

資料

第8集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	宅地の評価につき、種々の論点（(1)角地に該当するか否か、(2)角地に該当するとした場合の正面路線の判定及び(3)利用価値が著しく低下している宅地の評価（10%減）の適用の可否）が争点とされた事例	令4.2.1 裁決、東裁（諸）令3-55（平成27年第1次・平成28年第2次相続開始分）	●正面路線の判定方法 ●側方路線影響加算の必要性 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価（10%減）の適用にかかる判断基準	令和6年3月号
2	土地区画整理事業の施行地区内の土地の価額を不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づいて評価することの可否が争点とされた事例	平29.4.25 裁決、関裁（諸）平28-40（平成24年相続開始分）	●土地区画整理事業施行中の宅地の評価 ●個別評価（路線価設定）申出 ●不動産鑑定評価基準	令和6年4月号
3	被相続人の生前に同人の認識のない状況で所有する土地等の売買契約が締結された後の引渡前に相続開始があった場合において、その後、相続人によって当該土地等の買主への引渡しが行われたときにおける相続財産の区分（土地等又は売買残代金請求権）が争点とされた事例	令4.10.4 裁決、熊裁（諸）令4-1（平成30年相続開始分）	●売買契約締結後、引渡前に売主に相続開始があった場合の取扱い ●民法に規定する各種取扱いの確認 (1) 無権代理行為 (2) 相続の一般的効力 (3) 遺産の分割の効力	令和6年5月号
4	市街地農地の価額について無道路地であり、かつ、宅地造成費が多額に必要とされることから宅地開発に係る経済的合理性が認められず開発困難に市街地農地等に該当するとして純農地の評価方法を適用することの可否が争点とされた事例	令4.5.25 裁決、関裁（諸）令3-33（平成27年相続開始分）	●市街地農地の評価 ●無道路地の評価 ●市街化区域内に存する開発困難な宅地見込地の評価 ●経済的合理性の欠如の判断基準	令和6年6・7月号
5	医療法人の出資の評価（純資産価額方式）に当たり（(1)所有地を路線価方式により評価することの可否、(2)医療法人が建物所有目的で相当の地代により賃借している土地に対する自用地価額の20%相当額の資産計上の可否）が争点とされた事例	平15.6.30 裁決、熊裁（諸）平14-28（平成9年分贈与税）	●贈与により取得したものとみなす場合（低額譲受益） ●相当の地代が維持されている場合の貸宅地の評価 ●上記の場合における同族会社の株式評価純資産価額）に対する反映	令和6年8・9月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
6	貸家の入居者及びその関係者のみが通行の用に供していると認められる貸家敷地内の通路部分が評価通達24（私道の用に供されている宅地の評価）に定める私道供用宅地（特定の者の通行の用に供されている宅地）に該当するか否かが争点とされた事例	令3.12.8 裁判, 大裁（諸）令3-20（平成27年相続開始分）	●私道の用に供されている宅地の評価 ●貸家建付地の評価 ●歩道状空地の用に供されている宅地の評価	令和6年10月号
7	貸家の入居者及びその関係者のみが通行の用に供していると認められる貸家敷地内の通路部分が評価通達24（私道の用に供されている宅地の評価）に定める私道供用宅地（特定の者の通行の用に供されている宅地）に該当するか否か及び評価通達14-3（特定路線価）に定める特定路線価の設定対象とされる路線の意義が争点とされた事例	令4.11.22 裁判, 東裁（諸）令4-46（平成28年分贈与税）（平成29年分贈与税）（平成30年分贈与税）（令和元年分贈与税）	●特定路線価（設定対象及び設定方法等） ●私道の用に供されている宅地の評価 ●貸家建付地の評価 ●資産税事務提要の取扱い	令和6年11・12月号
8	評価通達20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の定めを市街化調整区域のうち都市計画法34条（開発許可の基準）12号の規定に基づく宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域（12号区域）に所在する宅地に適用することの可否が争点とされた事例	令6.3.6 裁判, 大裁（諸）令5-36（令和2年相続開始分）	●地積規模の大きな宅地の評価 ●（国税庁資料）都市計画法第34条第14号の規定に基づく宅地分譲に係る開発行為が可能な場合	令和7年1・2月号
9	市街化区域内に存する農地及び雑種地（近傍比準地目：宅地）の価額算定に当たり控除すべき宅地造成費に該当するか否かにつき各種項目（整地費・地盤改良費・土止費）ごとに実務的な詳細が争点とされた事例	令5.3.7 裁判, 金裁（諸）令4-3（平成28年相続開始分）	●市街地農地の評価 ●雑種地の評価 ●宅地造成費の取扱い（特に、下記に掲げる項目） (1) 田に対する地盤改良費の適用 (2) 隣地との間に隣地所有者が既に土止めを設置済みである場合の土止費の計上可否	令和7年3・4月号

資料 第7集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	使用貸借により宗教法人が運営する保育園の園舎の敷地及び運動場として貸し付けられている土地の評価方法（除斥期間経過済みの借地権価額の控除の可否）が争点とされた事例	平16. 7. 8 裁 決、大裁（諸）平16ー5（平成12年相続開始分）	●民法上の借地権と税務上の借地権 ●除斥期間経過済みの借地権 ●使用貸借により貸し付けられている場合の評価上の斟酌	令和5年2月号
2	A市（地方公共団体）の図書館建物の敷地として利用する旨が記載された土地賃貸借契約書の目的とされた貸宅地の価額につき、底地価額（自用地価額一借地権価額）で評価することの可否が争点とされた事例	平23. 11. 17裁 決、名裁（諸）平23ー47（平成20年相続開始分）	●民法上の借地権と税務上の借地権 ●適正価格による買取特約が付されている場合の底地価額 ●賃貸借により貸し付けられている場合の評価上の斟酌	令和5年3月号、4月号
3	取引相場のない株式を純資産価額方式によって評価する場合に評価会社が課税時期前3年以内に取得した土地等及び家屋等の評価方法が争点とされた事例	令2. 11. 25裁 決、東裁（諸）令2ー34（平成28年相続開始分）	●評価通達185（純資産価額）の括弧書の定め ●通常の取引価額の意義 ●貸家、貸家建付地である場合の評価調整	令和5年5月号
4	相続開始前に改築工事が完了した家屋及び相続開始時において改修工事中であった家屋で適切な固定資産税評価額が付されていないものの評価方法が争点とされた事例	平28. 11. 17裁 決、大裁（諸）平28ー25（平成24年相続開始分） 平28. 12. 7 裁 決、東裁（諸）平28ー69（平成24年相続開始分）	●家屋の評価 ●建築中の家屋の評価 ●増改築等に係る家屋の状況に応じた固定資産税評価額が付されていない家屋の評価	令和5年6月号
5	市街地農地の評価につき、評価通達に定める減価額を著しく超える宅地造成費等が見込まれるとして評価通達6に定める「評価通達により難い特別の事情」の有無が争点とされた事例	令2. 10. 9 判 決、東京地裁平30（行ウ）338号（平成27年相続開始分）	●無道路地である広大な市街地農地等 ●評価通達の定めにより難い場合の評価 ●不動産鑑定評価 ●開発困難な市街地農地等の評価	令和5年7月号
6	相続により同一人が取得した貸し付けられている宅地及び雑種地につき、賃借人又は使用借人である同族法人が資材置場等として一体利用していることを理由に主たる地目を雑種地として一団の土地として評価することの可否が争点とされた事例	令4. 3. 16裁 決、関裁（諸）令3ー22（平成28年相続開始分）	●土地の評価上の区分 ●雑種地の評価単位 ●市街化調整区域に存する雑種地の評価	令和5年8月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
7	相続開始時に駐車場として利用されている土地の価額につき、駐車場転用前に宅地として利用されていた時代の建物の基礎及び浄化槽（本件基礎等）の撤去費用相当額を控除して評価することの可否が争点とされた事例	令3.9.8裁判決、福裁（諸）令3-2（平成29年相続開始分）	●評価の原則（課税時期の現況） ●不動産鑑定評価基準に規定する最有効使用の原則	令和5年9月号
8	工場の緑地等として貸し付けられている土地（固定資産税評価上の地目：宅地、原野）及び原野と山林のいずれの地目認定も評価通達上可能とされる土地（固定資産税評価上の地目：原野）（いずれも市街化区域以外に所在）に係る各種の評価上の論点（地目認定、評価単位及び評価方法）が争点とされた事例	令2.12.24裁判決、仲裁（諸）令2-2（平成28年相続開始分）	●土地の評価上の区分 ●借地権の取引慣行がない地域における借地権及び貸宅地の評価 ●地下埋蔵物（産業廃棄物）が存する場合の評価上の斟酌 ●貸し付けられている雑種地の評価（賃借人が造成を行っている場合） ●宅地への転用が見込めない市街地山林等に対する評価上の特例	令和5年10月号、11月号
9	いわゆる非線引区域に所在する雑種地の価額につき地積規模の大きな宅地の評価に定める規模格差補正率を適用することの可否及び接道道路よりも約1m高く所在することを理由に宅地造成費（土止費）の控除を行うことの可否がそれぞれ争点とされた事例	令4.9.5裁判決、関裁（諸）令4-4（令和元年相続開始分）	●雑種地の評価 ●雑種地に対する宅地造成費の取扱い ●地積規模の大きな宅地の評価	令和5年12月号、令和6年1月号
10	評価通達20-2（地積規模の大きな宅地の評価）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（地積要件）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が争点とされた事例	令4.9.22裁判決、福裁（諸）令4-2（（推定）平成30年又は令和元年相続開始分）	●地積規模の大きな宅地の評価 ●土地の評価上の区分 ●宅地の評価単位 ●地積規模の大きな宅地に該当するか否かの判定単位 ●不動産鑑定評価基準に規定する最有効使用の原則	令和6年2月号

