の主張の当否は、本件鑑定評価書をもって、同通達の定めに従った評価が時価を適切に反映したものであるとの事実上の推認を覆されるか否かという観点から検討されるべきもの
 - ① 本件鑑定評価書が鑑定評価基準に準拠して行われているか否か？
 - ② 当該鑑定評価の合理性を左右するその他の事情（個別的要因の格差率）

3. 判断

① 本件鑑定評価書が鑑定評価基準に準拠して行われているか否か？

(鑑定評価基準における地価公示価格との規準について)

➤ 鑑定評価基準第8章第9節「鑑定評価額の決定」

「… (略) …手順を十分に尽くした後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。この場合において、地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、**公示価格を規準としなければならない**」

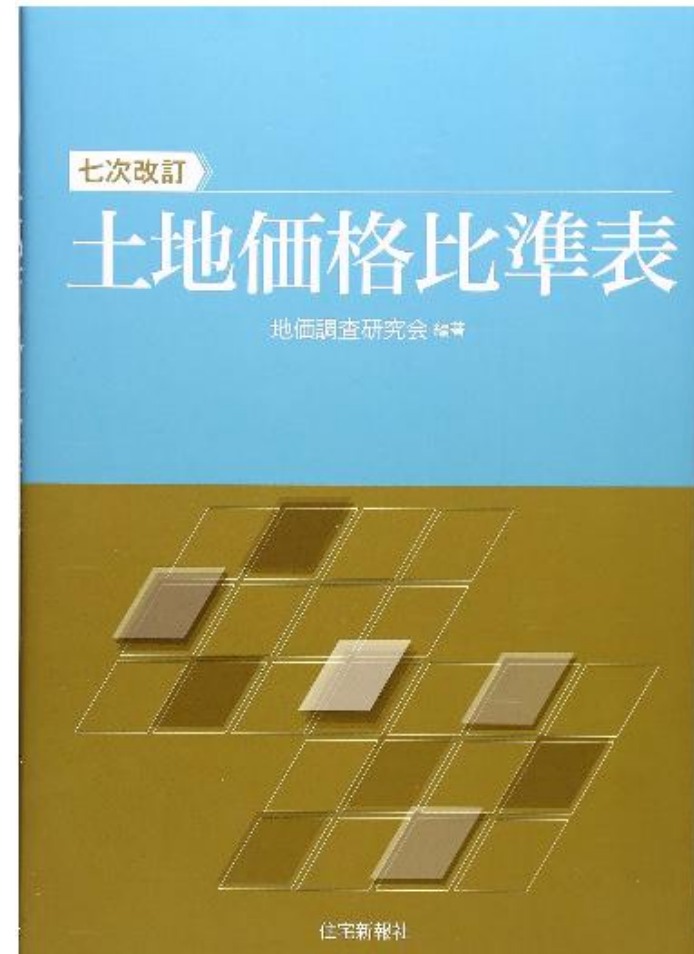
➤ 公示価格を規準とするとは？

◆対象土地に類似すると認められる一又は二以上の標準地を選択し、それぞれの位置、地積、環境等の価格形成要因を分析、把握し、対象土地の価格形成要因と標準地のそれとを比較検討することにより各標準地の公示価格と対象土地の価格との間に**均衡を保たせること**

3. 判断

(土地価格比準表について)

- ▶ 地価公示の標準地から規準等における価格形成要因の把握及び比較についての標準的な比準表
- ▶ 国土庁（現国土交通省）土地局地価調査課長 通達の別表を一冊の本にしたもの
- ▶ 不動産鑑定士が使用するほか、土地収用や損失補償などの際に土地評価を行う国や地方公共団体の用地担当者などが使用。国税当局も使用又は参考にしていると言われている



3. 判断

【小括】

- 「地価公示との規準」「規準作業の妥当性（土地価格比準表の適用状況）」は国税当局が重視しているポイント
- ここをきっちりやらないと、鑑定評価書の妥当性が疑問視されてしまう

（本件においては…）

「本件鑑定評価額と規準価格とが相当乖離しているにもかかわらず、その原因についての分析及び検討がないまま、本件鑑定評価額が決定されている。公示価格を規準としなければならないという鑑定評価基準に準拠して行われたとは認められない」

