

2024年 第5回勉強会 補助レジユメ

2024年11月26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

グランドルール等の

確認

- グランドルール
- 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)

- 通達20-2に定める地積規模の大きな宅地に該当するか否かの判定につき、不動産鑑定評価基準に定める『最有効使用の原則』の観点から判断することが認められるか否かについて検討
- (福岡国税不服審判所 棄却)

忘年会 (19:30頃から)

- 開催します

基本理念と目的

■ 基本理念

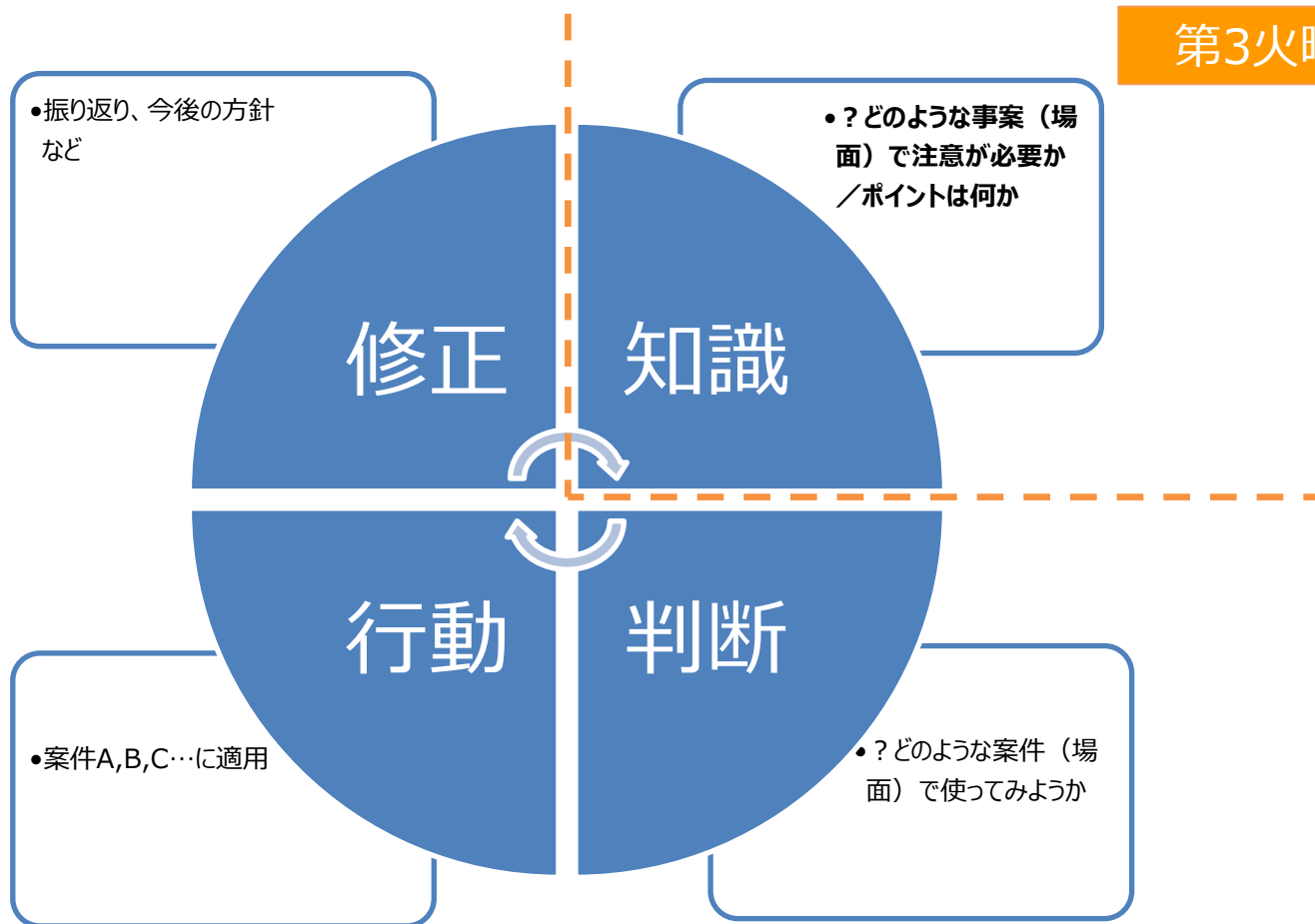
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

