

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

## SERIES TAINS 解体新書

### 評価通達により難き「特別の事情」の有無 — 納税者側からの個別事情の主張 —



依田 孝子 [大森]

#### はじめに

相続財産の時価は、客観的交換価値と解されていますが、実務上は、財産評価基本通達（評価通達）の定めにより評価した価額によることとされています。しかし、評価通達による評価額が時価を上回る場合、評価通達の定めにより難き「特別の事情」があると認められるときは、鑑定評価額等を時価とすることができます。今回は、納税者側の主張立証により「特別の事情」が認められた事例をご紹介します。

#### I 市街地農地の評価

令2. 10. 9東京地裁  
(認容) (確定) Z 888 - 2344

##### < 事案の概要 >

この事案は、原告が、相続税申告後、本件土地（1461㎡の市街地農地・生産緑地・無道路地）の価額につき、鑑定評価に基づき571万円と評価して更正の請求をしましたが、処分行政庁が、それを認めず、評価通達に基づき2172万円と評価して更正処分をしたことから争われました。

##### < 裁判所の判断 >

裁判所では、次のとおり判断し、本件土地について、評価通達により難い特別の事情を認め、更正処分は違法であるとして取り消しました。

- ① 評価通達の定めは、一般的には合理性を有するものと認められるが、本件土地を宅地に転用するのに、評価通達40 - 2《広大な市街地農地等の評価》や24 - 4《広大地の評価》の定めが想定する程度を著しく超える宅地造成費等（建築基準法上の道路まで通路を開設するのに必要な費用を含む。）を要するような場合には、評価通達により難い特別の事情があると解される。
- ② 本件土地を評価通達に基づき評価した場合には、広大地補正を行うと、2052万6444円（評価通達40 - 3による生産緑地補正前の金額）を減価して評

価することになる。

- ③ 原告による不動産鑑定評価書及び造成工事御見積書によれば、本件土地を宅地として造成するのに必要な費用は、道路提供土地買取価格1473万5729円、造成工事費3570万6960円、倉庫取壊費用14万2922円の合計5058万5611円となる。
- ④ 本件土地は、宅地転用に当たり、評価通達40 - 4の定めが想定する2052万6444円程度を著しく超える、5058万5611円（評価通達ベース額である80%に引き直して4046万7488円）の宅地造成費等を要するのであるから、評価通達により難い特別の事情があると認めるのが相当である。

#### II 雑種地の評価

平29. 6. 15大阪地裁  
(一部認容、棄却) Z 267 - 13024  
平30. 2. 2大阪高裁  
(控訴棄却) (確定) Z 268 - 13120

##### < 事案の概要 >

この事案は、原告（控訴人）らが、評価通達に基づき相続の申告をした複数の土地等につき、その評価額が相続開始時の時価を上回っていたとして、鑑定評価等に基づき更正の請求をしたところ、認められなかったため争われたものです。

##### < 裁判所の判断 >

裁判所では、次のとおり、丙土地について、特別の事情があると認め、その時価は鑑定評価額（220万円）であるとししました。また、その他の土地等については、特別の事情を認めず、原告らの請求を棄却しました。

- ① 丙土地は、戸建住宅に囲まれた住宅街の中にある相当不整形な土地であり、建築基準法上の道路と接道していないことが認められる。
- ② 丙土地が不整形地であることは、不整形地補正（評価通達20）によって適切に反映されていると認められるが、丙土地が無道路地であることは、無道路地補正（評価通達20 - 2）によ

っても十分に考慮できていない。

- ③ 評価通達20 - 2によれば、無道路地補正は、実際に利用している路線の路線価に基づき、不整形地補正をした価額から100分の40の範囲内で、通路開設費用相当額を控除する方法で行うこととなっているところ、計算によれば丙土地の通路開設費用相当額は912万6600円であり、これは丙土地の不整形地補正後の価格である549万8612円すら上回る金額であり、その100分の40（219万9444円）をはるかに超える金額となる。
- ④ 評価通達上は、丙土地が市街化区域内にある以上、宅地に比準して評価せざるを得ないから、宅地に比準して評価したことをもって評価通達の適用を誤ったとはいえないが、評価通達では接道義務を満たしていないことを十分に反映することができず、これは評価通達によっては適正な時価を算定することができない特別の事情といえることができる。

