

# 実務研究



守田啓一[上野]

## 広大地評価における審査請求を体験して

### 1 事件の概要

平成19年12月21日、広大地について審査請求書を国税不服審判所に提出した。本原稿を寄稿する時点では、既に裁決が出されておりました。本原稿において「勝利宣言」を行う予定であった。しかし、今日（平成21年2月24日）現在において、未だに裁決されていない。聞くところによれば、審査請求に対する裁決の80%が審査請求書提出後1年以内にされているとされている。本件は、納税者が広大地に該当すると主張するのに対して課税庁は広大地に該当しないと主張する構造的には簡単な事案である。更正通知書において、

### 2 面積基準

(1) 「その地域」の定義  
「その地域」というのは、非常に曖昧な言葉であり、広大地の評価対象地を中心として、どの位のエリアを示しているのかは、判断する者（課税庁、納税者）の主観により大きく異なることがある。課税庁も納税者も、それぞれに都合がよい「そ

「その地域」とは、①河川や山などの自然的状況、②行政区、③都市計画法による土地利用の規制などの公法上の規制

「当該地（以下「甲地」とする）はマンション適地であるため広大地に該当しない」と理由付けされていたので、異議申立てにおいては、「マンション適地ではない」旨を主張したところ、異議決定書では、マンション適地を判断する必要もなく「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地（以下「面積基準」という）に該当しないと結論付けられていた。

そこで、審査請求においては、主として面積基準をクリアできるか否かが争点となっている。

等、④道路、⑤鉄道及び公園など、土地の利用状況の連続性及び地域の一体性を分断する場合がある客観的な状況を総合勘案し、利用状況、環境等が概ね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものと解するのが相当である。

（平成18年12月8日裁決 TAINSJ72-4-130）

過去の裁決においても開発許可を必要とする面積以上の土地については、その土地の価額を評価するに当たっては、相当と認められる（関裁（諸）平15第77号、平成16年6月28日裁決TAINSJ72-4-130）

この面積基準においては、17年情報には、「ただし、近隣の地域の状況から、地域の標準的な規模が、右記面積以上である場合には、当該地域の標準的な土地の面積を超える面積のものとする。」というただし書きがある。

さらに、17年情報の本文には「なお、開発許可面積基準以上であつても、その面積が地域の標準的な規模である場合には、当然のことながら広大地に該当しない」という文言がある。以下にこの「ただし書き」と「なお書き」を検討する。

(2) 17年情報における面積基準  
そこで、平成17年6月17日に国税庁課税部・資産評価企画官・資産課税課の資産税評価企画官情報第一号、資産課税課情報第七号「広大地の判定に当たり留意すべき事項（情報）」（以下「17年情報」という）を検討することとした。

17年情報には、広大地に該当する条件の例示として、「普通住宅地区等に所在する土地で、各自治体が定める開発許可を要する面積以上のもの」を掲げている。

(3) 17年情報ただし書き  
17年情報のただし書きでは、「標準的な土地の面積を超える面積」という表現を使っており広大地の定義の「著しく地積が広大な」とはなっていない。つまり、ただし書きでは、面積が「著しく広大」である必要はなく、「超えて」いれば、要件を満たすこととなる。

(4) 17年情報なお書き  
① その面積が地域のこれまでに、「その地域」を考へてきたが、なお書きの「その面積が地域の」では、地域という文言の前に「その」がない。

(5) 当方の主張  
17年情報では、前記裁決で見られる様な抽象的な表現ではなく、面積基準を説明している。三大都市圏においては、500㎡未満の宅地は原則として広大地には該当しない（ミニ開発地域等は例外的に該当する）。500㎡以上は原則として広大地に該当し、500㎡以上であつても、標準的な規模が500㎡以上である場合には例外として広大地に該当しない。500㎡以上で標準的な規模を超える場合には、すべて広大地となる。

(6) 課税庁の主張  
課税庁は、自己の主張する「その地域」極めて狭いエリアの宅地面積の平均値を示し、「甲地は、その標準的な面積と比して著しく地積が広大ではない。」と主張している。17年情報において説明しているただし書き及びなお書きを、通達に置き換えたものである。

(7) 17年情報と通達の関係  
通達の実務解釈として公表されている17年情報を、通達に当てはめて説明することは、通達の抽象的な表現を通達そのものにより解説することとなり、説明が「どう巡り」で、通達で言う「著しく広大」を説明することができない。

元々「その地域」とは、本案件で課税庁が示す様な狭いエリアではなく、常識的に、同じ中学校に通う地域、主婦が夕方徒歩で買い物に行く地域、朝、散歩するのに相当な地域、新聞配達の人が一人配れる地域というのが、「環境等」がおおむね同一と解されるエリアとなると解するのが自然である。

### 3 私の結論

近くに大きなショッピングモールがある場合には、そのショッピングモールに買い物に行く範囲が「その地域」であり、近くに公園があった場合には、犬の散歩において同じ公園に憩うエリアに住む者は、裁決に言う「その地域」ではあるまいか？

### 4 現在の状況

本件については、昨年7月30日付けで争点整理表が送付されており、9月24日には口頭意見陳述を行ったが、それから5ヶ月近く経過しても何の音沙汰も無かった。争点整理表の送付前後には、担当審判官から連絡があり「難しい案件ではないので、裁決までそれほど時間はかからないと思います」といわれていたにもかかわらず、である。

今年2月2日に国税不服審判所に電話し「裁決はまだですか？いつ頃裁決されますか？」と問い合わせを行ったところ、「未定です」の解答しか得られなかった。そこで、「未定であれば、追加の反論書を提出します。」と言ったところ、「重要な事ですか？」と反問されたので「勝てるのであれば重要ではない。今現在で勝つことが難しいのであれば重要です」と答え相手の「新しい主張ですか？」この言葉には「新しい主張でなければ認められない」というような雰囲気があった。私は「新しい主張ではないが、新しい（正しい）解釈です」と答えたところ「それでは、提出して下さい」と言われた。

このための反論書は、2月6日に提出した。早く裁決されて「勝利宣言」を行いたい。