資料

第6集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	大規模商業施設の来客専用駐車場として貸し付けられている土地（当該施設とは道路を隔てて所在）に係る賃貸借契約に『建物の所有を目的とする』という文言がある場合に当該土地を貸宅地（借地権割合を控除）評価することの可否が争点とされた事例	平31. 2. 14裁 決、大裁（諸）平30－52（平成27年相続開始分）	●借地権の意義（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権の意義） ●借地権の及ぶ範囲 ●民法上の借地権と税務上の借地権 ●貸し付けられている雑種地の評価（地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権の意義）	令和3年5月号、6月号、7月号
2	賃貸目的ではあるものの相当老朽化し入居者がほとんどいない雑居ビル又は入居者がいない戸建住宅及びそれらの敷地である宅地等の価額を評価通達の定めによらず不動産鑑定評価額で評価することの可否等が争点とされた事例	令2. 3. 24裁 決、大裁（諸）令元－41（平成27年相続開始分）	●家屋の評価 ●固定資産評価基準 ●不動産鑑定評価 ●不動産鑑定評価基準に定める最有効使用の原則 ●貸家（貸家建付地）評価における賃貸割合 ●連棟形式の家屋の敷地に供用されている宅地の評価単位	令和3年8月号、9月号
3	河川を隔てて所在する宅地（倍率地域所在）につきその価額を評価通達の定めにより評価すると時価を超える違法なものになるか否かが争点とされた事例	平28. 10. 17裁 決、大裁（諸）平28－17（平成21年相続開始分）	●倍率地域に所在する宅地の評価 ●固定資産評価基準 ●不動産鑑定評価基準 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価 ●評価通達の定めにより難しい特別な事情	令和3年10月号
4	鉄道騒音の影響を理由として利用価値が著しく低下している宅地の評価の定め（10%減額）を適用することの可否が争点とされた事例（その1）	令2. 6. 2裁 決、大裁（諸）令元－58（平成27年相続開始分）	●利用価値が著しく低下している宅地の評価 ●固定資産評価基準 ●騒音に関する環境省が定める公的基準	令和3年11月号
5	鉄道騒音の影響を理由として利用価値が著しく低下している宅地の評価の定め（10%減額）を適用することの可否が争点とされた事例（その2）	平15. 11. 4裁 決、東裁（諸）平15－95（平成12年相続開始分）	●利用価値が著しく低下している宅地の評価 ●騒音に関する環境省が定める公的基準	令和3年12月号
6	鉄道騒音の影響を理由として利用価値が著しく低下している宅地の評価の定め（10%減額）を適用することの可否が争点とされた事例（その3）	平26. 5. 13裁 決、関裁（諸）平25－43（平成22年相続開始分）	●利用価値が著しく低下している宅地の評価	令和4年1月

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
7	借地権付建物を共有で取得した後、に当該建物を取り壊して新築した建物を単独名義人の所有とした場合に、併せて借地権も贈与により建物の単独名義人に移転したと解釈することの可否が争点とされた事例	平18.11.6裁判決、東裁（諸）平18-76（平成15年相続開始分（推定））	●使用貸借通達2（使用貸借による土地の転借があった場合） ●「借地権の使用貸借に関する確認書」 ●贈与の意義 ●財産取得の時期 ●民法に規定する準共有	令和4年2月号、3月号
8	いわゆる底地買い後に新地主と借地権者の連名で課税庁に提出された「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」の効力が争点とされた事例	平2.3.16裁判決、審判所名及び裁判番号不明（昭和61年相続開始分）	●使用貸借通達5（借地権の目的となっている土地を当該借地権者以外の者が取得し地代の授受が行われないこととなった場合） ●「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」	令和4年4月号
9	贈与財産である宅地の価額につき自用地評価又は貸宅地評価のいずれによるかが争点とされ、使用貸借通達6（経過取扱い一土地の無償借受け時に借地権相当額の課税が行われている場合）の適用の有無が争点とされた事例	昭50.6.28裁判決、大裁（諸）昭50-451（昭和48年贈与分）	●使用貸借通達6（経過取扱い一土地の無償借受け時に借地権相当額の課税が行われている場合）	令和4年5月号
10	路線価の設定されていない道路（行き止まりの位置指定道路）のみに接している宅地につき、特定路線価を設定して評価することの必然性が争点とされた事例	令2.8.21裁判決、東裁（諸）令2-9（平成28年相続開始分）	●路線価の設定されていない道路のみに接する宅地の評価方法 ●特定路線価の意義 ●特定路線価の評定方法	令和4年6月号、7月号
11	被相続人が賃貸している土地上に賃借人所有のバッチングセンターの待合室等の建築物が存する場合における貸宅地評価の可否及び被相続人がゴルフ練習場として賃貸している家屋（打席・クラブハウス）を貸家、その敷地を貸家建付地として評価することの可否が各争点とされた事例	平12.6.27裁判決、大裁（諸）平11-143（平成8年相続開始分） 平17.3.17裁判決、関裁（諸）平16-53（平成12年相続開始分）	●土地の上に存する権利の評価上の区分 ●借地権の意義（「建物の所有を目的とする」という用語の解釈） ●雑種地の賃借権 ●家屋の意義 ●借家権の意義 ●貸家及び貸家建付地の評価	令和4年8月号、9月号
12	土壌汚染地に係る浄化・改善費用相当額の控除が争点とされた事例（その1：控除額を土壌汚染対策工事費見積額の80%相当額とする可否）	令元.11.2裁判決、東裁（諸）令元-37（平成27年相続開始分）	●土壌汚染地の評価 ●「土壌汚染地の評価等の考え方について（情報）」（資産評価企画官情報第3号）	令和4年10月号

