

2017年 第5回勉強会 補助レジユメ

2017年11月21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

(19:45まで)

- ケースメソッド：『私道の用に供されている宅地の相続税に係る財産の評価における減額の要否及び程度の判断の方法について争われた事例』（最高裁第3小法廷H29.2.28判決H28（行七）第169号）一審二審ともに原告（納税者）の主張は棄却されましたが、最高裁にて原判決が破棄され高裁に差し戻された事例です。この判決を受けて国税庁が当該通達の取扱いを変更（追記）することになりました。

忘年会 (20:00~)

- 魚河し料理「百万石」

基本理念と目的

■ 基本理念

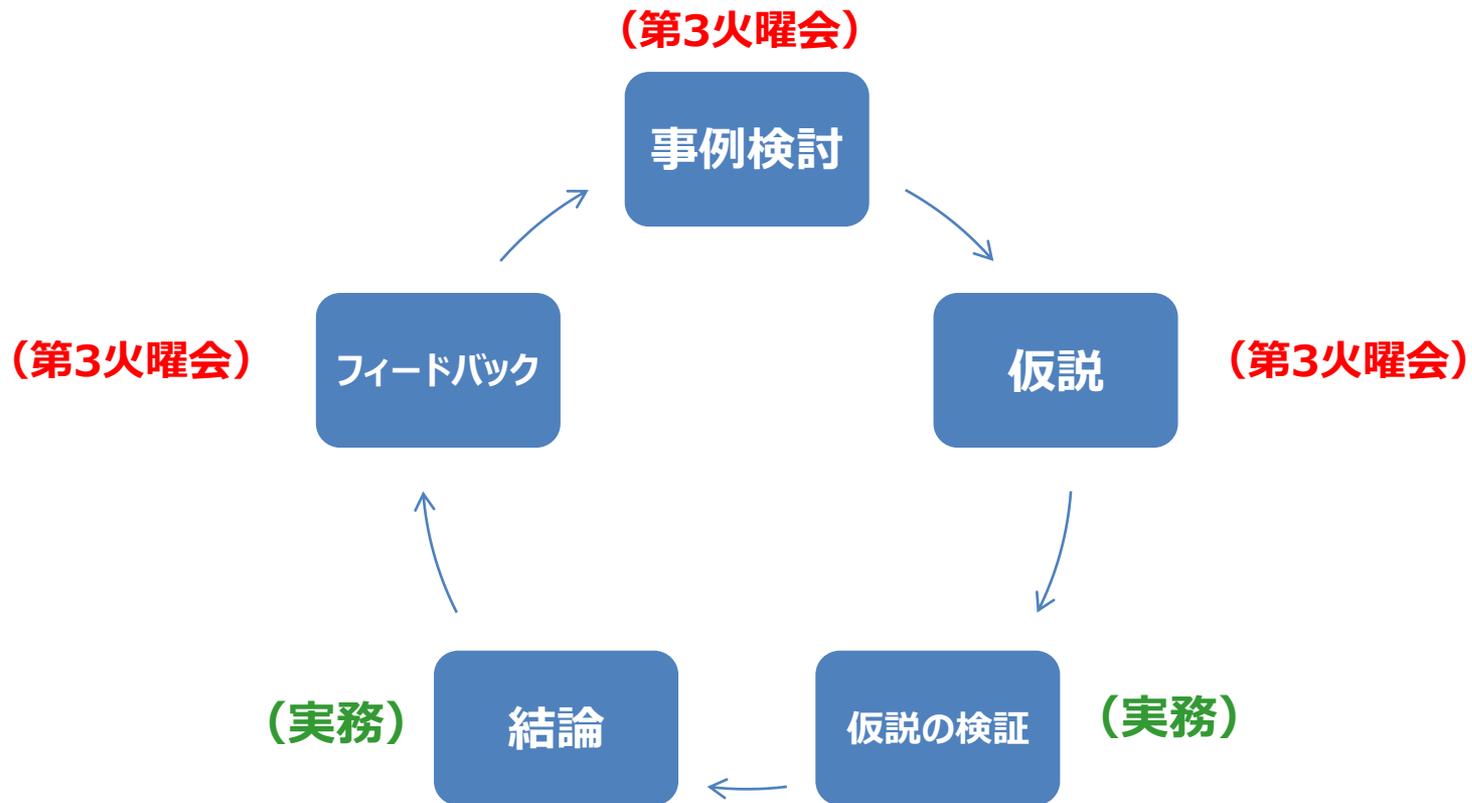
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

