

～現地調査・役所調査・資料調査は何を・どこまで～  
相続税申告の評価に必要な不動産調査の実務

令和5年11月17日開催

(株) KACHIEL主宰

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

税理士・不動産鑑定士 井上幹康

# 目次

## **建築計画概要書を用いた評価単位の区分**

- 事例1：一筆の土地上有る3つの貸宅地の評価単位
- 事例2：三筆の土地上有る4つの貸家建付地の評価単位
- 事例3：四筆の土地上有る3つの貸家建付地の評価単位
- 事例4：複数棟の戸建住宅の一括借上げにおける評価単位

## **都市計画道路予定地の調査**

- 事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地

## **宅地造成費計算上の傾斜度の調査**

- 事例6：傾斜地である広大な市街地山林

# 目次

## 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

事例8：埼玉県さいたま市所在の公開空地のある分譲マンション

## 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地

## ミス事例

事例10：各種調査を実施したものの評価を誤った貸宅地

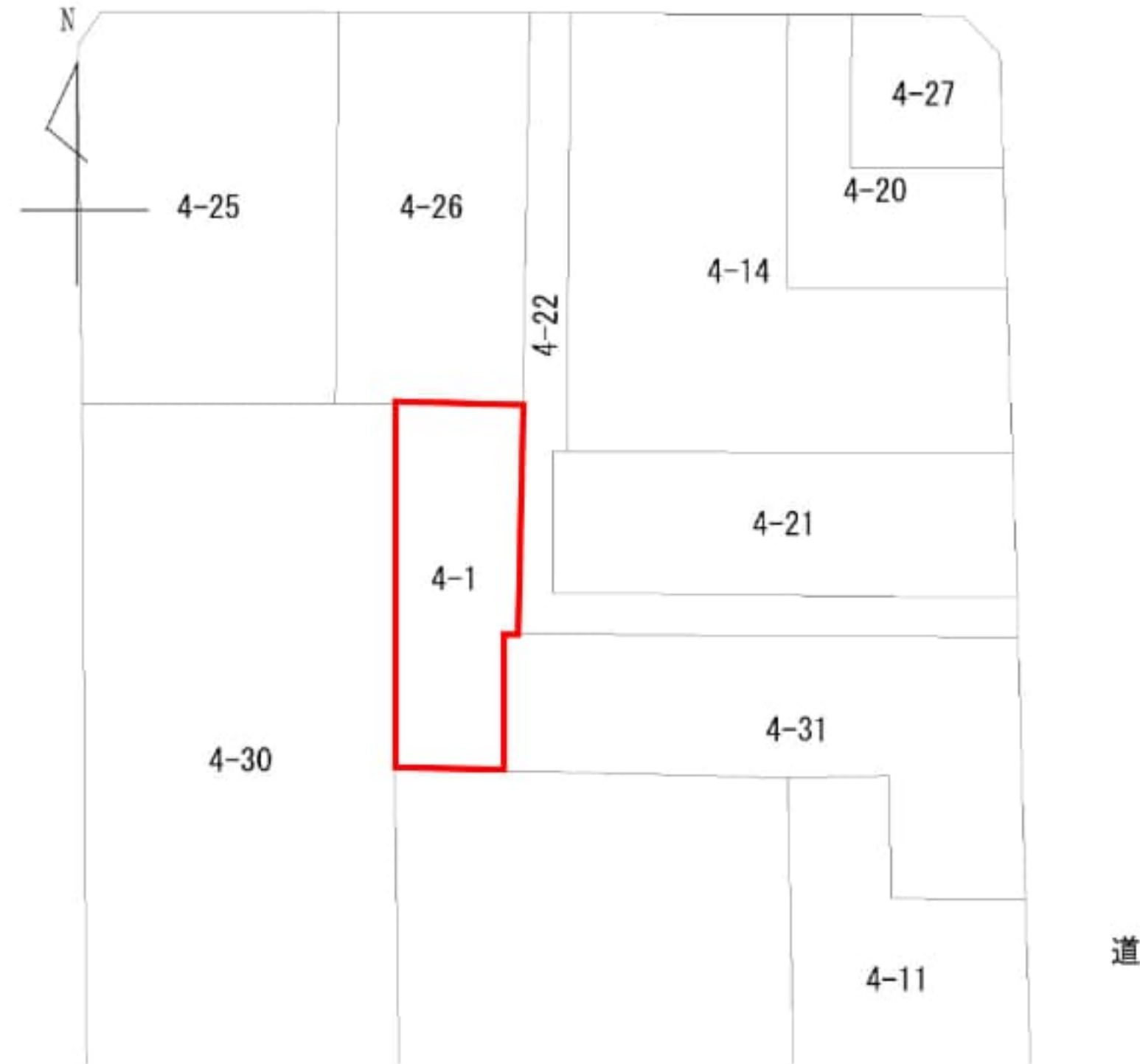
## 鑑定評価を検討した事例

事例11：相続後に売却した大きな霊園に近接する戸建住宅地

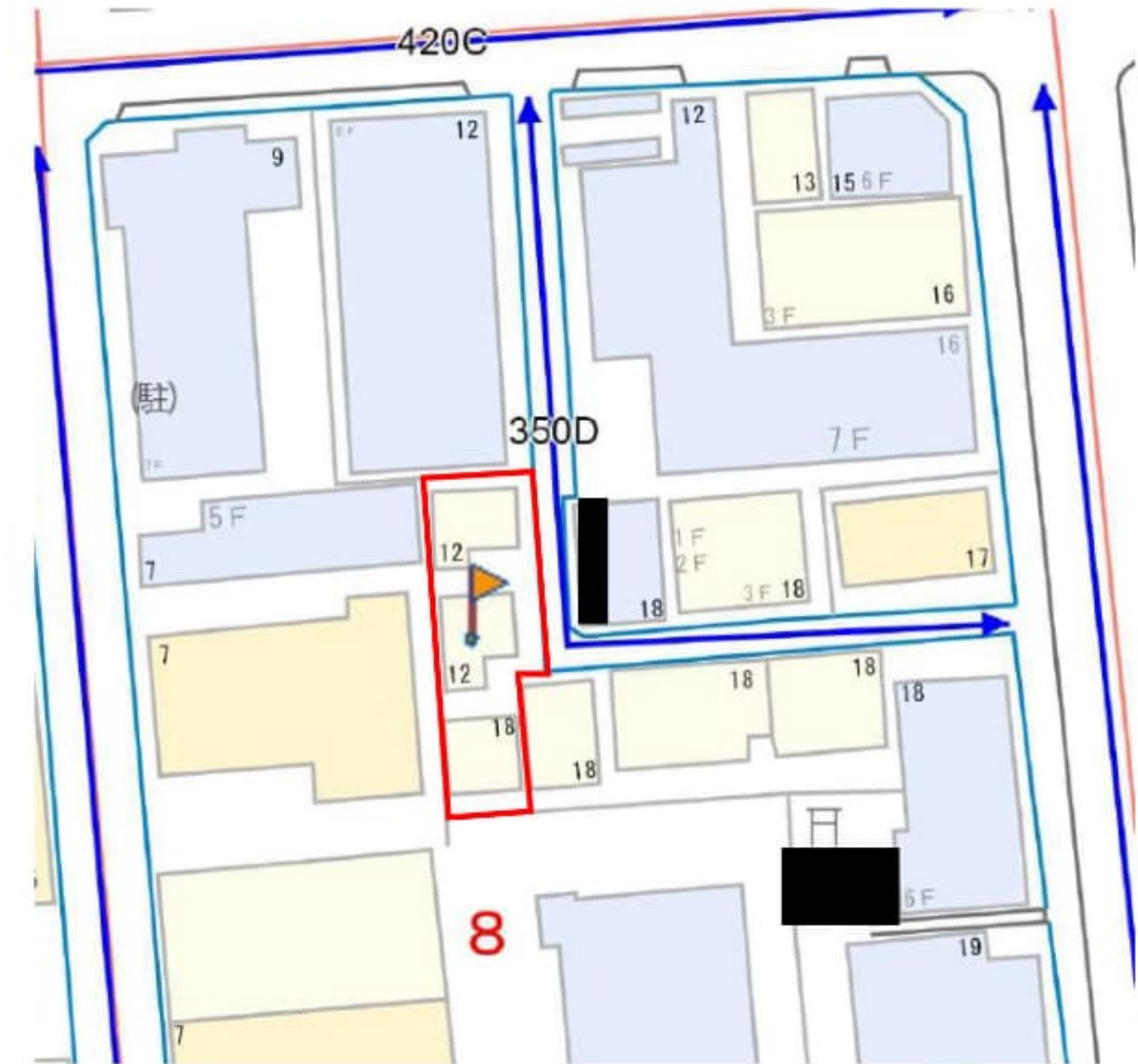
# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例1：一筆の土地上にある3つの貸宅地の評価単位