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
13	土壌汚染地に係る浄化・改善費用相当額の控除が争点とされた事例（その2：相続開始時に土壌汚染は認められるものの法令等による除去等の措置義務がなく、かつ、土壌汚染対策工事が行われていない場合に土壌汚染対策工事費見積額の80%相当額を控除することの可否）	令3.12.1裁決, 東裁（諸）令3－36（平成28年相続開始分）	●土壌汚染地の評価 ●「土壌汚染地の評価等の考え方について（情報）」（資産評価企画官情報第3号）	令和4年11月号
14	一方路線に面して3棟の貸家の敷地に供用されている宅地（貸家建付地）の評価単位（具体的な各棟ごとの敷地の範囲の設定）が争点とされた事例	令3.8.30裁決, 大裁（諸）令3－7（平成26年相続開始分）	●複数棟の貸家が存する場合の貸家建付地の評価単位 ●貸家建付地の評価 ●入居者専用駐車場の取扱い	令和4年12月号, 令和5年1月号

資 料

第5集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	借地権の目的となっている土地(底地)の価額につき評価通達5(貸宅地の評価)に定める借地権価額控除方式によらない評価を行うことの可否が争点とされた事例(その1:土地(底地)の売買価格を時点修正した価額により評価することの可否)	平30.1.4裁 決, 東裁(諸)平29-70(平成25年相続開始分(推定))	●貸宅地の評価 ●時価(客観的な交換価値)の意義 ●相続財産である底地の売買価格を時点修正した価額と時価との関係 ●不動産鑑定評価基準に定める正常価格と限定価格	令和元年9月号
2	借地権の目的となっている土地(底地)の価額につき評価通達25(貸宅地の評価)に定める借地権価額控除方式によらない評価を行うことの可否が争点とされた事例(その2:土地(底地)の不動産鑑定評価額により評価することの可否)	平9.12.10裁 決, 東裁(諸)平9-83(平成4年相続開始分)	●貸宅地の評価 ●時価(客観的な交換価値)の意義 ●評価通達の定めにより難しい特別な事情 ●不動産鑑定評価基準に定める正常価格と限定価格 ●借地権価額と底地権価額とが一体となって更地権価額を構成(更地復帰)する可能性	令和元年10月号
3	借地権の目的となっている土地(底地)の価額につき評価通達25(貸宅地の評価)に定める借地権価額控除方式によらない評価を行うことの可否が争点とされた事例(その3:国税局長の定める借地権割合を適用しないで評価することの可否)	平22.3.18裁 決, 福裁(諸)平21-18(平成18年相続開始分)	●貸宅地の評価 ●時価(客観的な交換価値)の意義 ●評価通達の定めにより難しい特別な事情 ●不動産鑑定評価 ●不動産鑑定評価基準に定める底地の鑑定評価の手法等	令和元年11月号
4	市街化調整区域に所在する雑種地の評価につき評価通達82(雑種地の評価)に定める『その雑種地と状況が類似する付近の土地』(比準土地)の地目判定が争点とされた事例	平30.4.17裁 決, 名裁(諸)平29-23(平成26年相続開始分)	●雑種地の評価 ●近傍地比準価額方式により雑種地の価額を求める場合における比準土地の地目判定 ●雑種地に係る賃借権控除を行うことの可否判断基準	令和元年12月号
5	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律2条(定義)2項に規定する急傾斜地崩壊防止施設からの排水を公共用水路に流出するための排水路の敷地の用に供されていた土地(雑種地)の評価方法が争点とされた事例	平30.11.19裁 決, 名裁(諸)平30-13(平成27年相続開始分)	●急傾斜地崩壊防止施設からの排水を公共用水路に流出するための排水路の敷地の用に供されていた土地(雑種地)の評価 ●近傍地比準価額方式により雑種地の価額を求める場合における比準土地の地目判定 ●宅地への転用が見込めないと認められる市街地山林の評価	令和2年1月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
6	建築後45年が経過した家屋の価額につき、固定資産税評価額はその実態に合わず当該家屋の解体除去費用を考慮して0円として評価することの可否が争点とされた事例	平31. 2. 20裁 決、金裁（諸）平30－6（平成27年相続開始分）	●家屋の評価 ●不動産鑑定評価 ●固定資産評価基準 ●不動産鑑定評価基準	令和2年2月号、3月号
7	借地権の価額につき、更地価格に借地権割合を乗じた価額から契約減価（土地の最有効使用を図るため堅固建物への建替承諾料を必要とすることによる減価）の額を控除して評価することの可否が争点とされた事例	平13. 4. 25裁 決、東裁（諸）平12－144（平成7年相続開始分）	●借地権の評価 ●不動産鑑定評価額 ●更正の請求における立証挙証責任 ●不動産鑑定評価基準に定める最有効使用の原則 ●相続税等の財産評価における課税時期の現況	令和2年4月号
8	店舗の敷地及びその来客用駐車場として法人（土地所有者と同族関係無）に地代率6％超の地代で貸し付けられている土地の評価単位及び評価方法が争点とされた事例	平30. 10. 16裁 決、関裁（諸）平30－10（平成26年相続開始分）	●土地の評価上の区分（評価単位） ●相当地代通達 ●借地権利金を支払う取引上の慣行の有無 ●土地の無償返還に関する届出制度 ●借地権の及ぶ範囲	令和2年5月号、6月号、7月号
9	相続開始時における地代率が6％以上である貸宅地（無償返還届出書は未提出）の評価につき、相当地代通達を適用することの可否が争点とされ借地権の設定対価としての特別の経済的利益の意義を確認する事例	平9. 5. 30裁 決、金裁（諸）平8－6（平成5年相続開始分）	●相当の地代通達 ●土地の無償返還に関する届出制度	令和2年8月号
10	評価対象地を借地権の目的とされている土地（底地）として評価することの可否が争点とされた事例（その1：土地の賃貸借の主たる目的が建物を所有する目的にあると認定された事例）	平15. 3. 25裁 決、関裁（諸）平14－87（平成10年相続開始分）	●借地権の意義 ●土地の上に存する権利の評価上の区分 ●建物の意義 ●『建物の所有を目的とする』の意義	令和2年9月号
11	評価対象地を借地権の目的とされている土地（底地）として評価することの可否が争点とされた事例（その2：土地の賃貸借の主たる目的が建物を所有する目的にあるとは認定されなかった事例）	平17. 5. 17裁 決、大裁（諸）平18－86（平成12年相続開始分）	●土地の地目（評価上の区分） ●借地権の存否（建物を所有を目的とする意義） ●雑種地の評価 ●雑種地に係る賃借権の区分	令和2年10月号
12	自動車教習所コースとして貸し付けられた土地（雑種地）に係る評価上の各種論点（賃借権の区分及び課税時期における残存期間）が争点とされた事例	平4. 3. 31裁 決、審判所名及び裁決番号不明（平成元年相続開始分）	●雑種地の評価 ●雑種地に係る賃借権の区分 ●賃借権の存続（残存）期間	令和2年11月号