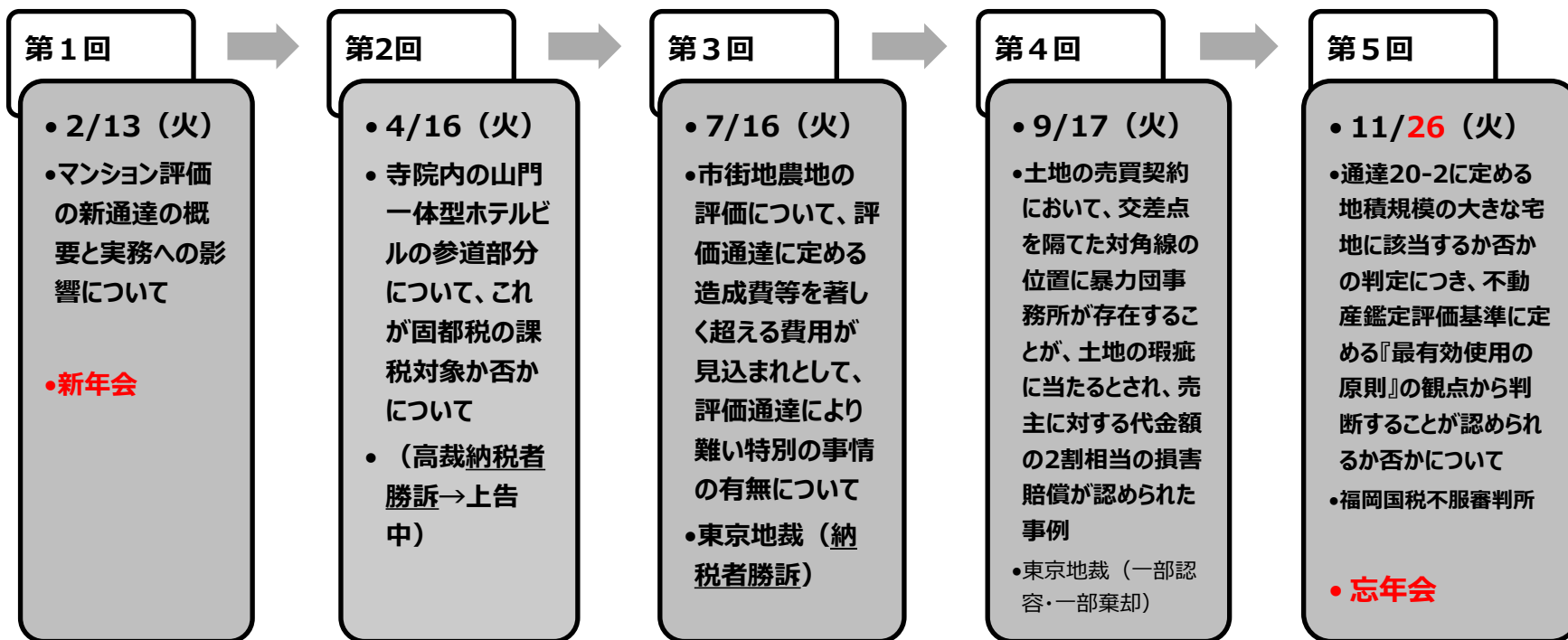
第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2024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

2025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	2/12 (水) (2/11祝日のため)	4/15 (火)	7/15 (火)	9/16 (火)	11/18 (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

- 補足説明
- Summary (論点など)

4

- まとめ (今回のポイント)

0 今回なぜこのテーマを選んだのか

- 本件のような事案は、不動産実務（相続税評価、鑑定評価等）で直面した場合、判断に迷う可能性があると思われます。
- ではその場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いでしょうか。
 - 財産評価基本通達 7《土地の評価上の区分》
 - 財産評価基本通達7-2《評価単位》
 - 不動産鑑定評価基準
 - 最有効使用の判定
 - 更地の鑑定評価額ほか（適用手法）
- その他、注意点は何かなど。
- そこで、今回の事例の内容を確認し、そこから今後の実務に役立てるためのヒントを得たいと思いました。

1 事案の概要

事案の概要

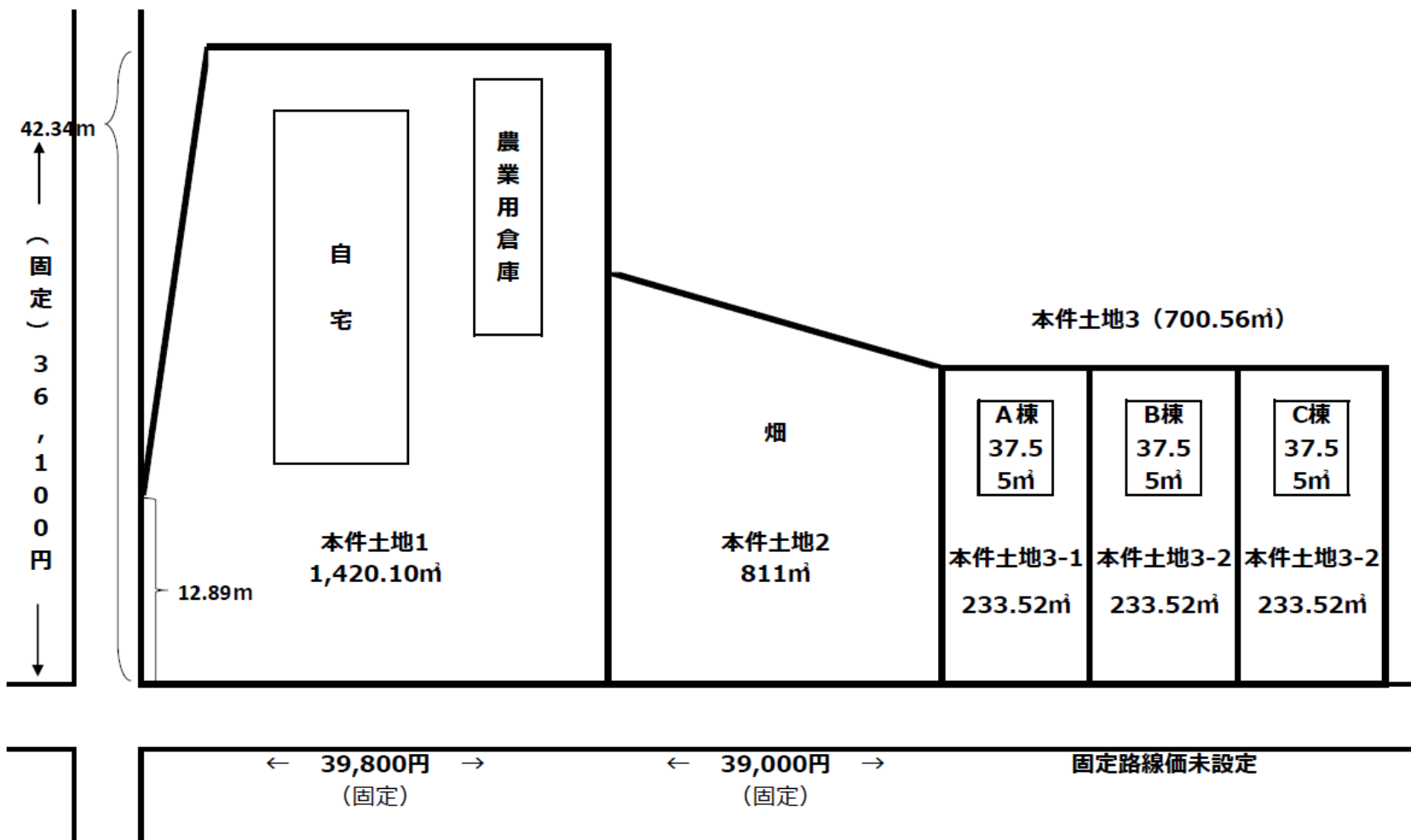
「共同審査請求人が相続により取得した土地について相続税の申告を行った後、当該土地の価額は不動産鑑定士による鑑定評価額が相当であるとして更正の請求をしたところ、原処分庁が更生すべき理由がない旨の通知処分を行ったことから、共同審査請求人が原処分の全部の取り消しを求めた事案」