公図



路線価図（出典：全国地価マップ）

## 貸宅地の評価単位（出典：国税庁HPタックスアンサー-No.4603 宅地の評価単位）

借地権の目的となっている宅地を評価する場合において、貸付先が複数であるときには、同一人に貸し付けられている部分ごとに1画地の宅地とします。

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

## 事例1：一筆の土地にある3つの貸宅地の評価単位

指定道路図（建築基準法上の道路種別）



指定道路図（出典：すみだまちづくりマップ）

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

## 建築基準法における「一敷地一建物の原則」

### 建築基準法施行令1条一号

敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

### 建築基準法上の敷地

(1) 一の建築物のある土地

→「一敷地一建物の原則」

→一つの敷地には一つの建築物しか建てられない。

→一つの建築物の敷地の範囲は、建築計画概要書に記載されている。

(2) 用途上不可分の関係にある2以上の建築物がある土地

→具体例

工場棟 + 事務所棟、作業所棟、製品保管庫棟

学校の校舎 + 体育館

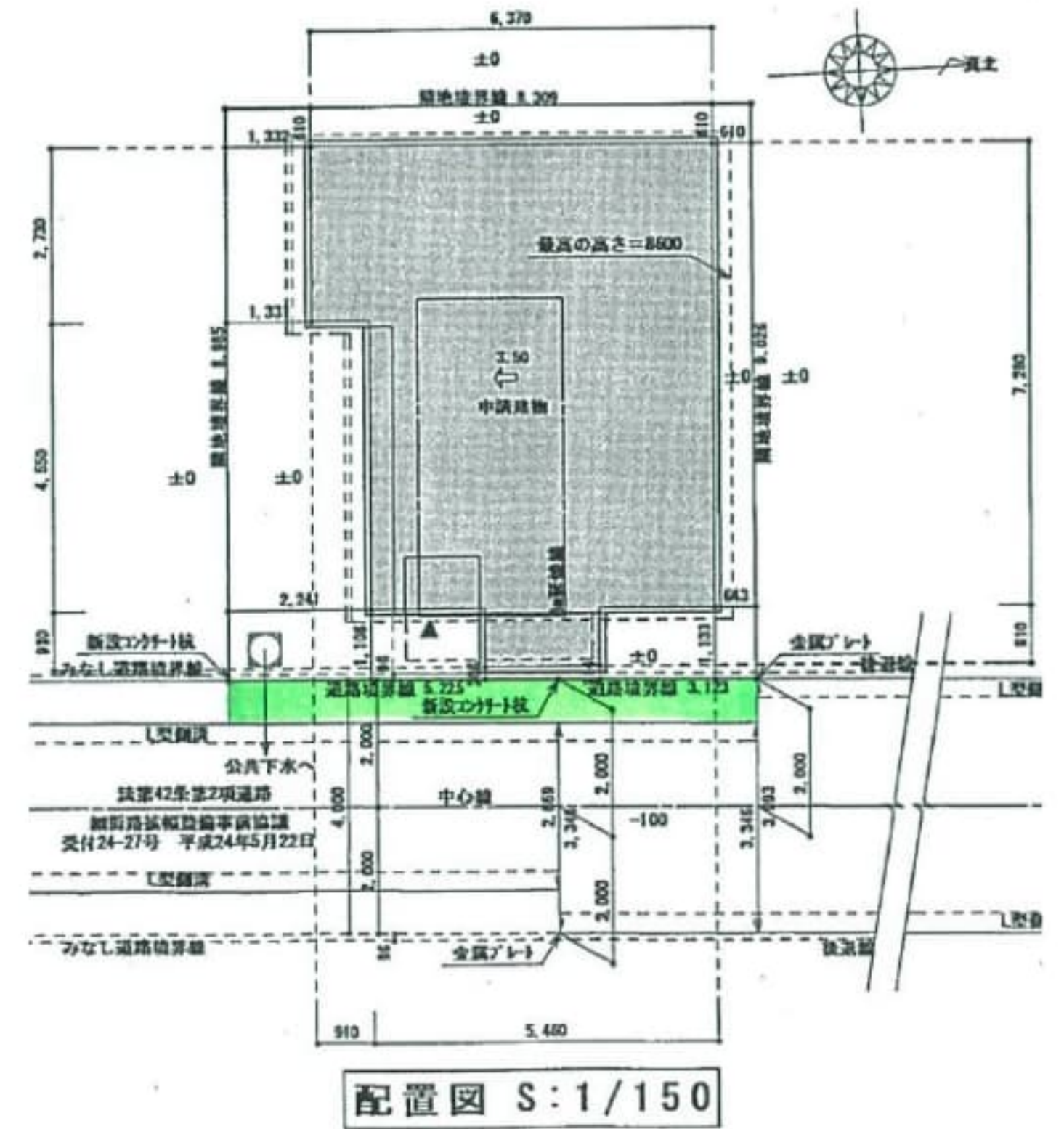
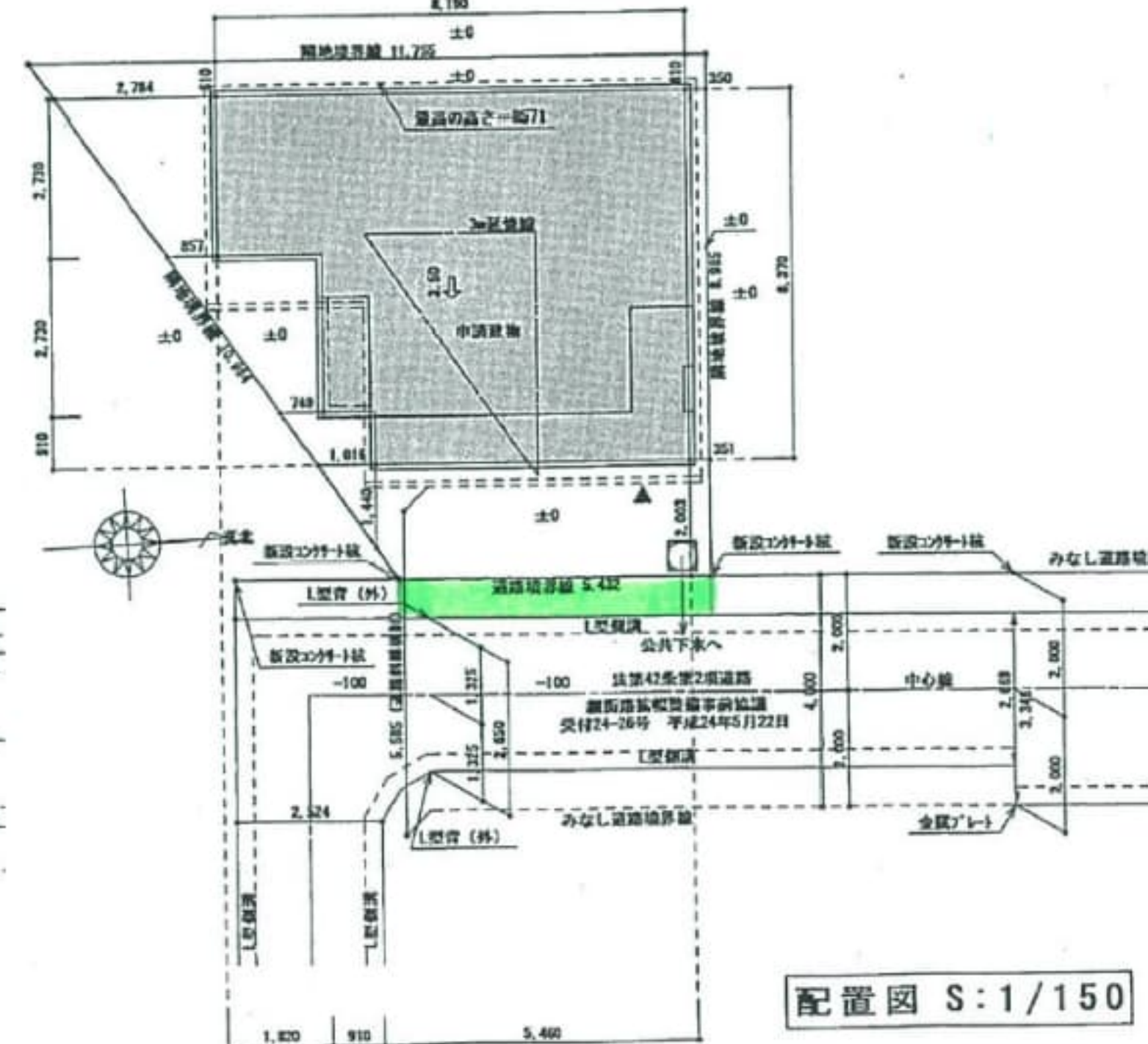
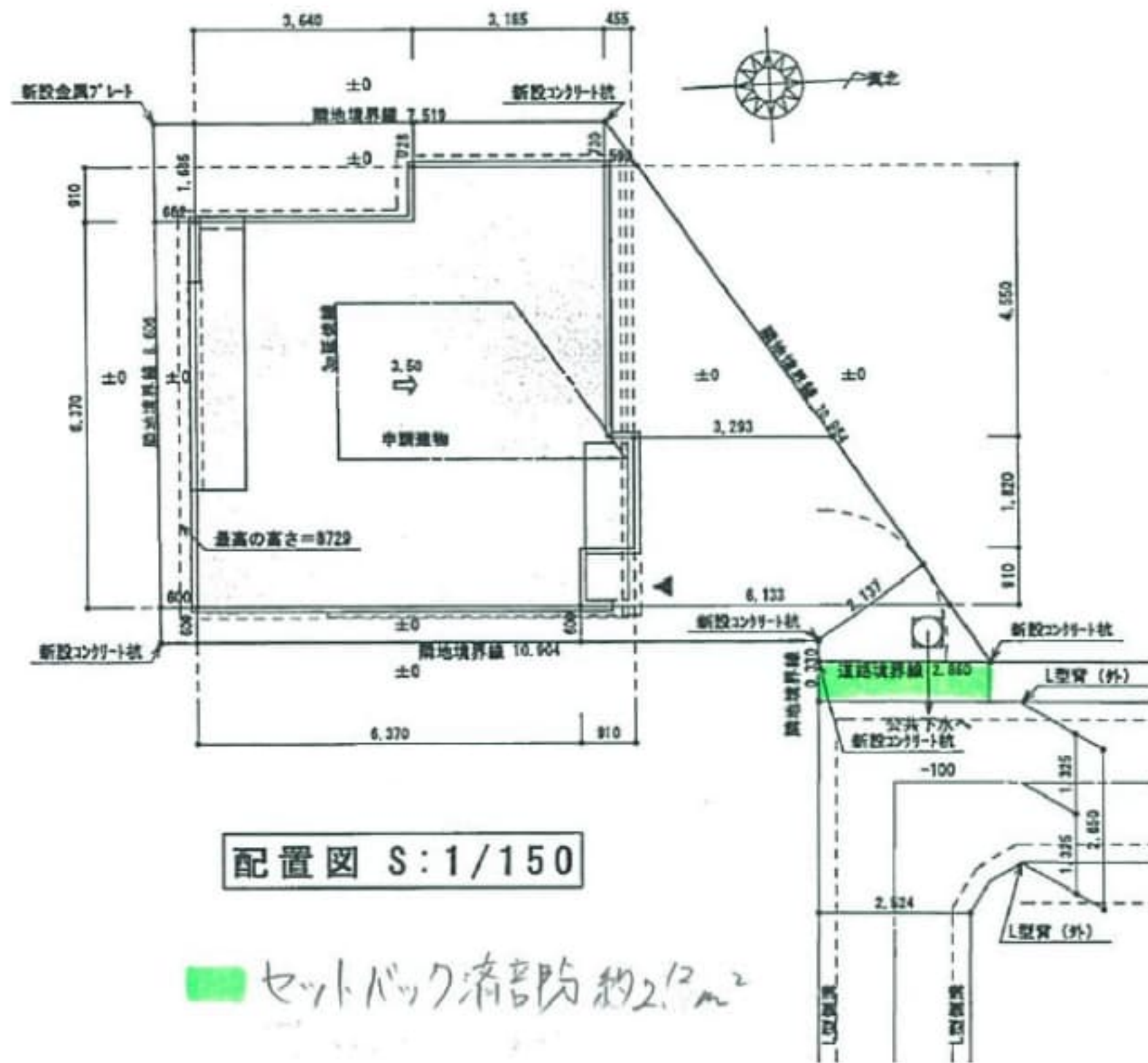
住宅 + 物置・車庫

共同住宅 + 集会室

スーパー + 倉庫・車庫

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例1：一筆の土地にある3つの貸宅地の評価単位



建築計画概要書上のセットバック済部分について  
実際にセットバック済か否か最終的には現地調査しないと確定できない。

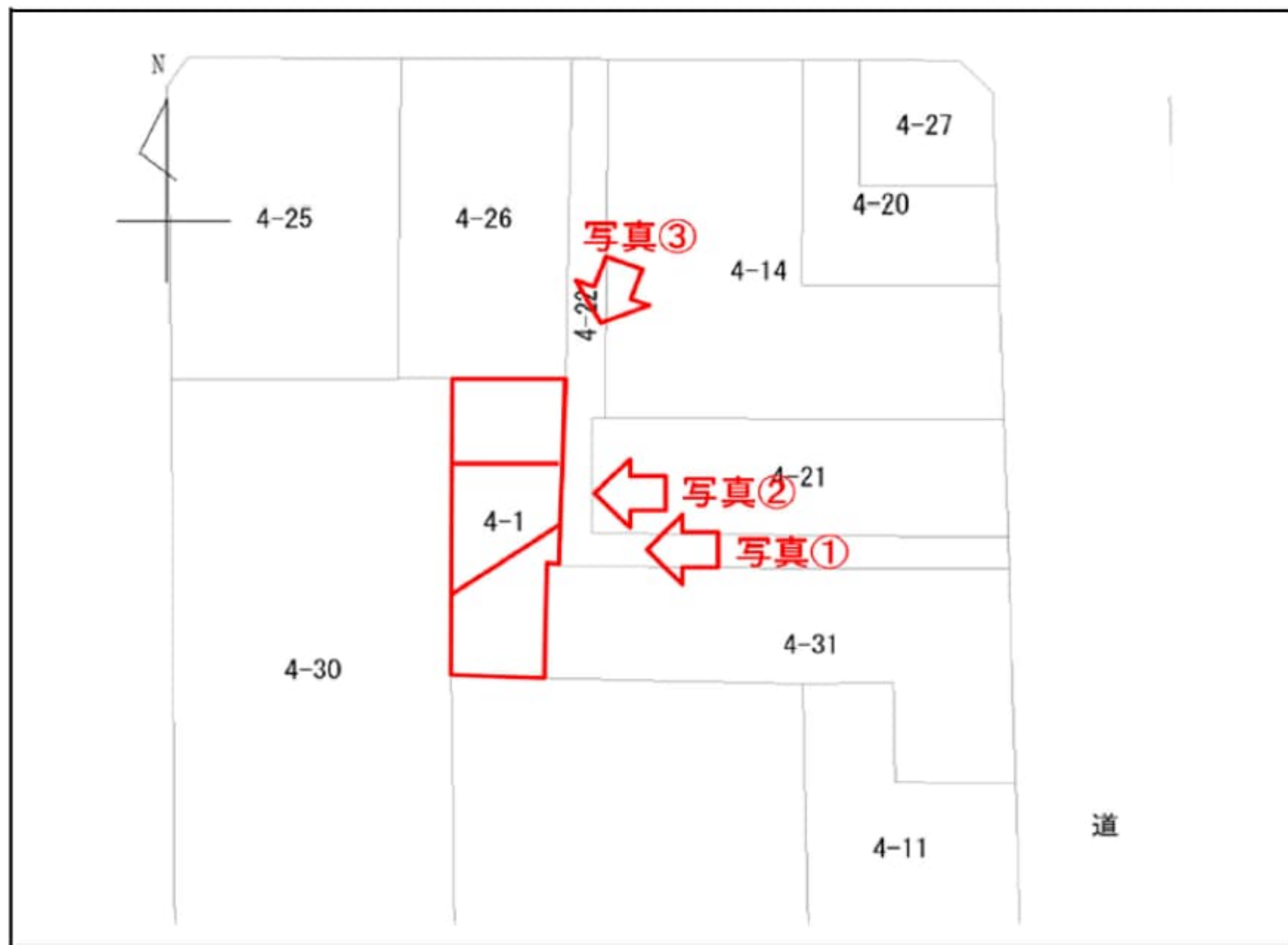
各建物の建築計画概要書（第三面）（入手先：墨田区役所都市計画部建築指導課）



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例1：一筆の土地にある3つの貸宅地の評価単位

(写真位置)