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
13	評価対象地が周知の埋蔵文化財包蔵地内に所在しており相続開始後に実際に行政の指示により発掘調査が行われた場合に、当該土地評価につき発掘調査費用（80%相当額）を控除することの可否が争点とされた事例	平31. 1. 31裁 決, 大裁（諸）平30－50（平成25年又は平成26年相続開始分（推定））	●埋蔵文化財の発掘調査費用の取扱い ●国税不服審判所裁決事例（平成20年9月25日裁 決, 東 裁（諸）平20－42（平成17年相続開始分））との比較 ●不動産鑑定評価 ●遺跡の区分	令和2年12月号
14	複数の用途（(1)自宅と家庭菜園に供用, (2)貸宅地で借地人が建物（倉庫）と駐車場に供用, (3)月極駐車場と使用貸借により幼稚園の教育用菜園に供用）に供されている土地の評価単位が争点とされた事例	平19. 6. 4裁 決, 東裁（諸）平18－257（平成15年相続開始分） 平26. 7. 8裁 決, 東裁（諸）平26－9（平成22年相続開始分）	●土地の評価上の区分 ●土地（宅地・農地・雑種地）の評価単位 ●農地の定義	令和3年1月号, 2月号
15	2棟の貸家とその敷地を有する者が同一人に当該貸家を贈与して敷地は使用貸借とした場合において、その後当該敷地の所有者に相続開始があったとき（敷地は同一人が取得）の評価単位及び評価態様（貸家建付地・自用地）が争点とされた事例	平30. 7. 26裁 決, 大裁（諸）平30－5（平成26年相続開始分）	●貸家建付地の評価単位（貸家とその敷地の所有者が同一人である場合） ●貸家建付地の評価単位（貸家とその敷地の所有者が異なる場合） ●評価通達に定める宅地の評価単位と建築基準法上の敷地概念 ●複数の貸家に係る共同駐車場と宅地の評価単位との関係	令和3年3月号, 4月号

資料

第4集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	評価対象地（宅地）の地積の約90%が都市計画道路予定地の区域内となる部分に該当する場合に、評価通達のためにより難い特別な事情があるとして不動産鑑定士による不動産鑑定評価額によることの可否が争点とされた事例	平28. 2. 12裁 決、東裁（諸）平27ー88（平成23年相続開始分）	●都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価 ●評価通達のためにより難い特別な事情 ●不動産鑑定評価 ●評価通達のためによらない評価を採用する場合の立証挙証責任	平成29年11月号
2	評価対象地が公共公益的施設用地の負担を伴わないものの面大地（地積過大地）に該当することを理由に評価通達のためによらず、不動産鑑定評価額によって評価することの可否が争点とされた事例	平28. 8. 30裁 決、大裁（諸）平28ー7（平成24年相続開始分）	●相続税法22条（評価の原則）に規定する時価評価主義 ●不動産鑑定評価 ●面大地（地積過大地）に対する評価上のしんしゃく ●不動産鑑定評価基準に定める開発法 ●評価通達のためによらない評価を採用する場合の立証挙証責任	平成29年12月号
3	宅地見込地（市街地山林及び雑種地）の評価につき、請求人が主張する鑑定評価の手法（取引事例比較法における取引事例の選択、開発法における開発想定図の作成、公示価格等の規準性）の合理性が争点とされた事例	平28. 10. 20裁 決、関裁（諸）平28ー15（平成26年相続開始分）	●市街地山林の評価 ●雑種地の評価 ●不動産鑑定評価の合理性 (1) 取引事例比較法適用時の取引事例の収集 (2) 開発法適用時の開発想定図の合理性 (3) 公示価格等の規準性	平成30年1月号
4	被相続人が所有する2つの宅地（一般定期借地権の目的たる宅地及び借地権）の評価につき、評価通達のためによらず請求人が主張する不動産鑑定評価によることの是非が争点とされた事例	平28. 12. 5裁 決、札裁（諸）平28ー10（平成24年相続開始分）	●一般定期借地権の目的となっている宅地の評価 ●借地権の評価 ●不動産鑑定評価 ●不動産鑑定評価基準に定める価格に関する鑑定評価（借地権及び底地）	平成30年2月号、3月号、4月号
5	市街化調整区域内に所在する土地（宅地及び雑種地）の評価につき、各種論点（雑種地の建築制限に係るしんしゃく割合、付近に変電所が所在することによる考慮及び不動産鑑定評価による再建築不可等を理由とする▲50.1%の減額補正の可否）が争点とされた事例	平28. 10. 4裁 決、関裁（諸）平28ー9（平成24年相続開始分）	●市街化調整区域内に所在する土地（宅地及び雑種地）の評価に当たった建築制限のしんしゃく ●不動産鑑定評価 ●土地の評価単位と不動産鑑定評価における鑑定単位 ●不動産鑑定評価の合理性（個別格差補正率の適用）	平成30年5月号、6月号、7月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
6	市街化調整区域内の雑種地（賃借人が駐車場として利用）の評価につき、各種論点（請求人及び原処分庁の各鑑定評価の合理性、評価通達の定めによる場合の建築制限のしんしゃく割合の相当性）が争点とされた事例	平18. 6. 27裁 決、 仲裁（諸）平17－19（平成13年相続開始分）	●雑種地の評価 (1) 比準土地等の地目 (2) 宅地造成費相当額の控除 (3) 建物建築規制等によるしんしゃく割合 (4) 賃借権を控除することの可否 ●評価通達の定めにより難しい特別な事情 ●不動産鑑定評価	平成30年8月号
7	側方に路線を有する宅地の評価につき、正面路線の判定及び側方路線影響加算の必要性の有無が争点とされた事例	平16. 1. 29裁 決、 東裁（諸）平15－161（平成11年相続開始分）	●側方路線を有する宅地の評価 (1) 正面路線の判定 (2) 側方路線影響加算の必要性 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価	平成30年9月号
8	市街化区域内に隣接して存する地目が異なる土地（農地及び雑種地）を一団の土地として評価することが合理的と認められる場合の取扱いの適用につき、『合理的』という用語の解釈が争点とされた事例（その1）	平29. 6. 27裁 決、 東裁（諸）平28－134（推定：平成25年又は平成26年相続開始分）	●評価単位（隣接する2以上の地目の土地を一団の土地として評価することの合理性の判断基準） (1) 宅地の効用を有するか否かの合理性で判断 (2) 宅地の価額形成要因の合理性で判断 ●市街地農地の評価 ●雑種地の評価	平成30年10月号
9	市街化区域内に隣接して存する地目が異なる土地（農地及び雑種地）を一団の土地として評価することが合理的と認められる場合の取扱いの適用につき、『合理的』という用語の解釈が争点とされた事例（その2）	平28. 8. 23裁 決、 関裁（諸）平28－6（平成24年相続開始分） 平24. 1. 27裁 決、 東裁（諸）平23－117（推定：平成19年相続開始分）	●評価単位（隣接する2以上の地目の土地を一団の土地として評価することの合理性の判断基準） (1) 宅地の効用を有するか否かの合理性で判定 (2) 宅地の価額形成要因の合理性で判断 ●市街地農地の評価 ●雑種地の評価	平成30年11月号
10	国税庁HPのタックスアンサーに定める「利用価値が著しく低下している宅地の評価（10%の評価減）」の対象とされる「その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの」に該当するか否かが争点とされた事例	平29. 9. 5裁 決、 東裁（諸）平29－34（平成25年相続開始分） 平24. 5. 8裁 決、 名裁（諸）平23－101（平成20年相続開始分）	●利用価値が著しく低下している宅地の評価 ●路線価の設定基準と路線価設定区間	平成30年12月号
11	賃貸用店舗の敷地に隣接し来客専用駐車場等として当該店舗と一体利用されている土地の評価態様（自用地評価・貸家建付地評価）が争点とされた事例	平11. 12. 20裁 決、 東裁（諸）平11－66（推定：平成6年相続開始分）	●貸家建付地の評価（貸家建付地評価を可能とする範囲の認定） ●貸し付けられている雑種地の評価 ●評価単位の認定	平成31年1月号

