

# 2021年 第2回勉強会 補助レジュメ

2021年4月20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)

- 審査請求人が相続した土地について、借地権が存するか否か（底地・貸宅地として評価するか否か） 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

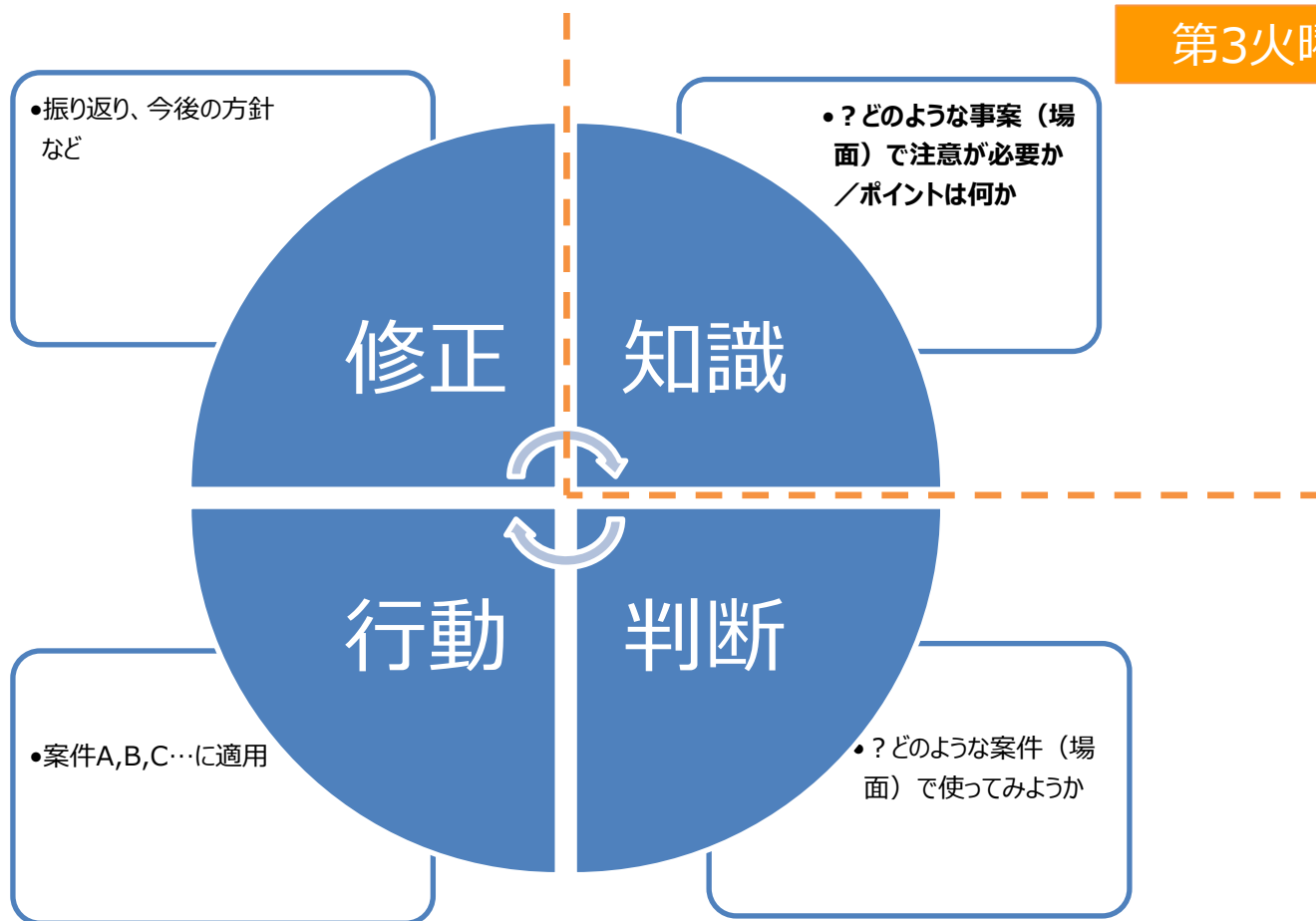
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