当事者

請求人ら…個人（相続人6名）

原処分庁…税務署（原処分庁）

1 事案の概要 (物件概要)



1 事案の概要 (物件概要)

名称	備考	相続税評価額
本件土地1	被相が所有する居住用家屋、農業用倉庫が所在地積規模の大きな宅地に該当→規模格差補正率適用	51,394,839円 宅地（自用地）
本件土地2	被相が耕作の用に供していたが、相続開始時にはその大部分の耕作を停止（休耕地） 宅地比準方式により評価。	38,184,313円 市街地農地
本件土地3	被相が所有する平屋建の貸家屋3棟あり。	
	A棟37.55㎡…賃貸借契約により第三者宛貸し付け 本件土地3-1	10,632,294円 宅地（貸家建付地）
	B棟37.55㎡…賃貸借契約により第三者宛貸し付け 本件土地3-2	10,632,294円 宅地（貸家建付地）
	C棟37.55㎡…Xが使用貸借 本件土地3-3	12,082,152円 宅地（自用地）
	合計	122,925,892円

1 事案の概要 (物件概要)

名称	地目	地積 (㎡)	区域区分	用途地域	容積率	建蔽率
本件土地1	宅地	1,420.10	市街化	2低専	80%	50%
本件土地2	畑	811	市街化	2低専	80%	50%
本件土地3	宅地	700.56	市街化	2低専	80%	50%

1 事案の概要 (経緯)

時期	内容
平成30年又は令和元年	相続開始
年月日不詳	法定申告期限までに相続税申告 →請求人らは、本件各土地を評価通達に基づき評価。本件土地1及び本件土地2はそれぞれ1つの評価単位として、本件土地3はその上に存する家屋3棟ごとにそれぞれ1つの評価単位として、各評価額を算定した。
令和2年11月16日	更正の請求（請求人ら…本件各土地の価額は不動産鑑定士による鑑定評価額が相当である） →鑑定評価書では、本件各土地全体を「宅地見込地」として、転換後・造成後の想定更地価格をベースに控除方式を適用して算定されていた。
令和3年7月9日	原処分庁は、更正すべき理由がない旨の通知処分
令和3年10月8日	請求人らはこれらの処分を不服として審査請求

1 事案の概要

争点

本件各土地の本件申告評価額は、時価を上回るか否か

《補足説明》

土地評価上の区分（通達7）

土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

《補足説明》

評価上の区分 (通達7)	評価単位 (通達7-2)
宅地	<p>宅地は、1画地の宅地（<u>利用の単位となっている1区画の宅地</u>をいう。以下同じ。）を評価単位とする。</p> <p>(注) 贈与、遺産分割等による宅地の分割が親族間等で行われた場合において、例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど、その<u>分割が著しく不合理</u>であると認められるときは、その分割<u>前</u>の画地を「1画地の宅地」とする。</p>
田	<p>田及び畑（以下「農地」という。）は、1枚の農地（<u>耕作の単位となっている1区画の農地</u>をいう。以下同じ。）を評価単位とする。</p>
畑	<p>ただし、36-3((市街地周辺農地の範囲))に定める市街地周辺農地、40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地及び40-3((生産緑地の評価))に定める生産緑地は、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。この場合において、宅地の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p>
山林	<p>山林は、1筆（地方税法(昭和25年法律第226号)第341条((固定資産税に関する用語の意義))第10号に規定する土地課税台帳又は同条第11号に規定する土地補充課税台帳に登録された1筆をいう。以下同じ。)の山林を評価単位とする。</p>