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
12	評価対象財産（1棟買いの投資用収益性マンション）につき評価通達によらないことが相当と認められる『特別の事情』の有無（評価通達6項の適用の可否）が争点とされた事例	平29. 5. 23裁 決, 礼裁（諸）平28ー15（平成24年相続開始分）	●評価通達の定めにより難しい特別な事情 (1) 評価通達による評価の合理性の欠如 (2) 他の合理的な評価方法の存在の有無 (3) 著しい価額乖離の存在の有無 (4) 著しい価額乖離の存在と納税者の行為の介在の有無 ●不動産鑑定評価	平成31年2月号, 3月号
13	評価通達26（貸家建付地の評価）に定める『賃貸割合』の算出に当たり、同通達に示されている「継続的に賃貸されていた各独立部分で課税時期において一時的に賃貸されていなかったと認められるもの」の解釈が争点とされた事例	平27. 2. 17裁 決, 大裁（諸）平26ー43（平成21年相続開始分）	●貸家及び貸家建付地の評価 ●「継続的に賃貸されていた各独立部分で課税時期において一時的に賃貸されていなかったと認められるもの」の解釈に当たっての「空室の期間が、課税時期前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること」の判断基準	平成31年4月号, 令和元年5月号
14	土壤汚染地としての減価要因（ガソリンスタンドの敷地又はその隣接地であることによる市場性減退に伴う減価相当額及び地下タンク撤去費用相当額の控除）をしんしゃくすることの可否が争点とされた事例	平28. 7. 4 裁 決, 東裁（諸）平28ー1（平成20年贈与分）	●土壤汚染地の評価 ●不動産鑑定評価 ●土壤汚染対策法 ●不動産鑑定評価基準に定める最有効使用の原則	令和元年6月号
15	法人税基本通達13ー1ー7（権利金の認定見合せ）の施行に係る経過措置適用期間後に課税庁に提出された『土地の無償返還に関する届出書』の効力（提出の有効性）が争点とされた事例	平29. 3. 29裁 決, 仲裁（諸）平28ー6（平成25年相続開始分）	●『土地の無償返還に関する届出書』の提出が可能とされる基礎環境（特に、土地の貸借契約が昭和55年12月25日前に締結されている場合） ●借地権の認定課税 ●排斥期間経過済み（いわゆる「時効取得」）の借地権	令和元年7月号, 8月号

資 料

第3集で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	複数棟の貸家の敷地たる貸家建付地の評価に係る諸論点（一括借上時の評価単位、通路・駐車場等の共用施設の取扱い、借家人の有する権利の及ぶ範囲等）が争点とされた事例	平25. 5. 20裁 決、東裁（諸）平24－212（平成22年相続開始分）	●評価単位（一括借上げの貸家が複数存する場合） ●広大地の評価（広大地の判定単位、マンション適地の判定） ●貸家建付地の評価（一括借上げされている場合における評価実務上の諸論点）	平成27年2月号、3月号、4月号、5月号、6月号
2	複数棟の貸家が一括借上げされている場合の貸家建付地の評価単位が争点とされた事例	平26. 4. 25裁 決、東裁（諸）平25－111（平成22年相続開始分）	●評価単位（一括借上げの貸家が複数存する場合） ●広大地の評価（広大地の判定単位） ●貸家建付地の評価（一括借上げされている場合における評価実務上の諸論点） ●CASE 1 の事例との比較対照	平成27年7月号、8月号、9月号
3	評価会社が課税時期前3年以内に取得した家屋等の価額（課税時期における通常の取引価額）の算定方法が争点とされた事例	平25. 7. 1 裁 決、東裁（諸）平25－2（平成20年相続開始分）	●評価通達185（純資産価額）の括弧書 ●家屋等の通常の取引価額 ●最高裁平成15年7月18日の判決の意義 ●土地等の通常の取引価額	平成27年10月号、11月号、12月号
4	非線引の都市計画区域内に存する現状では建物建築が困難とされる雑種地の評価方法が争点とされた事例	平19. 6. 22裁 決、関裁（諸）平18－72（平成16年相続開始分）	●雑種地の評価 ●市街化調整区域内に存する雑種地の評価上のしんしゃく割合（情報の確認） ●無道路地の評価	平成28年1月号
5	市街化区域内に存するものの現状では建物建築が困難とされる市街地農地の評価方法が争点とされた事例	平22. 5. 19裁 決、関裁（諸）平21－09（平成18年相続開始分）	●市街地農地の評価 ●建築基準法に規定する接道義務 ●特定路線価 ●奥行価格補正率の適用 ●不整形地の評価 ●無道路地の評価 ●埋蔵文化財包蔵地の評価 ●財産評価基準制度の適用限界 ●評価通達6（この通達の定めにより難しい場合の評価）に係る法令解釈等 ●不動産鑑定評価	平成28年2月号、3月号、4月号
6	里道（道路法に規定する道路に非該当）に設定された路線価を基に市街地周辺農地として評価することの相当性が争点とされた事例	平11. 12. 22裁 決、名裁（諸）平11－52（平成8年相続開始分）	●路線価の意義とその設定基準 ●里道に路線価を設定して評価することの是非 ●CASE 5 の事例との比較対照	平成28年5月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
7	宅地開発が可能な地域に存するものの急傾斜地で間口が狭小なため宅地化率が低い土地（畑・山林）の評価方法が争点とされた事例	平14. 6. 27裁 決、東裁（諸）平13－281（平成9年相続開始分）	●地積（公簿上の地積によることの可否） ●開発困難な市街地山林等に対する評価 ●取引事例比較法による土地の価額算定	平成28年6月号
8	評価通達24－4（広大地の評価）に定める「その地域」の範囲及び「標準的な宅地の地積」の求め方が争点とされた事例	平25. 2. 27裁 決、東裁（諸）平24－163（平成21年相続開始分）	●広大地の評価 ●広大地評価における「その地域」の範囲 ●広大地評価における「標準的な宅地の地積」の求め方	平成28年7月号
9	建物が滅失し課税時期に存在していない貸地（賃貸借による）の評価につき、借地権割合を控除して評価することの可否が争点とされた事例	平26. 5. 9裁 決、仲裁（諸）平25－4（平成21年贈与分）	●借地法に規定する借地権（借地借家法に規定する借地権との比較） ●朽廃と滅失の差異 ●法定更新 ●税務上の借地権	平成28年8月号、9月号、10月号
10	評価通達に定める広大地の要件たる「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地（道路等）の負担が必要と認められるもの」に該当するか否かの判断基準が争点とされた事例（財産評価に影響を及ぼすべき客観的事実の認定）	平28. 2. 9裁 決、東裁（諸）平27－29（平成25年相続開始分）	●広大地の評価 ●公共公益的施設用地（道路等）の負担の必要性に係る判断基準 ●財産評価に当たって考慮すべき客観的事実及び排除されるべき主観的事実 ●CASE 7 の事例との比較対照	平成28年11月号
11	土地区画整理事業の施行地区内に所在し、かつ、仮換地は未指定であり具体的な指定時期も不明確であることから著しい利用制限があると認められる市街地山林の評価方法が争点とされた事例	平20. 5. 29裁 決、東裁（諸）平19－189（平成17年相続開始分）	●土地区画整理事業の意義 ●土地区画整理事業施行中の宅地の評価 ●土地区画整理法の条文理解とその運用 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価	平成28年12月号、平成29年1月号
12	土地区画整理事業の施行区域（都市計画事業の認可が告示されていない地区）に存する評価対象地の評価につき、都市計画法上の建築制限をどのように反映させることが相当とされるのが争点とされた事例	平25. 3. 26裁 決、東裁（諸）平24－181（平成21年相続開始分）	●区分地上権に準ずる地役権の評価 ●都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価 ●市街化調整区域内の雑種地の評価 ●土地区画整理事業（土地区画整理法）と都市計画事業（都市計画法）	平成29年2月号、3月号

