

2021年 第1回勉強会 補助レジュメ

2021年2月9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

(18:00～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラントルール等の 確認

- グラントルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン解説)

(18:35頃まで)

- 青地（旧水路）により分断されている2つの土地について、評価単位及びその評価方法について争われた事例の検討

懇親会 (18 : 45頃から)

- オンラインにて

基本理念と目的

■ 基本理念

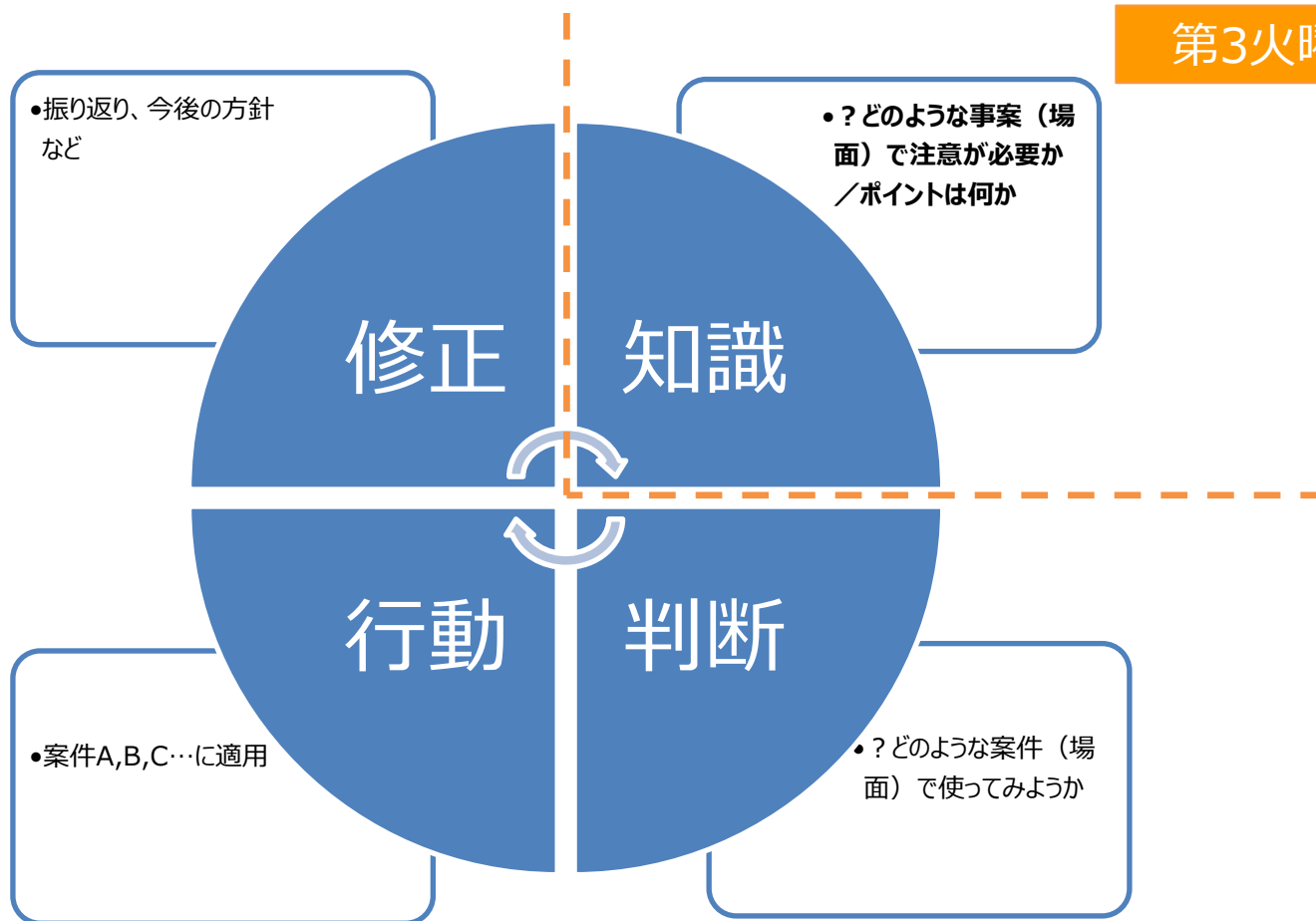
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

