

2023年 第1回勉強会 補助レジュメ

2023年2月7日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（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

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- [「温泉権の法的性格並びに温泉権及び温泉権付不動産の評価」](#)について
- (参考) (東京高裁R1.10.30判決 H31 (ネ) 第304号控訴棄却【確定】)

懇親会 (19 : 30頃から)

- 状況に応じて開催

基本理念と目的

■ 基本理念

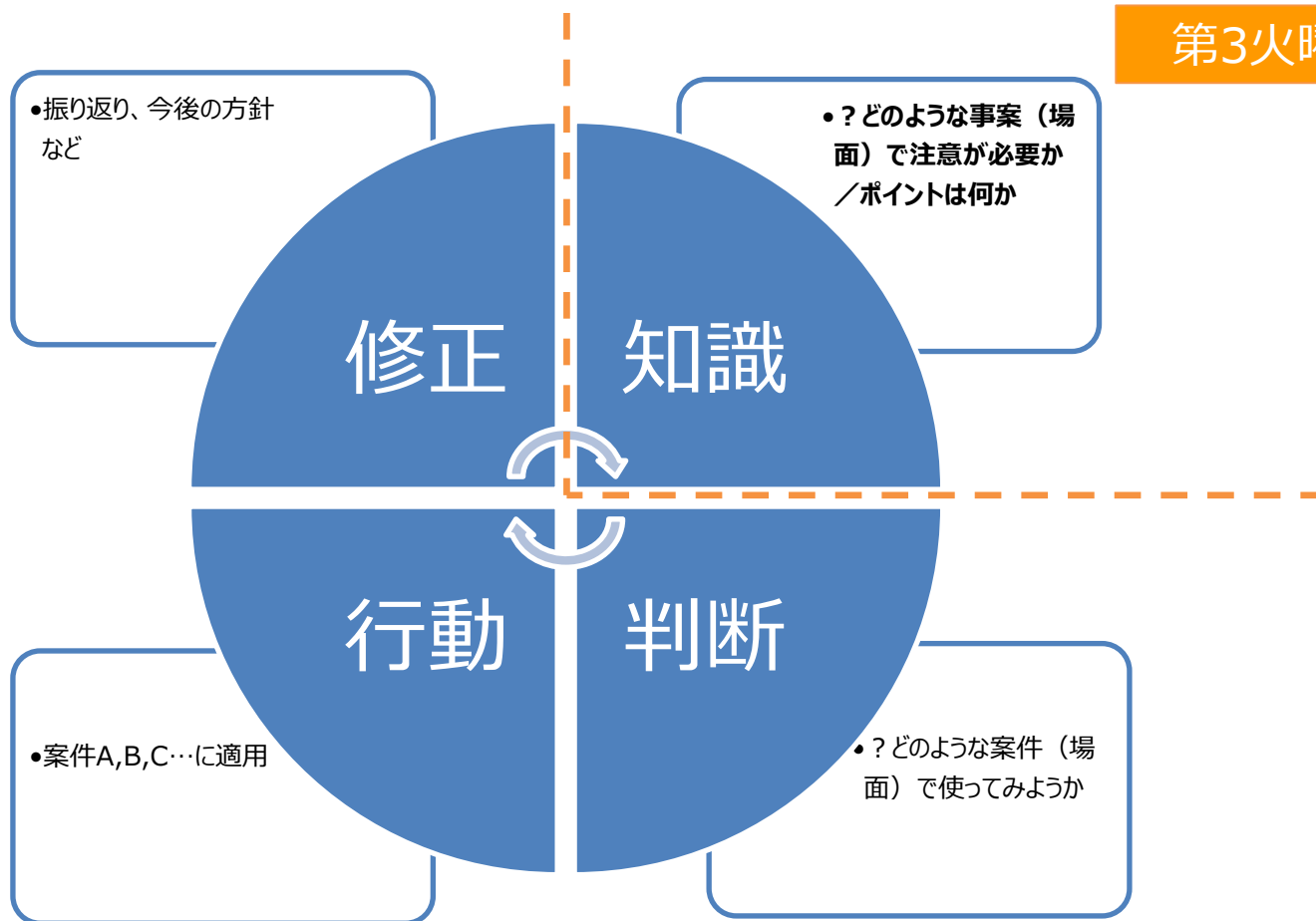
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