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
13	課税時期において土地区画整理法に規定する仮換地の指定を受けたものの使用又は収益をすることができず、また、当該仮換地に係る造成工事も行われていない宅地の評価方法が争点とされた事例	平13. 6. 29裁 決、東裁（諸）平12－202（平成10年相続開始分）	●土地区画整理事業施行中の宅地の評価 ●不動産鑑定評価	平成29年4月号
14	課税時期において事業認可された土地区画整理事業の施行地内に存するものの仮換地指定を受けていない土地（市街地山林）の価額を不動産鑑定評価額によることの可否が争点とされた事例	平24. 3. 6裁 決、東裁（諸）平23－176（平成20年相続開始分（推定））	●評価通達の定めによらない評価と立証挙証責任 ●不動産鑑定評価と不動産鑑定評価基準 (1) 対象不動産の確定 ① 現状鑑定評価 ② 独立鑑定評価 ③ 部分鑑定評価 ④ 併合鑑定評価 ⑤ 分割鑑定評価 (2) 鑑定評価によって求める価格 ① 正常価格 ② 限定価格 ③ 特定価格 ④ 特殊価格 (3) 鑑定評価の基本的手法 ① 原価法 ② 取引事例比較法 ③ 収益還元法 ④ 開発法	平成29年5月号、6月号、7月号
15	建築基準法上の道路（行止まりで路線価は未設定）に接道する市街地山林の評価につき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額と特定路線価を設定して評価通達の定めにより算定した評価額とのいずれによることが相当であるのかが争点とされた事例	平28. 8. 2裁 決、関裁（諸）平28－4（平成23年相続開始分）	●租税法律主義と財産評価 ●時価の解釈（相続税法と評価通達） ●評価通達の位置付け等とその法源性 ●土地等の価額に係る立証挙証責任 ●不動産鑑定評価と不動産鑑定評価基準 (1) 開発法（特に、宅地造成工事費について） (2) 取引事例比較法（特に、取引事例の選択について）	平成29年8月号、9月号、10月号

資料 第2集（増補版）で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	区分所有財産（マンション）の評価（その1：評価通達の定めによらず不動産鑑定評価額による申告の是否が争点とされた事例）	平22. 10. 13裁 決、東裁（諸）平22ー81（平成19年相続開始分）	●区分所有財産（マンション）の評価 ●マンション建替事業推進中である場合のしんしゃく	平成24年1月号
2	区分所有財産（マンション）の評価（その2：評価通達の定めにより難い特別の事情があるとしてマンションの売却価額を基に評価することの可否が争点とされた事例）	平22. 9. 27裁 決、東裁（諸）平22ー67（平成20年相続開始分）	●区分所有財産（マンション）の評価 ●評価通達の定めにより難い特別な事情 ●売却価額を基に算定した価額と適正時価との関係	平成24年2月号
3	評価通達に定める広大地に該当するか否かの判定単位と宅地の評価単位との関係が争点とされた事例	平22. 11. 12裁 決、熊裁（諸）平22ー5（平成18年相続開始分）	●土地の評価上の区分と広大地の判定単位 ●宅地の評価単位と広大地の判定単位 ●広大地該当性と開発行為の許可面積基準	平成24年3月号
4	国外財産（外国政府所有地に許可を得て設定した土地の使用権）の評価方法が争点とされた事例	平20. 12. 1裁 決、名裁（諸）平20ー35（平成18年相続開始分）	●国外財産の評価 ●外国政府所有地に係る土地使用権の財産価値の有無とその評価方法	平成24年4月号
5	複数の地目からなる土地が存在する場合の評価単位の構成及び簡易構造の建物が建築された宅地を貸宅地評価することの可否が争点とされた事例	平22. 11. 24裁 決、東裁（諸）平22ー112（平成19年相続開始分）	●土地の評価上の区分 ●雑種地の評価単位 ●貸宅地の評価と貸し付けられている雑種地の評価の区分	平成24年5月号、6月号
6	広大地評価の可否（路地状開発と道路負担を伴う開発との合理性の比較）が争点とされた事例	平23. 5. 9裁 決、東裁（諸）平22ー198（平成19年相続開始分）	●広大地の評価 ●開発道路の新規開設を伴う開発と路地状開発が混在している場合の広大地の該当性の判断	平成24年7月号、8月号
7	更地時価買取請求権が付与され地方公共団体に貸し付けられた土地の評価方法（底地価額で評価することの可否）が争点とされた事例	平16. 3. 5裁 決、東裁（諸）平15ー207（平成12年相続開始分）	●更地時価買取請求条項が付与されている場合の貸宅地の評価方法	平成24年9月号、10月号
8	セットバックを必要とする宅地の評価の定めを適用することの可否が争点とされた事例	平23. 12. 6裁 決、関裁（諸）平23ー27（平成19年相続開始分）	●セットバックを必要とする宅地の評価（セットバックを必要とする宅地の意義）	平成24年11月号
9	私道の評価（行止まり私道を評価通達の定めによらないで評価する場合に、これを正当とする特別の事情の有無が争点とされた事例）	平23. 12. 19裁 決、東裁（諸）平23ー99（平成20年相続開始分）	●私道の評価（不特定多数の者の通行の用に供されるものの意義）	平成24年12月号、平成25年1月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
10	無道路地の評価に当たって控除される道路開設費用の価額の算定方法が争点とされた事例（その1）	平17. 10. 28裁 決, 名裁（諸）平17-23（平成14年相続開始分）	●無道路地の評価（赤道を介して公道に通ずる場合の通路拡幅部分の地積の算定方法）	平成25年2月号
11	無道路地の評価に当たって控除される道路開設費用の価額の算定方法が争点とされた事例（その2）	平18. 5. 8裁 決, 仲裁（諸）平17-17（平成13年相続開始分）	●無道路地の評価（道路開設費用の具体的な価額算定方法）	平成25年3月号, 4月号
12	生産緑地の評価に当たって「主たる従事者」に該当するか否かが争点とされた事例	平14. 4. 19裁 決, 東裁（諸）平13-226（平成10年相続開始分）	●生産緑地の評価（主たる従事者の判断基準）	平成25年5月号, 6月号
13	市街化調整区域内に存する宅地（被相続人の居住用宅地）について、広大地評価の可否及び利用価値の著しい低下地（騒音・振動）に対する補正の適用が論点とされた事例	平19. 12. 14裁 決, 東裁（諸）平19-85（平成16年相続開始分）	●市街化調整区域内に存する宅地に対する開発行為の可能性と広大地評価の可否 ●不動産鑑定評価額による時価評価 ●利用価値の著しく低下している宅地の評価	平成25年7月号, 8月号
14	土地を評価する場合に地積の求め方（登記簿上の面積、実測図等の面積）及び広大地の判定単位等が争点とされた事例	平23. 6. 6裁 決, 熊裁（諸）平22-13（平成19年相続開始分）	●地積の定め（実際の面積と実測） ●土地の評価上の区分と広大地の判定単位 ●広大地該当性と開発行為の許可面積基準	平成25年9月号
15	評価対象財産の種類（不動産、不動産取得資金）及びその評価方法（評価通達の適用、取得価額相当額で評価）等が争点とされた事例	平23. 7. 1裁 決, 東裁（諸）平23-1（平成19年相続開始分）	●認知症である被相続人に係る無権代理人（当該被相続人の唯一の相続人）が被相続人の生前に無権代理行為により取得した不動産の評価 ●評価通達の定めにより難しい場合の評価	平成25年10月号, 11月号
16	評価対象地の前面道路に特定路線価が適正に設定されている場合に当該特定路線価を使用せず他の評価方法によって評価することの合理性の有無が争点とされた事例	平24. 11. 13裁 決, 関裁（諸）平24-16（平成20年相続開始分）	●特定路線価の申請とその設定基準 ●路線価の設定されていない道路のみに接する宅地を評価する場合に特定路線価を設定して評価する方法と正面路線価を基に評価する方法の選択可能性	平成25年12月号
17	不整形地の評価に当たって想定整形地の作定方法等が争点とされた事例	平24. 10. 10裁 決, 東裁（諸）平24-11	●不整形地の評価 (1) かげ地割合の求め方（公図上の長さを基に算定することの可否） (2) 想定整形地の求め方	平成26年1月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
18	親子間の土地貸借につき借地権を贈与により取得し使用貸借契約から賃貸借契約に移行したと認められる時期がいつであるのかが争点とされた事例	平8.6.24裁決、札幌裁(諸)平7-28(昭和63年相続開始分)	●使用貸借契約から賃貸借契約への移行時期	平成26年2月号
19	貸宅地の評価につき評価通達の定めによらないことが正当と認められる特別の事情があるとして鑑定評価額により申告することの可否が争点とされた事例	平24.5.22裁決、東京裁(諸)平23-225(平成19年相続開始分)	●貸宅地の評価につき評価通達の定めによらないことが正当と認められる特別の事情 ●貸宅地の評価を鑑定評価額によることの可否	平成26年3月号、4月号
20	建物の所有を目的とする無償による土地使用契約が地上権の設定に該当するか否かが争点とされた事例	平24.5.22裁決、名古屋裁(諸)平23-105(平成21年相続開始分)	●建物の所有を目的とする地上権の成立要件 ●親族間における土地の使用貸借契約が締結されている場合の取扱い	平成26年5月号
21	広大地評価の可否をめぐる諸論点((1)「その地域」の範囲、(2)最有効使用の方法、(3)公共公益的施設用地に負担の必要性)が争点とされた事例	平24.10.15裁決、東京裁(諸)平24-76(平成19年又は平成20年相続開始分)	●広大地に該当するための要件 (1)「その地域」の具体的な範囲 (2)最有効使用の方法 (3)公共公益的施設用地(道路等)の負担	平成26年6月号、7月号
22	評価通達に定める私道の用に供されている宅地に該当するか否かが争点とされた事例(歩道状空地の取扱い)	平24.12.10裁決、東京裁(諸)平24-132(平成20年相続開始分)	●評価通達に定める私道の意義 ●歩道状空地の意義と評価通達における取扱い	平成26年8月号
23	課税実務上の取扱いである「利用価値が著しく低下している宅地の評価(10%の評価減)」の対象となる「その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの」に該当するか否かが争点とされた事例	平25.3.11裁決、東京裁(諸)平24-172(平成21年相続開始分)	●利用価値の著しく低下している宅地の評価(その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるものに該当するか否かの判断)	平成26年9月号
24	土地の評価単位と広大地該当性の判定単位との関係が争点とされた事例(宅地及び市街地農地が隣接して存する事例)	平25.7.2裁決、名古屋裁(諸)平25-1(平成22年(推定)相続開始分)	●土地の評価区分 ●広大地に該当するための要件 (1)土地の評価単位と広大地の判定単位 (2)広大地該当性と開発行為の許可面積基準	平成26年10月号、11月号、12月号、平成27年1月号

