

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

## 相続税における無道路地の評価



小菅 貴子〔本郷〕

### はじめに

財産評価基本通達（評価通達）20-3《無道路地の評価》は、無道路地（道路に接しない宅地）の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき同通達20《不整形地の評価》等の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する旨を定めています。

今回は、無道路地の評価が争点となった事例をご紹介します。

### I. 無道路地である雑種地について、鑑定評価額が認められた事例

平29.6.15大阪地裁（Z267-13024）（一部認容・棄却）  
平30.2.2大阪高裁（Z268-13120）（棄却）（確定）

#### 1. 事案の概要

本件は、控訴人（原告）Iらが相続税の申告（本件申告）を行ったあと、土地の評価額が過大であったなどとして更正の請求をしたのに対し、原処分庁が更正をすべき理由がない旨の通知処分等をしたという事案です。

被控訴人（被告・国）は、控訴人の本件申告は、評価通達に従い、丙土地が市街化区域内にあることから宅地に比準して評価することとした上で、不整形地補正及び無道路地補正をしており、丙土地の各事情は、これらの補正によって適正に評価されていると主張しました。

#### 2. 大阪地裁の判断

（大阪高裁判決では、丙土地の評価は争点となっていないので、大阪地裁判決のみ記載します。）

評価通達20-3《無道路地の評価》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をはるかに超える金額となっている。このように、丙土地を実際に宅地として使用するためには、建築基準法等で定める接道義務を満たすために相当多額の費用を要し、現実的には雑種地として利用するしかなく、評価通達に定める無道路地補正では評価額に十分反映することができない。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、上記のとおり、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うことができる。したがって、丙土地につき、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があると認められる。

丙土地の適正な時価を検討するに、不動産鑑定評価（原告側の提出書証）による評価額は220万円であり、本件全証拠を総合しても、丙土地の適正な時価が同額を下回ることをうかがわせる事情は認められない。（中略）丙土地を取得した原告Iの関係では丙土地の評価額を同原告が主張する220万円と認めるのが相当である。

### II. 道路として整備することが決定されている市有地に隣接する土地

平29.6.23非公開判決（F0-3-568）（棄却）

#### 1. 事案の概要

本件は、請求人が平成24年〇〇月〇〇日に開始した相続により取得した土地区画整理事業による仮換地指定を受けた本件土地2（被相続人が、平成22年2月18日付で大規模小売事業者（A社）との間で事業用借地権設定契約のための覚書を締結。）について、無道路地として評価通達20-3《無道路地の評価》の定めを適用して相続税の申告をしたところ、原処分庁が、本件土

地2は無道路地に該当しないなどとして、更正処分等を行ったことから、請求人がその取消しを求めた事案です。

#### 2. 国税不服審判所の判断

①原処分関係資料によれば、A社の担当者が、原処分庁の調査担当職員に対し、平成20年8月21日付の仮換地変更指定に係る区画分割が決定した段階で、将来、本件土地2に隣接する本件市有地を道路として整備して民有地を地権者に返還することが決まっております。地権者にもその旨説明をしていた旨申述していること、②本件区画整理事業においては各画地が道路に面すべきことが換地規程に定められており、本件市有地が道路として整備されないのであれば、多数の無道路地が生じ、換地規程や健全な市街地の造成を図ることを目的とする土地区画整理法の目的（第1条）に反すること、③A社と請求人及び本件市有地に面する土地の各所有者との間で、A社との事業用定期借地契約期間の満了後に本件市有地を道路として整備することにつき合意し、覚書の内容及び文言を確定し、A社内部の決裁を経てその締結をするには相当の期間を要すると考えられるといえ、上記①ないし③からすれば、仮換地変更指定の段階で、既に本件市有地は道路として整備することが決定されており、これを前提に換地処分及びA社の出店が行われたものであるといえ、本件相続の開始日において、A社との事業用定期借地契約期間が満了した場合には本件市有地が道路として整備されることは確定的であったものと認められる。

したがって、本件土地2には無道路地通達を適用することはできない。

### III. 接道義務を満たさない雑種地

平19.6.22非公開判決（F0-3-319）（棄却）

#### 1. 事案の概要

本件は、固定資産税の課税において雑種地とされている乙土地（倍率方式により評価する地域に所在）について、宅地に比準して評価すべきかが争

点となった事案です。

請求人は、乙土地は、形状は宅地に類似しているが、建築物を建築することができない土地なのであるから、そもそも宅地を比準地として評価するのは誤りである等と主張しました。

#### 2. 国税不服審判所の判断

①乙土地は、アスファルト舗装された道路（1項道路ではない。）に接しており、付近との高低差もなく、整地された矩形の土地であること、②乙土地の周辺地域の道路は、建築基準法42条1項5号の位置指定がされれば建築基準法上の道路になること、③乙土地は、都市計画区域に所在するが、市街化区域及び市街化調整区域の定めがない、いわゆる非線引きの都市計画区域であること、④乙土地の周辺区域には一般住宅が散在しており、それらの住宅地と乙土地は区画された形状など状況が類似していること等の各事実からすると、乙土地の周辺地域は、一団の宅地造成開発が行われていた地域であり、現に同地域内では住宅が散見されるように、建物の建築が可能な地域であると認められる。

そうすると、乙土地は、接道義務を満たしていないことから建物の建築が制限されているとはいえ、同土地の周辺地域は、道路の位置指定がされれば建築が可能で、宅地化された地域であり、同土地の状況も宅地の状況に最も類似していると認められるから、同土地の価額は、状況が類似する付近の宅地を比準地として評価するのが相当である。そして、同土地が接道義務を満たさないことによって建物の建築ができない点は、評価通達20-3《無道路地の評価》の定めによってしんしゃくするのが相当である。

### おわりに

TAINSで上記判決等を検索する場合のキーワードは、「財産評価基本通達」、「無道路地」です。

TAINSの入会については、ホームページ上にあるお問い合わせフォームもしくはメール〈info@tains.or.jp〉にてお問い合わせください。

会計事務所のシステムなら

# MJS

## ミロク情報サービス

- 特長1 会計事務所向けERPで、顧問先情報の一元管理を実現。会計事務所の機動力を強化。
- 特長2 各種システムの連携で顧問先の早期決算を実現。自計化も支援。
- 特長3 全国対応!安心して導入・運用できる環境や業務効率化の実現をワンストップで提供。



MJS 株式会社ミロク情報サービス

MJS 会計事務所向け

検索