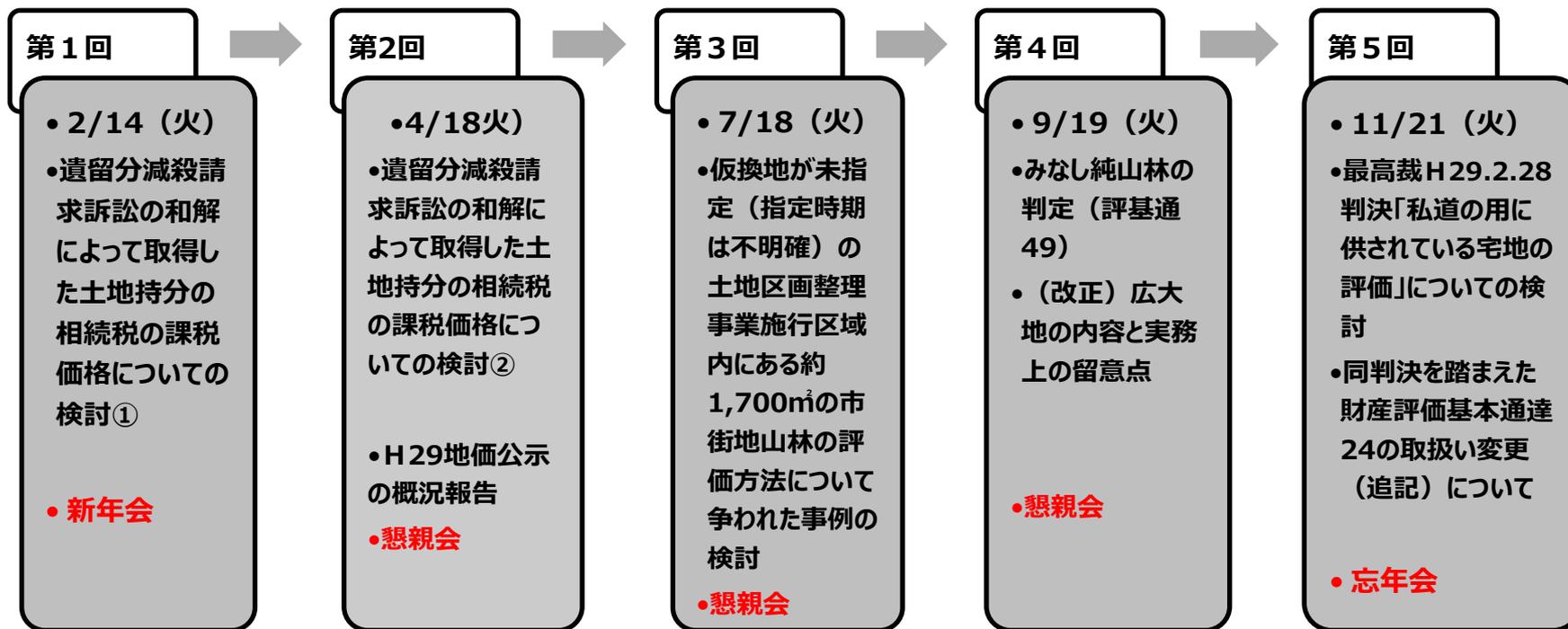
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2017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

2018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)

0

- フィードバック用紙の配布

1-3

- ケースメソッド『私道の用に供されている宅地の相続税に係る財産の評価における減額の要否及び程度の判断の方法について争われた事例（最高裁第3小法廷H29.2.29判決 H28（行七）第169号）

4

- まとめ

5

- フィードバック用紙の回収

●財産評価基本通達24について

(私道の用に供されている宅地の評価)