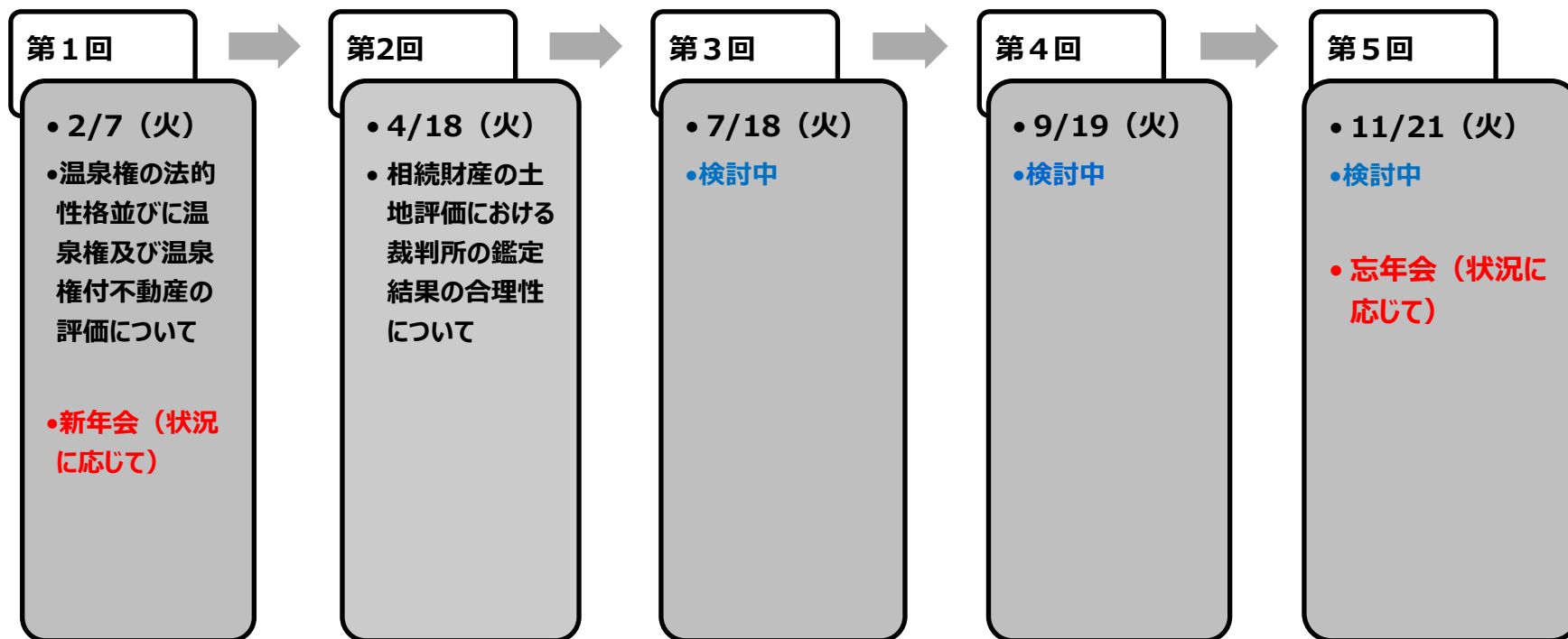
第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2023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火曜日 (2月のみ変則開催) 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

2023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	2/7 (火)	4/18 (火)	7/18 (火)	9/19 (火)	11/21 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (ハイブリッド版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 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
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ スマホ (マナーモード)
 - ✓ 録画

Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ 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

- **本日の流れ**

1-3

- **Summary (事案の概要、論点など)**
- **補足説明**
- **事例研究**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- そもそも温泉権とはどういう権利なのか
- いろいろな変化等により、今後、不動産取引・鑑定評価等の必要性が生じるのではないかと
 - 時代の変化 いわゆる別荘地の衰退（管理の困難性など）
 - 経済事情の変動 従来型の旅館・宿泊施設の衰退→再生利用
 - 市場参加者の変化 外国法人等
- 相続財産としてはどのように評価するのか（財産評価基本通達）

0.1 温泉権とは

➤ 温泉権とは

土地所有権とは別に温泉源から引湯して使用する権利で、湯口権ともいわれる。

(公的に規定されたものはなく、いろいろな定義の仕方がある)

