

「土地評価」第4回勉強会 補助レジюме

平成24年9月20日（木）

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

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)

- ・ 広大地評価の適用について争われた複数の訴訟・裁決事例から読みとる税務評価の傾向と対策（*広大地を含む面大地評価における不動産鑑定士の思考プロセス*）

懇親会
(20:00~)

- ・ 関内周辺

基本理念と目的

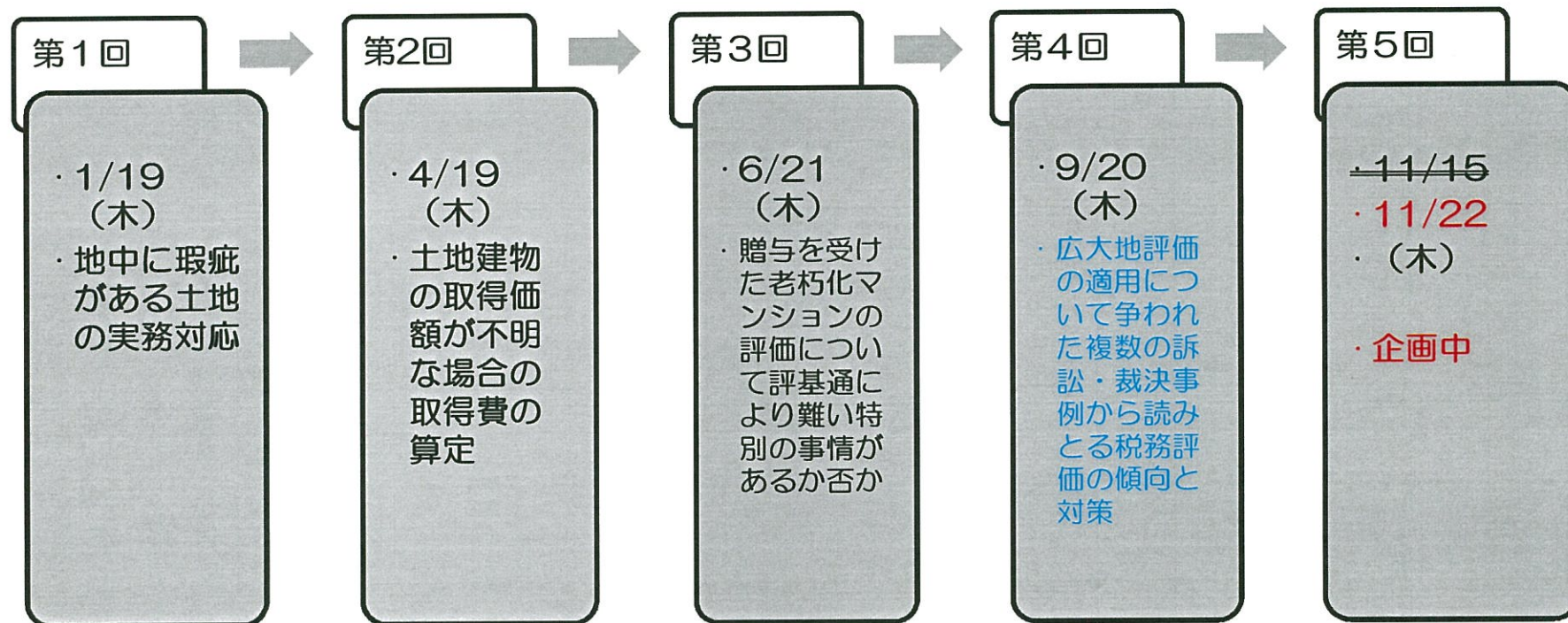
■ 基本理念

- 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

- 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
- 不動産に関わる業務（例えば相続（税）等）で“失敗し
ない（負けない）”ための**準備**をする

H24勉強会の日程と内容



※**リクエスト**お待ちしております

※各回原則**第三木曜日**です

※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

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

グラウンドルール

- ✓ 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！
- ✓ 参加者の意見を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

勉強会目次

1 広大地評価の適用について争われた複数の訴訟・裁決事例から読みとる税務評価の傾向と対策（詳解：広大地を含む面大地評価における不動産鑑定士の思考プロセス）

- ・ 1.2 このテーマを選んだ理由
- ・ 1.3 今日の勉強会のゴール

2 本題

- ・ 2.1 税務評価上の“広大地”と鑑定評価上の“面大地”の異同
- ・ 2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）
- ・ 2.3 訴訟・裁決事例から読みとる税務評価の傾向⇒重要論点解説⇒実務対策