24 私道の用に供されている宅地の価額は、11《評価の方式》から21—2《倍率方式による評価》までの定めにより計算した価額の100分の30に相当する価額によって評価する。この場合において、その私道が不特定多数の者の通行の用に供されているときは、その私道の価額は評価しない。

(平3課評2—4外・平11課評2—12外改正)

●財産評価基本通達24について

ホーム>調達・その他の情報>お知らせ>財産評価基本通達24((私道の用に供されている宅地の評価))における「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱いについて

◎ 通達の取扱い変更 平成29年7月
国税庁

財産評価基本通達24((私道の用に供されている宅地の評価))における「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱いについて

1 従来の取扱い

財産評価基本通達(以下「評価通達」といいます。)24((私道の用に供されている宅地の評価))に定める「私道」については、道路としての利用状況や、所有者が自己の意思によって自由に使用、収益をすることに制約が存すること等の事実関係に照らして判断しているところです。

また、上記事実関係に照らして判断した結果、「歩道状空地」の用に供されている宅地については、建物の敷地の一部として、評価通達24を適用せずに評価していた事例がありました。

2 最高裁判決を踏まえた「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱い

(1) 最高裁判決の判示事項

●財産評価基本通達24について

2 最高裁判決を踏まえた「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱い

(1) 最高裁判決の判示事項

最高裁判所平成29年2月28日判決(以下「最高裁判決」といいます。)において、「私道の用に供されている宅地につき客観的交換価値が低下するものとして減額されるべき場合を、建築基準法等の法令によって建築制限や私道の変更等の制限などの制約が課されている場合に限定する理由はなく、そのような宅地の相続税に係る財産の評価における減額の要否及び程度は、私道としての利用に関する建築基準法等の法令上の制約の有無のみならず、当該宅地の位置関係、形状等や道路としての利用状況、これらを踏まえた道路以外の用途への転用の難易等に照らし、当該宅地の客観的交換価値に低下が認められるか否か、また、その低下がどの程度かを考慮して決定する必要があるというべきである。

これを本件についてみると、本件各歩道状空地は、車道に沿って幅員2mの歩道としてインターロッキング舗装が施されたもので、いずれも相応の面積がある上に、本件各共同住宅の居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されていることがうかがわれる。また、本件各歩道状空地は、いずれも本件各共同住宅を建築する際、都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、市の指導要綱等を踏まえた行政指導によって私道の用に供されるに至ったものであり、本件各共同住宅が存在する限りにおいて、上告人らが道路以外の用途へ転用することが容易であるとは認め難い。そして、これらの事情に照らせば、本件各共同住宅の建築のための開発行為が被相続人による選択の結果であるとしても、このことから直ちに本件各歩道状空地について減額して評価をする必要がないということとはできない。」と判示されました。

(2) 「歩道状空地」の用に供されている宅地の取扱い

上記(1)の最高裁判決の判示事項を踏まえ、①都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要綱等を踏まえた行政指導によって整備され、②道路に沿って、歩道としてインターロッキングなどの舗装が施されたものであり、③居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されている「歩道状空地」については、評価通達24に基づき評価することとします。

●財産評価基本通達24について

3 相続税等の更正の請求

上記2の取扱いは、過去に遡って適用されますので、これにより、過去の相続税又は贈与税(以下「相続税等」といいます。)の申告の内容に異動が生じ、相続税等が納めすぎになる場合には、国税通則法の規定に基づき所轄の税務署に更正の請求をすることにより、当該納めすぎとなっている相続税等の還付を受けることができます。

なお、法定申告期限等から既に5年(贈与税の場合は6年)を経過している相続税等については、法令上、減額できないこととされていますのでご注意ください。

〒100-8978 東京都千代田区霞が関3-1-1 電話番号03-3581-4161(代表) / Copyright(c)国税庁

- (参考) 公開空地のある宅地の評価について

公開空地のある宅地の評価 | 財産の評価目次一覧 | 国税庁

1/1 ページ

[ホーム](#) > [税について調べる](#) > [質疑応答事例](#) > [財産の評価目次一覧](#) > [公開空地のある宅地の評価](#)