写真①



現地写真 (出典：講師撮影)

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例1：一筆の土地にある3つの貸宅地の評価単位

写真②



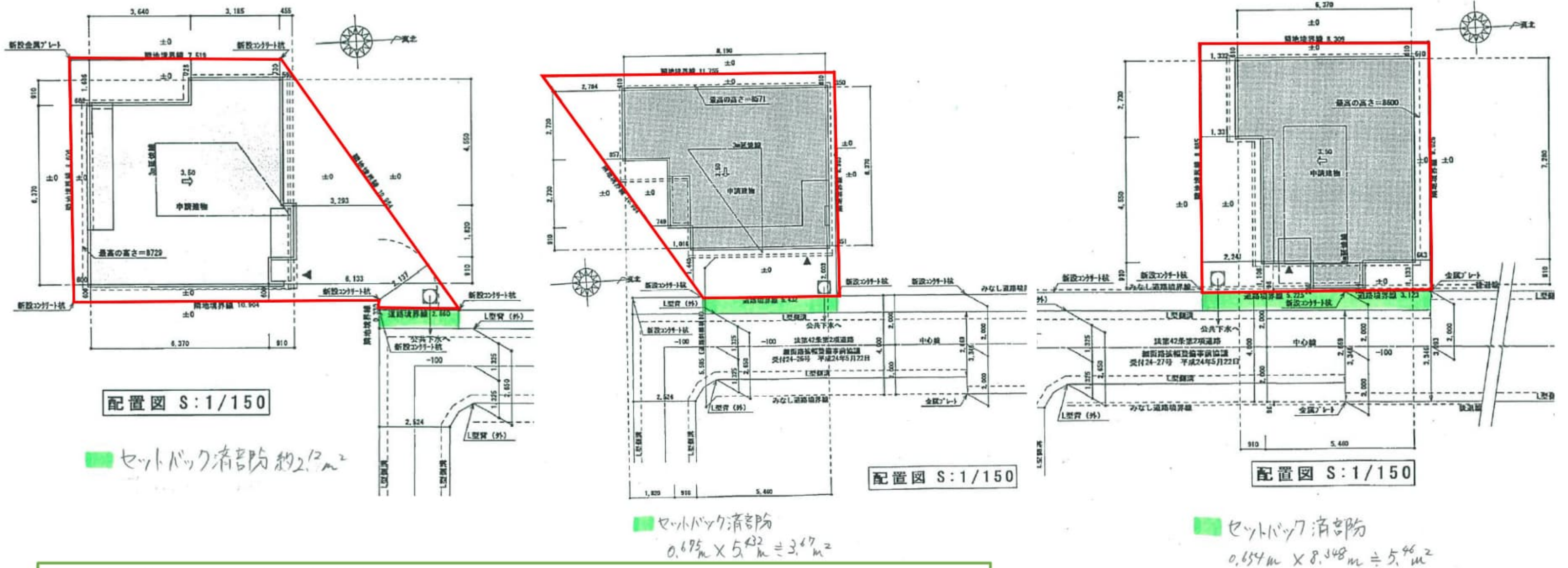
写真③



現地写真（出典：講師撮影）

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例1：一筆の土地上にある3つの貸宅地の評価単位



セットバック済部分の取扱い  
通り抜け私道 (の一部) のため、評価面積から除外 (ゼロ評価) (評価通達24)

各建物の建築計画概要書 (第三面) (入手先: 墨田区役所都市計画部建築指導課)

図表: 事例3土地の評価単位 (赤枠部分) (出典: 講師作成)

無断転載・複写禁止

# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例2：三筆の土地にある4つの貸家建付地の評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例2：三筆の土地にある4つの貸家建付地の評価単位



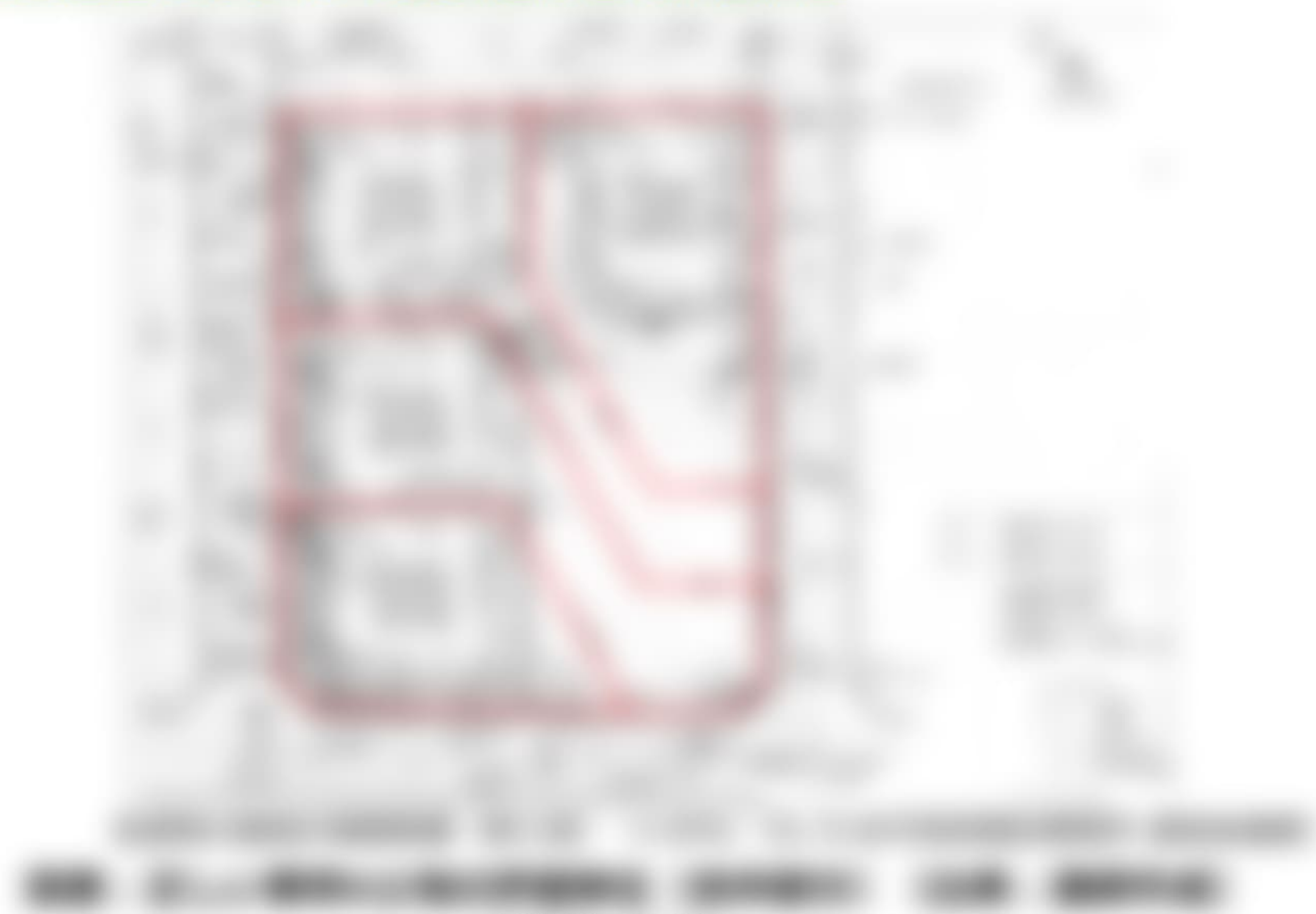
# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例2：三筆の土地にある4つの貸家建付地の評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例2：三筆の土地にある4つの貸家建付地の評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例3：四筆の土地にある3つの貸家建付地の評価単位





# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例3：四筆の土地にある3つの貸家建付地の評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例3：四筆の土地にある3つの貸家建付地の評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例4：複数棟の戸建住宅の一括借上げにおける評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

