

justax

No.36

JUL '96

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

不整形地の減額補正に判断!

いわゆる不整形地の評価に悩む税理士は非常に多いと思います。すみ切り部分がある土地の評価に当たって、土地の形状が多角形であることや面積が広大であること等を理由として不整形地の減額補正を争った判例(平成8年1月26日東京地裁)をご紹介します。

◎地価高騰が激しかった昭和63年6月26日に開始した本件相続では、相続財産に36筆の土地があり、課税庁が更正したこれらの土地の相続税評価額は53億円を超えるものでした。また、昭和63年は東京国税局通達「個別事情のある財産の評価等の具体的な取扱いについて」が廃止になっていなかったためその適用も含めて、原告である7名の相続人は9か所の土地について、①評価単位、②不整形地の減額補正、③鑑定評価による不整形地の減額補正率、④使用貸借による土地の評価、⑤賃借権の評価、⑥貸家建付地の評価を裁判で争ったのです。

◎原告が不整形地であると主張した7か所の土地は、すみ切りがあるために土地の形状が多角形になってはいましたが、裁判所は、すみ切り部分の面積が占める割合は2～12%にすぎず、この程度の不整形は宅地としての利用の障害となるものではなく、宅地としての効用を阻害しているとまではいえないとして、課税庁が不整形地補正をしなかったことを相当としました。また、不整形地の減額補正の趣旨はそれぞれの個別事情に応じその不整形のために減少したと認められる範囲で補正することであるから、単に整形地でないからといって必ず補正しなければならないという性質のものではないと判示しました。

◎一方、原告は鑑定評価による不整形地の減額補正を主張しましたが、この鑑定評価は地積と地形が土地の価格に及ぼす影響による増減修正率を求めたものにすぎず、これら修正率は土地の価額を評価する一要素にすぎないのであるから、評価通達による評価方法を離れて、地形と地積要因にのみ鑑定評価を用いることは適切ではないとして原告の請求を棄却しています。

また、3筆の土地が8画地として利用されている土地のうち、A貸付地は南北に長く三角地に近い多角形ではあるが、分割利用が可能であり平均的には建物の有効利用に大きな影響はないことが認められるので間口狭小補正及び奥行長大補正の調整以上に不整形地補正を行う必要性はないとしています。B貸付地については、やや不整形地であるとしながらも角地であることを考慮すると、不整形地補正をする必要性は認められないとしています。

この判例では、東京国税局通達の広大地の評価及び地上権に準ずる賃借権以外の賃借権の評価についても触れています。また、問題となった土地の図面が添付されておりますので、不整形地の判断基準として実務に役立つ判例であると思われます。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)