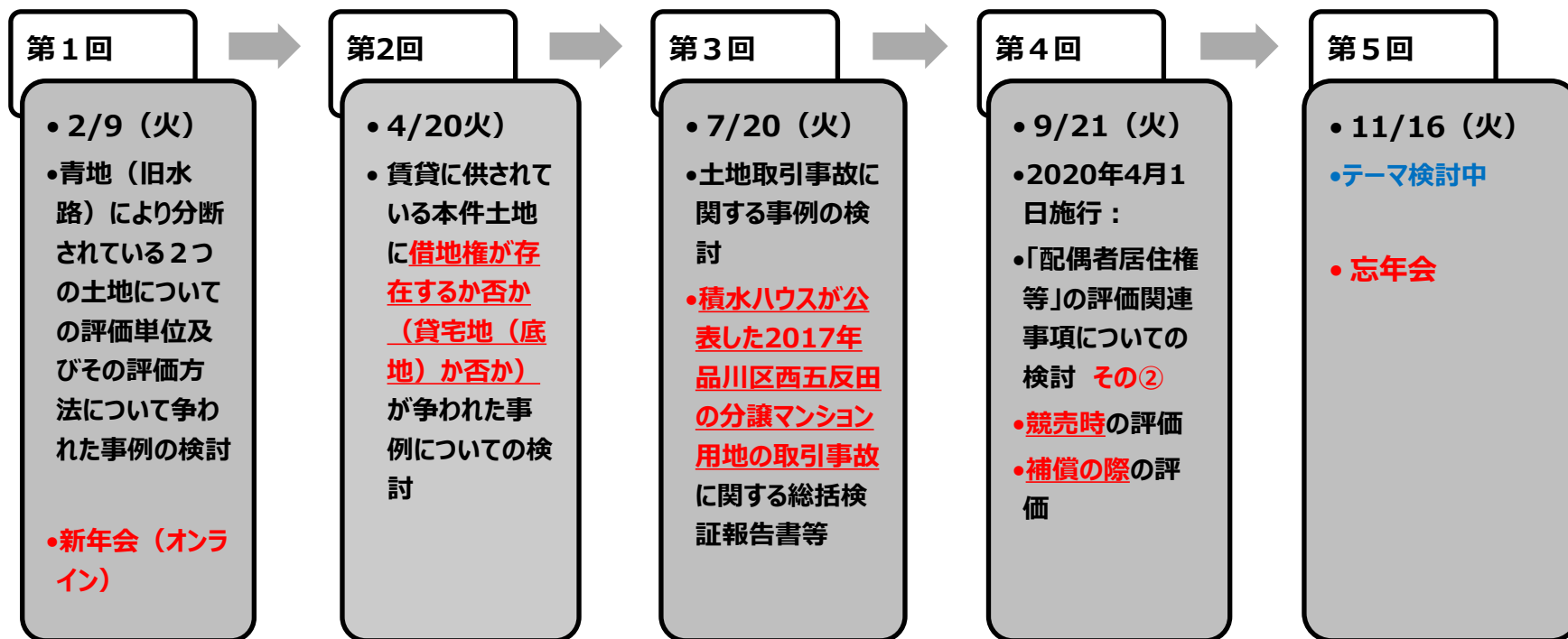
第3火曜会



メンバー紹介

- ・ あらたにご参加の方
- ・ メンバー紹介

2021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) 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

2021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	2/9 (火)	4/20 (火)	7/20 (火)	9/21 (火)	11/16 (火)
勉強会	18時00分～	18時00分～	18時00分～	18時00分～	18時15分～
懇親会	18時45分～ (新年会)		18時45分～	18時45分～	18時00分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）

★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 (オンライン版)

- 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
 - ✓ ケータイ
 - ✓ 録画

Q&A 、フィードバック (オンライン版)

□ 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 VTR約4～5分）**
- **補足説明**
- **事例研究**