資料 第1集（増補版）で紹介の裁決事例一覧

CASE	タイトル	使用裁決事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
1	「利用価値の著しく低下している宅地」に該当するか否かの判定事例（評価対象地が横断歩道橋に直面している場合）	平18. 3. 10裁 決, 仙裁（諸）平17ー12（平成14年相続開始分）	●利用価値の著しく低下している宅地の評価（横断歩道橋の存在が与える影響）	平成20年1月号
2	相続財産である宅地（広大地）の一部を物納した場合の収納価額の算定事例（広大地に該当するか否かの判定単位）	平17. 1. 27裁 決, 関裁（諸）平16ー42（平成13年相続開始分）	●分割不動産の収納価額 ●広大地の評価（路地状開発の有効性）	平成20年3月号
3	評価通達に定める広大地に該当するか否かの判定事例（評価対象地の最有効使用の方法が戸建分譲用地かマンション敷地かの判断基準）	平19. 5. 23裁 決, 東裁（諸）平18ー251（平成14年相続開始分）	●広大地の評価（マンション適地の具体的な判定）	平成20年5月号
4	路線価方式による宅地評価（「側方（二方）路線影響加算率」の適用方法の検討）	平18. 10. 10裁 決, 名裁（諸）平18ー23（平成14年相続開始分）	●側方路線影響加算率（按分計算の可否） ●二方路線影響加算率（按分計算の可否）	平成20年7月号
5	広大地評価の可否（路地状開発の経済的合理性とその判断基準）	平19. 7. 9裁 決, 関裁（諸）平19ー4（平成17年相続開始分）	●広大地の評価（路地状開発の合理性：四大基準による判定）	平成20年8月号
6	広大地について総合的な観点から評価方法の是非が争点とされた事例（評価単位、鑑定評価の妥当性、広大地補正率の遡及適用の可否等）	平18. 12. 26裁 決, 東裁（諸）平18ー140（平成14年相続開始分）	●評価単位 ●不動産鑑定評価 ●広大地の評価 ●容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価 ●利用価値の著しく低下している宅地の評価	平成20年9月号, 10月号
7	借地権の相続財産認識と借地権の取引慣行との関係	平16. 9. 10裁 決, 熊裁（諸）平16ー5（平成12年相続開始分）	●使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて	平成20年11月号
8	他社の貸し付けられている土地（宅地）について借地権価額を控除して評価することの可否（「土地の無償返還に関する届出書」が提出されていない場合の取扱い）	平9. 2. 17裁 決, 大裁（諸）平8ー58（平成3年相続開始分）	●貸宅地の評価 ●使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて ●土地の無償返還に関する届出書の効力 ●いわゆる除斥機関経過済みで法人に帰属した原始発生借地権の認識	平成20年12月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
9	広大地評価の可否判定事例（戸建用地として開発する場合に新規道路の開設の必要性の有無が争点とされた事例）	平17. 8. 4 裁 決、金裁（諸）平17-2（平成13年相続開始分）	●広大地の評価（公共公益的施設用地の負担の必要性）	平成21年1月号
10	税務上における借地権評価の必要性の判定事例（相続開始後に土地所有者に無償返還された借地権）	平15. 7. 4 裁 決、札裁（諸）平15-1（平成10年相続開始分）	●借地権の評価（相続開始後に相続人によって無償返還された借地権を評価対象とすることの是非）	平成21年2月号
11	都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価事例（都市計画道路予定地となる部分の地積が相当に及ぶ宅地を鑑定評価額に基づいて評価することの可否）	平14. 4. 11 裁 決、名裁（諸）平13-58（平成8年相続開始分）	●都市計画道路の予定地の区域内にある宅地の評価 ●不動産鑑定評価額 ●容積率	平成21年3月号
12	埋蔵文化財包蔵地を評価する場合における埋蔵文化財の発掘調査費用の取扱い	平20. 9. 25 裁 決、東裁（諸）平20-42（平成17年相続開始分）	●埋蔵文化財発掘調査費用の取扱い ●土壌汚染地の評価の考え方 ●広大な市街地山林の評価	平成21年4月号、5月号
13	宅地の評価単位の認定（課税時期における現況等から不合理分割には該当しないとされた事例）	平19. 5. 16 裁 決、仲裁（諸）平18-7（平成13年相続開始分）	●評価単位（不合理分割の認定）	平成21年6月号
14	宅地の評価単位の認定（道路を隔てて存在する複数の宅地（貸家建付地）の貸付先が同一である場合における評価単位の認定事例）	平20. 7. 7 裁 決、仲裁（諸）平20-1（平成16年相続開始分）	●評価単位 ●貸家建付地 ●共同建築の場合の借地権の設定	平成21年7月号、8月号
15	郊外型の大規模小売店舗の敷地及び専用駐車場として一括して貸し付けられていた土地の評価留意点（評価値目、評価単位、評価方法、借地権の及ぶ範囲）	平17. 5. 31 裁 決、関裁（諸）平16-69（平成14年相続開始分）	●地目別評価 ●評価単位 ●貸宅地の評価（借地権の及ぶ範囲） ●貸し付けられている雑種地の評価（賃借人が造成工事を行っている場合の特例的な取扱い）	平成21年9月号
16	宅地比準方式により評価する農地（市街地周辺農地）について各種論点が争点とされた事例	平14. 2. 25 裁 決、東裁（諸）平13-160（平成10年相続開始分）	●評価単位（市街地周辺農地） ●正面路線の判定 ●側方路線影響加算の必要性 ●広大地の判定（最有効使用の判定）	平成21年10月号、11月号