3 広大地になりやすい例、なりにくい例

- ・ 3.2 広大地ではないけれども $SV(80) >$ 鑑定評価の場合

4 まとめ、フィードバック

5 次回の日程等（勉強会と忘年会）

勉強会の前

✓ 勉強会の名称について

✓ 次回の日程について

1.2 なぜ、このテーマを取り上げたのか？

➤ 皆様からのフィードバック

- 広大地難しい、
- 地域概念がわからない

□地域の同一性

□標準的使用

□最有効使用

➤ 実務上の必要性の高まり、 など・・・

1.3 今日の勉強会のゴール

広大地判定のための直観力の向上

2.1 税務評価上の“広大地”と鑑定評価上の“面大地”の異同

- 異なるところ
- 同じところ

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

- ① 評価通達24-4「広大地の評価」（以下「広大地通達」という）
- ② H16.6.29付資産評価企画官情報第2号「財産評価基本通達の一部改正について」（以下「H16情報」という）
- ③ H17.6.17付資産評価企画官情報第1号「広大地の判定にあたり留意すべき事項」（以下「H17年情報」という）
- ④ 「平成20年版・土地評価の実務」（青木公治編、大蔵財務協会）（以下「H20年版・土地評価の実務」という）

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

「H16情報」・「H17年情報」が中心

- 東京地裁H21（行ウ）第486号 相続税更正処分取消請求事件
（棄却）（確定）H24.6.20判決 においても言及

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

【H16情報の概説】

① 広大地の評価方法 – 広大地補正率の算定式の設定

② 広大地の範囲

・戸建分譲用地かつ潰地が生じる土地

（例外）ミニ開発多い地域500㎡未満OK

・マンション適地は除く（地積過大による減価不要のため）

（広大地判定フローチャート）

③ マンション適地の判定

・原則：標準的使用の状況を参考 ⇒ 最有効使用を判断

・例外：戸建・マンションが混在し判定困難な場合 → 周囲の状況＋専門家の意見

明らかなマンション適地を除き、戸建住宅用地として広大地の評価を適用することとして差し支えない

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

【H17情報の概説】

① 著しく広大であるかどうかの判定

（面積基準）

原則：開発面積許可基準

1 市街化区域 三大都市圏 500㎡

それ以外 1,000㎡

2 非線引都市計画区域 3,000㎡

例外：非線引都市計画区域のうち、用途地域が定められている地域

市街化区域に準じた面積 1,000㎡

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

【H17情報の概説】

② 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地

地 域	標準的使用	現 況	該当／非該当
郊外路線 商業地域	店舗・営業所等	大店舗、 ファミレス	○
(例外) 戸建住宅地	戸建住宅	大店舗、 ファミレス	×

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

【H17情報の概説】

③ 公共公益的施設用地の負担

（広大地に該当しない例）

- ・ ごみ集積所などの小規模な施設のみの場合
- ・ 建築基準法上のセットバックを必要とする場合
- ・ 開発行為を行う場合の道路提供部分

2.2 広大地判定の4つの基準（前提条件）

【H17情報の概説】

④ マンション適地の判定（最有効使用の判定）

	内 容	広大地判定
原 則	容積率300%以上かつ 開発許可面積以上	×
例 外	何らかの事情 ex.道路の幅員狭小	○

2.3 訴訟・裁決事例から読みとる税務評価の傾向

(重要論点)

