

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

評価方法の定めがない財産の評価 — 青地が存在する宅地・増改築等をした家屋 —



依田 孝子 [大森]

はじめに

相続財産の価額は、時価によるものとされ、そ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（以下「評価通達」という。）の定めに基づき評価した価額によります（評基通1(2)）。そして、評価通達に評価方法の定めがない財産の価額は、評価通達に定める評価方法に準じて評価することとされています（評基通5）。

今回は、評価方法の定めがない財産の評価について、争われた判決・裁決をご紹介します。

I 青地が存在する宅地の評価

平30. 11. 30東京地裁判決（棄却）（確定）Z888-2239

<事案の概要>

原告らは、A市所有のいわゆる青地（旧水路）が存在している土地（本件土地）について、青地部分を含めた全体を評価単位とし、評価通達に定める路線価方式により、本件土地に係る1㎡当たりの価額を求めた上で、当該価額に本件土地の地積（青地部分の地積を除いたもの）を乗じて算出した額で相続税の申告をしました。

処分行政庁は、本件土地について、青地も含めた本件土地の評価額から、青地部分の払下費用相当額を控除した額により、更正処分等を行いました。

<裁判所の判断>

裁判所では、次のとおり判断し、本件土地は、評価通達20-2（無道路地の評価）に準じた評価方法によることを相当としました。

① 本件土地には、A市所有の青地が存在していたが、当該青地は埋め立てられ、相続開始時における本件土地の現況地目は、青地部分も含めて宅地となっていたことが認められる。

② このような青地が存在する場合の宅地の評価方法については、評価通達

に定めがないから、評価通達5に基づき、評価通達に定める評価方法に準じて評価することになる。

③ この点、被告は、評価通達20-2に準じ、青地部分も含めた本件土地全体の評価額から、当該青地部分の払下費用相当額を控除するのが相当と主張しており、かかる評価方法は、青地が存在する宅地は、青地部分を含めて宅地として利用しようとする場合に、当該青地部分について払下費用相当額の負担が生ずることが想定されることから、無道路地における開設通路部分の価額の控除と同様に上記相当額を控除するというものであり、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであると認められる。

④ この点、原告らは、本件土地全体の評価額を算出した上で、青地面積と青地以外の面積の割合に応じて按分すべき旨主張する。しかし、青地部分の評価額が青地以外の評価額と同等になるとは認められず、このような評価方法によると、青地以外の評価額が本来の評価額より低い金額となることが容易に想定でき、相当とは認められない。

II 増改築等に係る家屋の評価

1. 相続開始前に改築工事をした家屋

平28. 11. 17非公開裁決（棄却）F0-3-518

<事案の概要>

審査請求人らは、相続財産である家屋（本件家屋）の価額について、評価通達89《家屋の評価》の定めにより評価〔固定資産税評価額×1.0〕をして、相続税の申告書を提出しました。

原処分庁は、本件家屋は増改築等に係る家屋の状況に応じた固定資産税評価額が付されていない家屋に当たるとして、更正処分等を行いました。

<審判所の判断>

審判所では、本件家屋の価額について、評価通達89-2《文化財建造物で

ある家屋の評価》の定めを参考に評価するのが合理的であると判断しました。

① 本件家屋に相続開始前に行われた改築工事（本件工事）は、建物の主要構造部を残して全面的に改築したものであり、その請負代金額に照らしても、これによって従前家屋の価値を相当に増加させるものであったと認められる。

② しかし、本件家屋の固定資産税評価額は、本件工事が施された後も現在に至るまで変更がなく、本件工事による価値の増加が固定資産税評価額に反映されていないことからすれば、本件家屋は、相続開始日において、増改築等に係る家屋の状況に応じた固定資産税評価額が付されていない家屋であったと認めるのが相当である。

③ このような家屋は、評価通達5に定める評価通達に評価方法の定めのない財産に当たり、評価通達に定める評価方法に準じて評価することとなる。

④ 本件家屋については、家屋に固定資産税評価額が付されていない場合等の評価方法を定めた評価通達89-2の定めを参考に評価するのが合理的である。その評価額は、《固定資産税評価額+〔工事代金の総額-償却費相当額〕×70%〕×《1.0》で算定される。

2. 相続開始時に改修工事中の貸家

この事例は、前掲の平成30年11月30日東京地裁判決の争点の一つです。

<事案の概要>

原告は、老朽化に伴う大規模な改修工事の施工途中にある3棟の貸家（本件各貸家）について、固定資産税評価額に基づいて算出した評価額（評基通89・93）で相続税の申告をしました。

処分行政庁は、本件各貸家について、改修工事により本件各貸家の価値が増加したものであるとして更正処分等を行いました。

<裁判所の判断>

裁判所では、本件各貸家のうち増改築等に係る部分の価額は、評価通達97《構築物の評価の方式》に準じて評価

することに合理性を認めました。

① 本件各貸家は、相続開始（平成24年11月）前の平成24年7月30日から、B社の施工により、改修工事が行われたが、相続開始日には、同改修工事が完了した部分と完了していない部分があった。

② 本件各貸家については、相続開始時の固定資産税評価額において、改修工事による価値増加分が考慮されていないところ、このような場合の家屋の評価方法については、評価通達に定めがないから、評価通達5に基づき、評価通達に定める評価方法に準じて評価することになる。

③ 被告は、このような場合は、評価通達89《家屋の評価》及び97《構築物の評価の方式》に準じ、①増改築等に係る部分以外の部分に対応する固定資産税評価額に、②当該増改築等に係る部分の価額〔（再建築価額-償却費相当額）×70%〕を加算した価額に基づき評価するのが相当である旨主張する。

④ 上記の評価方法は、固定資産税評価額を基礎としつつ、家屋の状況に応じた補正を加えるものであって、適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するといえる。

おわりに

平成30年11月30日東京地裁判決は、TAINSの検索トップ画面のフリワード欄に、「H30-11-30」と入力すると簡単に検索することができます。また、この判決の裁決（平成28年12月7日公表裁決）は、「H28-12-07」と入力すると検索することができます。

この裁決では、具体的な評価方法等が参考となりますので、判決と併せてご利用ください。

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

会計事務所の皆様へ

消費税 8% 10% なら
税務 に強い
MJS に
お任せください!

複数税率で複雑化する消費税改正!
MJSなら消費税改正対策も万全です。



MJSイメージキャラクター 高橋 ひかる

2019年10月から

消費税が
10%に

会計事務所の皆様と共に歩んで40年以上。
MJSなら「消費税改正対策」も強力サポート

- 消費税の複数税率・軽減税率への対応
- 「IT導入補助金」対象*
- 新元号（令和）にも対応

※対象製品や補助金の適用については、MJSのホームページをご確認ください。



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）

●記載の製商品名は株式会社ミロク情報サービスの登録商標です。