◆温泉に関しては、おおまかに3つの権利がある。

- ①所有権：源泉地の所有権。鉱泉地として登記しているケースが多い。
- ②源泉権：湧き出しているお湯を採取する権利で、これのみを湯口権や温泉権ということがある。
物理的には源泉のゆう出口を構成する土地あつてのものであるが、必ずしもその基礎となる土地の所有を必要としない。
- ③引湯権：鉱泉地または源泉権を有する温泉組合や公共団体等から分湯をうけるものの、その引湯する権利。

0.1 温泉権とは

- 温泉権は、物権（または、慣習による物権的な性質をもつ権利）として認められるものであるかについては議論がある
 - 物権は、原則として、民法や特別法にその権利が定められている必要がある（物権法定主義）
 - 温泉権は民法や特別法に規定がない

<物権法定主義>

民法

（物権の創設）

第一百七十五条 物権は、この法律その他の法律に定めるもののほか、創設することができない。

民法施行法

第三十五条 慣習上物権ト認メタル権利ニシテ民法施行前ニ発生シタルモノト雖モ其施行ノ後ハ民法其他ノ法律ニ定ムルモノニ非サレハ物権タル効カヲ有セス

0.1 温泉権とは

■ 民法で定められている物権

占有権、所有権、地上権、永小作権、地役権、留置権、先取特権、質権、抵当権、入会権
(民法263条)

■ 民法以外の法律にも、物権を認める多くの規定が設けられている。

仮登記担保法による仮登記担保

河川法による慣行水利権と許可水利権

各種の財団抵当権(工場抵当法、鉱業抵当法、鉄道抵当法、漁業財団抵当法、道路交通事業抵当法、観光施設財団抵当法)

商法による商事留置権と商事質権、会社法による株式質権

鉱業法による鉱業権と祖鉱権、採石法による採石権

漁業法による漁業権と入漁権

自動車抵当法による自動車抵当権

立木法による立木抵当権

企業担保法による企業担保権

0.1 温泉権とは

<物権法定主義の例外>

法文上は、慣習に基づく物権を認めることは想定されていないが、物権法定主義は、民法制定時における物権関係を固定化することになるので、民法や特別法が迅速に対応できない以上、その後の社会の進展に対応しにくいという問題がある。

判例では、法律に明記されるもののほか、慣習による物権（または、慣習による物権的な性質をもつ権利）として認められるものがあり、また、法律に規定がない担保権（譲渡担保）などがある。

温泉権 大審院昭和15年9月18日判決

「温泉専用権ニシテ地方慣習法ニ依リ排他的支配権ヲ肯認シ得ル以上
第三者ヲシテ其ノ権利ノ変動ヲ明認シ得ヘキ公示方法ヲ構スルニ非サレハ
該権利変動ヲ第三者ニ対抗シ得サルモノトス」