事例4：複数棟の戸建住宅の一括借上げにおける評価単位



# 建築計画概要書を用いた評価単位の区分

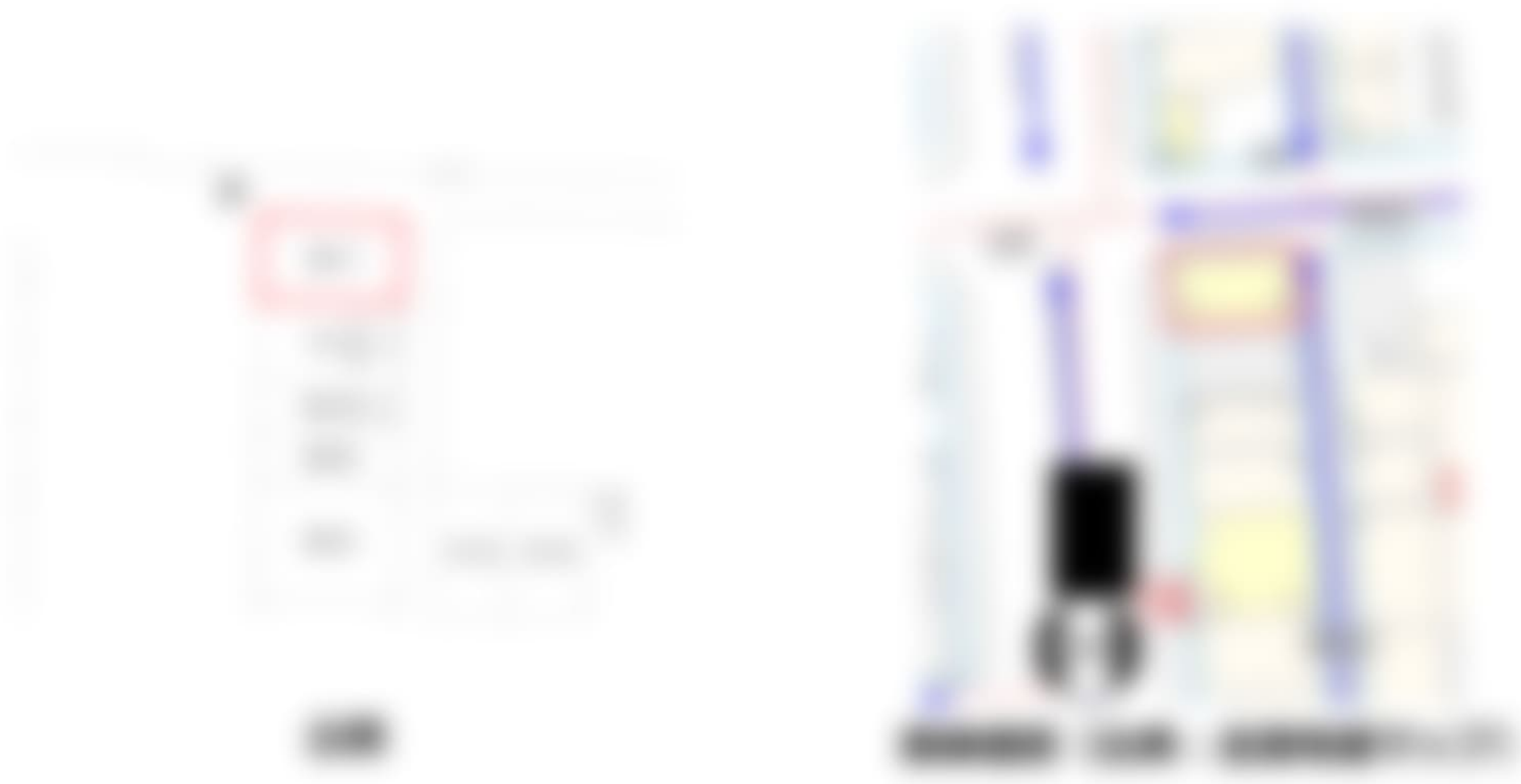
## 事例4：複数棟の戸建住宅の一括借上げにおける評価単位



# 都市計画道路予定地の調査

# 都市計画道路予定地の調査

事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地



# 都市計画道路予定地の調査

事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地





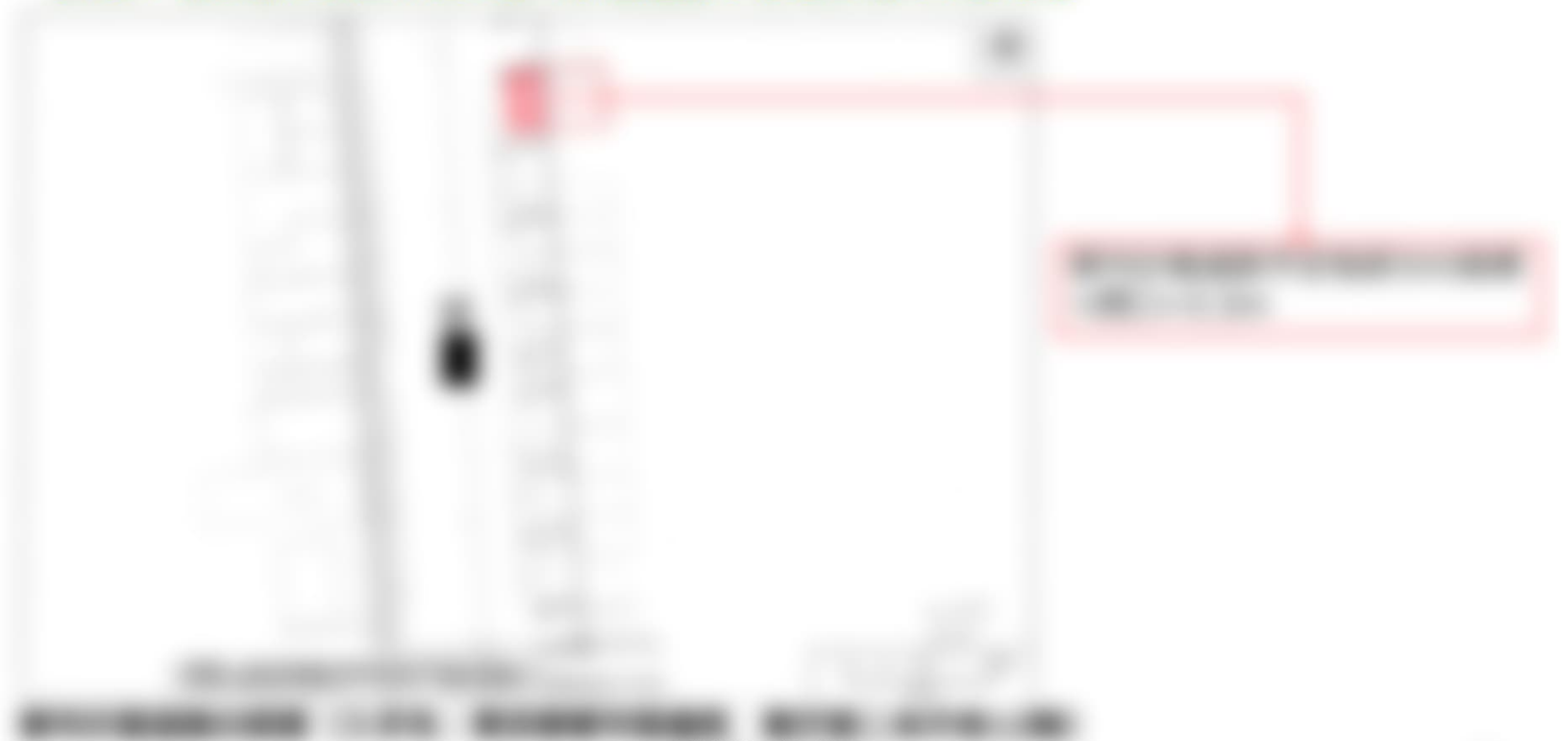
# 都市計画道路予定地の調査

評価通達24-7



# 都市計画道路予定地の調査

事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地



# 都市計画道路予定地の調査

事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地



# 都市計画道路予定地の調査

事例5：東京都江東区所在の都市計画道路予定地区域内の貸宅地



# 宅地造成費計算上の傾斜度の調査

# 宅地造成費計算上の傾斜度の調査

事例6：傾斜地である広大な市街地山林



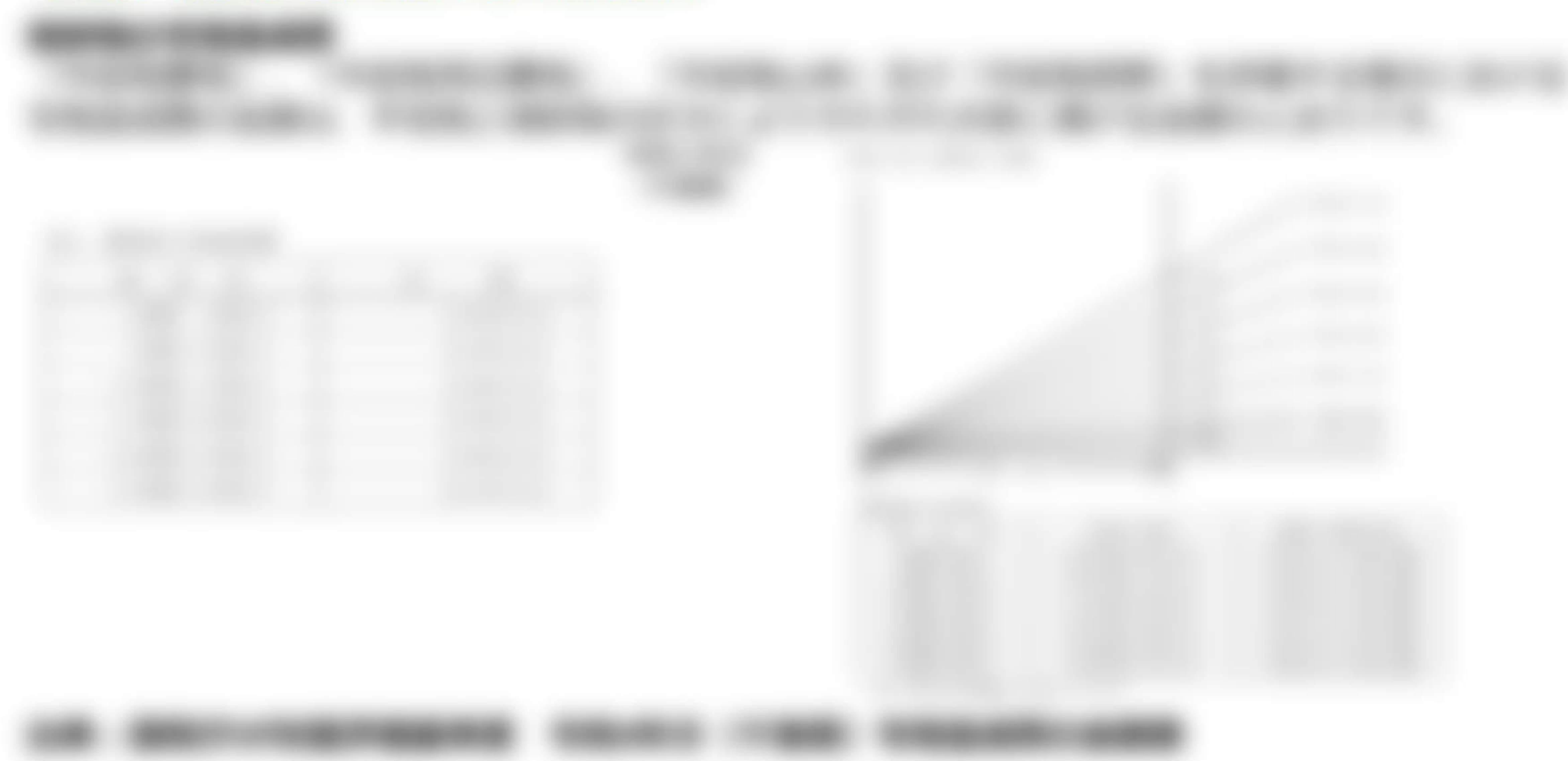
# 宅地造成費計算上の傾斜度の調査

事例6：傾斜地である広大な市街地山林



# 宅地造成費計算上の傾斜度の調査

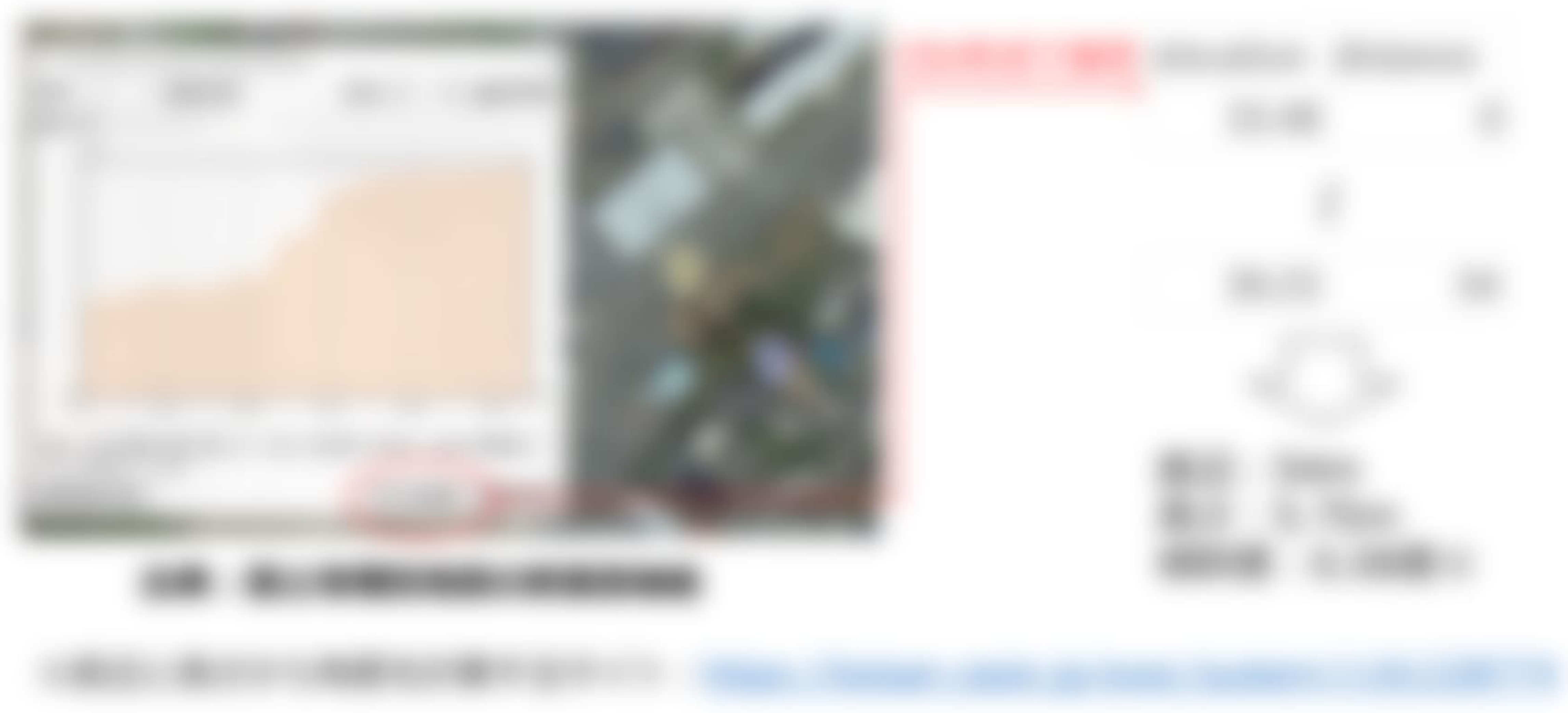
事例6：傾斜地である広大な市街地山林





# 宅地造成費計算上の傾斜度の調査

事例6：傾斜地である広大な市街地山林



# 公開空地と歩道状空地の調査

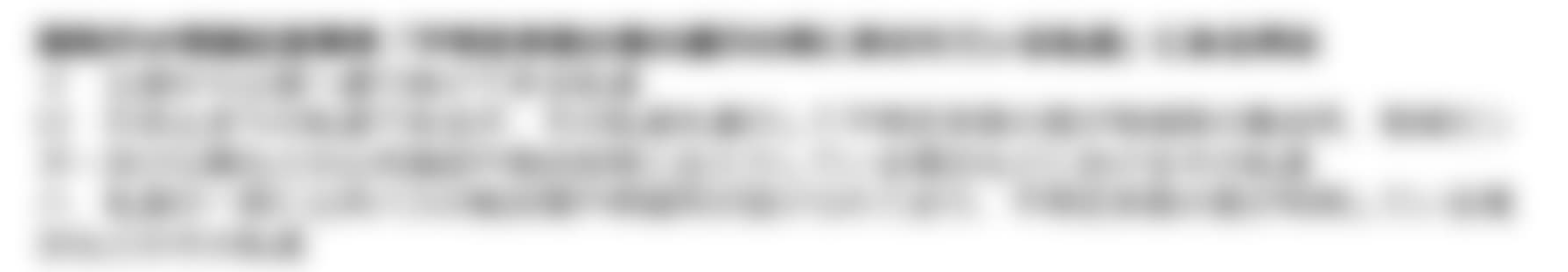
# 公開空地と歩道状空地の調査

似て非なる取扱い ~マンション評価で要注意~

| 区分    | 公開空地                                     | 歩道状空地                                   |
|-------|--|---|
| 公開空地  | 敷地内にある空地で、用途地域等の制限を受けない。管理規約で管理される場合がある。 | 敷地内にある空地で、用途地域等の制限を受ける。管理規約で管理される場合がある。 |
| 歩道状空地 | 敷地内にある空地で、用途地域等の制限を受ける。管理規約で管理される場合がある。  | 敷地内にある空地で、用途地域等の制限を受ける。管理規約で管理される場合がある。 |

