



広大地の評価その適用の有無

～利用単位・周辺地域の標準的使用・路地状開発～

財産評価基本通達24-4(広大地の評価)は、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で、開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものについて、減額の補正を行うこととしています。今回は、相続税評価額の計算上、広大地の評価を適用すべきか否かが争われた裁決をご紹介します。(平成21年4月6日非公開裁決・一部取消し・TAINSコードF0-3-244)

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

この事案は、審査請求人らが、相続税の申告をした後、相続により取得した土地は広大地の補正等をして評価すべきであるとして更正の請求をしたところ、原処分庁が、更正をすべき理由がない旨の通知処分等を行ったことから、その取消しを求めて争われたものです。

<審判所の判断>

不服審判所では、次のとおり判断し、D土地について広大地の評価の適用を認めています。

1. 評価単位(B土地)

審査請求人らは、B土地を一体の土地として評価すれば、著しく地積が広大な宅地に該当する旨主張するが、B土地(貸家が数棟ある貸家建付地等)については、その利用の単位となっている14区画に区分して評価することになる。これらの区画の地積は、99.87㎡から287㎡で、周辺の宅地の地積に比して著しく広大であるとは認められないので、B土地の相続税評価額の計算上、広大地の評価の適用はない。

2. 標準的使用(D土地)

(1) D土地は、①低層住宅地における良好な居住の環境を保護する第一種低層住居専用地域に存し、建ぺい率が50%、容積率が80%であって、建築物の高さ制限は10m以下であり、②付近の土地の利用状況は、一部に3階建程度の集合住宅が存するものの、大部分は戸建住宅の用に供され、③本件相続開始日前5年程度の近隣での宅地開発状況は、戸建住宅となっているものが多くその中には地積2,000㎡以上の土地が含まれると認められるから、D土地の周辺地域の標準的使用は戸建住宅の敷地である。

(2) D土地には鉄筋コンクリート造陸屋根4階建の共同住宅が存在しているが、その建物は建築後35年を経過していること、本件相続開始日においては、建物建築後の都市計画の変更により、同じ4階建の建築物の建築はできないことなどの特殊事情があることから、その建物の存在を考慮しても、D土地はマンション適地等には該当するとはいえない。

(3) そして、①D土地周辺の標準的な戸建住宅の敷地面積は190㎡程度であり、D土地の地積(3,355㎡)は、これに比して著しく広大と認められ、②また、D土地は、接面道路から奥行距離の長い形状と認められ、戸建住宅の敷地として利用する場合には、敷地内の道路開設など公共公益的施設用地を負担する必要が認められるから、D土地の相続税評価額の計算上、広大地の評価の適用を認めるのが相当である。

3. 公共公益的施設用地の負担(C土地等)

C土地等については、原処分庁の開発想定図のとおり路地状敷地を組み合わせた開発が経済的に合理性を有するということができ、経済的に合理性のある戸建住宅用地の分譲を行った場合において、公共公益的施設用地の負担が必要な土地とは認められないから、広大地の評価の適用は認められない。

……(税法データベース編集室 依田孝子)

◇以上の裁決例について詳細(全文・A4判65頁)が必要な方は、送料実費とも1,500円(税込み)で頒布しますので下記あてご一報ください。