3. 判断

② 当該鑑定評価の合理性を左右するその他の事情（個別的要因の格差率）

「個別的要因の格差率（▲62.8%）について合理性があるとは言えない。」

◆ 都市計画道路予定地の建築制限 ▲50%？

- 判定の合理性には疑義があり、判定した数値及び方法が客観的な根拠に基づくものであるとは認められない

◆ 都市計画道路予定地上の心理的不安 ▲10%？

- 心理的不安が独立した減額要素であるとしても、▲10%が相当であると言えるかは判然としない

◆ 商業連担性 ▲10%？

- 商業施設の連続性がないとしても、これを理由に▲10%もの減価は適切ではない

3. 判断

【結論】

- ◆ 本件鑑定評価額が本件相続開始日における客観的な交換価値（時価）を示すものとは認められない
- ◆ 本件鑑定評価書をもって、評価通達の定めにより評価した価額を時価とする事実上の推認は覆らない
- ◆ その他に上記推認を覆し、あるいは妨げるに足りる事情は認められない。

∴ 請求人の主張は棄却されるべきと判断

4. では、どうしたらいいのか？ 第3火曜会（案）

【都市計画道路予定地上の建築制限について】

（合理的と考えられる減価率の査定方法について）

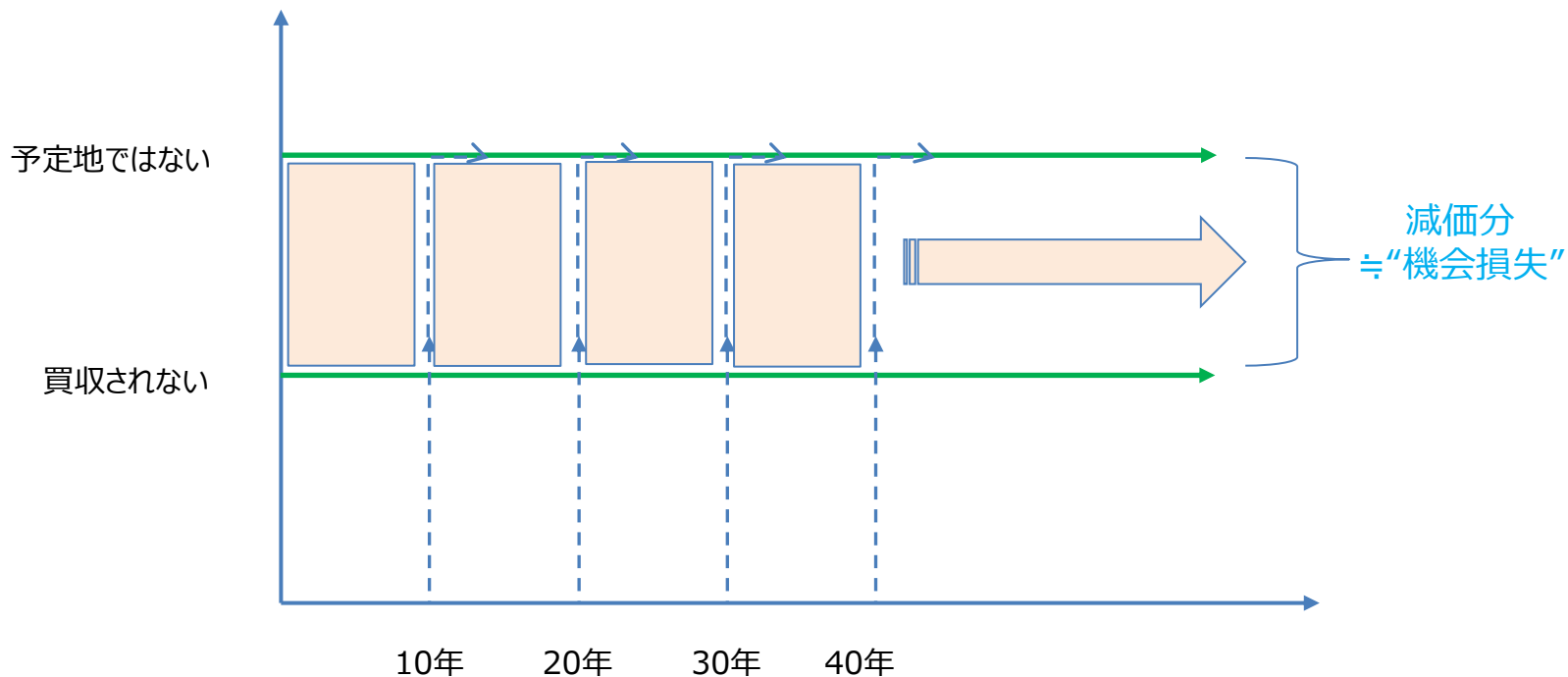
買収の時期	想定建物	適用手法	収益価格	減価率
予定地ではない	6階建	① D C F 法（永久） ② 土地残余法	2,720千円/m ²	±0%
10年後	3階建	① D C F 法（有期）	2,080千円/m ²	▲24%
20年後		① D C F 法（有期）	1,820千円/m ²	▲33%
30年後	3階建	① D C F 法（有期）	1,740千円/m ²	▲36%
40年後		① D C F 法（有期）	1,690千円/m ²	▲38%
結局買収されない		① D C F 法（永久） ② <u>土地残余法</u>	1,630千円/m ²	▲40%

