


# 2019年 第1回勉強会 補助レジュメ

2019年2月12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

(事例研究)

(20:00まで)

- 審査請求人が隣接する農地（市街地農地）及び雑種地（宅地と状況類似地）について併せて一団の土地として評価すべきと主張（通達7のなお書）
- 原処分庁は当該土地は地目の別に評価すべき（通達7）と請求人らに相続税の各更正処分を行い、これに対し請求人らが全部の取消しを求めた事例。
- «2017.6.1裁決 東京国税不服審判所 H28第134号»

## 懇親会 (20 : 15～)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

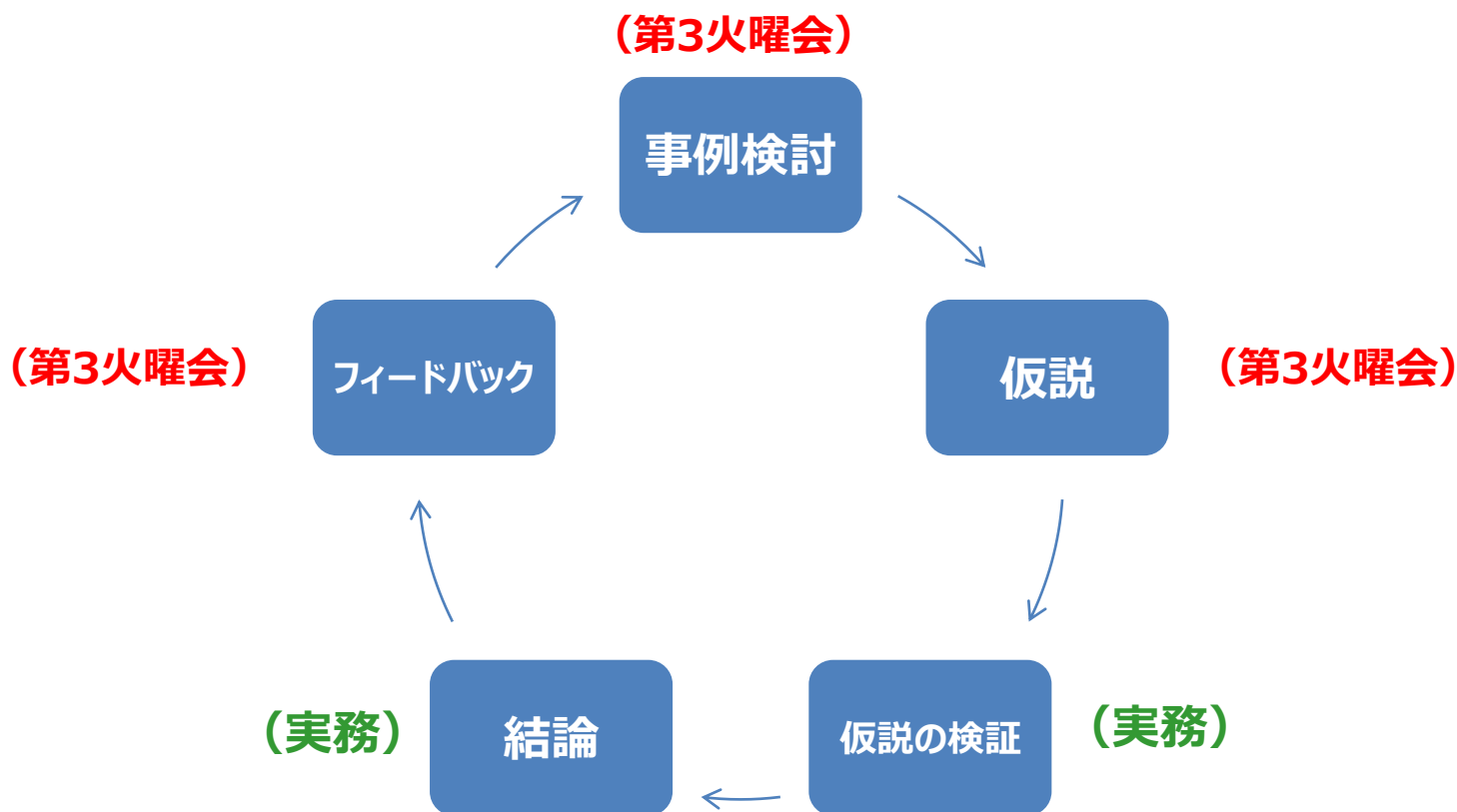
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