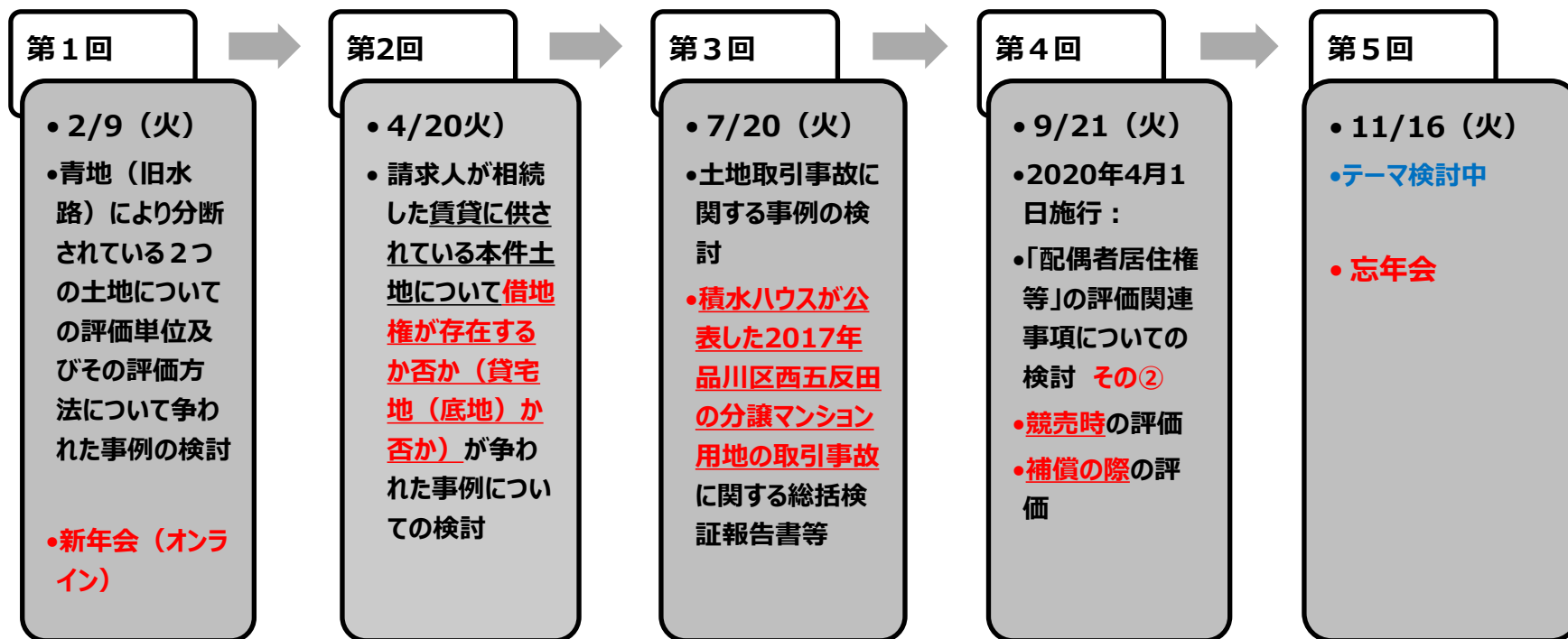


# メンバー紹介

---

- ・ 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<br>(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～<br>(新年会) | 18時45分～  | 18時45分～  | 18時45分～  | 18時00分～<br>(忘年会) |

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★当面、勉強会・懇親会共オンラインライブ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 (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）**
- **補足説明**
- **事例研究**