- (1) 地域概念（「その地域」の中で著しく規模が大きいか）
- (2) 地域概念（「その地域」のなかで著しく規模が大きいか）

キーワード：地域の範囲、標準的使用、標準規模、大規模、規模格差

- (3) マンション適地か戸建開発分譲用地か

キーワード：最有効使用の判定

- (4) 潰れ地が生じるか否か（公共公益的施設の必要性）

キーワード：経済合理性の判断

2.3 (1) 「その地域」の意義（地域の範囲、標準的使用）

（訴訟・裁決事例での判断）

- ①東京地裁H21（行ウ）第486号（棄却）（確定）H24.6.20判決
- ②H23.4.21 公表裁決（棄却）
- ③H21.3.25 裁決（棄却）ほか

- ・ 各土地の利用状況・環境等が概ね同一
- ・ ある特定の用途に供されることを中心
- ※専門家の意見（不動産鑑定士等）

ひとまとまりとみるのが
相当な地域を**判定**



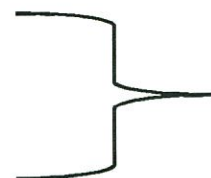
- ・ 土地の利用の状況の連続性
- ・ 地域としての一体性

分断する客観的状況を
総合勘案

2.3 (1) 「その地域」の意義（地域の範囲、標準的使用）

（訴訟・裁決事例での判断）

- ・ 土地の利用の状況の連続性
- ・ 地域としての一体性



分断する客観的状況を
総合勘案

（分断することがあると一般的に考えられる客観的な状況とは）

- ①河川や山などの自然的状況
- ②行政区域
- ③都市計画法による土地利用規制等の公法上の規制等
- ④道路
- ⑤鉄道、公園など

2.3 (1) 「その地域」の意義（地域の範囲、標準的使用）



2.3 (2) 「標準的な宅地の地積に比して著しく広大」 の意義

(訴訟・裁決事例での判断)

金沢地裁H17(行ウ)第3号(棄却)(確定)H18.4.10判決

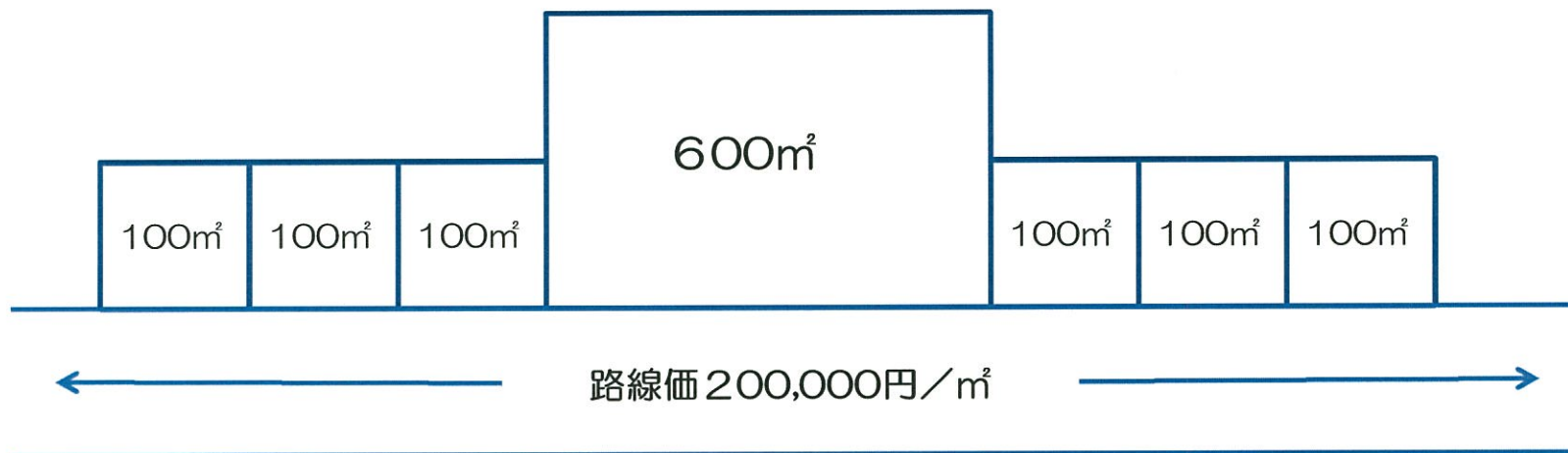
著しくの要件を厳格に解する必要はない

: 開発行為を行う場合に、都道府県知事等の許可が必要であること及び地積がその地域における土地の標準的な地積よりも有意に広大であれば足りる

2.3 (2) 「標準的な宅地の地積に比して著しく広大」 の意義

(不動産鑑定士の思考プロセス)