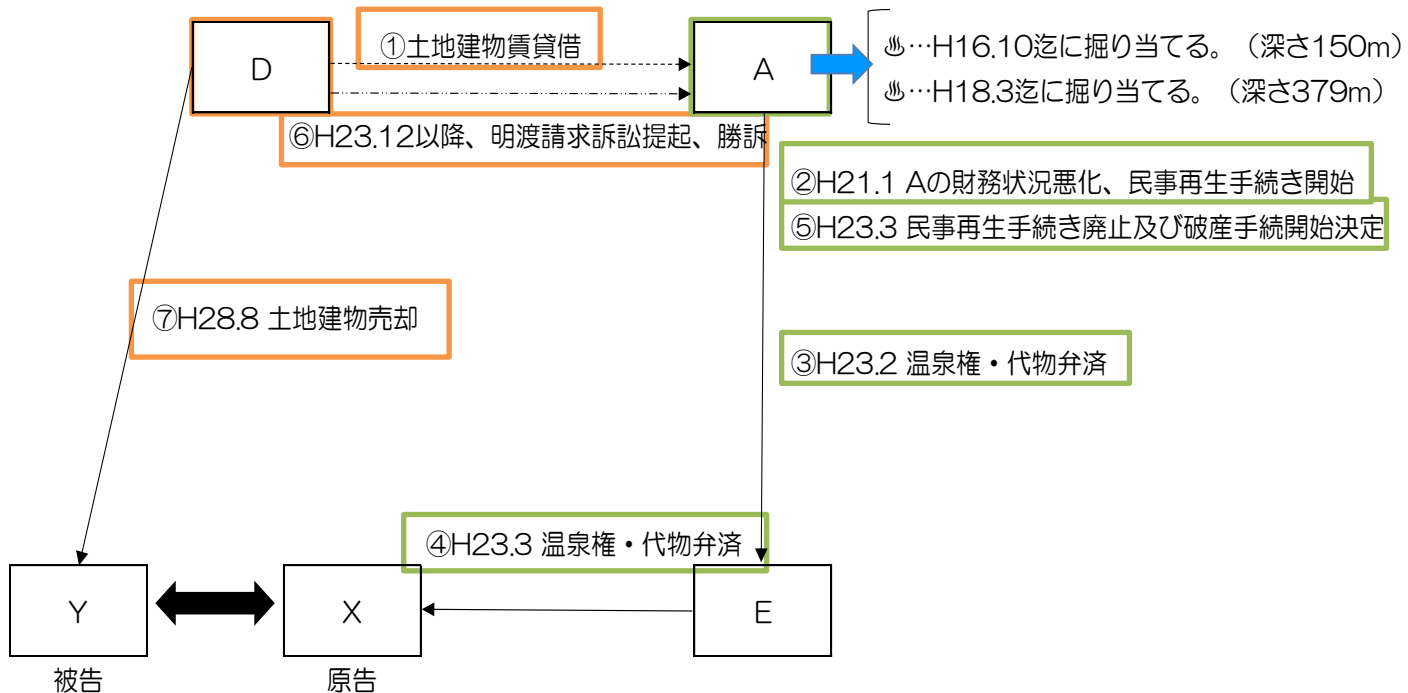
0.1 温泉権とは

- 温泉権が、物権法定主義の例外として、慣習による物権（または、慣習による物権的な性質をもつ権利）として認められるか
- 地方慣習法により排他的支配権を認められるような温泉権が確立した地域があるのか
 - 昭和15年の判決後、その後の社会の進展に伴って、温泉権を、慣習による物権（または、慣習による物権的な性質をもつ権利）として認める考え方に変わりがあるのか

1.1 事案の概要

(原審) H30.12.12東京地裁判決、R1.10.30東京高裁判決 (控訴棄却【確定】)

<関係図>



☪旅館経営

1.1 事案の概要

概要

(原審) H30.12.12東京地裁判決、R1.10.30東京高裁判決 (控訴棄却【確定】)

経緯	内 容
①	Aは本件賃貸借契約の借入人の地位を承継。賃貸人はD。 旅館経営を行うようになったAはH18.3までに二つ目の温泉を掘り当てた。(深さ379m)
②	その後Aの財務状況が悪化し、H21.1民事再生手続開始決定。 Aの再生計画に基づく債務の履行は、3回目の弁済期(H22.12)までは履行されるも、4回目の弁済期(H23.6)以降の履行が困難となる。
③	H23.2、Aは2つの温泉に係る温泉権をEに代物弁済。
④	H23.3、Eが本件温泉権をXに代物弁済。
⑤	H23.3、民事再生手続廃止決定及び破産手続開始決定。
⑥	H23.12以降、DはAが地上建物の賃料不払いを続けていたため、地上建物の明渡請求訴訟を提起して勝訴。Aから土地建物の明渡しを受ける。
⑦	H28.8、Dは本件土地建物をYに売却。H29以降、Yは本件土地建物において温泉旅館を経営。