《補足説明》

評価上の区分 (通達7)	評価単位 (通達7-2)
原野	原野は、1筆の原野を評価単位とする。 ただし、58-3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野は、利用の単位となっている一団の原野を評価単位とする。この場合において、宅地の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。
牧場 池沼	牧場及び池沼は、原野に準ずる評価単位とする。
鉱泉地	鉱泉地は、原則として、1筆の鉱泉地を評価単位とする。
雑種地	雑種地は、利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地をいう。）を評価単位とする。 ただし、市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、82((雑種地の評価))の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地が2以上の評価単位により一団となっており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の雑種地ごとに評価する。この場合において、宅地の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。

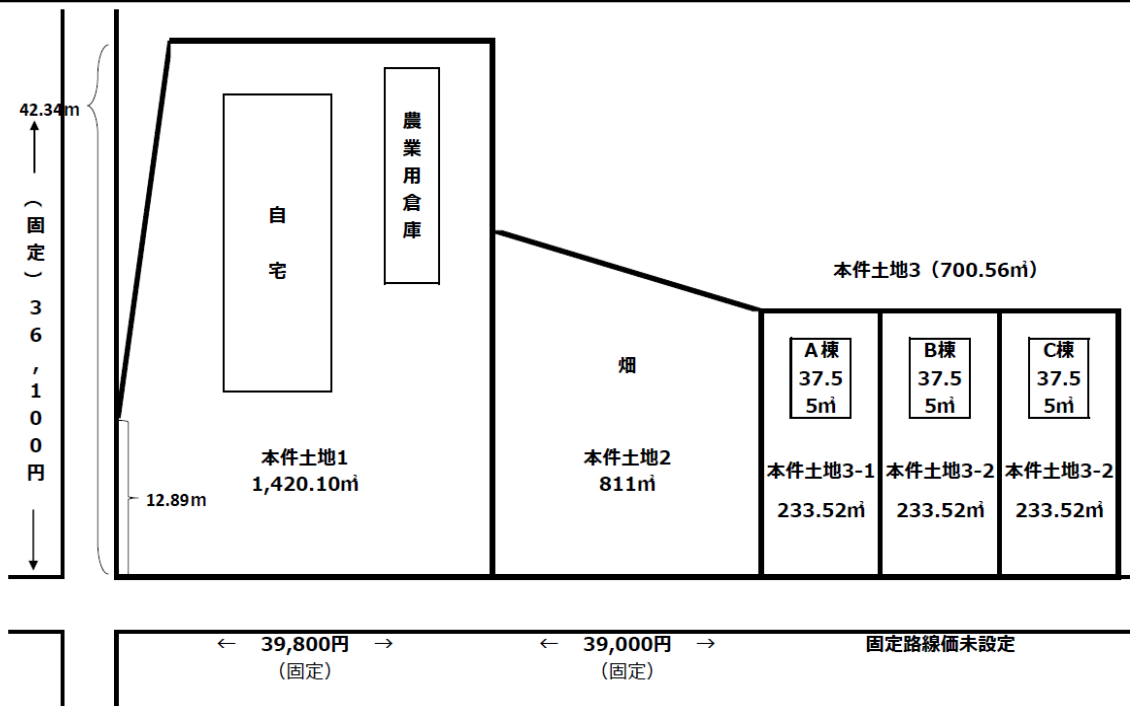
《補足説明》

- (注) 1 「1画地の宅地」は、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあることに留意する。
- (注) 2 「1枚の農地」は、必ずしも1筆の農地からなるとは限らず、2筆以上の農地からなる場合もあり、また、1筆の農地が2枚以上の農地として利用されている場合もあることに留意する。
- (注) 3 いずれの用にも供されていない一団の雑種地については、その全体を「利用の単位となっている一団の雑種地」とすることに留意する。

《補足説明》 土地評価上の区分（通達7）

・財産評価基本通達と鑑定評価との差異

	財産評価基本通達	鑑定評価	
依頼目的	相続	一般（相続以外）	相続
評価単位	評価単位 （通達7-2）	最有効使用に基づく	評価単位（通達7-2） ≠ 最有効使用



2 当事者の主張 (請求人ら)

	請求人ら
争点： 土地の評価額は時価を上回るか	<p>以下のとおり、本件各土地の申告評価額は時価を上回る。</p> <p>イ 相続の開始時において</p> <ul style="list-style-type: none">①土地1は宅地であり、評価通達20-2（地積規模の大きな宅地の評価）が適用されていること。②<u>土地2は市街地農地であるため、宅地と同様に開発でき、宅地としての利用を前提として価額が形成されるため、宅地としての標準的使用を基準として評価単位を判断すべきこと。</u>③土地3に存する貸家建付地が本件各土地全体に占める割合は僅かであることを踏まえると、一団の土地として全体に評価通達20-2を適用すべき。 <p>→ 各土地の最有効使用は一体開発後の戸建住宅用地として分割分譲することであるから、現況でなく、最有効使用の観点から一体評価すべき。</p>

2 当事者の主張 (請求人ら)

	請求人ら
争点： 土地の評価額は時価を上回るか	<p>以下のとおり、本件各土地の申告評価額は時価を上回る。</p> <p>□</p> <p><u>土地2（畑）の1㎡当たりの評価額</u> > <u>土地1（宅地）の1㎡当たりの評価額</u></p> <p>不合理なものであり、鑑定評価額との間に大きな乖離があることから、時価を上回ることは明らか。</p> <p>ハ</p> <p>評価通達に定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別な事情があるといえるため、各土地の時価は鑑定評価額によるべきである。</p>