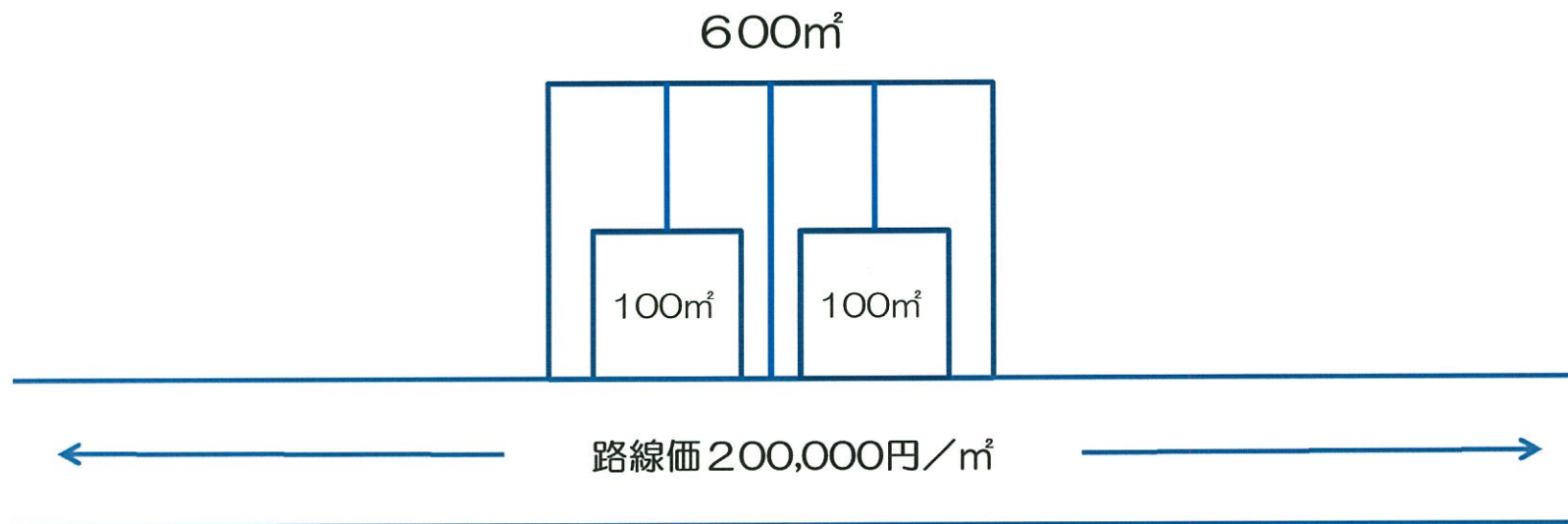
キーワード：標準規模、大規模



2.3 (2) 「標準的な宅地の地積に比して著しく広大」 の意義

(不動産鑑定士の思考プロセス)

キーワード：規模格差



2.3 (3) 「マンション適地か戸建開発分譲適地か」 (最有効使用の判定)

(訴訟・裁決事例での判断)

マンションと判定

東京地裁H18(行ウ)第83号(棄却)
(確定)H20.8.29判決

- ・相続開始日H13.11.9
- ・売却後いずれも共同住宅建築
- ・買主不動産会社、マンション建築前提で
売買契約締結
- ・周辺の自己所有地にはマンション建築
- ・S51以降、周辺新築住宅多くが共同住宅
- ・不動産鑑定評価の最有効使用
→いずれも共同住宅

戸建と判定

- ・東京地裁H16(行ウ)第373号(棄却)
(控訴)H17.11.10判決
- ・東京高裁H17(行コ)第320号(棄却)
(確定)H18.3.28判決

- ・現在、農家敷地
- ・建ぺい率50%、加重平均容積率145%



農家敷地が最有効使用とはいえない



But

マンション適地であるともいえない

結局

最有効使用：**戸建分譲用地**

2.3 (3) 「マンション適地か戸建開発分譲適地か」 (最有効使用の判定)

(訴訟・裁決事例での判断)

マンションと判定

東裁(諸)H22第181号(全部取消、一部取消)H23.4.1裁決

- ・「その地域」：1中高、中高層集合住宅
建築可能
H8以降 中高層集合住宅
複数建築、戸建開発ない
 - ・ 最寄駅から約1 km、歩約12分
 - ・ 幹線道路に面す、基準容積率約160%
- 以上を総合的に勘案
最有効使用 = 中高層集合住宅
- ・ 本件売買の目的：5F建のマンション建築
- ↓
- 現に4F建の建物の敷地として利用

2.3 (3) 「マンション適地か戸建開発分譲適地か」 (最有効使用の判定)

(不動産鑑定士の思考プロセス)