1.2 事案の概要（裁判所の判断）

判断

(原審) H30.12.12東京地裁判決、R1.10.30東京高裁判決（控訴棄却【確定】）

内容	(原審) 東京地裁	東京高裁
結論	原告Xの請求を全部棄却	原告Xの請求を棄却すべきものとした。
判断骨子	<ul style="list-style-type: none">原告Xの温泉権取得の対抗要件（明認方法）と被告Yの本件土地所有権取得の対抗要件（移転登記）の具備の有無及びその先後の問題を検討。そのうえで、原告Xの温泉権取得の対抗要件の具備の事実が証明されていないと判断し、原告Xの請求を棄却。	<ul style="list-style-type: none">原告Xの主張する温泉権は、土地所有権とは別の独立した権利としての慣習上の物権として成立していないと判断し、対抗要件の具備の有無及びその先後の論点については判断しないで、第1審原告（原告X）の請求を棄却。→温泉権は、湧出地の土地所有権の権利の内容の一つに含まれ、土地所有権とは別の独立した物権としては成立しないのが原則。例外的に成立するのは、慣習法が成立している地域に限られる。慣習法上の物権として成立しているのは、歴史の古い温泉であって、地表又はその近くに自然に湧出し、大した地下掘削工事もせずに引湯できる場合が多い。

1.2 事案の概要（裁判所の判断）

判断

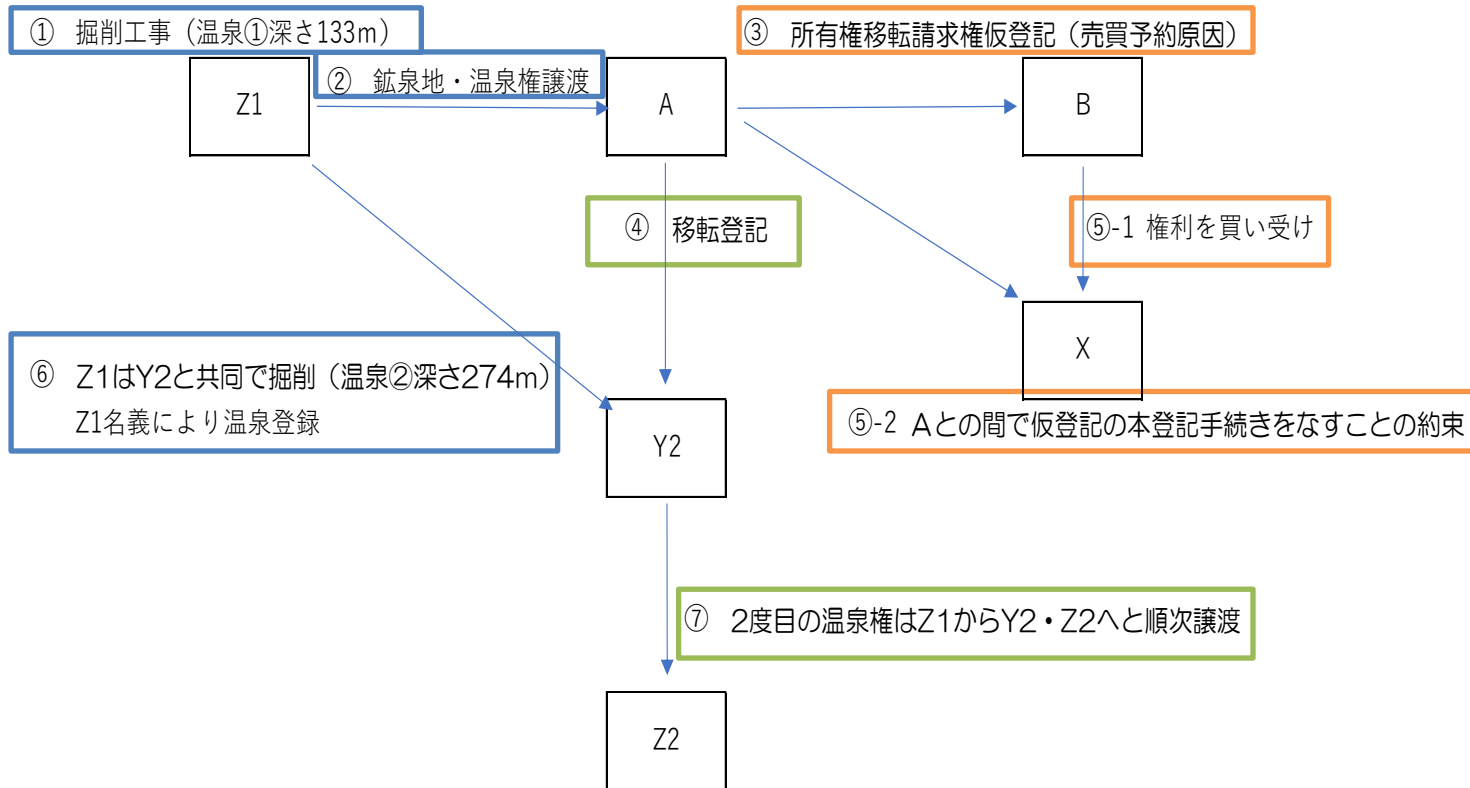
(原審) H30.12.12東京地裁判決、R1.10.30東京高裁判決（控訴棄却【確定】）

