



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

建物が再建築できない土地の評価

現在、建物が建っていても、建築基準法・建築保安条例等により、再建築が不可能な宅地があります。今回は、条例等の接道義務を充足していない土地について、評価通達等に基づく評価が過大であったとして更正の請求をしましたが、「更正すべき理由がない旨の通知処分」を受け、その取消しを求めて争い、地裁では、納税者側が敗訴し、高裁で逆転勝訴をした事例をご紹介します。（平成12年2月16日東京地裁・TAINSコード Z888-0435、平成13年12月6日東京高裁・TAINSコード Z888-0581）。

問題となった宅地は、いわゆる旗ざお型の土地であり、南北に延びる幅員約5.7mの舗装区道の東側に位置し、間口約2.1m、奥行き約17mの路地状部分を有する袋地で、有効宅地部分の形状は、路地状部分に接続する北側部分の奥行きが約33m、南側が31m、幅約18mのほぼ台形の形をしています。

原告らは、平成5年2月2日相続開始に係る相続税について、期限内申告では、過少申告加算税・延滞税を考慮し、評価通達及び平成4年3月3日付け資産評価企画官情報に基づき、土地の評価額402,664,462円（正面路線価1,320,000円×奥行価格補正率0.89×不整形地補正率0.81×地積603.5㎡×被相続人の持分0.9—小規模宅地の評価減114,190,560円）と算定して申告をしました。

平成6年7月15日、原告らは、当時3mの接道義務を充足していないこの土地の取引価格は、充足している土地の2分の1にも満たないとして、取引事例比較法による鑑定評価額264,600,000円に基づき、土地の評価額が過大であったことを理由に更正の請求をしましたが、土地の相続税評価額が時価を上回っているとは認められないとして、「更正すべき理由がない旨の通知処分」を受けました。

その後、無道路地の評価に準じて、建築可能な道路とする場合の不足土地15.3㎡〔(3m—2.1m)×17m〕に相当する評価額を、その土地の評価額から控除する旨の減額更正を受けました。

一審の東京地裁判決では、原告の主張する不動産鑑定評価は、取引事例比較法において、各取引に不明な点があること、減価割合が多額に過ぎること、鑑定評価を行った不動産鑑定士と相続に係る申告・更正の請求・異議申立て等をした税理士とが同じであったことから、土地の評価を適正に評価したものと認めがたいとして、原告の通知処分取消しの請求を棄却しました。

控訴審である東京高裁では、次のように判断し、裁判所における鑑定評価額により、通知処分は違法であるとして取り消し、控訴は理由があるとして原判決を取り消しています。

- ① 当審における鑑定人Hの鑑定の結果によれば、本件土地の評価額は、土地価格比準表等及び取引事例分析、土地残余法による効用格差分析等により減価率総乗積を算出し、これらを総合して、最終的に、路地状敷地による減価率30%、再建築不可による減価率30%、地積過大による減価率15%とし、総合減価率を58%として本件土地の1㎡当たりの更地価格を685,000円とし、これに地積603.50㎡を乗じて、413,000,000円と評価している。本件相続土地の時価は、289,579,039円（413,000,000×持分0.9—小規模宅地の評価減82,120,961円）となる。
- ② 本件土地の評価上の特性としては、路地状敷地であること、建築が不可能なこと、規模が大きいことと、当審鑑定は、これら一般基準にはなじみにくい特性を含む本件土地の評価にあたり、その個別的要因、特殊性を十分考慮して、土地価格比準表等に基づく個別格差率だけでなく、路地状敷地の取引事例、土地残余法による有効格差分析に基づく検討も加えており、適正な鑑定評価方法である。
- ③ 控訴人らの各申告における本件相続土地の評価額402,664,462円は、平成7年12月1日の減額更正後においても、388,503,837円であり、申告書に記載した課税標準等の計算が相続税法の規定に従っていない誤りがあり、納付すべき税額が過大であったのだから、控訴人らの更正の請求に対し、更正すべき理由がないとした各通知処分は違法というべきである。

……………（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判49枚）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込）で頒布しますので下記あてご一報ください。