2 当事者の主張 (原処分庁)

	原処分庁
<p>争点： 土地の評価額は 時価を上回るか</p>	<p>以下の通り本件申告評価額は時価を上回るものではない</p> <p>イ <u>自宅及び農業用倉庫の敷地、畑、家屋3棟のうち2棟を第三者に賃貸している貸家建付地であり、一体として利用されている一団の土地として取り扱うべき事情は見当たらない。したがって現況に基づき評価することは不合理とは言えない。</u></p> <p>ロ <u>農地の単価が宅地の単価を上回るという不合理について、評価通達に基づいて各種補正率を適用により生じたものにすぎない。</u></p> <p>ハ したがって特別な事情があるとはいえず、土地の時価は、本件申告額によるべきである。</p>

3 審判所の判断

	内 容
本件各土地の本件申告評価額は時価を上回るか否か	<p>1. 法令解釈等</p> <p>相続税法第22条</p> <p>この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、<u>当該財産の取得の時点における時価</u>により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による</p> <p>課税実務においては、評価通達において財産の価額の評価に関する一般的な基準を定めて、画一的な評価方法によって財産の価額を評価することとされている</p> <p>評価通達の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として合理的なものであると認められる限り、納税者間の公平等に資するものとして、相続税法第22条の規定の許容するところ</p> <ul style="list-style-type: none">・評価通達7は、<u>現実の土地利用の実態に即した評価方法を定めているもの</u>・評価通達7-2は、宅地又は農地の取引が通常利用単位ごとに行われ、その単位を基に取引価格が形成されることから、<u>その利用状況を基礎として評価単位を定めようとしたもの</u> <p>⇒ 当審判所においても相当であると認める</p>

3 審判所の判断

	内 容
本件各土地の本 件申告評価額は 時価を上回るか 否か	<p>2.検討</p> <p>評価通達に定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別な事情がない限り、評価通達の定める評価方法に従い算定された評価額をもって「時価」であると事実上推認することができる</p> <p>(イ) 評価通達に定める評価方法によって算定した各土地の評価額について</p> <p>土地の価額は、課税時期の現況によって判定した地目の別に、また、利用又は耕作の単位に基づく評価単位ごとに評価すべき</p> <ul style="list-style-type: none">・土地1及び土地3の地目は宅地であり、土地2の地目は畑である・土地2は、土地1及び土地3と一体として利用されていた事実は認められないこと、土地3の一部が貸家建付地であることから、土地1及び土地2はそれぞれ一つの評価単位として、土地3はその上に存する家屋の各棟の敷地をそれぞれ一つの評価単位として取り扱うことが相当 <p>そのうえで各土地を評価すると、申告評価額は評価通達に基づく評価額である</p>

3 審判所の判断

	内 容
本件各土地の本 件申告評価額は 時価を上回るか 否か	<p>(ロ) 評価通達に定められた評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情の有無について</p> <p>A. 各土地の評価単位について 相続税法第22条に規定する時価とは、<u>現況に基づかない仮定される最有効使用ではなく、相続開始時の利用状況を前提に算定されるべき</u> 各土地が利用単位として1区画を形成するものとはいえない 各土地を一団の土地として一体評価するのは相当ではなく、評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情があると認められない</p> <p>B. 申告評価額は畑の単価が宅地の単価を上回ることについて 土地1は、評価通達20-2 <地積規模の大きな宅地の評価> の地積規模の要件を満たすため同通達に基づく<u>減価補正をすることができ</u>、 土地2は、その地積が評価通達20-2の地積規模の要件に満たないため<u>減価補正をすることができなかった結果</u>、 土地1と土地2の評価額に差異が生じたにすぎない</p> <p>当該事情をもって、同通達の定める評価方法で適切な時価を算定することができない特別の事情があると認められない</p>