4

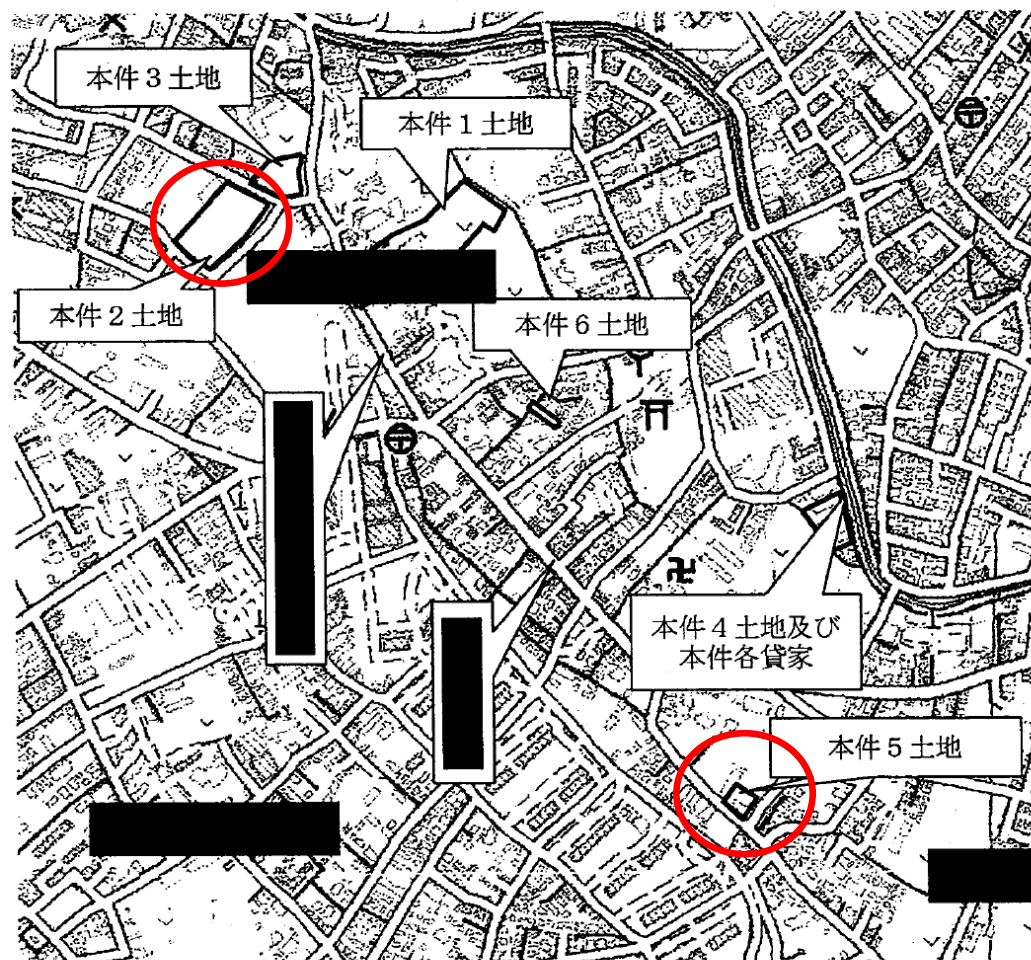
- **まとめ（今回のポイント）**

1.Summary (事案の概要、論点)

1. 事実

(土地等の状況)