内容	東京地裁	東京高裁
結論	原告Xの請求を全部棄却	原告Xの請求を棄却すべきものとした。
判断骨子	<p>→仮に本件温泉権が慣習上の物権として成立し、かつ原告Xがこれを承継取得していたとしても、<u>対抗要件の具備がないから、対抗要件（所有権移転登記）を具備した被告Xには対抗できないと判断したものであろう。</u></p> <p>☆東京地裁は、<u>本件温泉権の慣習上の物権としての成否について、判断しなかった。</u></p>	<p>→本件土地建物は国内有数の観光地（広島県内某所）であり、多数のホテルや旅館が存在する地域であるが、<u>温泉設備を有する宿泊施設は本件を含め3件しか存在せず。このような状況下では、温泉権に関する地方的慣習法が成立していたということは困難。</u></p> <p>☆東京高裁は、本件においては、温泉権を土地所有権とは別の独立した権利と認める<u>慣習法があったことの証明はないと認定した。</u></p>

2.1 (比較裁判例) 事案の概要

(S63.4.25仙台高裁判決 (控訴棄却、新請求一部認容・一部棄却 (上告)))

(関係図)



2.1 (比較裁判例) 事案の概要

(S63.4.25仙台高裁判決(控訴棄却、新請求一部認容・一部棄却(上告))

経緯	内容
①	Z1は原野を買い受け、県知事の許可のもと温泉掘削工事を行う。(温泉①深さ133m)
②	Aに融資金の担保として温泉湧出地の原野のうち一坪を分筆して地目を鉱泉地に変え、温泉権とともにAに譲渡し、鉱泉地はA名義に所有権移転登記。
③	その後Bのために所有権移転請求権仮登記(売買予約原因)がなされた。
④	他方、AからY2の所有権名義に移転登記された。
⑤	ところが、地元温泉業者であるXは温泉①を廃止することにより自己の既存の温泉源の枯渇を防ぐために、鉱泉地の仮登記権利者であるBからその権利を買い受け、売買予約を完結して、Aとの間で仮登記の本登記手続きをなすことの約束を得た。
⑥	一方、Z1はY2と共同して温泉①の湧出した部位より更にその下層から温泉を掘削して採取しようと、Y2所有名義に登記が移転していた鉱泉地につき、県知事に対して温泉掘削の工事再開届を提出し、先の湧出部位を水溜めして掘削工事を行い、(温泉②深さ274m) Z1名義により温泉登録を得た。
⑦	その後温泉②の温泉権はZ1からY2・Z2へと順次譲渡。

2.1 (比較裁判例) 結論等

(S63.4.25仙台高裁判決(控訴棄却、新請求一部認容・一部棄却(上告)))

訴訟	<p>鉱泉地の所有権をめぐるXとY2・Z1 温泉②の温泉権の帰属をめぐるXとZ1・Z2</p>
	<p>X→Y2 鉱泉地についての各所有権移転登記抹消登記請求等の訴え。 Y2→X 温泉権確認の反訴等。 その係争中にZ1が鉱泉地所有権の確認と温泉権の確認等。</p> <p>当審において、Z2が温泉権の確認と温泉権に基づく温泉利用の妨害禁止、鉱泉地使用の妨害禁止を請求。 X→Z1、Z2 仮登記に基づく本登記の承諾請求。 X→Z1・Z2 温泉権の確認等を請求して反訴を提起。</p>
問題点	<p>① 源泉はその地盤である土地(鉱泉地)の一部を構成するものであるが、温泉権は土地所有者と離れた支配に服する物権的な権利となりうるか。→肯定</p> <p>② 仮に①が肯定されたとした場合、物権の移転については権利取得の対抗要件として公示方法が必要とされるが、温泉権の取引の場合その公示方法をいかに解するか。→明認方法を必要</p> <p>③ 温泉権者はその地盤たる鉱泉地が他人の所有の場合でもこれを使用する権利を有するか。 →温泉権者は当然には地盤たる鉱泉地を使用する権利を有しない。</p>