公開空地のある宅地の評価

【照会要旨】

いわゆる総合設計制度により容積率の割増しを受け建物を建築する場合には、敷地内に一定の空地を設け、日常一般に公開することが許可の基準となっています。このようないわゆる公開空地として利用されている宅地については、何らかのしんしゃくをして評価するのでしょうか。

【回答要旨】

特にしんしゃくしません。

建築基準法第59条の2のいわゆる総合設計制度により日常一般に公開することになっている空地であっても、建物を建てるために必要な敷地を構成するものであり、建築基準法上建ぺい率や容積率の計算に当たっては、その宅地を含めて算定するものであること等からみて、一般の建物の敷地と何ら異なりません。

したがって、いわゆる公開空地として利用されていることについては評価上のしんしゃくは行いません。

【関係法令通達】

建築基準法第59条の2

1. 事案の概要

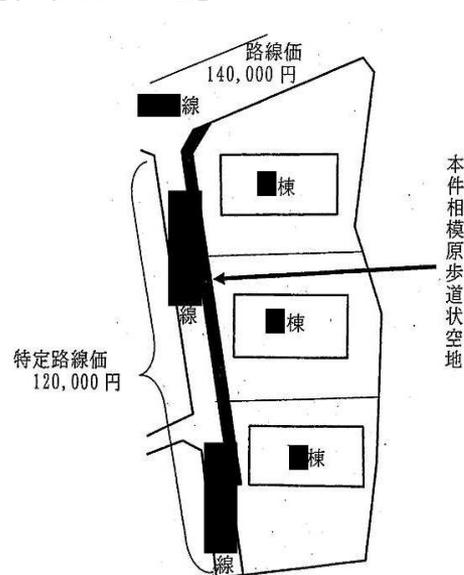
◆原告（相続人）

本件各土地の一部は、財産評価基本通達24に定める「私道の用に供されている宅地」である。

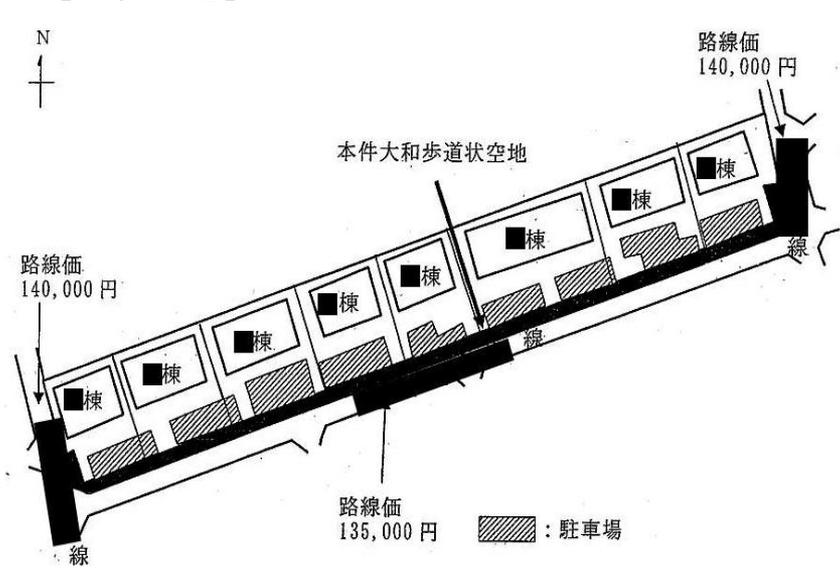
◆被告（税務署）

本件各土地の一部は、私道には該当せず、本件各土地を貸家建付地として評価すべきとして更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を行う。