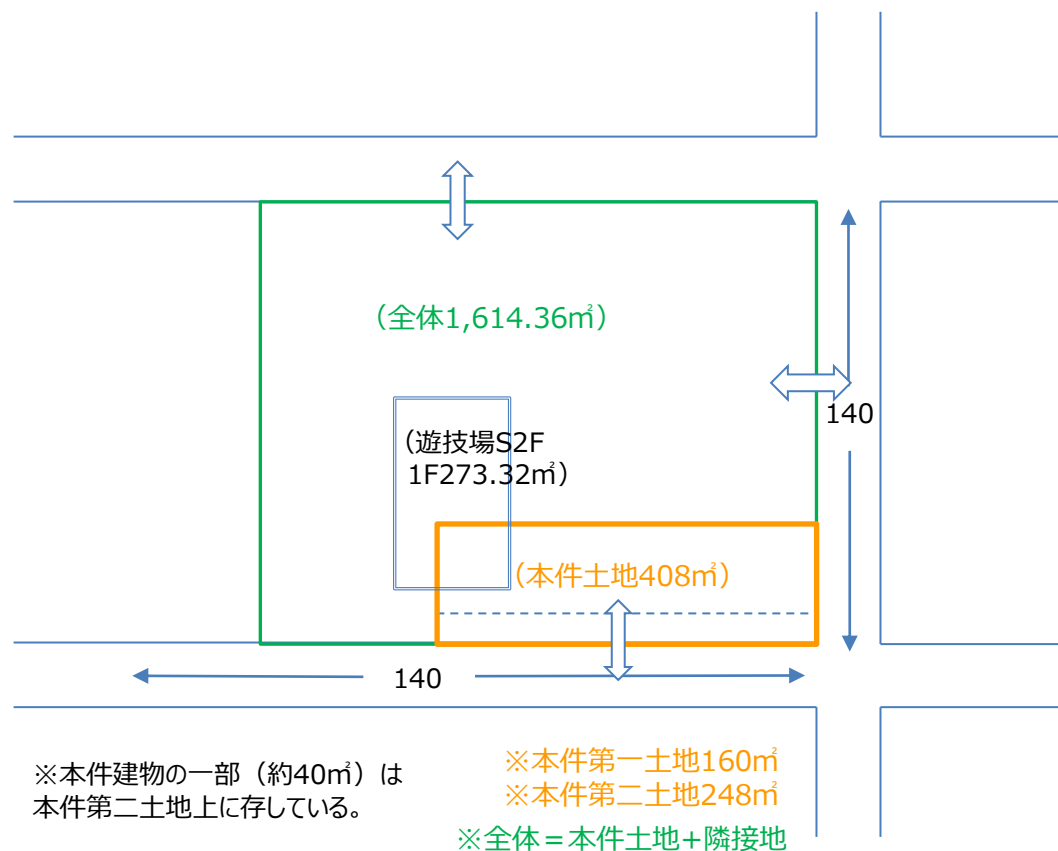
4

- **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 裁決書より推定)



(本件土地の形状等)

|   | 画地条件  | 内容       |
|---|-------|----------|
| A | 地積    | 408㎡     |
| B | 間口距離  | 47.60㎡   |
| C | 奥行距離  | 8.50m    |
| D | 正面路線価 | 140,000円 |
| E | 側方路線価 | 140,000円 |
| F | 利用区分  | 貸地       |
| G | 地区区分  | 普通住宅地区   |

# 1.Summary (事案の概要、論点)

## 1. 事実

(本件賃貸借の経緯及び要旨)

| 項 目       | 内 容                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| 当初賃貸      | 被相続人：S40後半～S50初頃●●に対して口頭契約でサウナ用地の一部として賃貸                             |
| 本件土地の事情変更 | ●●：サウナ⇒ドライブイン⇒パチンコ店                                                  |
| 各土地の利用状況  | ・本件第一土地：パチンコ店のP<br>・本件第二土地：H7.4.1本件建物が増築された以後、本件建物の一部の敷地・その他はパチンコ店のP |
| 本件建物の所有者  | S52.4から本件建物を所有                                                       |
| 当事者       | 貸主：請求人、借主：●●（相続開始後に契約書）                                              |
| 賃貸借の目的    | 本件土地を普通建物所有目的                                                        |
| 賃貸借の期間    | H11.7.1から3年間                                                         |
| 賃料        | 1年間100万円（@204円/月・㎡）（H1-11年まで75万円@153円/月・㎡）                           |
| その他       | 賃借権又は地上権などの権利設定のための登記はなされていない。                                       |

# 1.Summary (事案の概要、論点)

## 1. 事実

(関係人)

| 当事者            | 関係 |
|----------------|----|
| 被相続人           | ★★ |
| (請求人) 共同相続人の一人 | ●● |

(経緯)

| 年月日       | 当事者   | 内容             |
|-----------|-------|----------------|
| ●●        | 被相続人  | 本件相続開始日        |
| ●●        | 請求人   | 法定申告期限までに申告    |
| H12.7.6   | 原処分庁  | 更正処分（減額）※金額非開示 |
| H12.12.13 | 請求人   | 修正申告※金額非開示     |
| H13.12.20 | 原処分庁  | 更正処分（増額）※金額非開示 |
| H14.2.20  | 請求人   | 異議申立て          |
| H14.5.16  | 異議審理庁 | 棄却             |
| H14.6.14  | 請求人   | 審査請求           |