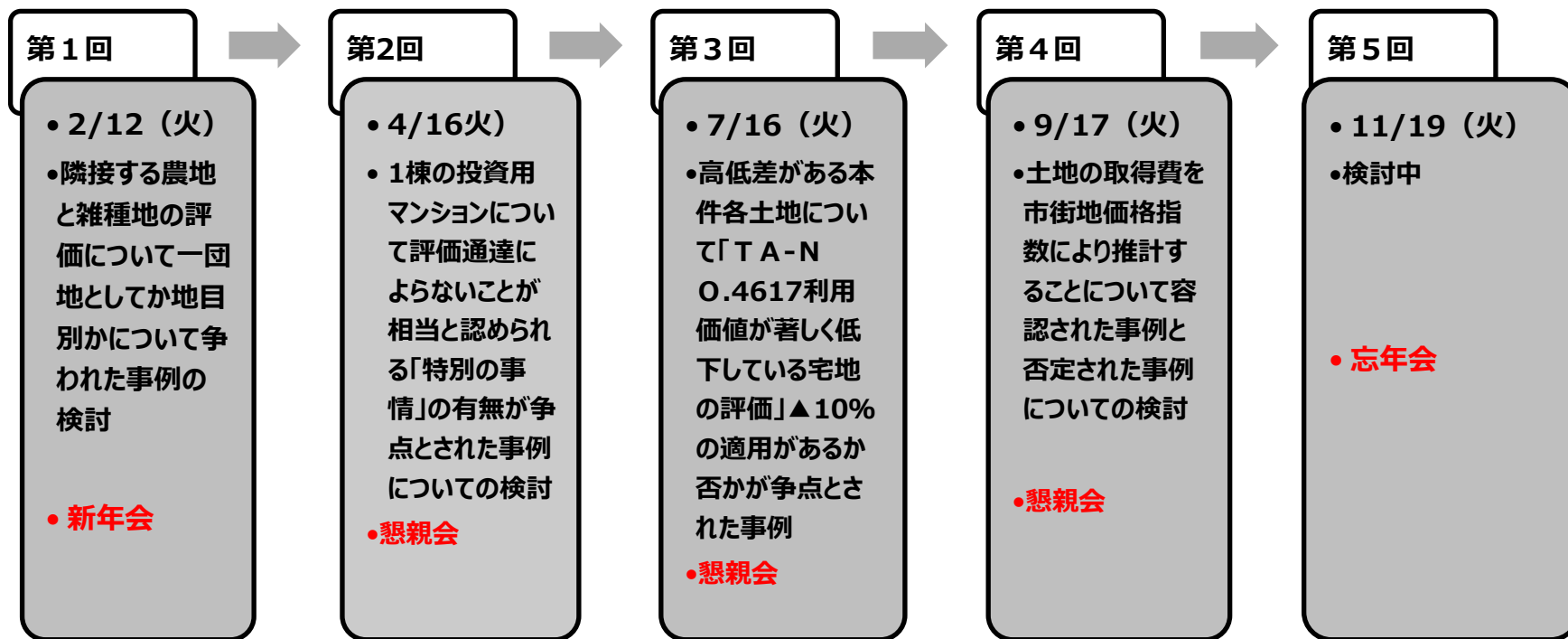


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2019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. 中心部から少し離れた地域では、現況地目が混在（ex農地、雑種地等）して利用されている場合が多く見られるため

◆財産評価基本通達

◆鑑定評価

2. 当初の期限内申告について、後日、評価減できる可能性があるかもしれないとして見直しをする場合があるため

◆地目の判定

◆評価単位の判定 ⇔ 標準的使用・最有効使用の判定

◆地積規模の大きな宅地（旧 広大地）適用の可否 ⇔ 標準的使用・最有効使用の判定

## ◆今回とりあげる事例について

<p>裁決年月日</p>	<p>主な論点</p>	<p>論 点</p>	<p>結 論</p>
<p>2017.6.1 東京国税 不服審判所</p>	<p>本件各土地の評価上の区分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続税法第22条による時価</li> <li>・評価通達             <ul style="list-style-type: none"> <li>・7 «土地の評価上の区分»</li> <li>・24-4«広大地の評価»</li> <li>・40-2«広大な市街地農地等の評価»</li> </ul> </li> <li>・建築基準法             <ul style="list-style-type: none"> <li>・第43条«敷地等と道路の関係»</li> </ul> </li> <li>・都市計画法ほか             <ul style="list-style-type: none"> <li>・第33条«開発許可の基準»</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する農地（市街地農地）及び雑種地（宅地と状況類似地）について、<u>評価通達7なお書の定め</u>により、<u>本件各土地を一団として評価すべきか否か</u></li> </ul>	<p>棄 却 (?)</p>

# 1. 事案の概要

(案件全体)