【相模原土地】



【大和土地】



1. 事案の概要

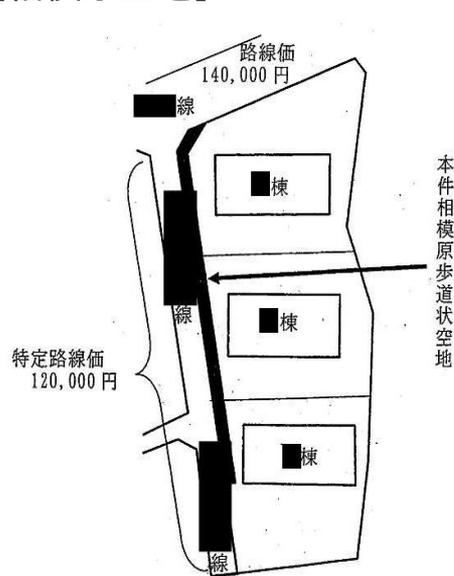
概要

【インターロッキング舗装とは】

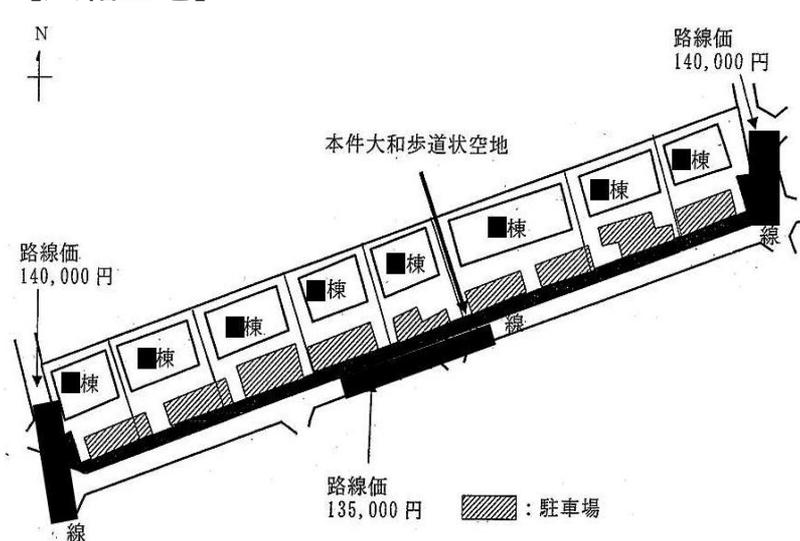
- ・レンガ調のブロックを敷き詰めた舗装
- ・歩道、遊歩道、広場、商店街、駐車場などの舗装に利用される
- ・耐久性、安全性、快適性、景観性等に優れる



【相模原土地】



【大和土地】



1. 事案の概要

概要

【課税処分の経緯】

H21.1.14	原告ら本件相続税申告
H21.12.25	原告ら土地評価の評価誤り等の一部是正のため、一次修正申告
H22.1.26	相模原税務署長、本件一次賦課決定
H23.7.4	原告ら本件二次修正申告（歩道状空地について評価修正）
H23.7.8	相模原税務署長、本件二次賦課決定（歩道状空地は私道供用宅地ではない）
H23.9.6	原告ら異議申し立て
H23.12.5	相模原税務署長、異議申し立て棄却
H23.12.28	原告ら国税不服審判所に対する審査請求
H24.12.20	国税不服審判所、審査請求を棄却
H25.6.21	原告ら本件訴えを提起

【争点】

本件各歩道状空地が財産評価基本通達24の
適用される私道供用宅地に該当するか否か？

2. 両者の主張

1. 私道供用宅地に該当するか否か

原告らの主張の要旨		被告の主張の要旨
(判断基準)	(理由)	(判断基準/理由)
<p><u>通り抜け道路であれば現に不特定多数の者の通行の用に供されているか否か</u></p>	<p>該当するというべき</p>	<p>該当せず、本件各共同住宅の敷地の一部を構成するもの</p> <p>その私道が私有物として使用・収益する機能が制約されることにより、<u>私道の宅地としての価額が著しく低下しているか否か</u>によって判断するのが相当</p>
<p>(通り抜け道路に当たるか否か)</p> <p>① 道路としての用法に応じて利用されることにより、第三者が通行することを容認しなければならないこと</p> <p>② 道路内建築制限により、通行を妨害する行為が禁止されていること</p> <p>③ 私道の廃止又は変更が制限されていること</p> <p>④ 付近で私道の減価を100%としている事例が多いこと</p>	<p>① について：客観的用途は私道 <u>両物件とも近隣の小学校の通学路の指定</u>を受けており引き続き通学路として使用が要請</p>	<p>(価額が著しく低下しているか否か)</p> <p>① について：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ <u>建築基準法上の道路内の建築制限</u>（同法44条1項）及び<u>私道の変更又は廃止の制限</u>（同法45条1項）のほか、<u>道路法4条の道路上の私権の行使の制限も受けない土地</u>である ◆ <u>宅地の所有者が宅地の使用方法の選択肢の一つとして任意にその宅地の一部を通路としているにすぎず、特段の事情のない限り、通路としての使用を継続するか否かは当該所有者の意思に委ねられている</u>のであって、その利用に制約があるわけではない

