

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

## 利用価値が著しく低下している宅地の評価—宅地の高低差



小菅 貴子 [本郷]

### はじめに

国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4617 利用価値が著しく低下している宅地の評価」には、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%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る旨、ただし、路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、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ない旨記載されています。

今回は、宅地の利用価値が著しく低下しているか否かが争点となった事例のうち、宅地の高低差が争点となった事例をご紹介します。

### I. 利用価値が著しく低下していると認められた事例

平19.4.23非公開裁判（F0-3-146）  
（一部取消し）

#### 1. 事案の概要

本件は、本件各宅地と本件各宅地の東側にある東側道路との高低差が争点となった事例です。本件各宅地は、東側道路と位置指定道路（相続税の申告では私道として評価）を介して西側道路に接しており、本件各宅地の居住者は、位置指定道路を介して西側道路を利用していました。

#### 2. 審判所の判断

本件各宅地は、本件東側道路に接する各宅地に比して、本件東側道路より約1.2m高い土地であり、また、本件各宅地のみが、この高低差のため車両の進入ができないことに加えて、本件東側道路の幅員及び路面状況にも差が認められることなどを総合勘案すると、本件各宅地は、この付近にある他の宅地の利用状況からみて、利用価値が著しく低下した土地に当たると認められる。なお、原処分庁は、本件東側

道路に接する本件各宅地以外の宅地も同道路より高い位置にあることをもって、本件各宅地の利用価値が著しく低下した土地に当たらないと判断しているが、本件各宅地の利用価値が著しく低下した土地かどうかを判断するに当たっては、本件東側道路の路線価を使用すべき宅地の利用状況と比較すべきであるから、原処分庁の主張は採用できない。

### II. 傾斜地にひな壇状にある土地

平29.9.5非公開裁判（F0-3-581）  
（却下・棄却）

#### 1. 事案の概要

本件は、2つの路線価の設定区間に所在する1土地から9土地までの土地について判断されていますが、ここでは、3土地と4土地のみの概要をご紹介します。

本件3土地は、B南側道路に接し、3土地の地盤面と同道路との高低差は100～150cmの範囲にある。3土地に隣接している本件4土地は、3土地と同様に、B南側道路に接しているが、4土地の地盤面と同道路との高低差は150～200cmの範囲にある。

請求人らは、道路が傾斜しており、その両側に接面する宅地の全てに高低差が生じる共通の地勢にある場合には、路線価において高低差が考慮されているといえるが、傾斜地にひな壇状に存在し、その接面する道路は平坦であって、道路の片側の土地は道路と等高で、道路の反対側の土地には高低差がある土地が連たんしている場合には、通常、道路と等高であり、各路線のほぼ中央部に面している土地を標準地として選定し、路線価を評定するため、路線価に高低差が考慮されていないと考えられる。本件各土地は、傾斜地にひな壇状に存在するところ、道路と等高に面する土地に比して、著しく高低差がある土地であるため、路線価に高低差を考慮する必要があると主張しました。

#### 2. 審判所の判断

本件B南側路線価設定区間に接する

各土地の地盤面と本件B南側道路の間には、いずれも高低差があり、また、本件3土地及び4土地の地盤面と本件B南側道路との間には一定の高低差がある。これらの高低差を比較してみると、高低差自体は本件B南側路線価設定区間に接する一連の宅地に共通したものであると認められ、その高低差は、本件3土地及び4土地の地盤面と本件B南側道路との高低差と同程度であることが認められる。

請求人らは、路線価設定区間において道路の片側の土地にのみ高低差がある場合、路線価は、その路線価設定区間のほぼ中央部で道路と等高である側の土地を標準地として選定して設定されているから、路線価には高低差が考慮されていないため、道路と等高に面する土地に比して著しく高低差がある本件各土地は、路線価に高低差を考慮する必要がある旨主張するが、本件各土地の高低差は、それぞれの路線価設定区間に接する一連の宅地に共通している地勢の範囲内にあるから、請求人らの主張には理由がない。

### III. 擁壁が築造された道路の正面路線価の判定

平16.1.29非公開裁判（F0-3-410）  
（棄却）（正面路線価の判定については、請求人の主張が認められています。）

#### 1. 事案の概要

本件は、県道と市道に接面するA土地について、請求人が、A土地は、本件県道の路面とは最大で約2mの高低差があり、かつ、本件県道の間には岩を組みセメントで固める等頑丈に施工された厚い壁が造られ、〇〇〇の許可なくしては取壊すことはできず、その許可も受けることは極めて難しい。そのため、出入口は本件市道側に造られている等から、本件A土地の正面路線は本件市道であるとして相続税の財産評価を行った事例です。

原処分庁は、本件A土地は、本件県道に接しており、本件県道との間の堅固な擁壁（本件県道を構成するものである。）については、道路法24条によ

り道路管理者の承認を受けることによりその工事施工を行うことができるから、本件県道からの開発行為は可能であって、本件県道の利用ができないわけではなく、また、本件県道からの影響を全く受けないというわけでもないこと等から、A土地の正面路線は本件県道であると主張しました。

#### 2. 審判所の判断

本件A土地については、①本件県道側ほぼ全面にわたって擁壁が築造され、その高さは最大で2mを超えており、通常の利用に供する上での障害要因と認められること、②本件A土地の西側に所在する土地以西の土地とは本件県道との接面状況が明らかに異なっていること、③原処分庁が本件A土地の評価において、利用価値の低下を認めて10%の減額をしており、これに従えば、本件県道の路線価による価額は138,105円（155,000×0.99×0.9）と試算され、本件市道の路線価による価額138,600円を下回ること、④本件県道及び本件市道と面する距離は、本件市道の方が大きいこと、⑤有効宅地化率の算定根拠とした本件市道からの開発想定図については基本部分について当事者に争いが無いことなどが認められるのであり、そして、正面路線が土地の利用形態及び価格形成に最も影響を及ぼす路線をいうものと解されることをも併せ考えると、本件A土地の正面路線の判定については、評価基本通達の定め原則を画一的に適用することは適当でなく、上記①ないし⑤の状況を総合勘案して行うのが相当であるから、本件A土地の正面路線は本件市道と判断される。

### おわりに

TAINSで上記判決を検索する場合のキーワードは、「利用価値」、「高低差」です。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ  
TEL 03(5496)1195

会計事務所向けシステムなら

# MJS

ミロク情報サービス



MJSイメージキャラクター 菊川 怜

## 会計事務所の月次監査業務をご支援します! AI MJS AI 監査支援™

こんな課題ありませんか?

決算業務ができる職員が不足している

月次や本決算のチェックに時間がかかっている

働き方改革として業務効率化に取り組みたい

MJS AI 監査支援で課題を解決!

- 解決 1 残高・仕訳チェックの自動化でスピードアップ
- 解決 2 見落としがちな間違いも確実なチェックで作業効率化
- 解決 3 チェックルールにより監査業務の標準化を推進



「AGELINK NX-Pro」で、会計事務所のデータを一元管理すると共に、「MJS AI 監査支援」で顧問先の月次監査業務をスムーズに行うことが可能です。

会計データ 会計事務所向けERPシステム



MJS 財務と経営システムのリーディング・カンパニー  
株式会社ミロク情報サービス  
東証第一部上場（証券コード9928）

MJS AI 監査支援 検索



●AGELINK NX-Proは株式会社ミロク情報サービスの登録商標です。●MJS AI 監査支援は、AGELINK NX-Proのオプションサービスです。