# 1.Summary (事案の概要、論点)

## 2. 論点

### ①借地権の意義について

(借地借家法第2条第1項)

★民法上の区分

★財産評価基本通達上の区分

### ②借地権の意義でいう「建物の所有を目的とする」ことの意義について

(借地借家法第2条第1項)

★いわゆる「建物の所有を目的とする」の真意

★建物の所有が主たる目的か従たる目的にすぎないかの裁判例

(※借地借家法 (定義) 第2条 1 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。)

争点：審査請求人が相続した土地について、借地権が存するか否か

## 2.主張

|             | 原処分庁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 請求人ら                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本件土地の評価について | <p>・以下より、<u>建物所有を目的とするものではない</u>。</p> <p>→ドライブインの<u>駐車場用地として口頭</u>で開始している。</p> <p>→平成9年<u>青色申告でも「駐車場収入」として記載</u>されている。</p> <p>→原処分の調査の際「<u>建物が存している状況を承諾しているわけではない</u>」と<u>申述</u>している。</p> <p>・本件土地及び隣接地の面積は1,614.36㎡であるのに対して1階部分の床面積は273.32㎡<br/><u>（約17%）であり、大部分が駐車場として利用</u>されている。</p> <p>・本件建物が存しても僅少であるので、全体としての状況を観察して<u>雑種地として評価</u>することとなる。</p> | <p>・<u>原処分は、次の理由により違法であるから、その取り消しを求める。</u></p> <p>(イ)本件相続開始日において<u>本件第二土地には本件建物の一部が存在していたこと</u>。</p> <p>(ロ)口頭による契約であっても、<u>現に本件建物が存在し継続して賃貸料を受け取っている</u>以上、借地権は存在する。</p> <p>(ハ)本件相続開始日の<u>後</u>のH11.9.15に●●との間で建物所有を目的とする本件土地の賃貸借契約を行ったことからすれば、<u>被相続人は、本件相続開始日の前から借地権を認めていた</u>といえる。</p> <p>(ニ)本件土地は<u>隣接地と併せてパチンコ店敷地として一体利用</u>されているのであるから、宅地として評価すべき。</p> <p>(ホ)仮に本件土地について、借地権の目的となっている土地としての評価はできないとしても、<u>「財産評価通達」1の（3）（財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する）</u>に従えば、請求人が申告した評価額が正当である。</p> |

# (参考) 民法と財産評価基本通達での区分

参考

| 民法上の資産区分 | 評価通達上の土地の上に存する権利の区分       |                                            |                      |                                             |
|----------|---------------------------|--------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
|          | 区分要件                      |                                            | 評価上の区分               | 評価方法                                        |
| 賃借権      | 建物の所有を目的と<br><u>するもの</u>  | 借地借家法第22条から25条の規定（定期借地権等）の適用を <u>受けるもの</u> | 定期借地権等<br>（評価通達9（6）） | 評価通達27-2<br>（定期借地権等の評価）他                    |
|          |                           | 定期借地権等の適用を <u>受け<br/>ないもの</u>              | 借地権（※）<br>（評価通達9（5）） | 評価通達27<br>（ <u>借地権</u> の評価）他                |
|          | 建物の所有を目的と<br><u>しないもの</u> | 耕作（小作）権に係るもの                               | 耕作権<br>（評価通達9（7））    | 評価通達42<br>（耕作権の評価）                          |
|          |                           | 鉱泉地に係るもの                                   | 温泉権<br>（評価通達9（8））    | 評価通達78<br>（温泉権の評価）                          |
|          |                           | 耕作権、鉱泉地に係るもの<br>以外                         | 賃借権<br>（評価通達9（9））    | 評価通達54<br>（賃借権の評価）<br>評価通達60<br>（原野の賃借権の評価） |
|          |                           |                                            |                      | 評価通達87<br>（ <u>雑種地</u> の賃借権の評価）             |

※評価通達の定めでは、借地借家法上の普通賃借権と旧借地法上の借地権を同一のものとして取り扱っている



# (参考) 建物として認められるためには

参考

## 建物として認められるための要件

- ①屋根及び周壁などの外気を分断するものを有すること（外気分断性）
- ②土地に定着したものであること（定着性）
- ③その目的とする用途に供しうる状態にあること（用途性）  
が最低限必要とされる。