2. 両者の主張

主張

1. 私道供用宅地に該当するか否か

原告らの主張の要旨		被告の主張の要旨
(判断基準)	(理由)	(判断基準/理由)
<p><u>通り抜け道路であれば現に不特定多数者の通行の用に供されているか否か</u></p>	<p>該当するというべき</p>	<p>該当せず、本件各共同住宅の敷地の一部を構成するもの</p> <p>その私道が私有物として使用・収益する機能が制約されることにより、<u>私道の宅地としての価額が著しく低下しているか否か</u>によって判断するのが相当</p>
<p>(通り抜け道路に当たるか否か)</p> <p>② 道路内建築制限により、通行を妨害する行為が禁止されていること</p> <p>③ 私道の廃止又は変更が制限されていること</p> <p>④ 付近で私道の減価を100%としている事例が多いこと</p>	<p>② について：<u>都市計画法第29条の開発許可を受けるための条件として整備</u></p> <p>③ について：<u>都市計画法第32条に基づく相模原市及び大和市との協議に従い整備されたもの</u></p> <p>④ 甲25,26の各調査報告書での減価は100%である</p>	<p>(価額が著しく低下しているか否か)</p> <p>② について：(特になし)</p> <p>③ について：都市計画法による開発行為に該当しない戸建住宅を建築する際には、本件各歩道状空地を<u>戸建住宅の敷地の一部として使用することも可能</u></p> <p>④ 本件各歩道状空地を使用・収益する権能の制約は、たとえ本件各歩道状空地が第三者の通行の用に供されていたとしても、その限度にとどまるものであり、その<u>制約の程度はごく限られたものである</u>ということができ、本件各歩道状空地の価額が著しく低下しているものとは認められない。また<u>建蔽率や容積率にも参入されている</u></p>

2. 両者の主張

1. 私道供用宅地に該当するか否か

原告らの主張の要旨		被告の主張の要旨
(判断基準)	(理由)	(判断基準/理由)
<p><u>通り抜け道路であれば現に不特定多数の者の通行の用に供されているか否か</u></p>	<p>該当するというべき</p>	<p>該当せず、本件各共同住宅の敷地の一部を構成するもの</p> <p>その私道が私有物として使用・収益する機能が制約されることにより、<u>私道の宅地としての価額が著しく低下しているか否か</u>によって判断するのが相当</p>
<p>(通り抜け道路に当たるか否か)</p> <p>② 道路内建築制限により、通行を妨害する行為が禁止されていること</p> <p>③ 私道の廃止又は変更が制限されていること</p> <p>④ 付近で私道の減価を100%としている事例が多いこと</p>		<p>(価額が著しく低下しているか否か)</p> <p>※本件相模原共同住宅等は、本件相続開始後、原告P1から同人が代表取締役を務めるダイレクト21に譲渡されているところ、当該譲渡に際し、ダイレクト21が依頼した<u>別件相模原鑑定評価書</u>によれば、本件相模原歩道状空地は<u>共同住宅の敷地と一体として同一の単価で評価</u>され、その後、実際にダイレクト21に売却されている</p>

2. 両者の主張

主張

2.被告証拠（乙35不動産鑑定評価書）の違法性について

原告らの主張の要旨	被告の主張の要旨
違法収集証拠して排除されるべき	当該資料収集行為は適法である
<u>全く別人格の法人に対する調査において別部門の調査担当者</u> <u>が入手した資料</u> であり、 <u>裁量権の範囲を逸脱</u> している	<u>通則法24条に基づき、原告らの相続税の課税標準額、すなわち本件各歩道状空地の評価額を算定するための一資料として収集したものであり、その必要性も認められ、調査としても相当な方法であるから、当該資料収集行為は適法である</u>