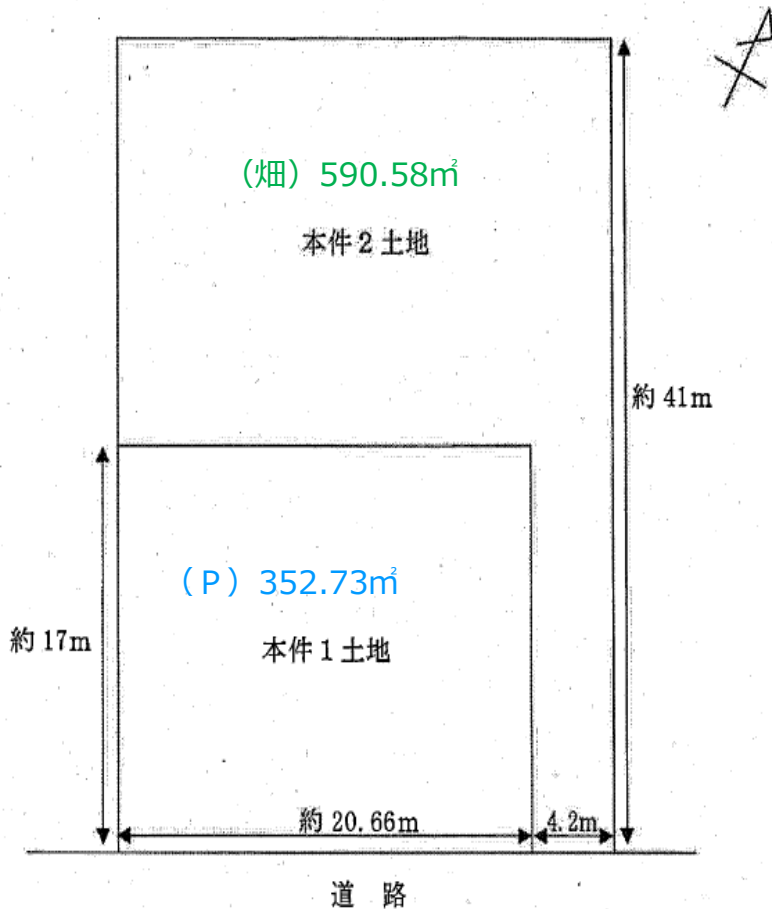
審査請求人らが、地目が異なる隣接する各土地を一団の土地として財産評価基本通達24-4（広大地の評価）の定めを適用して相続税申告をしたところ、原処分庁が当該各土地は地目の別に評価した価額を課税価格に参入すべきであるとして相続税の更正処分等の賦課決定処分をしたことに対し、本件処分の取り消しを求めた事案

(東京国税不服審判所、2017.6.1 裁決)

請求人側の主張棄却

# 1. 事案の概要

## 【基礎事実】（土地の概要）



(土地1及び2の地積合計943.31㎡)

### ○土地の概要

- ・第1種低層住居専用地域（50/80）
- ・●● 駅の南方、道路距離約900m

#### <土地1>

南側道路に約20.66m接面  
奥行約17m、地積352.73㎡、概ね正方形  
現況地目：雑種地（月極駐車場）

#### <土地2>

南側道路に約4.2m接面  
奥行約41m、地積590.58㎡、旗竿地  
路地状部分の地積約88㎡  
有効宅地部分の地積約501㎡  
現況地目：畑

# 1. 事案の概要

## 概要

### 【経緯】

H26.9.21	年月日不詳、本件土地を所有する被相続人が死亡。請求人ら及び被相続人の配偶者は本件相続に係る遺産分割協議を成立させる。本件各土地は請求人らが取得
年月日不詳	請求人らは、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。本件各土地を一団の土地として、評価通達24-4の定めを適用し、99,083,919円と評価
H27.8.31	本件各土地の上に集合住宅を2棟新築。1棟は本件土地2の有効宅地部分に建築 建築主はH27.1.9に設立された法人（代表者は請求人）
H28.4.27	原処分庁は、請求人らに対し本件相続税の各更正処分、過少申告加算税の賦課決定処分等を行う。本件各土地をそれぞれ別個の評価単位として、 本件土地1を65,678,326円、本件土地2を通達40-2（広大な市街地農地等の評価）の定めを適用して64,012,665円、合計129,690,991円と評価
H28.7.22	請求人ら、本件各更正処分に不服があるとして、審査請求を行った



## 2. 関係法令等の要旨

### ○財産評価基本通達7〈土地の評価上の区分〉

土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。（宅地、田、畑、山林、原野、雑種地…など）

**ただし**、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

**なお**、市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、40（（市街地農地の評価））の本文の定めにより評価する市街地農地（40－3（（生産緑地の評価））に定める生産緑地を除く。）、49（（市街地山林の評価））の本文の定めにより評価する市街地山林、58－3（（市街地原野の評価））の本文の定めにより評価する市街地原野又は82（（雑種地の評価））の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとする。**地目は、課税時期の現況によって判定**する。

## 2. 関係法令等の要旨

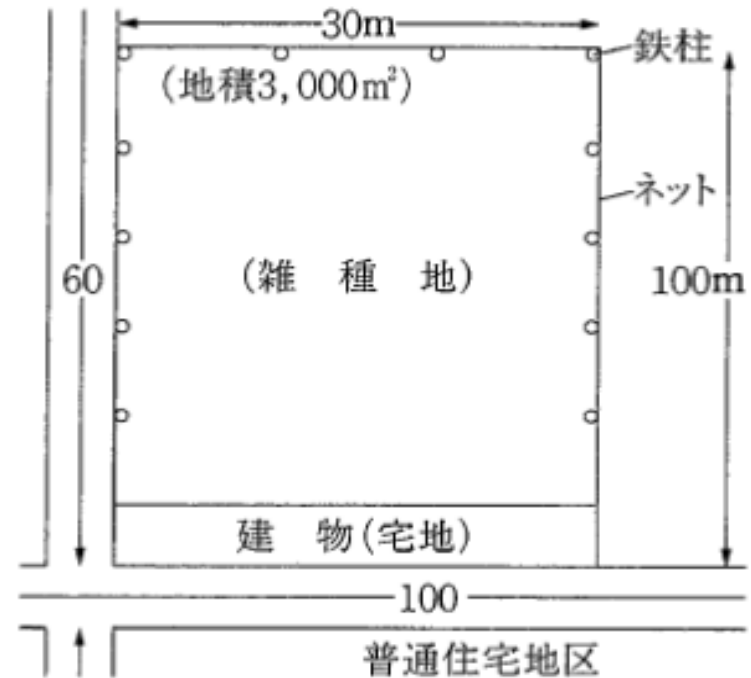
### <通達7ただし書>

地目別評価の原則に従うと、大規模な工場用地、ゴルフ練習場用地等のように、一体として利用されている一団の土地のうち、2以上の地目がある場合には、その一団の土地をそれぞれの地目ごとに区分して評価することになる。