別図1 本件各土地及び本件各貸家



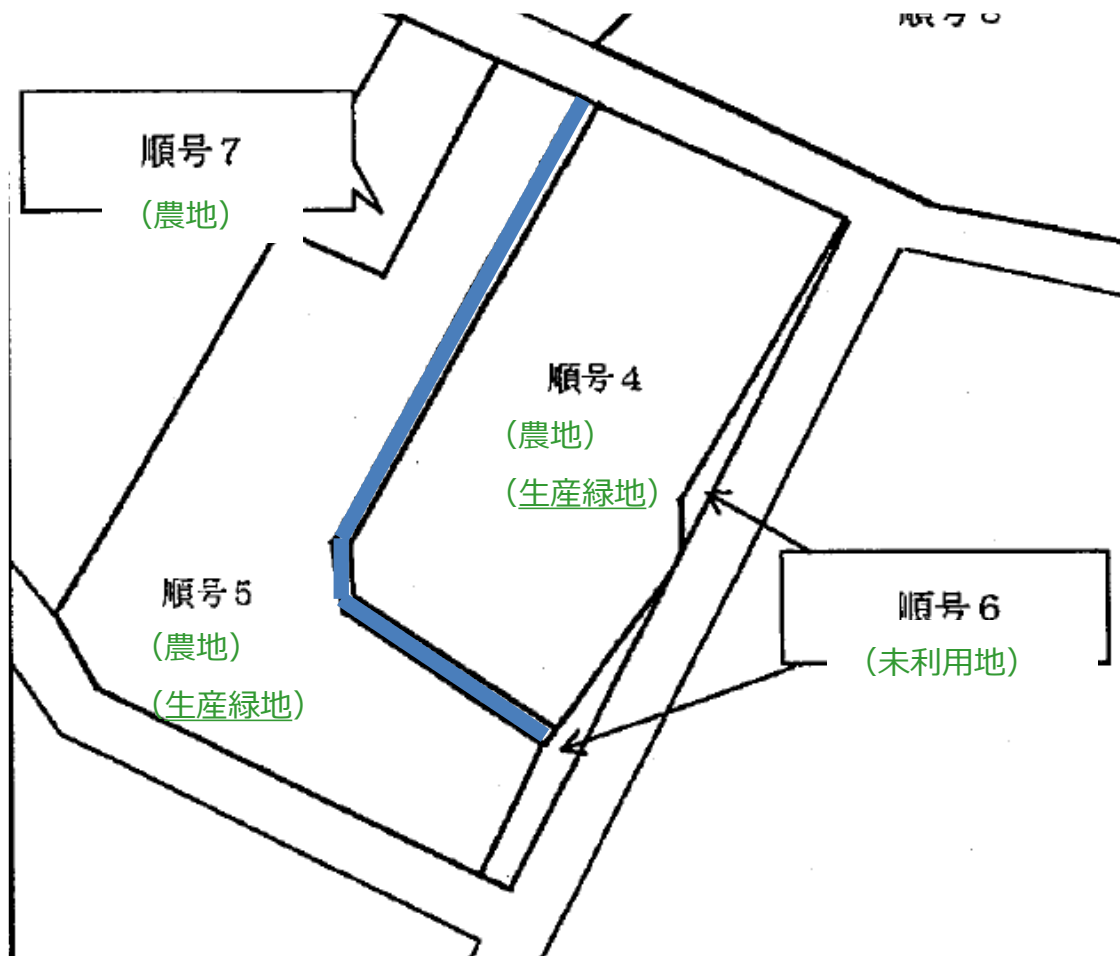
この地図は、国土地理院の電子地図(タイル)を基に作成したものである。

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1.Summary (事案の概要、論点)

1. 事実

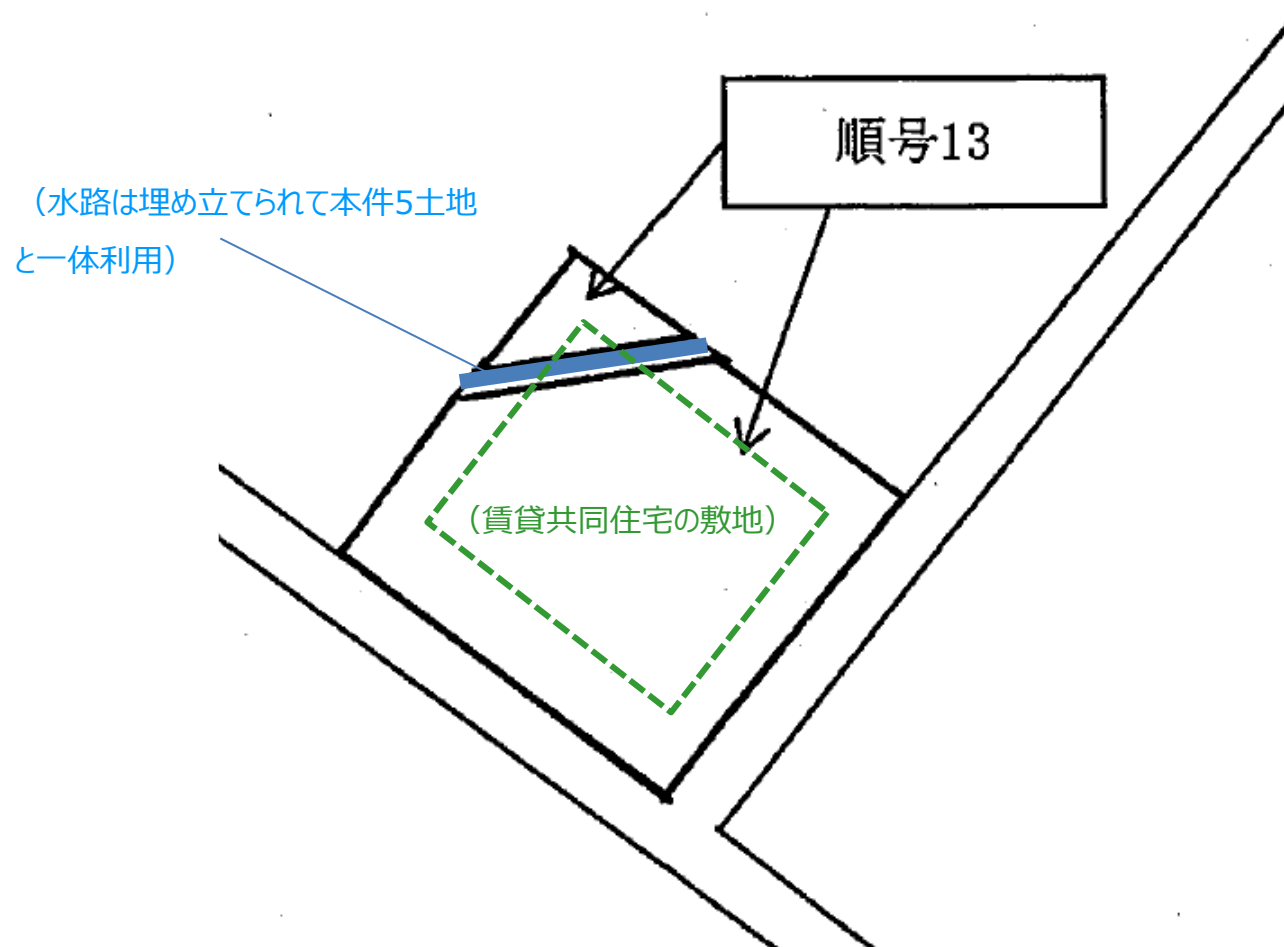
《本件2土地 (別表2-1の順号4ないし7) 》



1.Summary (事案の概要、論点)