17	農地を宅地比準方式で評価する場合における宅地造成費の取扱い	(1) 平19. 11. 5 裁 決、東裁（諸）平19-60（平成16年相続開始分） (2) 平18. 2. 14 裁 決、関裁（諸）平17-42（平成13年相続開始分）	●市街地農地の評価 ●市街地周辺農地の評価 ●宅地造成費の該当性（評価通達においてしんしゃくの対象とされる宅地造成費の範囲）	平成21年12月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
18	貸家建付地評価等における賃貸割合の取扱い（その１：賃貸割合を100%とすることが容認されなかった事例）	平21. 3. 25裁 決、大裁（諸）平20－62（平成16年相続開始分）	●貸家建付地の評価（賃貸割合の計算） ●貸家の評価（賃貸割合の計算）	平成22年1月号
19	貸家建付地評価等における賃貸割合の取扱い（その２：一時的に空室であったとの認定と空室期間との関係が判断された事例）	平20. 6. 12裁 決、高裁（諸）平19－25（平成16年相続開始分）	●貸家建付地の評価（賃貸割合（注）の計算） ●貸家の評価（賃貸割合（注）の計算（注）「一時的に空室」という用語の理解	平成22年2月号
20	広大地評価の可否判断（評価する宅地の属するその地域及び経済的に最も合理的な開発方法が争点とされた事例）	平21. 6. 25裁 決、仙裁（諸）平20－27（平成17年相続開始分）	●評価単位 ●広大地の評価（①「その地域」の意義、②経済的に最も合理的な開発方法）	平成22年3月号、4月号
21	宅地評価における基本的事項の確認(1)（隅切部分等を有する宅地の間口距離の算定方法が争点とされた事例）	平 8. 11. 18裁 決、東裁（諸）平 8－65（平成4年分及び平成5年分の地価税）	●奥行価格補正率（間口距離の算定方法） ●不整形地の評価	平成22年5月号
22	宅地評価における基本的事項の確認(2)（側方路線に該当するか否かが争点とされた事例）	平11. 6. 11裁 決、熊裁（諸）平10－51（平成7年分、平成8年分及び平成9年分の地価税）	●側方路線影響加算の必要性	平成22年6月号
23	広大地評価の可否判断（隣接土地の開発状況から評価対象地に係る公共公益的施設用地の負担の必要性が判断された事例）	平21. 4. 22裁 決、関裁（諸）平20－51（平成17年相続開始分）	●広大地の評価（公共公益的施設用地の負担の必要性）	平成22年7月号、8月号
24	土地等の売買契約中に売主又は買主に相続等があった場合の評価（評価対象財産・価額の算定方法）（その１）	平21. 9. 16裁 決、広裁（諸）平21－3（平成18年相続開始分）	●土地の売買契約中に売主に相続開始があった場合の評価（確定的に被相続人に債権が帰属していると認定される場合）	平成22年9月号
25	土地等の売買契約中に売主又は買主に相続等があった場合の評価（評価対象財産・価額の算定方法）（その２）	平15. 1. 24裁 決、金裁（諸）平14－5（平成11年相続開始分）	●土地の売買契約中に売主に相続開始があった場合の評価（確定的に被相続人に債権が帰属していると認定できない場合）	平成22年10月号
26	賃貸マンションに隣接して入居者専用駐車場が存する場合の評価単位（貸家建付地評価の可否判断）と広大地評価の判定単位が争点とされた事例	平20. 12. 19裁 決、大裁（諸）平20－37（平成16年相続開始分）	●地目別評価 ●評価単位 ●広大地の評価（「既に開発を了している」の意義） ●貸家建付地の評価	平成22年11月号、12月号、平成23年1月号、2月号

CASE	タイトル	使用裁判事例等	確認すべき主な評価項目等	「税理」掲載号
27	宅地の評価単位の認定と広大地評価の可否判断（宅地の評価単位と広大地に該当するか否かの判定単位が争点とされた事例）	平21. 8. 26裁 決, 東裁（諸）平21－12（平成18年相続開始分）	●評価単位 ●広大地の評価（「広大地に該当するか否かの判定単位」）	平成23年3月号
28	倍率方式により土地（山林）を評価する場合における適用倍率の選択（「道路沿い」の意義）	平15. 12. 2裁 決, 大裁（諸）平15－33（平成12年相続開始分）	●市街化調整区域内に存する山林の評価（適用倍率の選択）	平成23年4月号
29	開発困難な市街地山林に対する評価対応	平14. 3. 27裁 決, 東裁（諸）平13－203（平成10年相続開始分）	●市街地山林の評価（開発困難な市街地山林に対する評価の特例）	平成23年5月号
30	市街化調整区域内に存する雑種地の評価方法（近傍地比準方式による評価の相当性、建築制限のしんしゃく等）が争点とされた事例	平12. 12. 21裁 決, 東裁（諸）平12－35（平成7年相続開始分）	●雑種地の評価（市街化調整区域内に存する場合の評価留意点）	平成23年6月号, 7月号
31	広範な観点（評価単位・無道路地・広大地・開発困難性・宅地造成費等）から市街地山林の評価方法が争点とされた事例	平21. 3. 2裁 決, 東裁（諸）平20－136（平成17年相続開始分）	●地目別評価 ●広大地の評価 ●市街地山林の評価（開発困難な市街地山林に該当するか否かの具体的な検証）	平成23年8月号, 9月号
32	貸家建付地評価及び利用価値が著しく低下している宅地の10%減額の適用可否が争点とされた事例	平22. 3. 25裁 決, 関裁（諸）平21－94（平成18年相続開始分）	●評価単位 ●貸家建付地の評価 ●利用価値が著しく低下している宅地の評価（騒音を理由に適用する場合の具体的な運用基準）	平成23年10月号, 11月号, 12月号