# 公開空地と歩道状空地の調査

評価通達24

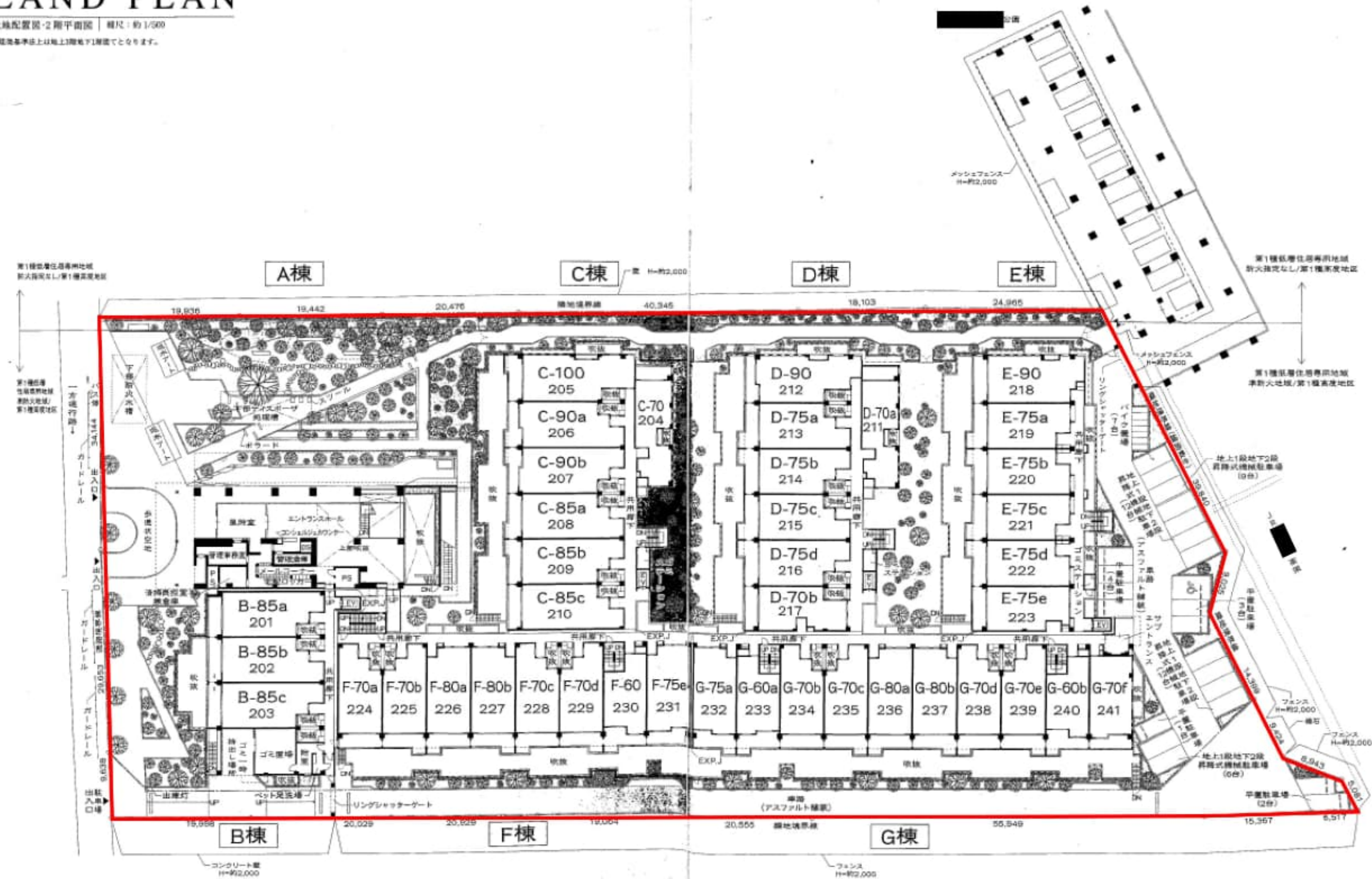


# 公開空地と歩道状空地の調査

## 事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

### LAND PLAN

敷地配置図・2階平面図 | 縮尺：約1/500  
※建築基準法上は地上1階地下1階建てとなります。

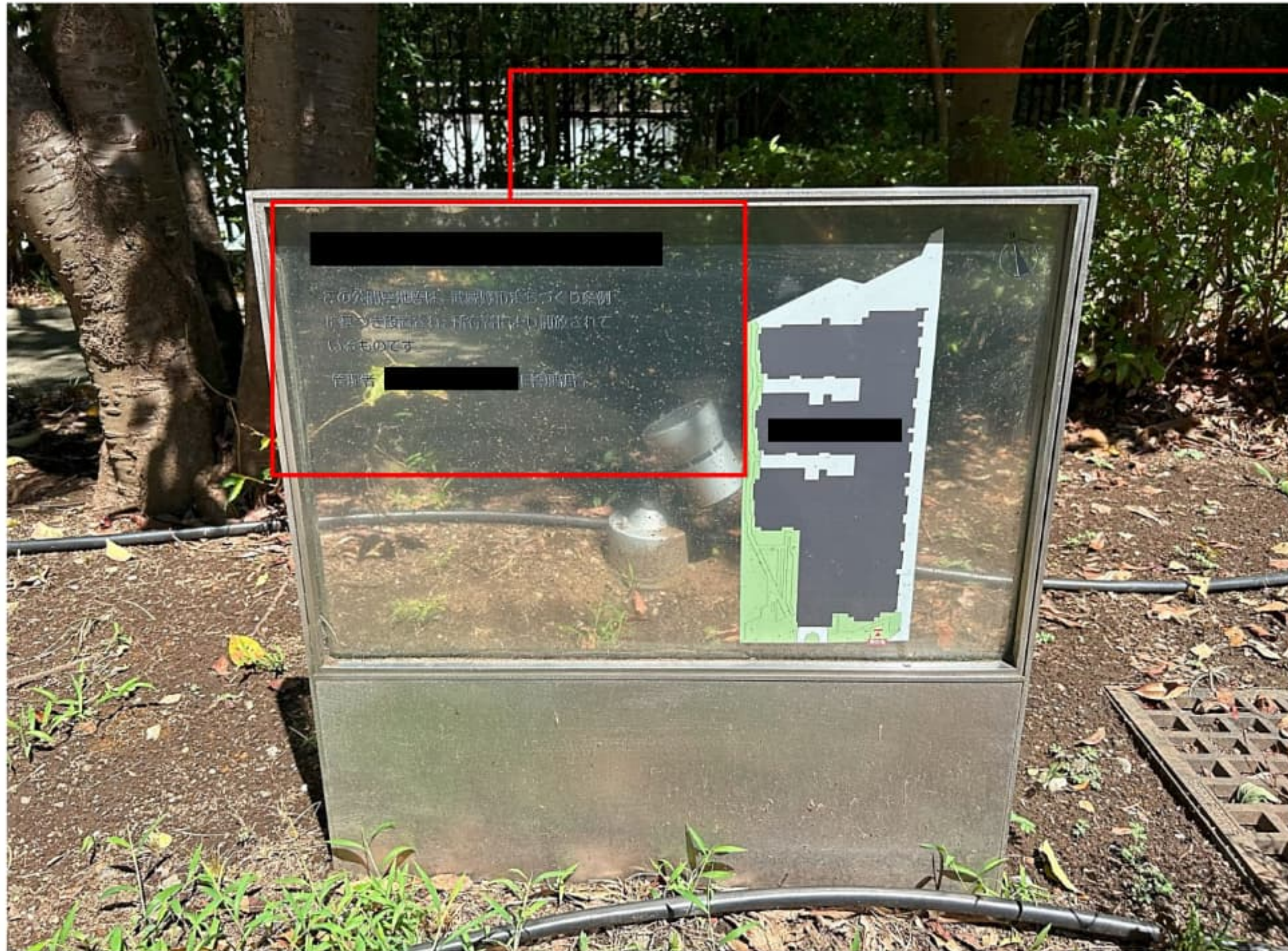


マンション敷地配置図 (出典：分譲時パンフレット)

無断転載・複写禁止

# 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション



この公開空地等は、武蔵野市まちづくり条例に基づき設置され、所有者により開放されているものです。

管理者：●●（マンション名）管理組合

現地立て看板（出典：講師撮影）

# 公開空地と歩道状空地の調査

## 事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

| 建築物及びその敷地に関する事項                     |  | (第二面) |  | 用途別・可算外 |  |
|-------------------------------------|--|-------|--|---------|--|
| (1. 地名地番)                           | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (2. 住居表示)                           | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等)          | <input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 ( <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分未設定 )<br><input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外 |       |  |         |  |
| (4. 防火地域)                           | <input type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし  |       |  |         |  |
| (5. その他の区域、地域、地区又は街区)               | 第一種高度地区、日影規制1.5m/3h-2h、最低敷地面積指定(100㎡以上)、埋蔵文化財包蔵地域  |       |  |         |  |
| (6. 道路)                             | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 幅員)                             | 4.900 m  |       |  |         |  |
| (エ. 敷地と接している部分の長さ)                  | 73.435 m   |       |  |         |  |
| (7. 敷地面積)                           | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 敷地面積)                           | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (エ. 用途地域等)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率) | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率)     | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ホ. 敷地面積の合計)                        | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値)        | 99.51 %  |       |  |         |  |
| (コ. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値)        | 49.75 %  |       |  |         |  |
| (ク. 備考)                             | 建蔽率 = $(287.69 \times 0.4) + (11484.51 \times 0.5) / 11772.20 = 0.49755 \therefore 49.75\%$<br>容積率 = $(287.69 \times 0.8) + (11484.51 \times 1.0) / 11772.20 = 0.99611 \therefore 99.51\%$   |       |  |         |  |
| (8. 主要用途)                           | (区分 08030) 共同住宅  |       |  |         |  |
| (9. 工事種別)                           | <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替                  |       |  |         |  |
| (10. 建築面積)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 建築面積)                           | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (エ. 建ぺい率)                           | 43.84 %  |       |  |         |  |
| (11. 延べ面積)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 建築物全体)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (エ. 地階の住宅の部分)                       | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分)                 | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ニ. 自動車庫等の部分)                       | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ホ. 住宅の部分)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ヘ. 延べ面積)                           | 11007.17 ㎡   |       |  |         |  |
| (コ. 容積率)                            | 93.51 %  |       |  |         |  |
| (12. 建築物の数)                         | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 申請に係る建築物の数)                     | 2  |       |  |         |  |
| (エ. 同一敷地内の他の建築物の数)                  | 0  |       |  |         |  |
| (13. 建築物の高さ等)                       | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (イ. 最高の高さ)                          | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (エ. 階数)                             | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (ハ. 構造)                             | 鉄筋コンクリート造 一部   |       |  |         |  |
| (ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無)     | <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無   |       |  |         |  |
| (ホ. 適用があるときは、特例の区分)                 | [Redacted]   |       |  |         |  |
| (コ. 道路高さ制限不適用)                      | <input type="checkbox"/> 道路高さ制限不適用 <input type="checkbox"/> 隣地高さ制限不適用 <input type="checkbox"/> 北側高さ制限不適用   |       |  |         |  |
| (14. 許可・認定等)                        | 武蔵野市まちづくり条例 [Redacted] 号 (平成 [Redacted] 協議終了)<br>東京都景観条例 (届出) [Redacted] 号<br>東京都緑化計画書: [Redacted] 号   |       |  |         |  |