### 不動産登記規則第111条

建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であつて、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。

# (参考) 建物として認められるためには

参考

## ★ (例示) 建物として認定されるもの



プール施設



ガード下店舗等



荷物積卸場



園芸等の温床施設

出典 (一財) 民事法務協会「建物認定」より

# (参考) 建物として認められるためには

参考

## ★ (例示) 建物として認定されないもの



ビニールハウス



自走式簡易立体駐車場



住宅展示場のモデルハウス



工事現場に設置された作業員宿泊所

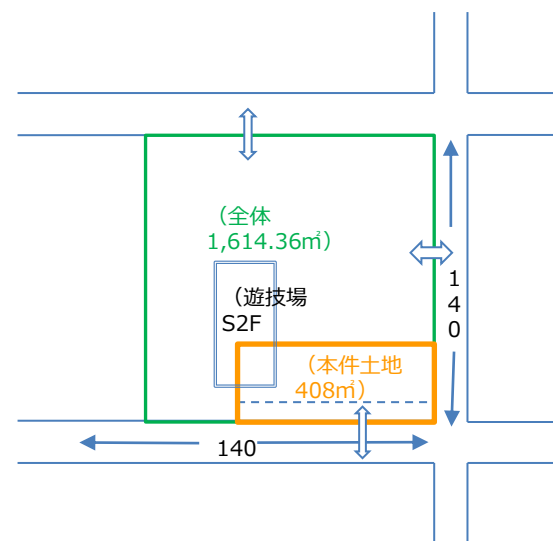
出典 (一財) 民事法務協会「建物認定」より



### 3. 審判所の判断

#### ○認定事実（請求人と原処分庁の間に争いが無い点）

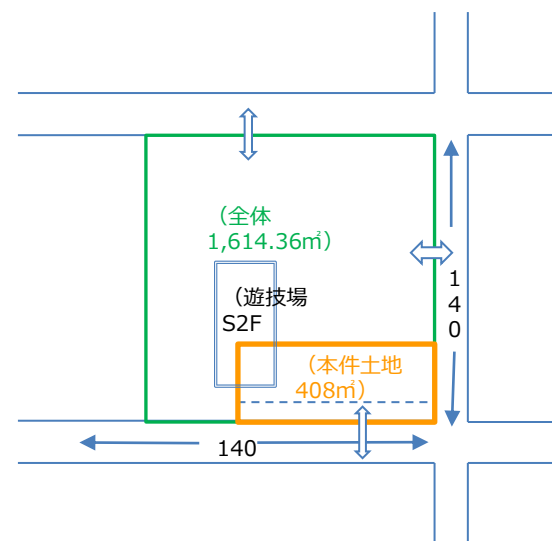
- ・被相続人は、S40年代後半からS50代の初めころに、本件土地を賃借人●●に対し口頭による契約で「特殊公衆浴場（サウナ）」用地の一部として賃貸。
- ・賃借人●●は、本件土地を特殊公衆浴場（サウナ）⇒⇒ドライブイン ⇒パチンコ店と変更。
- ・土地の利用状況→本件第一土地：パチンコ店の駐車場用地、本件第二土地：H7.4.1本件建物が増築された以後、本件建物の一部の敷地として利用されているほかは、パチンコ店の駐車場用地。  
本件第二土地上における本件建物の床面積は約40㎡であること。
- ・本件土地と隣接地は、三路線に面する土地。これらの路線の何れからも自由に出入り可
- ・本件建物以外の部分は駐車場として利用され、本件建物の賃借人●●がアスファルトを敷設
- ・財産評価基本通達に基づき評価することについて、争いはない。また、審判所においても通達に基づき評価することを不相当とする事情は認められない。



### 3. 審判所の判断

#### ○財産評価基本通達にいう借地権

- ・借地借家法（H4.8.1法律第9号）第2条第1項に規定する『建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう』旨定めている。
- ・借地借家法が建物を対象としたのは、当該建物が居住、営業、貯蔵等の場として使用されることを前提に、そのような用途の建物を長期間存続させて、そこで営まれる人の生活や営業を保護しようとしたものと解される。
- ・この『建物の所有を目的とする』とは、借地使用の主たる目的がその地上に建物を建築し、それを所有することにある場合をいい、借地人がその地上に建物を建築し所有する場合であっても、それが借地使用の主たる目的ではなく、その従たる目的にすぎないときは、『建物の所有を目的とする』ものに該当しない。
- ・借地使用の目的の判断根拠：賃貸借契約書が存すれば判断の有力な資料となる。賃貸借契約書の文言に捉われるべきではなく、実際の使用状況、建物の種類等により客観的に判断すべきもの。