これでは一体として利用されている効用が評価額に反映しない。



(写真はイメージ)



→実態に即した評価を行う

例) ゴルフ練習場用地

## 2. 関係法令等の要旨

### <通達7なお書>

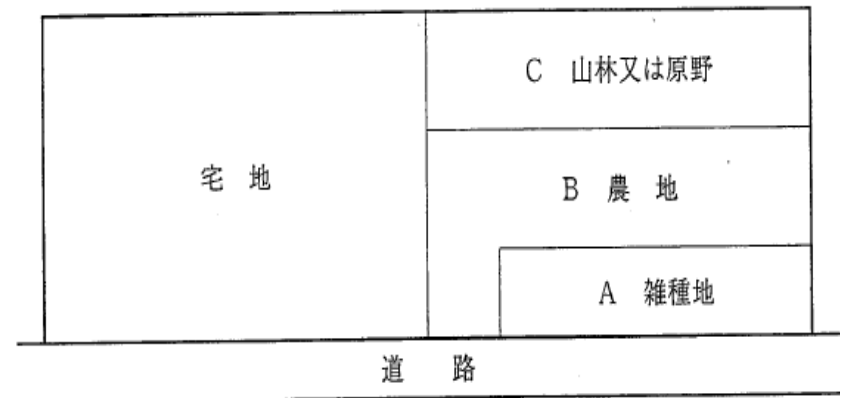
宅地化が進展している地域のうちに介在する市街地農地等及び宅地と状況が類似する雑種地が隣接している場合、その規模、形状、位置関係等からこれらが一団の土地として価格形成がなされる場合がある。これらの一団の土地を一つの評価単位として評価することが相当。

→原則として、いわゆる宅地比準方式により評価する。（評価方法の同一性）

### 例) なお書の設例

A、B及びCを一の評価単位として評価する。

- ①、図の宅地が標準的な宅地規模とすると、A土地は地積が小さく、形状を考えた場合、A土地は単独で評価するのではなく、B土地と合わせて評価するのが妥当
- ②、位置を考えた場合、C土地は道路に面していない土地となり、単独で評価するのは妥当ではない

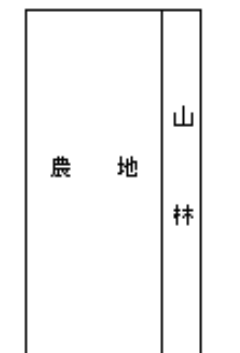


# (参考) 本件質疑応答事例の要旨

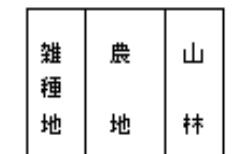
(事例①)



(事例②)



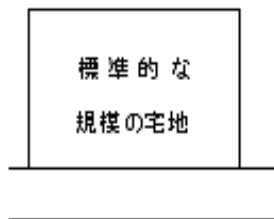
(事例③)



(事例④)



(事例⑤) - 地目ごとに評価



事例②…山林のみで評価すると間口狭小、奥行長大な土地となる  
山林のみを宅地として利用する場合は、宅地の効用を十分に果たしえない

事例③…各地目（雑種地、農地、山林）の地積が小さい

事例④…山林部分が道路に面しておらず、宅地の効用を十分に果しえない

⇒事例①～④の場合には、土地取引の実情からみても隣接地の地目を含めて一団の土地を構成しているものとみるのが妥当であることから、全体を一団の土地として評価する

事例⑤…農地と山林をそれぞれ別としても、その形状、その地積の大小、位置等からみても宅地の効用を果たすと認められる  
⇒一団の土地としては評価しない

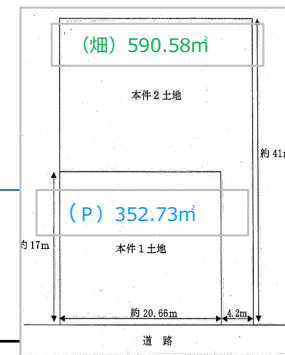
### 3. 両者の主張の要旨

#### 主張の要旨

【争点】

本件各土地を一団の土地として評価すべきか否か？

### 3. 両者の主張の要旨

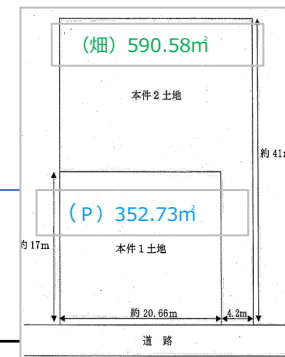


一団の土地として評価すべきか否かについて

論 点	請求人の主張	原処分庁の主張
評価方針について	<p>本件各土地は、一団の土地として評価すべきである</p>	<p>特別の事情がある場合を除き評価通達に定められた評価方針をもって時価とする</p> <p>◆課税の公平性の観点から</p>
一団の土地として評価すべきか否か	<p>地目別に価額形成要因が異なるとして本件1・2土地に区分して評価すべきではない</p> <p>◆自然・社会・経済・行政的要因のいずれも差異が生じない</p> <p>◆各市町村の都市計画の実態</p> <p>◆地目別に価額形成要因が異なるとは考えられない</p>	<p>評価通達では課税時期の現況によって地目を判定</p> <p>雑種地（月ぎめ駐車場）と畑であるため該当しない</p> <p>◆価格形成要因が異なるため</p> <p>◆一団として評価するのはあくまで例外規定</p> <p>◆別の評価単位とした場合に宅地としての効用を満たすか否かで判断すべき</p> <p>◆質疑事例①は形状だけではなく、地積、位置も勘案している</p>