許可・認定等の欄で確認できる事項

- 武蔵野市まちづくり条例による許可履歴あり
- 建築基準法第59条の2のいわゆる総合設計制度の許可履歴なし

建築計画概要書（第二面）（入手先：武蔵野市役所 都市整備部 建築指導課）

# 公開空地と歩道状空地の調査

## 事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

### B 公園等 (開発行為の場合はZ)

開発行為以外の開発事業で開発区域面積が3,000㎡以上で建築を伴う場合は、開発区域面積の6%以上の面積の公園等(公園、緑地又は広場)を設置し、市へ帰属してください。

市へ帰属することができない場合は、開発区域面積の10%以上の一般に開放する自主管理の公園等を設置してください。また、その趣旨を記載した標識を設置するとともに、維持管理等に関する協定書を締結してください。

いずれの場合も、公園等の設置にあたっては以下の点に留意してください。

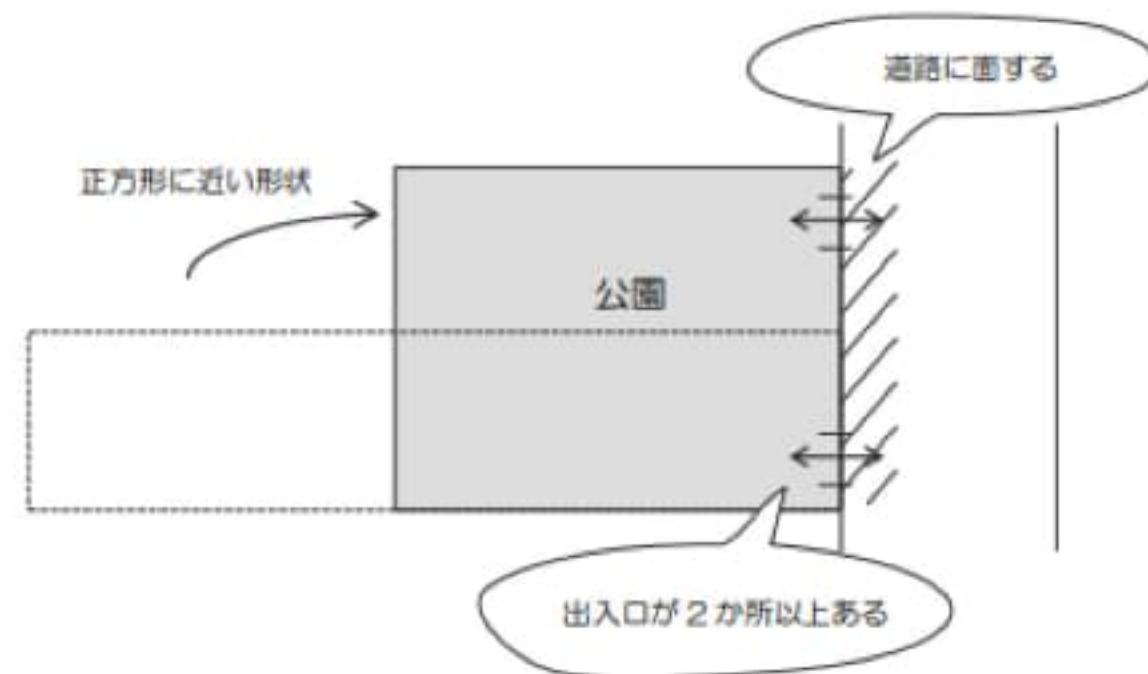
- ア 開発区域が接する道路に面すること。
- イ 形状が四角形で、各辺の長さがおおむね同じであること。
- ウ 出入口を2か所以上有すること。

敷地の形状等の理由により、やむを得ず公園を複数箇所に分ける場合には、1か所当たりの面積を180㎡以上としてください。

※ 自主管理公園の面積は建ぺい率、容積率に含むことができます。

注意！開発行為(都市計画法第29条)に該当する場合の基準はP14~15をご覧ください。

協議先⇒まちづくり推進課・緑のまち推進課



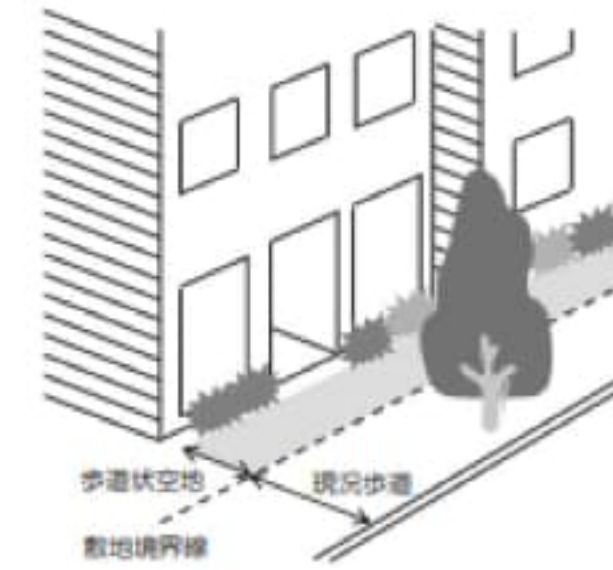
### C 歩道状の空地

開発事業(開発行為、住宅戸数が45戸以上となる開発事業及び一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業等を除く。)を行う場合は、自主管理の歩道状の空地を設置してください。

また、維持管理等に関する協定を締結してください。

協議先⇒まちづくり推進課

※ 歩道状の空地の面積は建ぺい率、容積率に含むことができます。



よくある質問

Q 歩道状空地の幅は?

A 有効な歩道状空地の幅は場所や路線、建物計画等によって異なると考えております。案件ごとに協議する幅を検討し、お示しさせていただいておりますので、あらかじめご相談ください。なお、最大幅は2mとしております。

### D 公共用地等

住宅戸数が45戸以上となる開発事業を行う場合は、住戸数から44を控除した数値に6㎡を乗じて得た面積以上の公共用地の提供又は9㎡を乗じて得た面積以上の公開空地を設置してください。

また、その趣旨を記載した標識を設置するとともに、維持管理等に関する協定を締結してください。

協議先⇒まちづくり推進課

$$\text{公共用地(提供)面積} = (\text{住戸数} - 44) \times 6 \text{㎡ 以上}$$

$$\text{公開空地面積} = (\text{住戸数} - 44) \times 9 \text{㎡ 以上}$$

※ 公開空地の面積は建ぺい率、容積率に含むことができます。

よくある質問

Q 公開空地とはどんなもの?

A 開発区域の一部を歩道や広場状に整備し、一般の方に公開する用地です。車路(自転車含む。)とは重なりません。また、原則緑地面積にも加えられません。配置等についてはまちづくり推進課と協議が必要になりますので、あらかじめご相談ください。

Q 公開空地の面積緩和はあるの?

A ありません。高容積率のエリアであっても同じです。武蔵野市のまちづくりの方針とご理解ください。

Q 公園等は歩道状空地や公開空地と兼用できるの?

A 兼用できません。それぞれ必要な面積を設置してください。

出典：武蔵野市HP「武蔵野市まちづくり条例 開発等業者向けガイド」8-9頁

無断転載・複写禁止



# 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション



写真①



現地写真（出典：講師撮影）

# 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

写真②



現地写真（出典：講師撮影）

無断転載・複写禁止

# 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション

図表：国税庁HP質疑応答事例「歩道状空地の用に供されている宅地の評価」の判定（出典：講師作成）

| 要件  |  | 本件への当てはめ  |
|-----|--|---|
| 要件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たものであること | マンション建築に当たり、武蔵野市まちづくり条例に基づき整備された公開空地等である（要件①を満たす）。  |
| 要件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ること                       | 現地にて舗装済みである旨確認済（要件②満たす）。<br>現地写真参照。   |
| 要件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こと                                | 現地調査の結果、公開空地等の南側は接面道路に接して第三者の通行の用に供されており、北側は高架下に接続しており第三者が敷地内に入出りできるようになっている（要件③を満たす）。<br>現地写真参照。 |