### 3.審判所の判断

判断

#### ○あてはめ

#### ＜本件土地の賃貸借の主たる目的＞

（経緯）

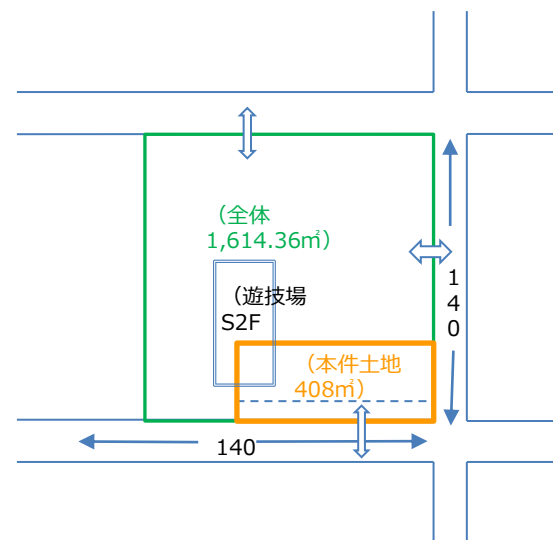
S40年代後半又はS50年代の初めころから本件相続開始日まで引き続き賃借。当初はサウナ用地、その後ドライブイン用地、パチンコ店用地の一部として利用。

（態様）

- ①本件土地及び隣接地は三路線に面しており、いずれからも出入りが可能
- ②本件建物の敷地及び駐車場として利用
- ③本件建物の増築により本件第二土地は敷地の一部となり、本件相続開始日現在に至る。



本件土地の賃貸借の主たる目的は、パチンコ店などの経営に必要な本件建物を所有する目的にあるといえる。



### 3.審判所の判断

判断

#### <借地権の範囲について>

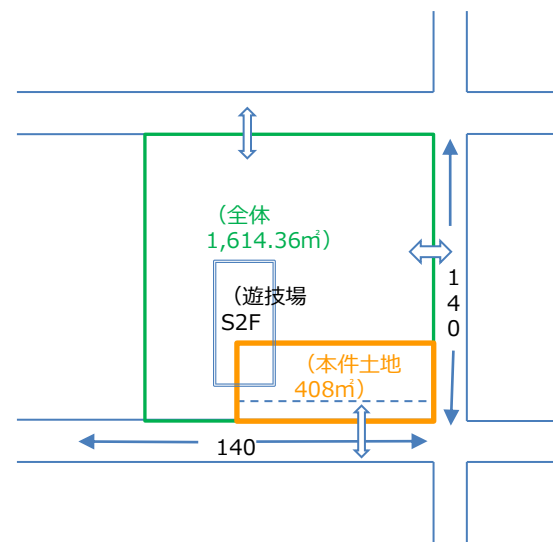
- 本件土地の大部分はパチンコ来店客用の駐車場として利用されている。
- しかし、本件建物の一部は本件土地上に現に存しており、本件建物と駐車場は一体として利用されている。



借地権の及ぶ範囲は、必ずしも建物の敷地に限られるのではなく、パチンコ店として利用されている土地全体に及ぶものと認められるのが相当である。



本件土地は、通達に定める借地権の目的となっている宅地と認められる。



### 3.審判所の判断

### 判断

#### ○原処分庁の主張に対する審判所の判断

| 主張内容                           | 判断                                                             |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 駐車場用地として口頭により<br>賃貸開始          | 賃貸借契約が口頭により行われたとしても、そのことのみをもって建物所有を目的とするものではない、ということとはできない。    |
| 青色決算書に駐車場収入と<br>記載あり           | そのことのみをもって、建物所有を目的とするものではない、ということとはできない。                       |
| 建物が存している状況を承諾<br>しているわけではないと申述 | 原処分調査の際の申述及び異議調査の際の申述のみをもって、建物所有を目的とするものではない、ということとはできない。      |
| 敷地の大部分が駐車場、<br>建物敷地部分は僅少       | <u>本件土地及び隣接地は一体として利用されているので、借地権の及ぶ範囲は本件建物の敷地部分に限られるものではない。</u> |