1. 事実

《本件5土地 (別表2-1の順号13) 》



1.Summary (事案の概要、論点)

要約

1. 事実

(関係人)

当事者	関係
被相続人	★★
相続人である子及び●●	●●
	●●

1.Summary (事案の概要、論点)

1. 事実

(経緯)

	当事者	内 容	処分等
イ	請求人ら	相続税の期限内申告	
ロ	原処分庁	特例農地等の評価額に誤りがあった	本件一次更正処分等
ハ	原処分庁	上記ロ以外の土地及び家屋の評価額 並びに葬式費用の金額に誤りがあった	第二次更正処分等
ニ	請求人ら	上記ハの各処分を不服	H27.9.4異議申立て
	異議審理庁	H27.12.2当該各処分の一部を取り消 す異議決定	本件各更正処分等
ホ	請求人ら	本件各更正処分に不服	H27.12.25審査請求

1.Summary (事案の概要、論点)

2. 論点

①評価単位について

- ★青地により分断されている状況通り、
各土地に区分するのか？

②評価方法について

- ★青地部分はどのように評価するのか？
- ★青地部分の評価額は相当安いのか？

争点：本件各土地等の評価額の適否

(参考) 法定外公共物等の説明

参考

法定外公共物とは何か

	説 明
広義	道路法、河川法、下水道法、海岸法等の機能管理（公物管理）に関する <u>特別法の適用を受けない公共用物</u>
狭義	広義の法定外公共物のうち、地方分権一括法による市町村への譲与以前に地盤が国土交通省所管公共用財産であるもの（旧法定外公共物） （公共の用に使っていない、放置された公図上の無番地）

地方分権一括法により法定外公共物はどうなったか

- 法定外公共物うち里道と公共用水路等として現に公共の用に供しているものは従来、大部分が国土交通省所管と解されてきた
- これらが平成12年4月1日から平成17年3月31日までの間に市町村へ譲与されることになった
- これにより財産管理と機能管理が市町村に一元化された
- 公共の用に供していない法定外公共物は引き続き国（財務省）が管理を行っている

(参考) 法定外公共物等の説明

参考

旧法定外公共物の種類

種 類	内 容
認定外道路	里道（赤道、赤線）、二線引畦畔、脱落地たる道路、構内道路
普通河川、湖沼等	青線、公有の普通河川、公有ため池及び私川、私有ため池等、脱落地たる河川、公共用悪水路、ため池等
海、海浜等	海、海浜地、寄州、島しょ等
公園、緑地、広場	自然公園法及び都市公園法対象外のもの
山岳、丘陵、原野	公共用物たる山岳、丘陵等
公水	川の流水、湖、海水等

(参考) 法定外公共物等の説明

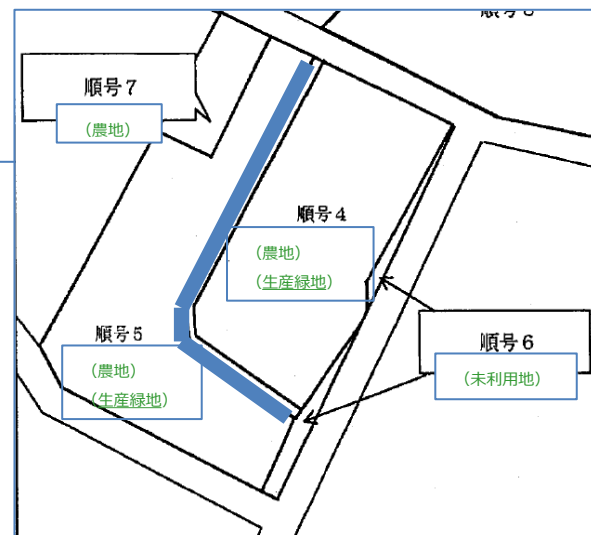
参考

旧法定外公共物の払い下げ（関東財務局のケース）

	申請者	財務局
境界画定	①境界確定申請書の提出	②境界立会協議
	③境界確定協議書の取り交わし	
購入手続き	①売払申請書の提出	②一体利用地内の取引事例価格、相続税評価額などを考慮して売却価格を算定
	③売買契約の締結	
	④現に住宅敷地として使っている場合には使用している期間の使用料も払う	