#### III マンションの評価

平22. 9. 27非公開裁判  
(一部取消し) F 0 - 3 - 249

##### < 事案の概要 >

この事案は、審査請求人らが、相続により取得したマンション（本件マンション）について、評価通達に基づき評価して相続税の申告を行った後、本件マンションの時価は売却価額であるとして、更正の請求をしたところ認められなかったことから争われたものです。

##### < 審判所の判断 >

審判所では、次のとおり判断し、審査請求人の主張の一部を認めました。

- ① 本件マンションは、種々の固有の事情が認められるところ、A不動産販売による価格の査定、同社との媒介契約の状況及び売買契約に至るまでの経緯やその状況等からすれば、本件マンションの売却価額3800万円は、これらの事情を十分考慮した上で決定された

価額であると認められる。

- ② そして、審査請求人らの売申込により売却したことが、例えばいわゆる売り急ぎに該当し、これを理由としてその売却価額が下落したといえる事情に該当するとも認められず、また、審査請求人らと買受人と間に親族等の特別な関係が認められないことなどの事情から判断すると、その売却価額に恣意的な要素が入る余地はなく、本件マンションの売却価額は売却時における本件マンションの適正な時価を反映しているものと認められる。
- ③ そうすると、本件マンションの売却価額を基に時点修正を行って本件マンションの相続開始日の時価を算定することには合理性があると認められる。
- ④ 時点修正の基となる変動率について、審査請求人らの主張する地価変動率は相当ではなく、国土交通省土地・水資源局が発表した「東京圏の市区の対前年変動率」に基づき求めた変動率を採用することが相当であると認められる。よって、本件マンションの時価を算定すると、3974万8953円となる。
- ⑤ したがって、本件マンションの相続税評価額4381万0958円は、相続開始時におけるその財産の時価を上回っているものと認められるから、本件の場合、財産の相続税評価額が相続開始時における財産の時価を上回っている特別の事情に該当することとなる。

#### おわりに

TAINSで、上記の判決・裁決を検索する場合は、〔細かい条件を指定して検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「特別の事情」「220特別の事情」「110特別の事情」などの検索ワードを入力します。

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

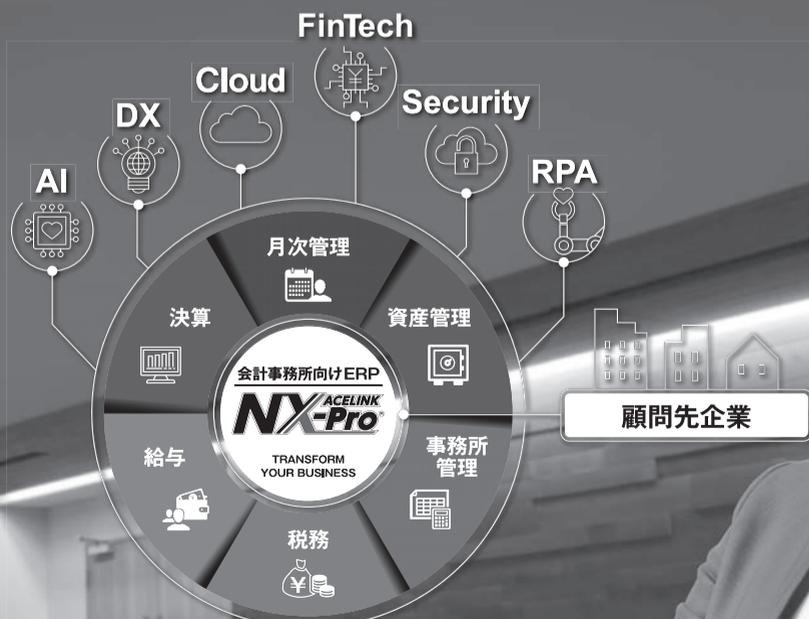
## ミロク情報サービス

MJSでは、最新テクノロジーを活用したサービスを提供することにより会計事務所と顧問先企業の関係をより強固なものとし、会計事務所の新たなビジネス創出を支援します。

●記載の製品名は株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

ACELINK NX-Pro 検索

MJSはミロク会計人会とともに企業経営をサポートしています。



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イメージキャラクター 菊川 伶