### 3.審判所の判断

判断

#### ○結論

原処分庁の主張はいずれも採用できず、本件土地の価額の算定に当たり、請求人が財産評価基本通達25を適用して貸宅地として評価したことは相当と認められるので、本件更正処分はその全部を取り消すべきである。

よって、主文の通り採決する。

# （参考）最高裁判例（結論が異なる）

参考

（自動車運転練習場に使用されている土地上の建物の所有が主たる目的に該当するか否か）

|                        | 昭和35年6月9日 最高裁                                                                                                                          | 昭和58年9月9日 最高裁                                                                                                                         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 経緯                     | 「 <u>自動車運転の練習場</u> 」として期限の定めはなく<br>賃貸借                                                                                                 | 「 <u>自動車学校</u> 」建築のため木造家屋敷地に使用する<br>目的で20年の期間で賃貸借                                                                                     |
| 主たる目的の判断事例             | 建物は「自動車運転の練習場」の便益に供するため <u>付随的に設置されたに過ぎない。</u>                                                                                         | 「 <u>自動車学校</u> 」の運営上、運転技術の <u>実地練習のための教習コース</u> として相当規模の土地が必要であると同時に、 <u>交通法規等を教習するための校舎、事務室等の建物が不可欠。両者が一体となって自動車学校の経営の目的に達しえるもの。</u> |
| 結論                     | 借地法の適用が <u>ない</u>                                                                                                                      | 借地法の適用が <u>ある</u>                                                                                                                     |
| 結論の理由                  | そもそも別の場所に自動車学校、寄宿舎を有していたため、 <u>敷地面積の0.5%程度</u> の木造トタン屋根等の倉庫や小規模の車庫、事務所しか対象地には建築されていなかった。                                               | 自動車学校を開設する目的での賃貸であった。<br><u>敷地面積の4.5%の割合</u> の建物があった。                                                                                 |
| ポイント<br>（結論が分かれた理由を考察） | ★ <u>契約書の書き方（建物建築目的か否か）</u><br>★ <u>主たる建物（自動車学校）が造られていたか</u> ★ <u>敷地面積に対する床面積の割合</u><br>★ <u>借地権を長期間存続させることが必要かつ相当であるか（投下資本の回収の確保）</u> |                                                                                                                                       |

### A) 借地権の意義について

1. なぜ借地借家法が建物を対象としたか？
2. 民法と評価基本通達

### C) 最高裁判例から読み取れること（あてはめ）

1. 契約中に借地契約の目的が明記されているか
2. 借地権が及ぶ範囲（法令等による敷地と建物の一体利用の要請）
3. 敷地面積に対する割合
4. 投下資本の回収必要性

### B) 建物を所有することの意義について

1. 「建物の所有を目的とする」とは
2. 借地使用目的の「主従」について

### D) 今後実務上注意すること

1. 借地権が及ぶ範囲について
2. 投下資本の回収必要性かつ相当性について

## 4. 全体まとめ

## ま と め

- 1-1.前提：当該建物が居住、営業等の場として使用される。
- 1-2.目的：建物を長期間保存させて、そこで営まれる人の生活や営業を保護する。
- 2. 民法上の賃借権の細分化。区分に応じた評価区分、評価方法を適用。

- 1.？：当初は口頭⇒相続発生後契約書作成（普通建物所有）
- 2.▲：法令等の要請はない？  
○：地方では店舗＋P不可欠
- 3.○：約16.9%≒1F床273.32㎡／全体敷地  
1,614.36㎡
- 4.○：当初建物S 2 F⇒増築⇒増築等、Pの舗装施工

- 1.借地使用の主たる目的がその土地上に建物を建築し、それを所有する場合にある。
- 2.前記の場合であっても、それが借地使用の主たる目的ではなく、従たる目的に過ぎない時は、「建物の所有を目的とする」ものに該当しない。

- 1.①建物として認められるか  
②法令等の要請と実状を調査判断  
③都市部の場合はどうか？パチンコ店＋P
- 2.賃貸借の経緯（利用目的など）、賃借人の利用実態等（居住・営業、投下資本額など）の把握

**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)**