### 3. 両者の主張の要旨

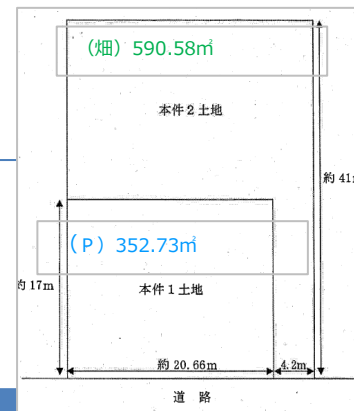
一団の土地として評価すべきか否かについて



論 点	請求人の主張	原処分庁の主張
<p>通達 7 のなお書「一団として評価することが合理的と認められる場合」に該当するか否か</p>	<p>該当する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆なお書の趣旨から本件においては、異なる地目の各土地が価額形成要因も異なるのか否かにより判断すべき</li> <li>◆本件各土地は価格形成要因が異なるものとはいえない</li> <li>◆本件2土地標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大</li> <li>◆単独で2区画以上の宅地として利用することができない土地</li> <li>◆単独で価格形成がされるとはいえない             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 道路を開設する場合</li> <li>✓ 路地状開発2区画の場合</li> </ul> </li> <li>◆本件1・2土地を併せて宅地開発することが合理的</li> </ul>	<p>該当しない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆なお書の趣旨 地目別評価の例外</li> <li>◆一団として評価することが合理的と認められる場合に適用             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 形状、地積規模、位置等</li> <li>✓ 宅地の効用を果たすと認められるか否か</li> </ul> </li> <li>◆本件各土地はそれぞれ宅地としての効用を果たす</li> <li>◆別個に価格形成がなされるといえる</li> <li>◆一団の土地として評価することの合理性はない</li> </ul>

## 4. 判断

(認定事実)

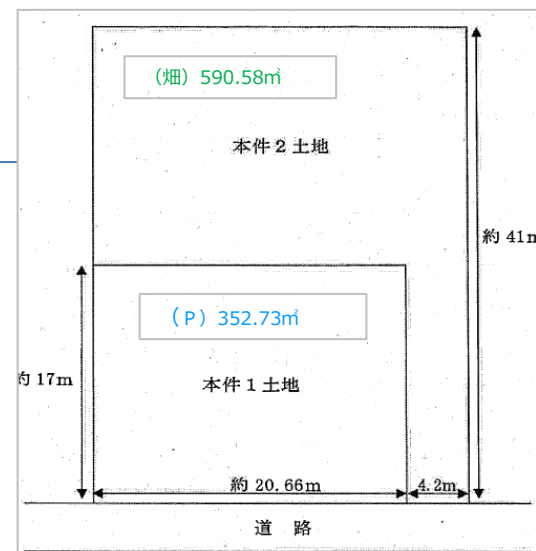


項目	内容
本件2土地	戸建住宅、地域住民の用に供する日用品販売店舗兼用住宅、一定の集合住宅など建築可能
都計法33条4項の規定による開発区域内	予定される建築物の敷地面積の最低限度制限あり
本件各土地の周辺一帯	戸建住宅や低層の集合住宅が混在する住宅地域



# 4. 判断

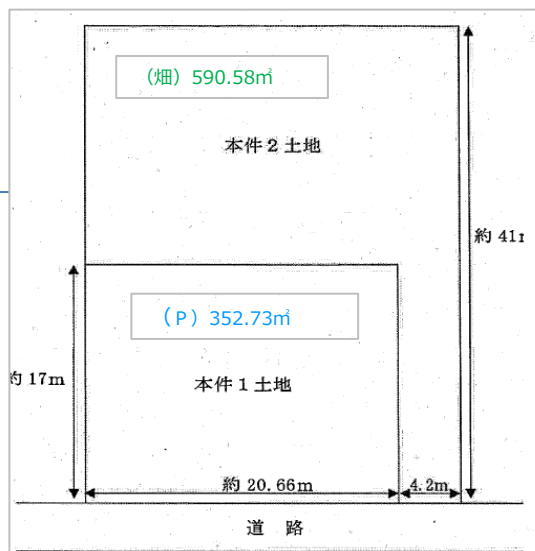
(検討)