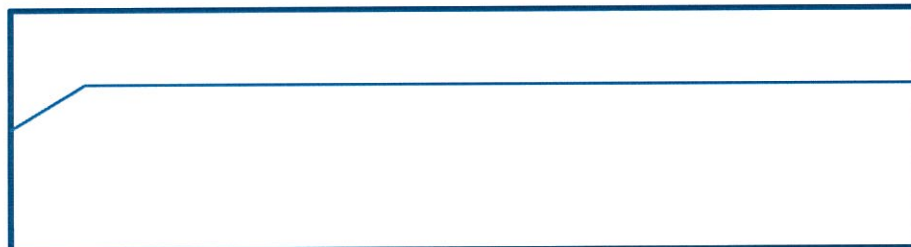
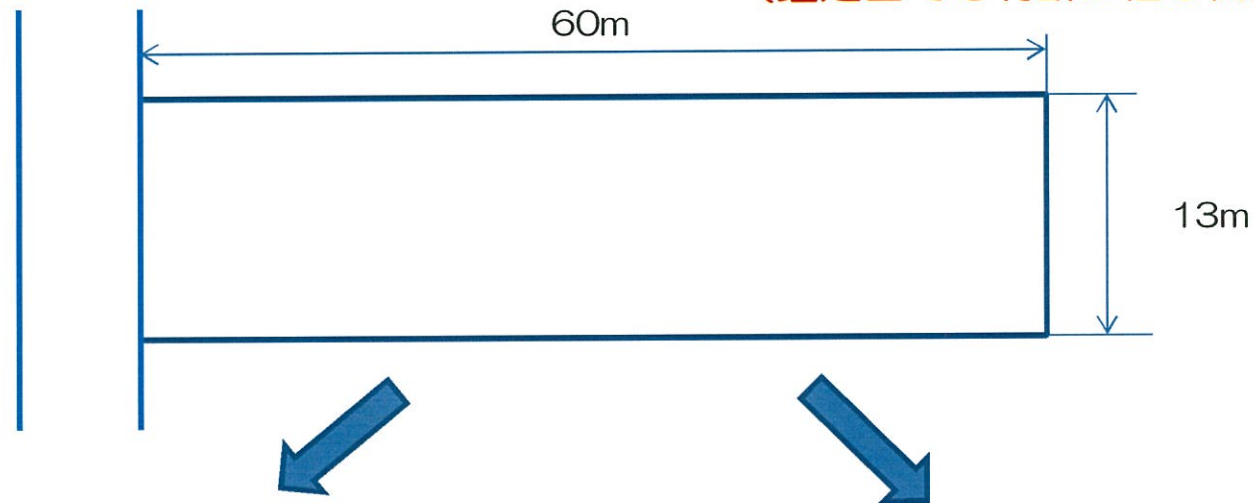
キーワード：最有効使用の判定

判定要因	判定基準
・ 画地条件	
・ 街路条件	
・ 交通接近条件	
・ 行政的条件	
・ 環境条件	
・ 周辺の状況等	

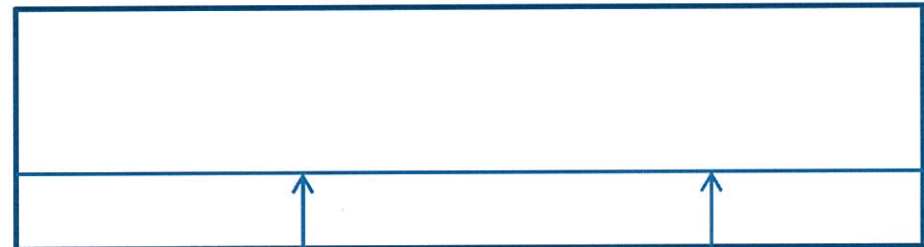
2.3 (3) 「マンション適地か戸建開発分譲適地か」 (最有効使用の判定)

(不動産鑑定士の思考プロセス)

キーワード：最有効使用の判定
(鑑定士でも判断に悩む例)



片側隅切りを認めていない地域



避難通路として数メートル確保

2.3 (4) 「公共公益的施設の必要性」 (経済合理性の判断)

(訴訟・裁決事例での判断)

必要性「なし」と判断

- ・ 東京地裁H16 (行ウ) 第373号 (棄却)
(控訴)
- ・ 東京高裁H17 (行コ) 第320号 (棄却)
(確定) など

・ 路地状敷地を組み合わせる事の有用性

- ✓ 路地状部分を敷地面積に参入
- ✓ 路地状部分をPとして利用可能
- ✓ 購入者の資力に応じた物件提供可能

・ 周辺地域の事例の状況

- ✓ 路地状敷地を組み合わせる方法による分譲事例あり
- ✓ 路地状部分が重なる場合でも路地状部分に塀や壁を建てないこと等により有効利用可能

必要性「あり」と判断

- ・ H23.5.9公表裁決
- ・ H23.4.1裁決〔東裁 (諸) H22-181〕
- ・ H23.4.1公表裁決
- ・ H21.4.6裁決〔東裁 (諸) H20-151〕