- ◆ 申請者は旧法定外公共物の隣接地所有者のみ
- ◆ 市区町村に道路または水路等としての機能がないことを確認したうえで以下の順序で行う。

2.主張



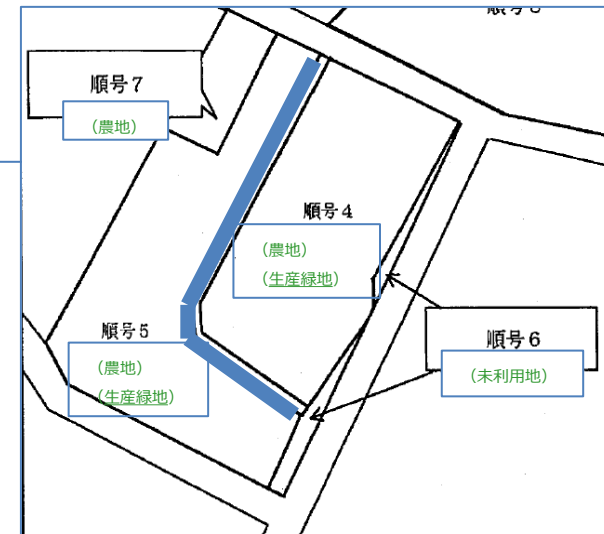
	原処分庁	請求人ら
本件2土地 について	・評価額は5億7,870万8,493円と主張。 本件2土地は、農地（別表2-1順号7）、生産緑地（同順号4・5）及び宅地（順号6）によって構成。 上記生産緑地は青地により分断されていることから、同順号4及び5の各土地に区分して評価する。そして、順号4及び5の各土地に限り、それぞれ広大地通達を適用して評価するのが相当。	・評価額は4億2,855万7,315円と主張する。 ・本件2土地のうち、順号4・5の土地の間には、公図上水路（青地）が存するが、当該水路は埋め立てられており、従前から麦畑の一部として利用している。 ・本件相続開始日現在においても、分断されずにすべてが麦畑として耕作されており、当該各土地の利用の単位は区分されない。 ・順号4・5及び青地部分の土地は一体として、生産緑地となっている。（生産緑地は都市計画で決定された地域地区！） ・本件2土地において、開発行為を行う場合には、評価基本通達7（土地の評価上の区分）、同7-2（評価単位）に定める評価単位ごとに受けるのではなく、開発をする地続きの土地全体を一体の土地として受けることとなるので、全体を一団の土地として広大地通達を適用して評価し、その価額を評価単位により按分して評価額を計算するのが相当である。

2.主張



	原処分庁	請求人ら
本件5土地 について	・評価額は3,777万5,828円と主張。 ・青地を含めた一体のものとして、請求人●●所有の家屋の敷地に供されていることから、当該青地を含めた1画地として評価する。 ・そこから青地の払下げ費用相当額を控除するのが相当。	・評価額は3,641万1,464円と主張する。 ・順号13に内在する青地部分（25㎡）は●●の所有であることから、本件相続に係る相続財産から除かれるべきであり、その控除額の計算は面積按分によるべきである。

3.審判所の判断



◆ 本件²土地（別表2-1の順号4ないし7）について

（イ）評価単位について

・評価基本通達7-2（2）：

田及び畑の価額を評価する場合、1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）を評価単位と定めている。

・同通達（2）ただし書：

市街地農地、広大地通達の適用のある市街地農地及び生産緑地については、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。

3.審判所の判断

判断

★審判所における調査及び審理の結果

- ①本件相続開始日において、順号4・5土地の間には● ●が所有する青地が介在していた。
しかし、当該青地は全て埋め立てられており、水路としての機能を失っていた。
- ②順号4・5の各土地は、青地部分の土地を含めて一体の畑として耕作されていた。
- ③● ●は、順号4・5各土地並びに青地部分の土地を一体として生産緑地地区に定める都市計画を決定していた。

3.審判所の判断

判断

これらのことからすると、順号4・5の各土地は、一団の生産緑地、すなわち一つの評価単位として取り扱うのが相当である。

上記の通り、順号4・5の各土地は、物理的にも法的にも分断されておらず、またその利用も一体であったと認められることから、原処分庁の主張を採用することはできない。

3.審判所の判断

判断

(ロ) 評価方法について

- ◆ まず青地部分の土地を含む順号4・5の各土地全体の評価額を算出する。
 - ✓ 評価基本通達40-2、40-3 広大な市街地農地等及び生産緑地として評価する。
- ◆ その後、当該評価額から青地部分の土地の価額を控除して評価するのが相当である。