計画道路予定地ではない場合の価格と比較しないと減価率は出ない

4. では、どうしたらいいのか？ 第3火曜会（案）

【都市計画道路予定地上の建築制限について】

（合理的と考えられる減価率の査定方法について）



4. では、どうしたらいいのか？ 第3火曜会（案）

【都市計画道路予定地上の建築制限について】

（本件の場合に妥当と考えられる買収時期について）

- ◆東京都は都市計画道路について「今後10年間で優先的に整備する路線（優先整備路線）」を定めている
 - 平成18年度～平成27年度までが第3次計画（区部での着手率は52%であった）
 - 平成28年度～平成37年度までが第4次計画
 - 対象不動産は優先整備路線に該当していない
 - 優先整備路線に該当しても48%は着手されなかった
- ◆上記より少なく見積もっても**最低10年程度は実現可能性がない**と言える
- ◆よって本件減価率は、10年後（▲24%）～40年以上買収されない（▲40%）の間で、特に個別性を考慮して決定すべき

5. まとめ

➤ 鑑定評価の前に、まずは簡易診断を！

(例えば、本件の場合なら)

標準価格 路線価 補正率

◆ $100 \times 0.8 \times 0.7 = 0.56$ (▲44%) > 鑑定評価での減価率 (▲45%以上) ならば

➤ 鑑定評価を行うこと検討の余地がある場合とは

容積率 (注1)	通達 最大補正率	鑑定 阻害率 (注2)
600%	0.6 (▲40%)	<ul style="list-style-type: none"> • (6F-2F) /6≐0.66 ▲66% • (6F-3F) /6=0.50 ▲50%
700%	0.5 (▲50%)	<ul style="list-style-type: none"> • (7F-2F) /7≐0.71 ▲71% • (7F-3F) /7≐0.57 ▲57%
800%	0.5 (▲50%)	<ul style="list-style-type: none"> • (8F-2F) /8=0.75 ▲75% • (8F-3F) /8=0.625 ▲62.5%

(注1) 地積割合60%以上 (最大) (注2) 3Fは緩和がある場合

➤ “機会損失”の補償については、検討されるのか否か

※参考資料

<都市計画法>

第53条第1項（建築の許可）

「都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない」

第54条第1項（許可の基準）

「都道府県知事は前条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない」

第54条第1項第3号

「当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること」

イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと

ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

※参考資料

<地価公示法施行規則>

第一条 [地価公示法](#)（以下「法」という。）[第二条第一項](#)の国土交通省令で定める公示区域は、[都市計画法](#)（昭和四十三年法律第百号）[第四条第二項](#)に規定する都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域（都市計画区域を除く。）で、国土交通大臣が定めるものとする

<地価公示法>

（標準地の価格の判定等）

第二条 [土地鑑定委員会](#)は、[都市計画法](#)（昭和四十三年法律第百号）[第四条第二項](#)に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（[国土利用計画法](#)（昭和四十九年法律第九十二号）[第十二条第一項](#)の規定により指定された規制区域を除く 以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする

2 前項の「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引（農地、採草放牧地又は森林の取引（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）をいう

(不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則)

第八条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない

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

忘年会へ行きましょう！