以上踏まえ、本件の公開空地等については、通り抜け私道と同様に評価面積から除外した（ゼロ評価）。

# 公開空地と歩道状空地の調査

事例7：東京都武蔵野市所在の公開空地等のある分譲マンション



図表：事例1マンション土地の評価単位（赤柵部分）（出典：講師作成）

無断転載・複写禁止

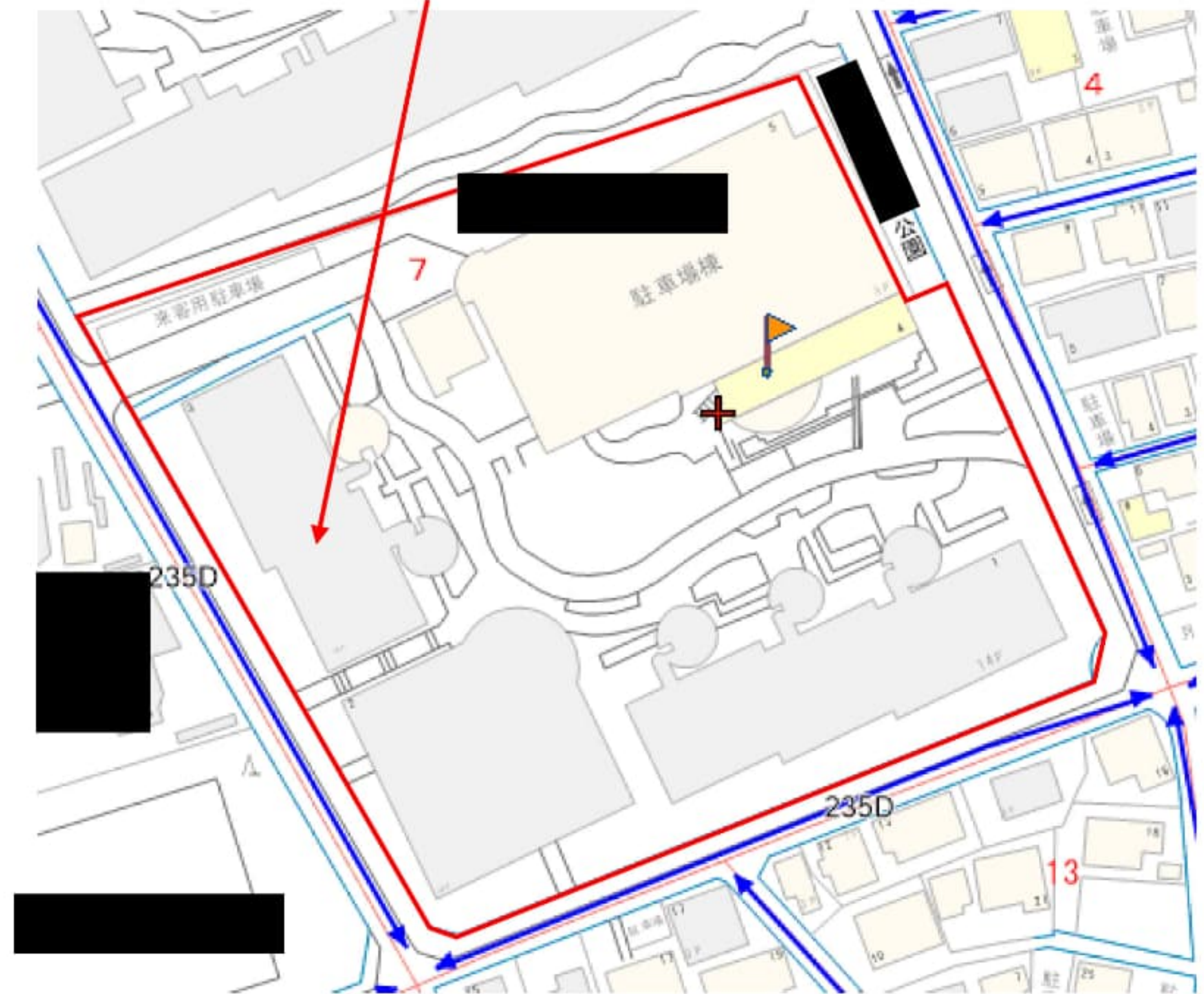
# 公開空地と歩道状空地の調査

事例8：埼玉県さいたま市所在の公開空地のある分譲マンション

対象不動産：C棟10●●号室

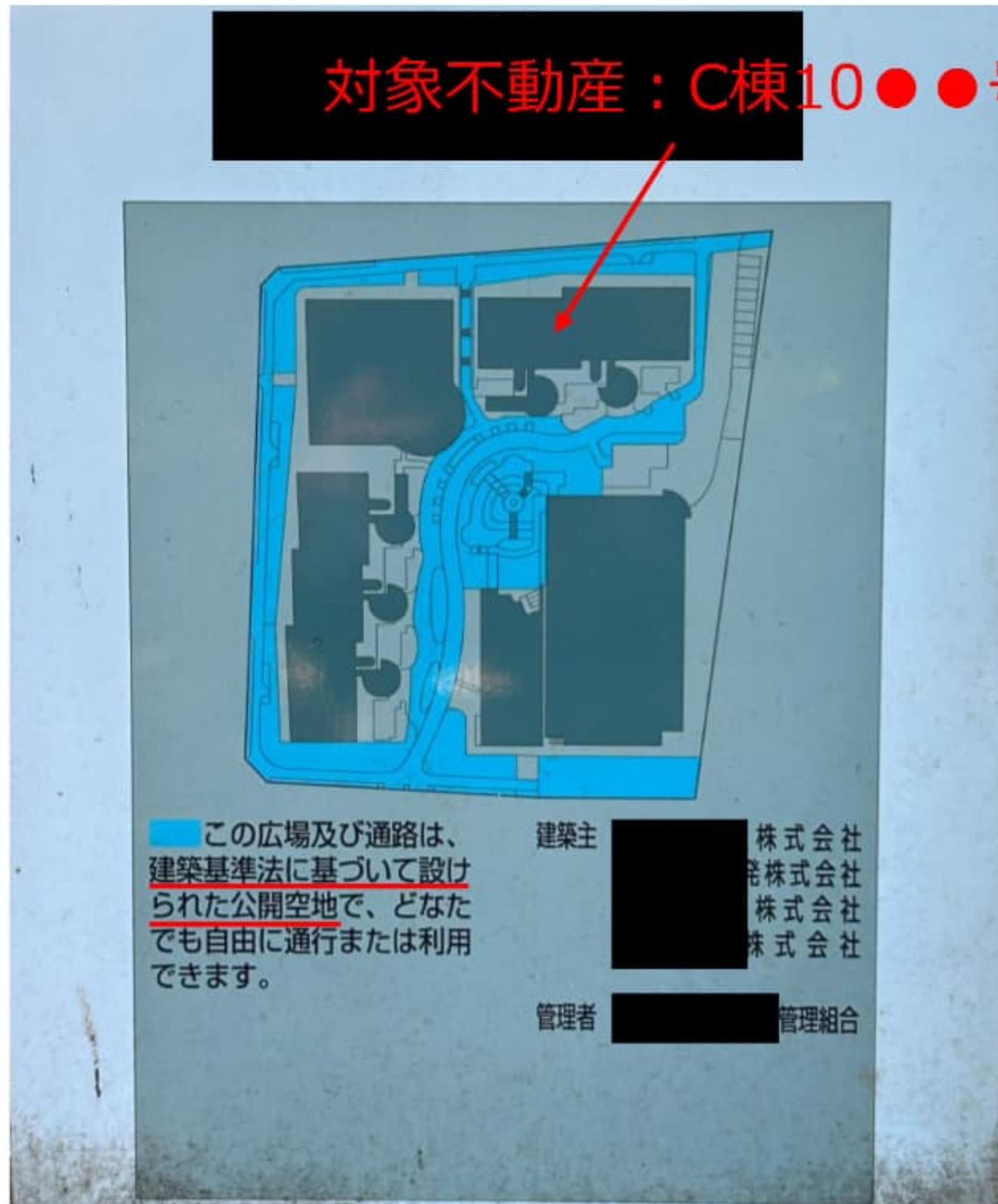


公図



# 公開空地と歩道状空地の調査

## 事例8：埼玉県さいたま市所在の公開空地のある分譲マンション



現地立て看板（出典：講師撮影）

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

|   |   |                |                |
|---|---|----------------|----------------|
| 【1.地名地番】                                  | [REDACTED]  |                |                |
| 【2.住居表示】                                  | [REDACTED]  |                |                |
| 【3.都市計画区域の内外の別等】                          | <input checked="" type="checkbox"/> 内（ <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分未設定都市計画区域） <input type="checkbox"/> 外  |                |                |
| 【4.防火地域】                                  | <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし   |                |                |
| 【※5.その他の区域、地域、地区、街区】                      | <input type="checkbox"/> 法第22条区域  |                |                |
| 【6.道路】                                    | <input type="checkbox"/> 道路   |                |                |
| 【イ.幅員】                                    | 6.000 m   |                |                |
| 【ロ.敷地と接している部分の長さ】                         | 292.313 m   |                |                |
| 【7.敷地面積】                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地面積  |                |                |
| 【イ.敷地面積】                                  | (1)   | (2)            | (3)            |
|   | 7,713.90  | 3,740.51       | 2,432.97       |
|   | m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 【ロ.用途地域等】                                 | <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域  |                |                |
| 【ハ.建築基準法第52条第1項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合】 | <input type="checkbox"/> 200.00 <input type="checkbox"/> 200.00 <input type="checkbox"/> 200.00   |                |                |
|   | %   |                |                |
| 【ニ.建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合】 | <input type="checkbox"/> 60.00 <input type="checkbox"/> 60.00 <input type="checkbox"/> 60.00  |                |                |
|   | %   |                |                |
| 【ホ.敷地面積の合計】                               | (1)   | (2)            | (3)            |
|   | 13,887.38   | m <sup>2</sup> |                |
| 【ハ.敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】               | 262.47 %  |                |                |
| 【イ.敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】               | 70.00 %   |                |                |
| 【フ.備考】                                    | <input checked="" type="checkbox"/> 角地緩和を適用<br><input checked="" type="checkbox"/> 市街地住宅総合設計を適用   |                |                |
| 【14.許可・認定等】                               | <input checked="" type="checkbox"/> 法59条2第1項<br><input checked="" type="checkbox"/> 許可番号 [REDACTED] 許可日 平成 [REDACTED]<br><input checked="" type="checkbox"/> 法86条第1、9項<br><input checked="" type="checkbox"/> 許可番号 [REDACTED] 許可日 平成 [REDACTED] |                |                |

C棟の建築計画概要書（第二面）（入手先：さいたま市南部建設事務所 建築指導課）

公開空地の取扱い  
建物の敷地として評価する。

- 一団地の総合的設計制度の許可あり。
- 地番995-3を一団地として複数棟のマンションが建築されている。

# 公開空地と歩道状空地の調査

## 建築基準法86① 一団地の総合的設計制度

1. 概要

2. 調査対象

3. 調査方法

4. 調査結果



図1 建築基準法86①の適用範囲

1. 概要

2. 調査対象

3. 調査方法

4. 調査結果

# 公開空地と歩道状空地の調査

## 事例8：埼玉県さいたま市所在の公開空地のある分譲マンション

|                      |                           |                           |                           |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 専有部分の家屋番号            | 995-3-3-101 ~ 995-3-3-107 | 995-3-3-201 ~ 995-3-3-207 | 995-3-3-301 ~ 995-3-3-307 | 995-3-3-401 ~ 995-3-3-407 | 995-3-3-501 ~ 995-3-3-507   | 995-3-3-601 ~ 995-3-3-607 | 995-3-3-701 ~ 995-3-3-706      | 995-3-3-801 ~ 995-3-3-805 | 995-3-3-901 ~ 995-3-3-905 | 995-3-3-1001 ~ 995-3-3-1003 | 995-3-3-1101 ~ 995-3-3-1103 | 995-3-3-1201 ~ 995-3-3-1202 | 995-3-3-1301 ~ 995-3-3-1302 |  |
| 表題部 (一棟の建物の表示)       | 調製 [全頁]                   |                           | 所在図番号 [全頁]                |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 所在                   | [全頁]                      |                           | [全頁]                      |                           | 平成13年5月1日変更<br>平成13年9月6日登記  |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 所在                   | [全頁]                      |                           | [全頁]                      |                           | 平成15年4月1日変更<br>平成15年6月11日登記 |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 建物の名称                | C棟                        |                           | [全頁]                      |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| ①構造                  | ②床面積                      |                           | ㎡                         |                           | 原因及びその日付〔登記の日付〕             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 鉄筋コンクリート造陸屋根13階建     | 1階                        |                           | 658:52                    |                           | (平成12年11月16日)               |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 2階                        |                           | 555:60                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 3階                        |                           | 555:60                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 4階                        |                           | 555:60                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 5階                        |                           | 555:60                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 6階                        |                           | 555:60                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 7階                        |                           | 473:08                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 8階                        |                           | 395:92                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 9階                        |                           | 395:92                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 10階                       |                           | 254:50                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 11階                       |                           | 244:00                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 12階                       |                           | 165:89                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
|                      | 13階                       |                           | 165:89                    |                           |                             |                           |                                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 表題部 (敷地権の目的である土地の表示) | ①土地の符号                    |                           | ②所在及び地番                   |                           | ③地目                         |                           | ④地積                            |                           | ㎡                         |                             |                             |                             | 登記の日付                       |  |
| 1                    | [全頁]                      |                           | [全頁]                      |                           | 宅地                          |                           | 13887:38                       |                           | 13887:38                  |                             |                             |                             | 平成12年12月27日                 |  |
| 1                    | [全頁]                      |                           | [全頁]                      |                           | 宅地                          |                           | 13887:38                       |                           | 13887:38                  |                             |                             |                             | 平成13年5月1日変更<br>平成13年9月6日    |  |
| 1                    | 995番3                     |                           | [全頁]                      |                           | 宅地                          |                           | 13887:38                       |                           | 13887:38                  |                             |                             |                             | 平成15年4月1日変更<br>平成15年6月11日   |  |
| 表題部 (専有部分の建物の表示)     | 家屋番号                      |                           | [全頁]                      |                           | 建物の名称                       |                           | [全頁]                           |                           | 不動産番号 0300001176500       |                             |                             |                             |                             |  |
| ①種類                  | ②構造                       |                           | ③床面積                      |                           | ㎡                           |                           | 原因及びその日付〔登記の日付〕                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 居宅                   | 鉄筋コンクリート造1階建              |                           | 10階部分                     |                           | 72:87                       |                           | 平成12年10月31日新築<br>(平成12年11月16日) |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 表題部 (敷地権の表示)         | ①土地の符号                    |                           | ②敷地権の種類                   |                           | ③敷地権の割合                     |                           | 原因及びその日付〔登記の日付〕                |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |
| 1                    | [全頁]                      |                           | 所有権                       |                           | 1000000分の23312              |                           | 平成13年1月12日敷地権<br>(平成13年1月12日)  |                           |                           |                             |                             |                             |                             |  |