【経済合理性の判断】

- ① 対象地と採用開発事例の画地状況の類似性
(ex.地積、間口、奥行等)
- ② 対象地と採用開発事例の接道状況の類似性
- ③ 最新の開発事例か
- ④ 分割後の標準画地面積の類似性

区
画
割
前

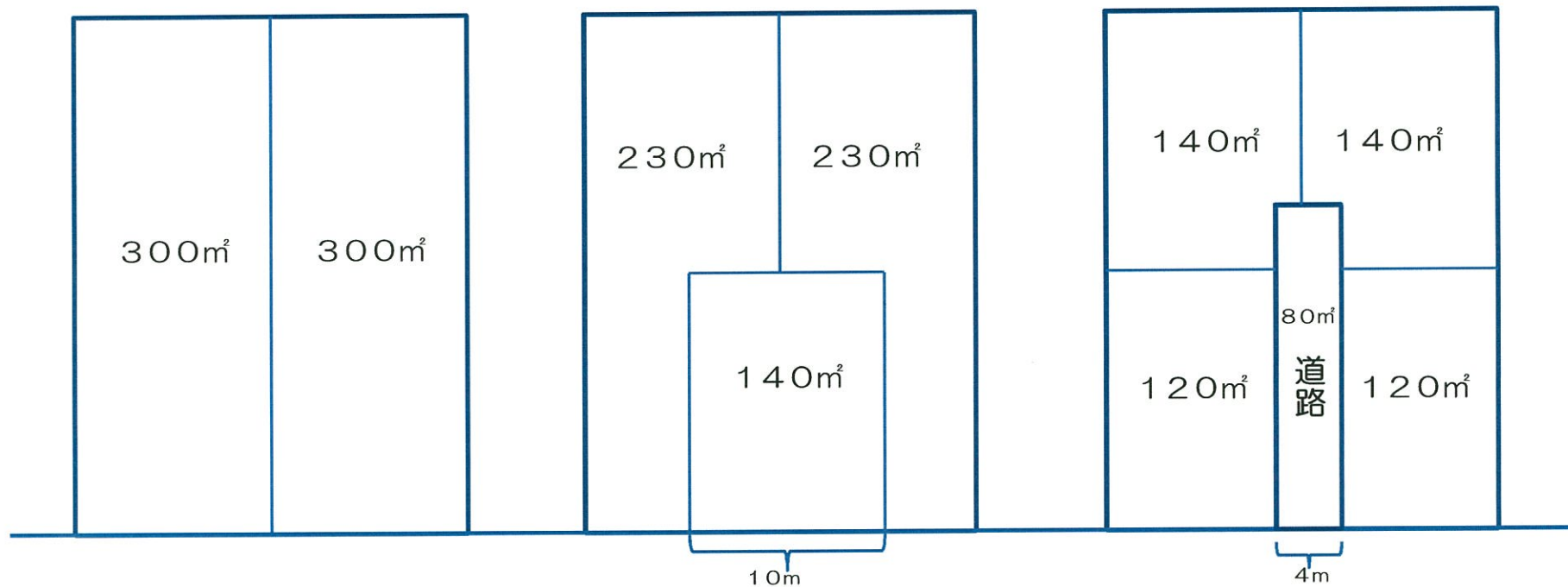
区
画
割
後

2.3 (4) 「公共公益的施設の必要性」

(不動産鑑定士の思考プロセス)

キーワード：経済合理性の判断

間口20m × 奥行30m 地積600㎡の土地の場合



3 広大地になりやすい例、なりにくい例

(なりやすい例)

3 広大地になりやすい例、なりにくい例

(なりにくい例)

3.2 広大地ではないけれども、鑑定評価が有効な場合

(路線価評価 > 鑑定評価 > 広大地適用 の場合)

4 まとめ

5 次回の日程等

- 次回の日程：~~11/15（木）~~ ⇒ 11/22（木）に変更
- 時 間：勉強会 ~~18：30から~~ ⇒ 17：30から
- 時 間：忘年会（勉強会終了後）19：15から

（場所は関内周辺、予算は¥5,000程度を予定しています）

皆様のご参加をお待ちしています！！