3 審判所の判断

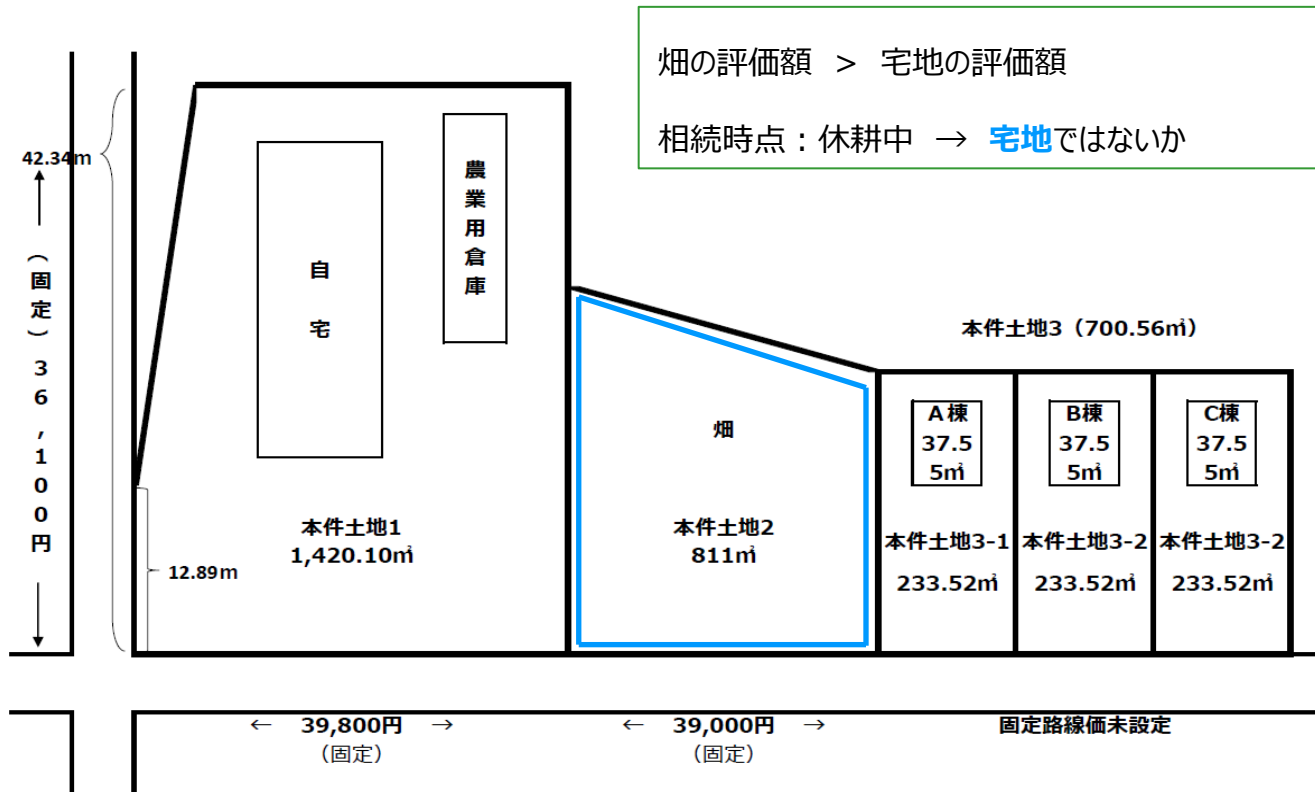
	内 容
本件各土地の本 件申告評価額は 時価を上回るか 否か	<p>C. 申告評価額と鑑定評価額との間に大きな乖離があることについて 鑑定評価額は各土地全体を「<u>宅地見込地</u>」として、転換後・造成後の想定更地価格をベースに控除方式を適用して算定されている 相続開始時における対象不動産の現況により算定される相続税法第22条に規定する時価とは、その前提を異にする 申告評価額と鑑定評価額との間に大きな乖離があることをもって、同通達の定める評価方法で適切な時価を算定することができない特別の事情があると認められない</p> <p>(八) まとめ 申告評価額は、時価を上回るものではない</p>

全体まとめ

➤ 本件のような事案の場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いのか

◆ 原則 財産評価基本通達7《土地の評価上の区分》

- 地目の判定 → 課税時期の現況



土地の地目の判定

【照会要旨】

土地の地目はどのような基準で判定するのでしょうか。

【回答要旨】

土地の地目は全て課税時期の現況によって判定することとし、地目の区分は不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日付民二第456号法務省民事局長通達)第68条及び第69条に準じて判定します。

なお、同準則に定める地目の定め方の概要は次のとおりです。

- (1)宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
- (2)田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (3)畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (4)山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (5)原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- (6)牧場 家畜を放牧する土地
- (7)池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- (8)鉱泉地 鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地
- (9)雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