2. 両者の主張

主張

3. 固定資産税等が非課税とされている点について

原告らの主張の要旨	被告の主張の要旨
<p>固定資産税等の課税における例外要件を満たす公共の用に供する道路である</p>	<p>固定資産税等が非課税とされているからといって、評価通達24に定める私道供用宅地に該当するとはいえない</p>
<ul style="list-style-type: none">● <u>本件歩道状空地は、地方税法348条2項5号及び同法702条に規定される公共の用に供される道路であると認定されたことから非課税とされている</u>● <u>固定資産税等と相続税の課税については、どちらも財産の現況に応じて評価されるものであるから、判断方法は共通するといふべきであり、課税要件の明確性の観点からも、両者は整合的に理解されるべき</u>	<ul style="list-style-type: none">● <u>固定資産税等の非課税規定は、政策的目的から公共性が高い一定の財産を非課税とするものと解される</u>● <u>評価通達24が適用される私道供用宅地に該当するか否かは、相続等により取得した財産価値に着目し、私道の宅地としての価額が著しく低下しているか否かにより判断するのが相当であるから、固定資産税等が非課税とされているからといって、評価通達24に定める私道供用宅地に該当するとはいえない</u>

3. 判断

【東京地裁の判断】

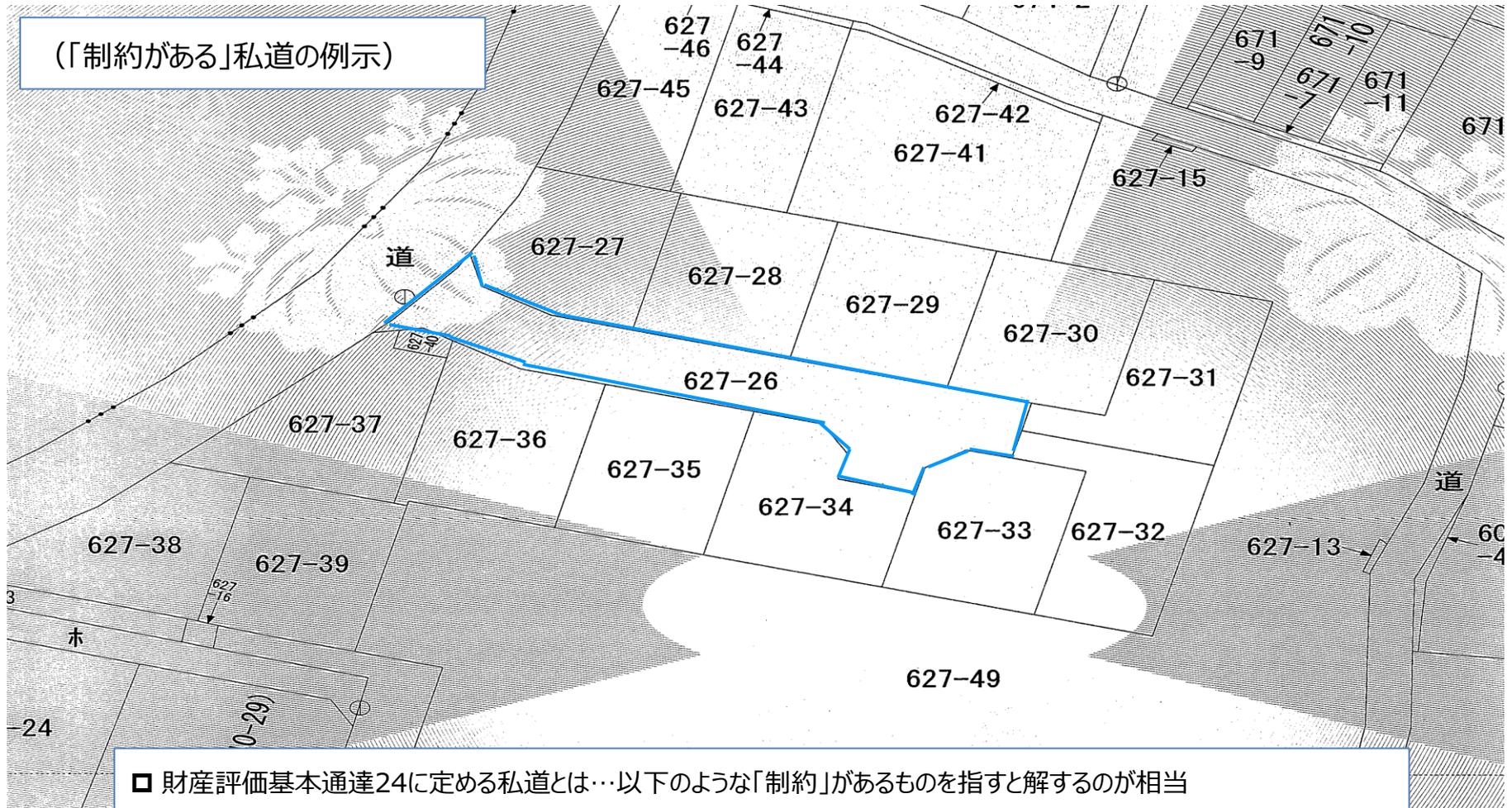
➤ 宅地の所有者が事実上その宅地の一部を通路として一般の通行の用に供している程度の「制約」しかない本件道路状空地をもって、財産評価基本通達24の適用される私道供用宅地に該当することはできない