2.1 (比較裁判例) 結論等

比較裁判例

(S63.4.25仙台高裁判決(控訴棄却、新請求一部認容・一部棄却(上告))

判決	<p>鉱泉権の所有権はX、温泉②の温泉権はZ2に帰属するとの認定 →</p> <ul style="list-style-type: none">・鉱泉地所有権に基づくXの請求を認容。・Z2の温泉権確認請求と温泉権に基づく温泉利用の妨害禁止請求を認容。・Z2の温泉権に基づく鉱泉地使用の妨害禁止請求を棄却。・Z1は鉱泉地所有権と温泉権のいずれについても権利を有しないもとして控訴が棄却。
温泉権の帰属について	<p>人工を加えずに地表に湧出し又は地表を流動する温泉の場合とはかくとして、少なくとも本件温泉権の如く、人工的な土地を掘削して温泉を地表に顕現させ採取可能な状態を現出させた場合の温泉に対する権利は、その加工のために多大の資本を投下するのが通常であるうえ、地盤自体のもつ経済的価値とは別に、それ自体独自に格段に高度の価値を有し、社会的見地からも地盤とは別個の取引客体に観念されているものと思料されること等に照らし、地盤たる土地所有権と離れた別個の権利であり、権利者の排他的支配に服するものと解するのが相当である。</p> <p>もっとも、温泉の温泉権が地盤たる土地所有権と離れた別個の権利と解されるとしても、元来、土地の所有権はその地上、地下のすべてに及ぶのが原則であるから、土地から温泉を湧出させる温泉権をもって土地の所有権と離れた別個の権利と認めることは、取引の安全を図る見地より、対抗要件を具備することが必要であり、すくなくとも明認方法を施して権利の公示をする必要がある。</p>

3 鉱泉地の評価等について

1. 財産評価基本通達

・**鉱泉地とは**→「鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則 第68条7号）

・**鉱泉地の評価方法（2つ）**

鉱泉地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。ただし、湯温、ゆう出量等に急激な変化が生じたこと等から、次に掲げるところにより評価することが適当でないと認められる鉱泉地については、その鉱泉地と状況の類似する鉱泉地の価額若しくは売買実例価額又は精通者意見価格等を参酌して求めた金額によって評価する。（昭41直資3－19・平12課評2－4外改正）

- (1) 状況が類似する温泉地又は地域ごとに、その温泉地又はその地域に存する鉱泉地の売買実例価額、精通者意見価格、その鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の地価事情、その鉱泉地と状況が類似する鉱泉地の価額等を基として国税局長が鉱泉地の固定資産税評価額に乗すべき一定の倍率を定めている場合 その鉱泉地の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

3 鉱泉地の評価等について

1. 財産評価基本通達

・**鉱泉地とは**→「鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則 第68条7号）

・**鉱泉地の評価方法**

(2) (1)以外の場合 その鉱泉地の固定資産税評価額に、次の割合を乗じて計算した金額によって評価する。

その鉱泉地の鉱泉を利用する宅地の
課税時期における価額

その鉱泉地の鉱泉を利用する宅地のその鉱泉地の**固定資産税
評価額の評定の基準となった日**における価額

(注) 固定資産税評価額の評定の基準となった日とは、通常、各基準年度（地方税法第341条«固定資産税に関する用語の意義»第6号に規定する年度をいう。）の初日の属する年の前年1月1日となることに留意する。

3 鉱泉地の評価等について

・具体的にはどうするか

令和4年は日本全国（2）の方法で評価を行う。（1）の倍率を定めている都道府県はない。

令和4年度 固定資産税（土地・家屋）課税明細書

所有者コード	所有者氏名		所在地番（家屋番号）		登記名義人等		様	1 - 4	頁
包地目	用途	建築年	階	課税地積・総床面積 (㎡)	評価額 (円)	前年度課税標準額 (円)	課税標準額 (円)	軽減税額 (円)	相当税額 (円)
現況地目	用途								
[Redacted Content]									
土	鉱泉地			330	4,176,000	4,176,000	4,176,000		65,980
地	鉱泉地								

$$\frac{4,176,000\text{円} \times 101,000,000\text{円 (利用する宅地の課税時期の価格)}}{100,000,000\text{円 (利用する宅地の1月1日の価格)}} = 4,217,760\text{円 (相続税評価額)}$$