### 建築計画概要書より

- 一団地の総合的設計制度の許可あり。
- 地番995-3を一団地として複数棟のマンションが建築されている。

### 建物登記事項証明書より

C棟の「敷地権の目的である土地」は、地番995-3となっている。



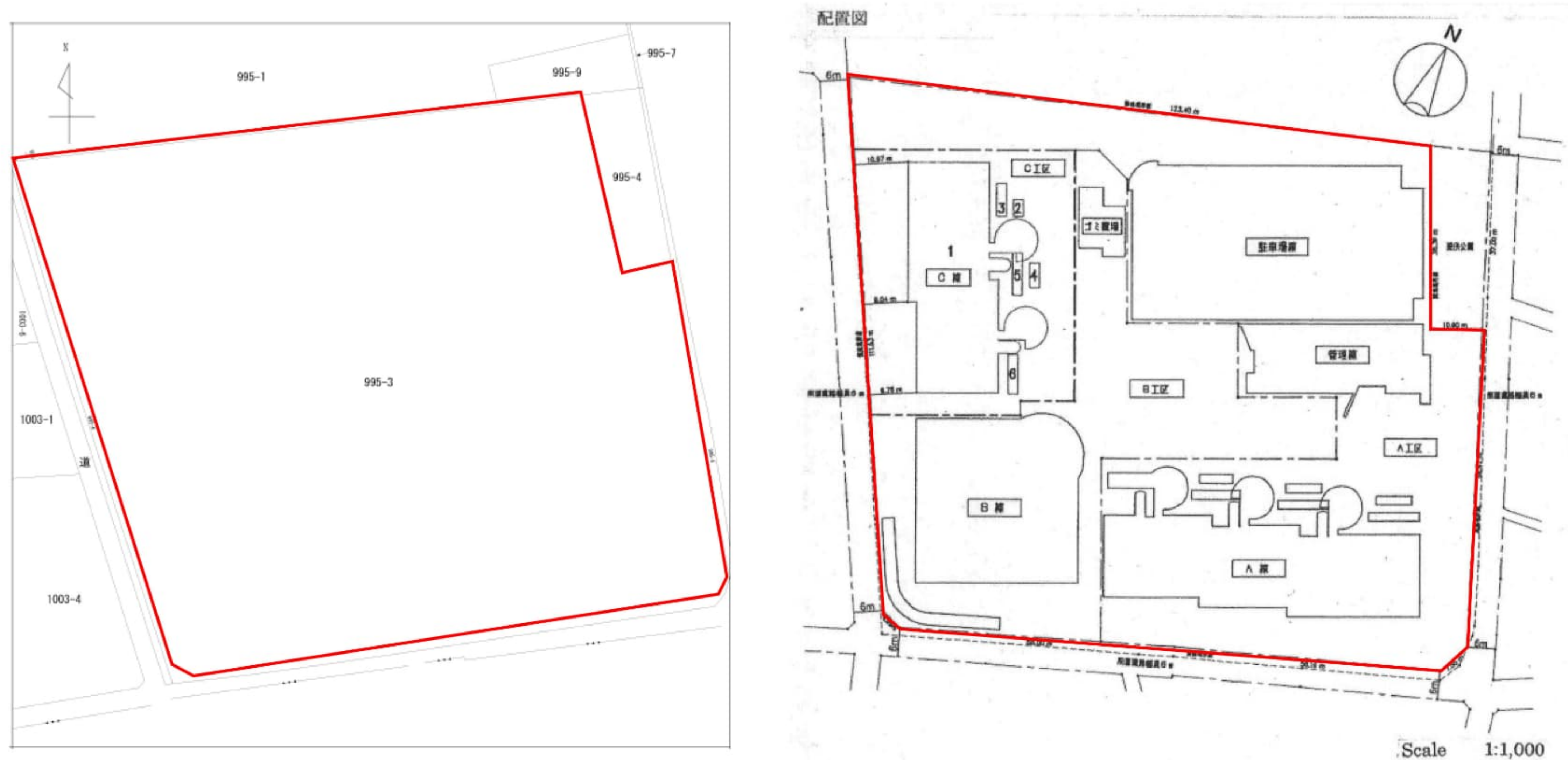
### 評価単位の取扱い

地番995-3のうちC棟の敷地部分を区分することなく、地番995-3全体を評価単位とする。



# 公開空地と歩道状空地の調査

事例8：埼玉県さいたま市所在の公開空地のある分譲マンション



図表：事例2マンション土地の評価単位（赤枠部分）（出典：講師作成）

無断転載・複写禁止

# 公開空地と歩道状空地の調査

マンション評価個別通達と歩道状空地

# 公開空地と歩道状空地の調査

## マンション内覧の重要性

（以下は意図的にぼかされた内容です）

# 低額地代（公租公課倍率2倍未満） の使用貸借・賃貸借の判断

# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

## 事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地

【事例】東京都区部において、貸店舗ビルを建設し、貸付している敷地について、地代が公租公課の2倍未満である場合、使用貸借と賃貸借の判断はどのように行うべきか。

【事実】貸店舗ビルを建設し、貸付している敷地について、地代が公租公課の2倍未満である。また、貸付期間が1年以上である。

【争点】地代が公租公課の2倍未満である場合、使用貸借と賃貸借の判断はどのように行うべきか。

【判断】地代が公租公課の2倍未満である場合、使用貸借と賃貸借の判断は、貸付期間が1年以上であるかどうかによって異なる。貸付期間が1年以上である場合は、賃貸借と判断される。貸付期間が1年以下である場合は、使用貸借と判断される。

# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

## 事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

（以下、本文は意図的にぼかされています）

# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地

[Blurred content]

# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

## 事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地





# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地



# 低額地代（公租公課倍率2倍未満）の使用貸借・賃貸借の判断

事例9：東京都区部における貸店舗ビルの敷地

| 項目     | 内容     | 判断 |
|--------|--------|----|
| 用途     | 貸店舗ビル  | 貸借 |
| 賃借料    | 月額賃借料  | 賃借 |
| 公租公課   | 公租公課額  | 賃借 |
| 地代     | 地代額    | 賃借 |
| 公租公課倍率 | 公租公課倍率 | 賃借 |
| 使用貸借   | 使用貸借   | 賃借 |
| 賃借料    | 賃借料    | 賃借 |
| 公租公課   | 公租公課   | 賃借 |
| 地代     | 地代     | 賃借 |
| 公租公課倍率 | 公租公課倍率 | 賃借 |

# ミス事例

# ミス事例

事例10：各種調査を実施したものの評価を誤った貸宅地



# ミス事例

事例10：各種調査を実施したものの評価を誤った貸宅地

## 講師の評価（誤り）

[Redacted content]

## 事後に判明した経理担当者からの追加情報

[Redacted content]

## 正しい評価

[Redacted content]

## ミス防止策

[Redacted content]

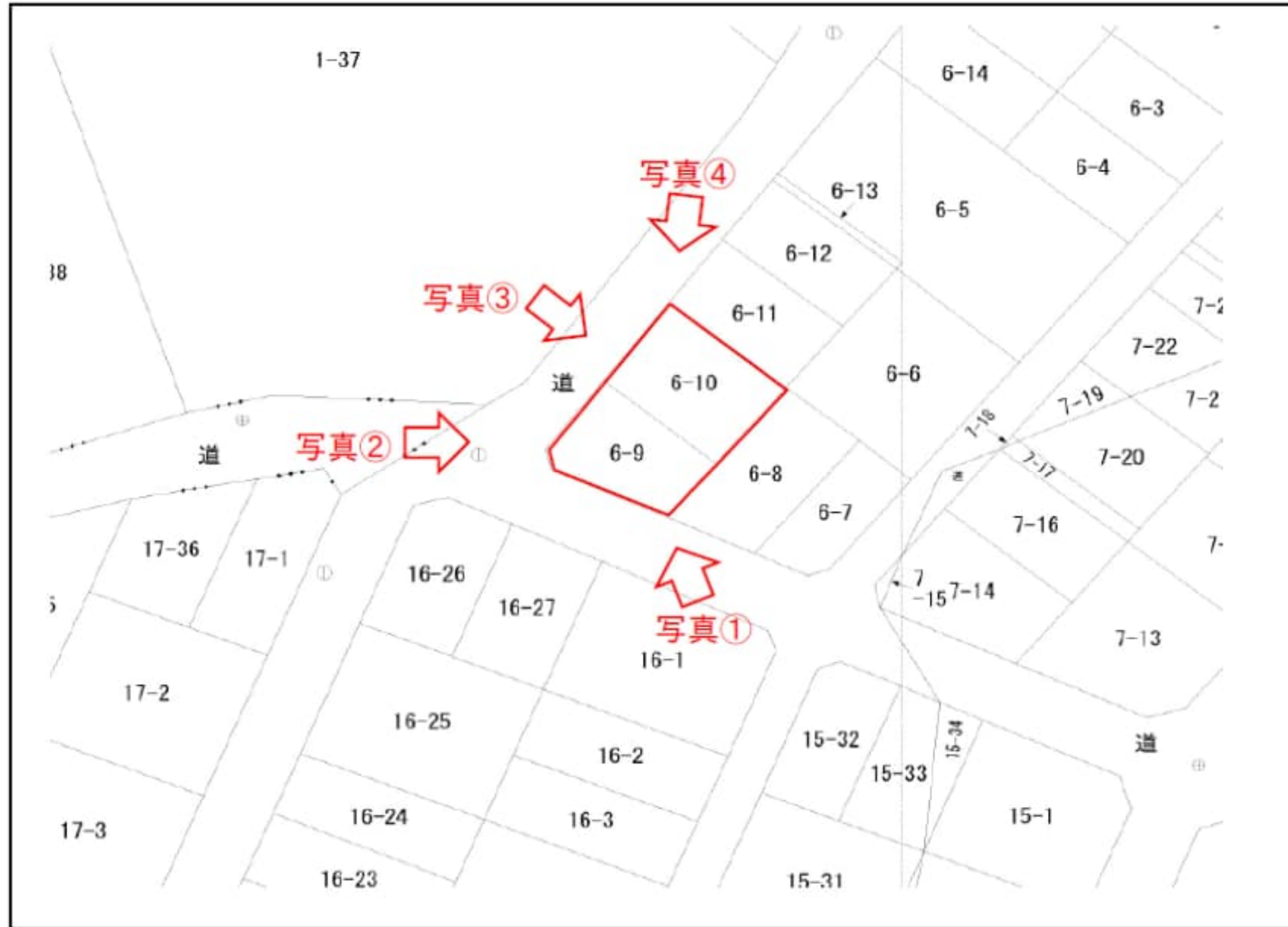
# 鑑定評価を検討した事例



# 鑑定評価を検討した事例

## 事例11：相続後に売却した大きな霊園に近接する戸建住宅地

(写真位置)



写真②



現地写真 (出典：講師撮影)



# 鑑定評価を検討した事例

## 事例11：相続後に売却した大きな霊園に近接する戸建住宅地

### 国税庁HPタックスアンサー-No.4617 利用価値が著しく低下している宅地の評価

次のようにその利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10パーセントを乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することができます。

- 1 道路より高い位置にある宅地または低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの
- 2 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- 3 震動の甚だしい宅地
- 4 1から3までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害（建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとしします。）、臭気、**忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの**（中略）

**ただし、路線価、固定資産税評価額または倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。**

# 鑑定評価を検討した事例

事例11：相続後に売却した大きな霊園に近接する戸建住宅地

図表：事例10の土地建物各種評価額（出典：講師作成）

| 区分 | 通達評価額※1                                 | 売買価額※2                                  | 鑑定評価額※3                                 |
|----|---|---|---|
| 土地 | 6,340,914円<br>(28,519円/m <sup>2</sup> ) | 3,750,000円<br>(16,866円/m <sup>2</sup> ) | 4,900,000円<br>(22,100円/m <sup>2</sup> ) |
| 建物 | 1,898,754円                              | 1,330,000円                              | —                                       |

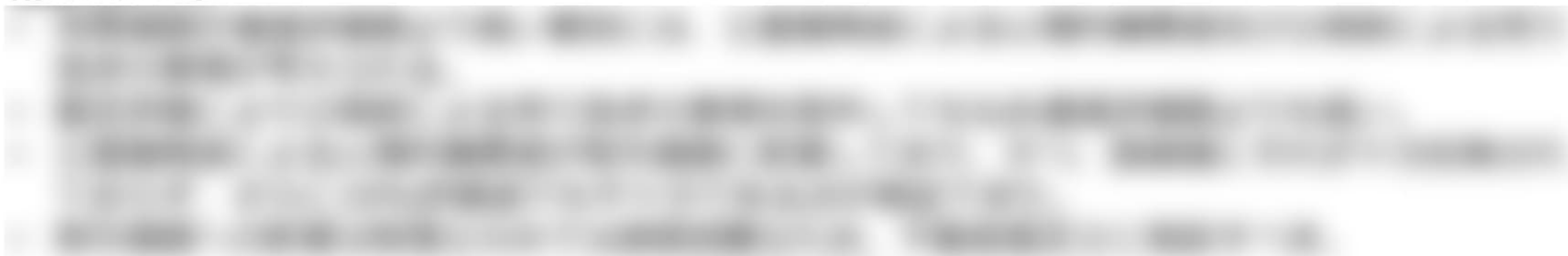
※1:利用価値が著しく低下している宅地の10%評価減適用後の通達評価額

※2:相続開始後4カ月での売買価額（買主：不動産業者）

※3:取引事例比較法による比準価額

収集・採用した近隣取引事例5件の売買価額9,863円/m<sup>2</sup>~23,714円/m<sup>2</sup>

## 講師コメント



# ご清聴ありがとうございました。

## 免責事項

- 本レジюмеに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジюмеに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。

# 講師プロフィール



## 《略歴》

- 1985年（昭和60年）生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年 IT系上場企業入社  
経理財務部にて会計監査対応含む経理実務全般を経験
- 平成24年 税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）高崎事務所に入社  
東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、M&Aの税務DD業務、  
税制改正セミナー講師、財産評価を中心とした資産税実務を経験。
- 平成30年7月 税理士として独立開業（浦和支部所属）
- 令和3年4月 不動産鑑定士としても開業（埼玉県知事登録）

## 《著書》

「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」（2021/11, 中央経済社）

## 《得意分野》

- 非上場企業の株価評価、事業承継コンサルティング
- 不動産評価、不動産関連コンサルティング
- 各種セミナー講師，記事執筆

## 《事務所》

〒338-0001 埼玉県さいたま市中央区上落合2-3-2 MIO新都心

事務所HP：<http://mikiyasuzeirishi.com/>

E-mail：mikiyasu30@icloud.com