(注) 駐車場(宅地に該当するものを除きます。)、ゴルフ場、遊園地、運動場、鉄軌道等の用地は雑種地となります。

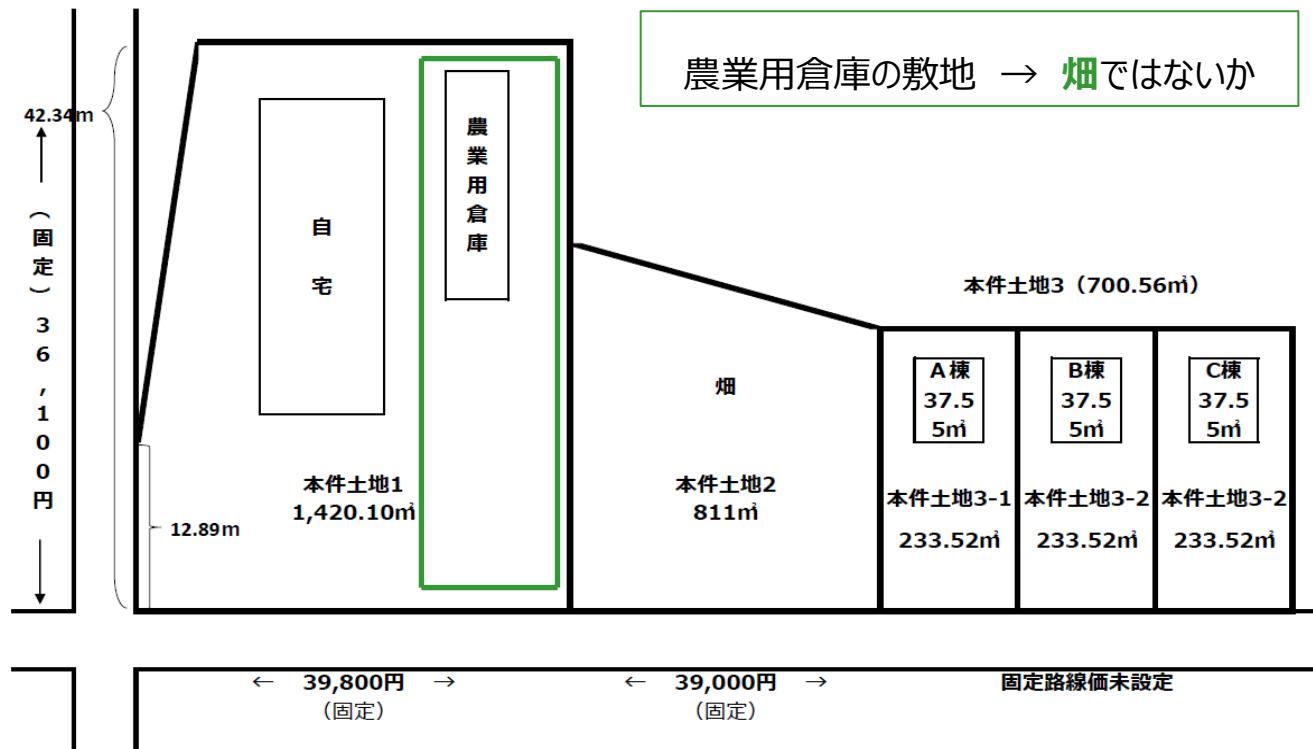
※農地転用の手続きの了・否

全体まとめ

➤ 本件のような事案の場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いのか

◆ 原則 財産評価基本通達7《土地の評価上の区分》

- 地目の判定 → 課税時期の現況



農業用施設用地の評価

【照会要旨】

財産評価基本通達24-5に定める農業用施設用地の価額は、どのように評価するのですか。

【回答要旨】

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設用地の価額は、その宅地が農地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額に、その農地を課税時期において当該農業用施設の用に供されている宅地とする場合に通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛り又は土止めに必要な費用の額がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を加算した金額に、その宅地の地積を乗じて計算した金額によって評価します。

ただし、農業用施設用地であっても、いわゆる条例指定区域内（都市計画法第34条第11号の規定に基づき都道府県等が条例で定めた区域）に存するため用途変更に制限のない農業用施設用地など、その位置、都市計画法の規定による建物の建築制限の内容等により、その地域における農業用施設用地以外の宅地の価格水準で取引されると見込まれるものについては、その付近にある宅地（農業用施設用地を除く）の価額に比準して評価します。

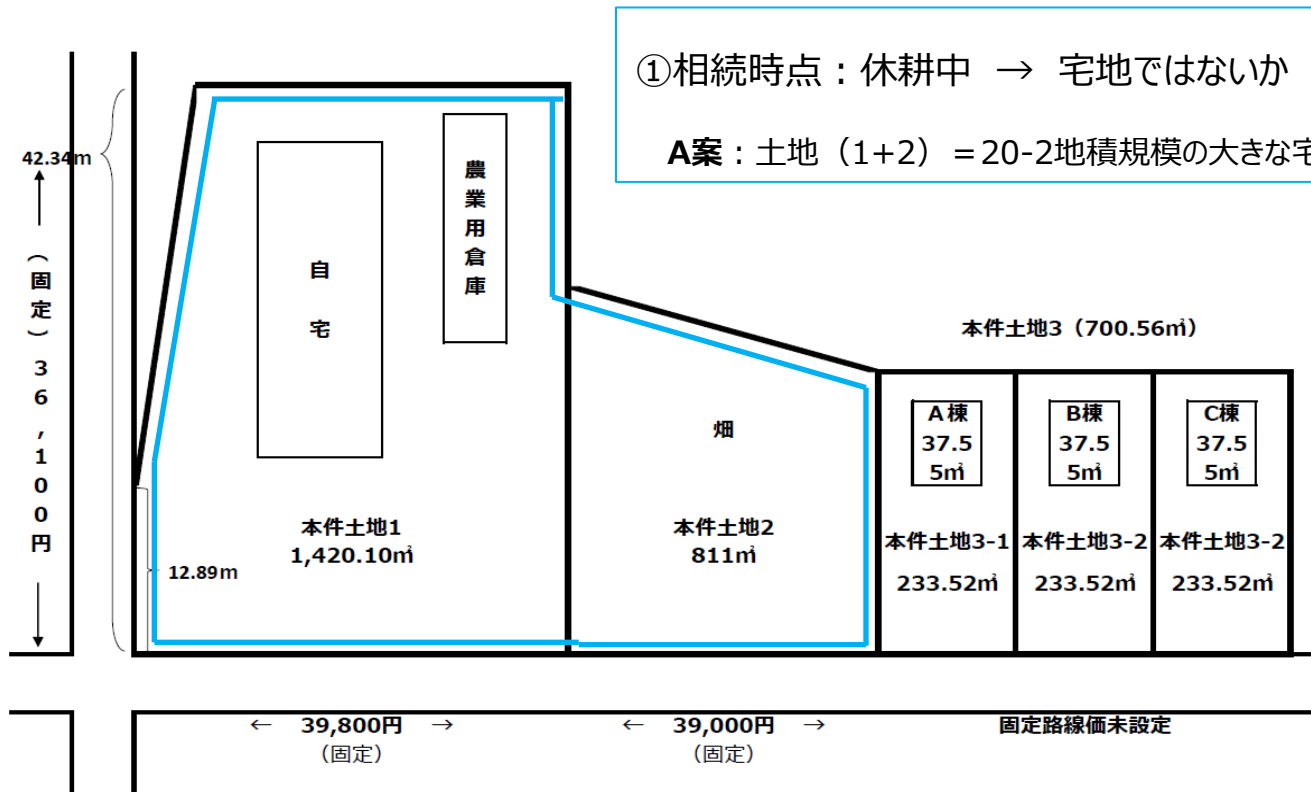
$$\text{農業用施設用地の価額} = \left[\begin{array}{l} \text{農地であるとした場合} \\ \text{の1㎡当たりの価額} \end{array} + \begin{array}{l} \text{1㎡当たりの} \\ \text{造成費相当額} \end{array} \right] \times \text{地積}$$