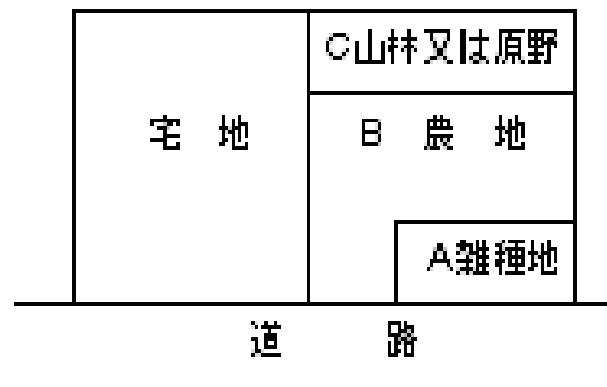
項目	内容
イ、各土地の評価単位について	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆通達7の本文の定め：<u>地目の別</u></li> <li>◆通達7の<u>なお書き</u>により評価すべき可能性あり（<u>以下の場合</u>） <ul style="list-style-type: none"> <li>✓市街化調整区域以外の都市計画区域 市街地的形態を形成する地域に所在</li> <li>✓宅地と状況が類似する雑種地1と市街地農地2が隣接</li> <li>✓<u>形状、地積、位置等からみて一団の土地として評価することが合理的と認められる場合</u></li> </ul> </li> </ul>

# 4. 判断

(検討)

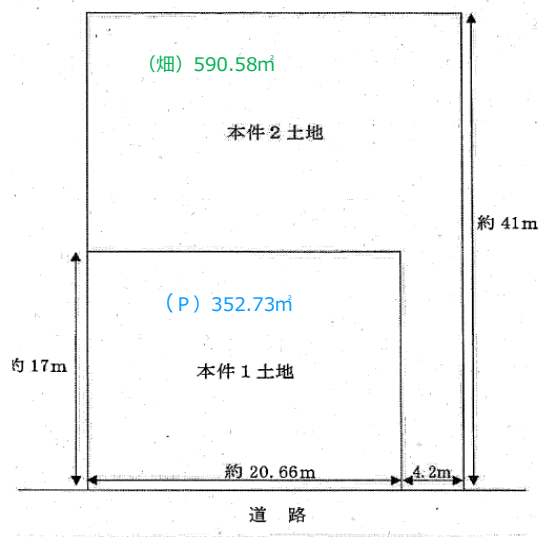


(事例①)

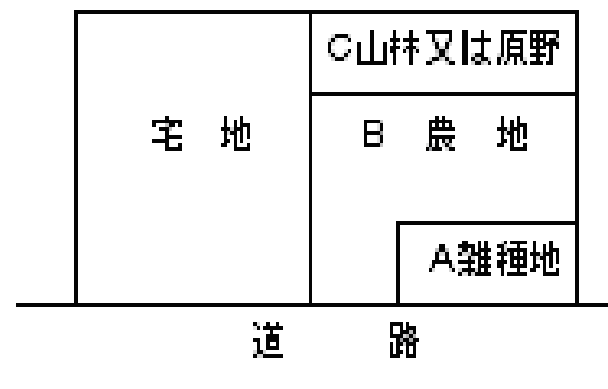


項目	内容
<p>□、請求人らの主張について</p>	<p>(イ) 通達7の <u>なお書きの適否基準</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 請求人ら、異なる地目の本件各土地において <u>価額形成要因が異なるか否か</u></li> </ul> <p>(ロ) 本件2土地 <u>地積が広大であるから2区画以上の宅地利用が想定されるべき</u></p> <p>(ハ) 本件 <u>質疑事例の事例①に関する記述</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 文脈から土地の形状のみにより合理的か否か判断もできる</li> <li>✓ 本件2土地についても同様になお書きに該当</li> <li>✓ 記述が公表 → 運用は納税者有利に扱われるべき</li> </ul>

## 4. 判断



(事例①)



結論：審査請求はいずれも理由がないので、これを棄却することとし、主文のとおり裁決する

## 5. ほかにどういう方法が考えられるか

参考

鑑定評価を依頼された場合（本件2土地について）	
財産評価基本通達の場合	鑑定評価の場合
<p>前提条件：路線価190,000円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「地積規模の大きな宅地」を適用した場合 （規模格差補正率）  <math>(590.58\text{m}^2 \times 0.95 + 25) \div 590.58\text{m}^2 \times 0.8 \approx 0.79</math>                      不整形補正率0.82                      奥行価格補正率0.91  <math>0.79 \times 0.82 \times 0.91 \approx 0.58</math>                      減価▲42  <math>190,000\text{円} \times 0.58 = 110,200\text{円}</math></li> <li>・「広大地」を適用した場合 （広大地補正率）  <math>0.6 - 0.05 \times 590.58\text{m}^2 / 1,000\text{m}^2 \approx 0.57</math>                      減価▲43  <math>190,000\text{円} \times 0.57 = 108,300\text{円}</math></li> </ul>	<p>前提条件：時価水準238,000円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・この地域では、道路開設や路地状開発により2区画の宅地として利用することができない。                      →低層アパートや1区画としての利用が最有効使用                      時価水準238,000円  <math>108,300\text{円} \div 238,000\text{円} \approx 0.46</math>                      減価▲54</li> <li>・市場性や不整形で減価して、広大地の減価より落とせた場合でも、否認される可能性がある。</li> </ul>