□ 財産評価基本通達24に定める私道とは…以下のような「制約」があるものを指すと解するのが相当

- ✓ 個別の敷地所有者（私道所有者）の意思により、これを私道以外の用途に用いることができない
- ✓ 道路内の建築制限（法44条）、私道の変更等の制限（法45条）

3. 判断

(「制約がある」私道の例示)



- 財産評価基本通達24に定める私道とは…以下のような「制約」があるものを指すと解するのが相当
 - ✓ 個別の敷地所有者（私道所有者）の意思により、これを私道以外の用途に用いることができない
 - ✓ 道路内の建築制限（法44条）、私道の変更等の制限（法45条）

3. 判断

判断

【東京高裁の判断】

	①	②
控訴人主張	控訴人らが全く予定していない、将来の本件各道路状空地の利用形態の変更をも考慮することは誤りである	歩道状空地を除いても建物建築可能である、歩道状空地はアパート敷地の価値とは異なる
高裁の判断	潜在的可能性は <u>現時点における客観的可能性</u> にほかならず、控訴人らの主観的事情によって左右されない	歩道状空地は <u>アパート敷地の一部として建蔽率、容積率が算定されている</u>

3. 判断

【最高裁の判断】

➤ 原判決を破棄し、本件を東京高裁へ差し戻す

- 客観的交換価値が低下するものとして減額されるべき場合を建築基準法等の法令によって建築制限や私道の変更等の制限などの制約が課されている場合に限定する理由はない
- 当該宅地の位置関係、形状等や道路としての利用状況、これらを踏まえた道路以外の用途への転用の難易等に照らし、当該宅地の客観的交換価値に低下が認められるか否か、またその低下がどの程度かを考慮して決定する必要がある

3. 判断

判断

【最高裁の判断】

あてはめ	
道路としての利用状況	本件道路状空地は本件共同住宅の居住者等以外の <u>第三者による自由な通行の用に供されている</u>
道路以外の用途への転用の難易等	✓ <u>行政指導</u> によって私道の用に供されている ✓本件各共同住宅が存在する限りにおいて、 <u>道路以外の用途への転用をすることが容易であるとは認めがたい</u>

これらの事情に照らせば、直ちに本件各道路状空地について、
「減額して評価する必要がない」ということはできない

- 財産評価基本通達とその取扱い変更について
- 東京地裁から東京高裁、最高裁までの裁判の内容について
- 今後の対応方法について

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^^）

今年も一年ありがとうございました

忘年会へ行きましょう！