(注) 「農業用施設用地」とは、農業用施設（畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農機具収納施設など、農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号及び第4号に規定する施設をいいます。）の用に供されている宅地をいいます。

全体まとめ

➤ 本件のような事案の場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いのか

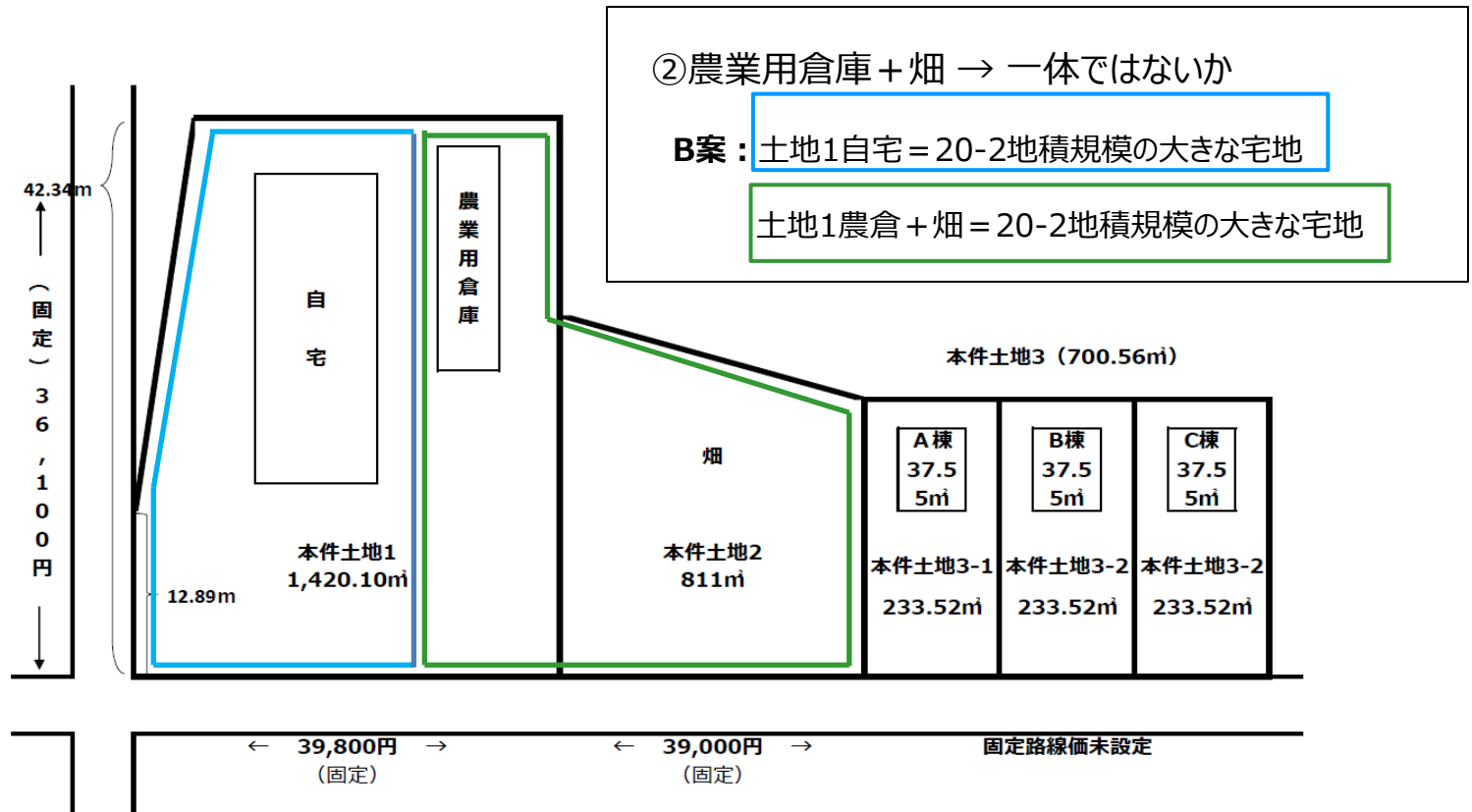
- 原則 財産評価基本通達7-2《評価単位》
 - 画地数の判定 → 利用又は耕作の単位



全体まとめ

➤ 本件のような事案の場合に、判断基準（論点）をどこに置いたら良いのか

- 原則 財産評価基本通達7-2《評価単位》
 - 画地数の判定 → 利用又は耕作の単位



全体まとめ

➤ 今後の注意点は何かなど

- ◆ 税理士先生
- ◆ 不動産鑑定士
 - 種別の判定 ex.宅地見込地
 - 評価単位 ex.土地3

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

忘年会へ行きましょう！