# 5. ほかにどういう方法が考えられるか

参考

20 広大地評価のポイント Q&A

8 評価対象地が無道路地である場合 21

## 8 評価対象地が無道路地である場合

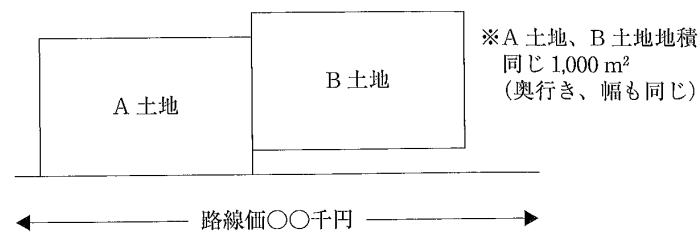
Q

広大地の評価では、開発により生じる公共公益的施設用地が前提となっているようですが、評価対象地が無道路地の場合は、開発ができません。このような場合は、広大地の評価はできないのでしょうか。

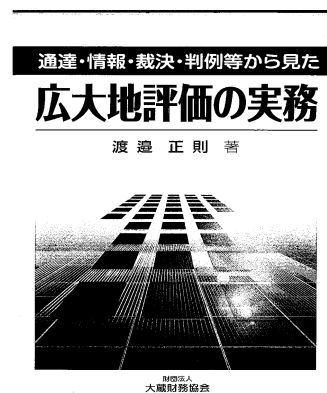
**A** 評価通達での規定では、「都市計画法第4条第12項に規定する開発行為・・・を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が認められるもの」とされています。

ここで、無道路地はそのままでは開発許可が下りませんが、上記通達の読み方としては、「開発を行うとした場合に」との規定ですから、そのままの状態が開発できる土地に限定している訳ではないと考えられます。

仮に無道路地の場合に広大地評価ができないとしてしまうと、次のような例では矛盾が生じてしまいます。つまり、A土地は広大地評価、無道路地であるB土地は通常評価となるとB土地の評価額の方が高くなってしまいます。



また、同通達では、「その広大地の面する路線価に15（奥行価額補正）から20-5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めに代わるものとして・・・」と規定されており、この中には20-2の無道路地の評価も含まれており、このことから広大地の評価は可能と考えられます。



# 5. ほかにどういう方法が考えられるか

## 条件付きで開発が可能とされた土地

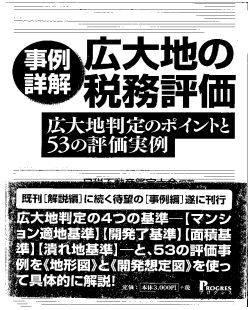
検討 ― 広大地判定表

チェック項目	判定	備考
① マンション適地基準	×	容積率 最寄駅距離 周辺環境
② 面積基準	○	標準的規模200㎡~300㎡ (地価公示地等参照) 市街化区域500㎡以上
③ 開発了基準	×	開発未了(自宅用地)
④ 潰れ地基準	○	可能
⑤ 最有効使用基準	○	戸建分譲地
広大地判定	◎	広大地該当

本件土地は、市街化調整区域内に存在する自宅用地であり、戸建分譲は可能となる宅地である。

開発においては、進入路を買収する必要があるが、その一部分は隣地の宅地となっており、塀が存在し、現実的には買収は難しい状態となっていた。

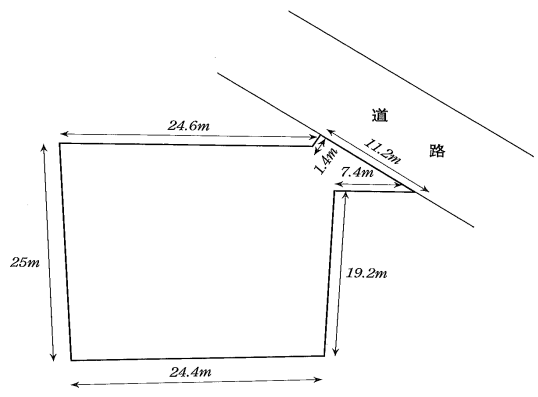
しかし、広大地の判定はあくまでも机上評価であり、条件付きで開発が可能であれば広大地の適用があるものとして所轄税務署と協議を行った。  
その結果、完全に開発が不可であれば広大地評価の適用はないものと考えられるが、条件付きで開発が可能であれば認めることとされた。



### 評価対象地の概要

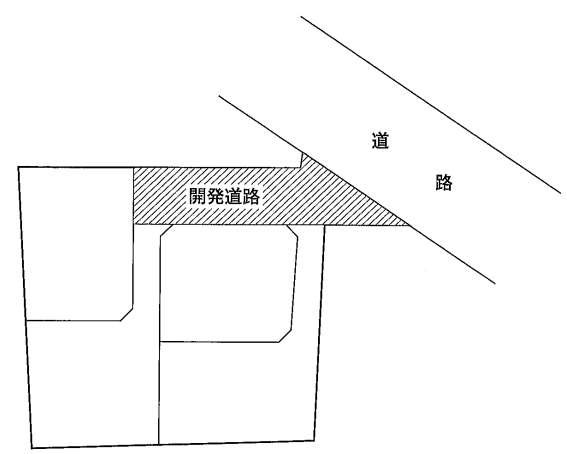
- 画地条件
  - 間口 11m
  - 奥行 30m
  - 地積 655㎡
  - 区域区分 市街化調整区域
  - 用途地域 無指定
  - 建ぺい率 70%
  - 容積率 300%
  - 最寄駅距離 1.9km
  - 地形 中間地
  - 現況利用 自宅用地