3 鉱泉地の評価等について

(固定資産税評価基準)

- 一 鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。
- 二 ご掲した鉱泉地等の評価の特例：ご掲した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によって求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

※ 現在廃止となった固定資産評価基準では基本価額を3,600,000円（平成9年）とし、これに温泉地指数、ゆう出量指数、温度に応ずるゆう出量補正を乗じて求めていた（平成11年度までで廃止）。

$$3,600,000円 \times 4 \text{ (箱根湯本温泉)} \times 0.5 \text{ (ゆう出量指数36ℓ)} \\ \times 0.9 \text{ (温度に応ずるゆう出量補正48.6°)} \div 6,480,000円 \text{ (資料が入手可能だった平成9年の価格)}$$

3 鉱泉地の評価等について

2. 一般鑑定

鑑定評価基準に具体的な評価方法の記載はない。不動産鑑定評価基準を当てはめると原価法、取引事例比較法、収益還元法を適用して評価を行う。

・原価法

素地価格（鉱泉地が存する土地の価格）に掘削費用、設備設置費を加えて再調達原価を求め、減価修正をして鉱泉地価格を求める。

（例）

素地価格（山林）：5,200円（1,580円/㎡ × 3.3㎡）

掘削費用：80,000円/m × 407.10m（掘削深度） = 32,600,000円

設備設置費：4,000,000円

再調達原価：36,605,200円

減価額：31,110,000円（経過年数70年のため耐用年数満了で残価15%と判断の上、減価率85%と判断）

積算価格：≒5,500,000円

3 鉱泉地の評価等について

2. 一般鑑定

鑑定評価基準に具体的な評価方法の記載はない。不動産鑑定評価基準を当てはめると原価法、取引事例比較法、収益還元法を適用して評価を行う。

・取引事例比較法

鉱泉地単独での取引事例が存しないため現実的には適用困難

・収益還元法

鉱泉地が単独で収益を上げている場合は適用可能であるが、現実的には鉱泉地を利用している施設と一体となっているため、単独での収益価格の試算は困難。

施設一体として評価は可能。施設の純収益に鉱泉地が生んでいる収益も含まれると判断（温泉旅館は旅館の純収益に鉱泉地の価値も含まれている）

■ そもそも温泉権とはどういう権利なのか

- 土地所有権とは別に温泉源から引湯して使用する権利で、湯口権ともいわれる。ただし、公的に規定されたものはない。
- 温泉に関しては、概ね3つの権利がある。
 - ①所有権：源泉地の所有権。鉱泉地として登記しているケースが多い。
 - ②源泉権：湧き出しているお湯を採取する権利で、これのみを湯口権や温泉権ということがある。物理的には源泉のゆう出口を構成する土地あつてのものであるが、必ずしもその基礎となる土地の所有を必要としない。
 - ③引湯権：鉱泉地または源泉権を有する温泉組合や公共団体等から分湯をうけるものの、その引湯する権利。

■ 温泉権の法的性格について

- 温泉権は物権として認められるのか（原則：物権法定主義）
- または、慣習による物権的な性質を持つ権利として認められるのか（前記物権法定主義の例外）
- 上記のどちらか？
- 具体事案の裁判例
 - 東京高裁判決（原則：物権法定主義）
 - 仙台高裁判決（物権法定主義の例外）
 - 論点：（例外）慣習法が成立している地域か否か

- 相続時等における鉱泉地の評価について
 - 財産評価基本通達に基づく評価
 - 鉱泉地とは：鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地
 - 評価方法は2つ
 - 鉱泉地の固定資産評価額 × 国税庁評価倍率
 - 鉱泉地の固定資産評価額 × 定められた算式
 - 一般鑑定の場合
 - 原 価 法：掘削費用、設備設置費を考慮
 - 取引事例比較法：適用困難
 - 収 益 還 元 法：鉱泉地を利用している施設一体としての評価が可能

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

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！
(落ち着いたら)**