3.審判所の判断

判断

◆ 青地部分の土地の価額について

- ・本件相続開始日において当該青地が請求人らに払い下げられたとした場合の払下げ費用相当額とするのが相当である。

(理由)

- ・当該青地部分の土地の売買が成立し得るのは請求人らと同土地を所有する●●の間に限定される。
- ・●●が青地部分の土地を請求人らに売却した場合の売買代金である払下げ費用相当額は、国有財産評価基準によりその算定方法が画一的に定められていること。

(参考) 国有財産評価基準等の説明

参考

(国有財産評価基準)

- ◆ 原則：鑑定業者等による鑑定評価
- ◆ 例外（評価の特例）
 - 処分の促進を図る必要がある場合（単独利用困難な土地等）や緊急を要する場合等
 - 単独利用困難な土地の場合
 - 国の職員が簡易な評価方法により評定価格を求めることを妨げない。

数量単位当たりの評定価格＝

取引価格を基にした価格×（1-借地権割合）×需給修正率（0.5）

～財産評価基本通達では～

1㎡当たりの当該宅地の評価額×（1－借地権割合）×需給修正率0.5×当該宅地に存する赤道面積

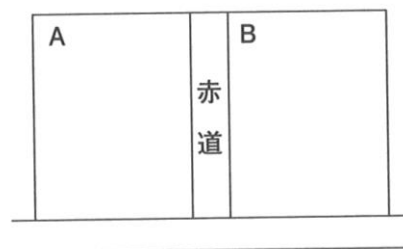
(参考) 評価単位の考え方について

参考

(相続税/贈与税)

赤道や青道が介在する土地

市街化区域内に、同一人が所有のうえ一体使用する同一地目のA、B土地がありますが、内部に赤道が介在しています。評価単位をどのように考えればよいでしょうか。



機能を有している場合

原則 A・B別々に評価

機能を喪失している場合

一体評価したうえで、赤道部分の取得費を控除

出典：土地評価のための評価単位判定事典（日本法令）

★ 占有使用許可を取得して利用中／可能な場合は？

3.審判所の判断



◆ 本件5土地（別表2-1順号13）について

①同土地の一部に青地が介在する場合の評価方法

（イ）認定事実

- A ・本件被相続人及び相続人●●は、●●本件5土地及び同土地上的家屋（共同住宅）を相続により取得した。
 - ・持分割合：本件被相続人100分の45、請求人●●100分の55
 - ・H1.10.20建築確認申請時の敷地面積：本件5土地の面積＋青地の面積（25㎡）を加算した合計面積とされていた。

3.審判所の判断

判断

(ロ) 本件5土地の一部に青地が介在する場合の評価について

- 本件相続開始日における本件5土地及び青地部分の土地利用実態に鑑みれば評価方法は以下の通りとするのが相当。
 - ✓ 本件5土地と青地部分の土地とを併せて1画地の宅地とする。
 - ✓ まず青地部分の土地を含む宅地全体の評価額を算出し、その後、当該評価額から青地部分の土地の価額を控除して評価する。
 - ✓ 青地部分の土地の価額は以下の通り。
 - ・ 本件相続開始日において当該青地部分の土地が請求人らに払い下げられたとした場合の払下げ費用相当額とするのが相当（上記八の（ロ）と同様の理由）。

《請求人らの主張》

青地部分の価額の算定は面積按分により算定した価額によるべきは、
採用することができない。

（青地部分の評価額まとめ）

判断

	本件2土地	本件5土地
正面路線価	285,000円	265,000円
〔青地部分〕		
1㎡当たり当該宅地の 相続税評価額（補正後）	118,503円	151,596円
（1－借地権割合）	（1－0.6）	（1－0.6）
（需給修正率）	0.5	0.5
（青地の面積）	127.90㎡	25㎡×45/100（持分）
青地の払下費用相当額	3,031,306円	341,091円

3.審判所の判断

判断

(結論)

よって、請求人らの各審査請求は、いずれもその一部を別紙2・3「取消額等計算書」のとおり取り消す限度で理由があるからこれを認容し、主文のとおり裁決する。

	審判所認定額	原処分庁認定額	請求人ら主張額
本件2土地	<u>4億9,911万825円</u>	5億7,870万8,493円	4億2,855万7,315円
本件5土地	<u>3,746万7,221円</u>	3,777万5,828円	3,641万1,464円