地形図



地積：655㎡  
区域区分：市街化調整区域  
用途地域：無指定  
建ぺい率：70%  
容積率：300%

開発想定図



## 5. ほかにどういう方法が考えられるか

一団の土地として評価するために、どうすればよかったか

◆畑の接道状況が無道路地若しくは間口2m未満の場合

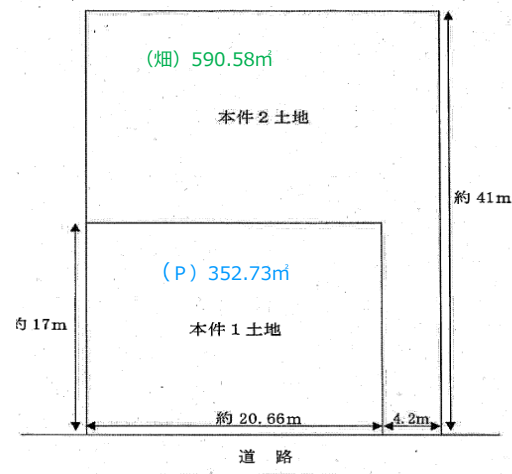
➤畑部分が宅地としての効用を満たさないため質疑事例④と同様

◆相続発生前に合筆を行った場合

➤一画地で公簿地目が一致（※**課税地目**に注意）

◆同じ地目にした場合

➤ex.舗装をして雑種地



(事例④)

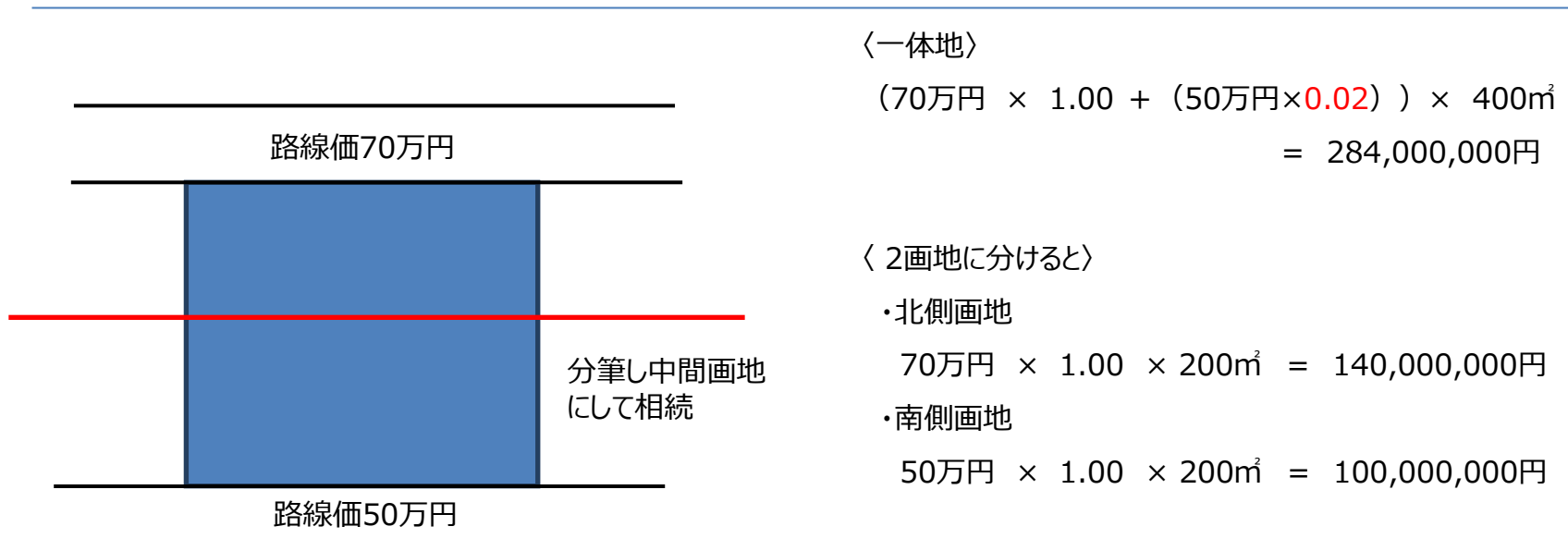


## 5. ほかにどういう方法が考えられるか

一団の土地としないことによる対策もあるのでは

一団の土地として認めさせないことによる相続税対策も考えられる（本件事案の逆バージョン）

二方路地や角地を分筆（400㎡の土地を200㎡ずつ分筆してしまう）



〈一体地〉

$$(70\text{万円} \times 1.00 + (50\text{万円} \times 0.02)) \times 400\text{㎡} = 284,000,000\text{円}$$

〈2画地に分けると〉

・北側画地

$$70\text{万円} \times 1.00 \times 200\text{㎡} = 140,000,000\text{円}$$

・南側画地

$$50\text{万円} \times 1.00 \times 200\text{㎡} = 100,000,000\text{円}$$

**約15.5% 評価額を下げられる**



- ◆そもそも、なぜ？ 2 区画（畑と雑種地 P）にしたのか  
（していたのか）
- ◆通達7（土地の評価上の区分）について
- ◆簡易診断について

**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！**