(参考) 時価評価の場合 不動産鑑定士はどう評価するのか。

～本件のように機能を喪失している赤道や青道が対象地に介在し、払い下げ可能性があるケース～

- 対象地を、赤道・青道を含む一体地として評価し、その後、当該赤道・青道部分を控除する。
- 赤道・青道部分の評価方法…赤道・青道の単価は、対象地全体（一体地）の単価と同額とし、細長い形状であることなど、個別的要因による減価は考慮しない。

①赤道・青道部分の価格を対象地全体の価格から控除する方法

例) 対象地全体の面積 300㎡、青道面積27㎡、土地単価100,000円/㎡

■ 青道部分の価格 : $27\text{㎡} \times 100,000\text{円/㎡} = 2,700,000\text{円}$

■ 対象地全体の価格 : $300\text{㎡} \times 100,000\text{円/㎡} = 30,000,000\text{円}$

対象地全体の価格 青道部分の価格 対象地の価格

$30,000,000\text{円} - 2,700,000\text{円} = 27,300,000\text{円}$

(参考) 時価評価の場合 不動産鑑定士はどう評価するのか。

～本件のように機能を喪失している赤道や青道が対象地に介在し、払い下げ可能性があるケース～

②赤道・青道部分の面積を対象地全体の面積から控除する方法

例) 対象地全体の面積300㎡、青道面積27㎡、土地単価100,000円/㎡

$$300\text{㎡} - 27\text{㎡} = 273\text{㎡}$$

$$273\text{㎡} \times 100,000\text{円/㎡} = 27,300,000\text{円}$$

③赤道・青道部分の面積を対象地全体の個別格差（補正率）に置き換えて計算する方法

例) 対象地全体の面積300㎡、青道面積27㎡、土地単価100,000円/㎡

$$27\text{㎡}/300\text{㎡} = 0.09 (\triangle 9\%) \cdots \text{赤道・青道介在による対象地全体に対する補正率は}\triangle 9\%$$

$$300\text{㎡} \times 100,000\text{円/㎡} \times (100\% - 9\%) = 27,300,000\text{円}$$

→①、②、③いずれのケースでも赤道・青道の単価は対象地全体の単価と同じ100,000円/㎡としている。

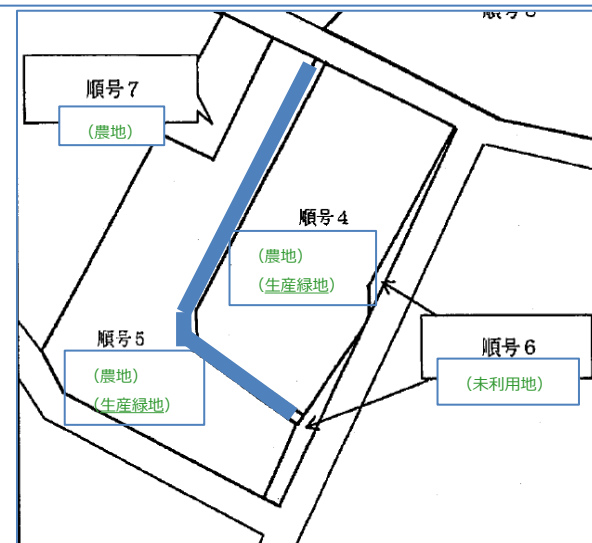
(参考) 時価評価の場合 不動産鑑定士はどう評価するのか。

なぜ、赤道・青道の単価を、国有財産評価基準に基づく
評価額ではなく、対象地全体と同一の単価とすることが、
鑑定評価において一般的なのか？

4. 全体まとめ①

まとめ

[本件2土地]



	原処分庁	請求人	審判所
評価単位	別々 (×)	一体 (○)	一体 (※1)
評価方法	青地は考慮外？ (▲)	面積按分 (×)	青地：払下げ費用 相当額を控除 (※2)

(※1) 機能を喪失していた。青地を含めて一体で生産緑地の認可。

(※2) 国有財産評価基準に基づく。

4. 全体まとめ①

ま と め



[本件5土地]

	原処分庁	請求人	審判所
評価単位	一体 (○)	一体 (○)	一体 (※1)
評価方法	青地：払下げ費用 相当額を控除 (○)	面積按分 (×)	青地：払下げ費用 相当額を控除 (※2)

(※1) 機能を喪失していた。建築確認時 5土地 + 青地 で申請認可。

(※2) 国有財産評価基準に基づく。

4. 全体まとめ②

ま と め

	相続税等	鑑定評価	備考
評価単位	一体	一体	機能を失っている場合
評価方法 (青地等)	払下げ費用相当額を 控除 (※)	面積按分	(※) 国有財産評価 基準に基づく
相当安いのか？ (青地等)	相当安い (※)	ゼロ評価	(※) 単独利用が困 難な土地等

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)**