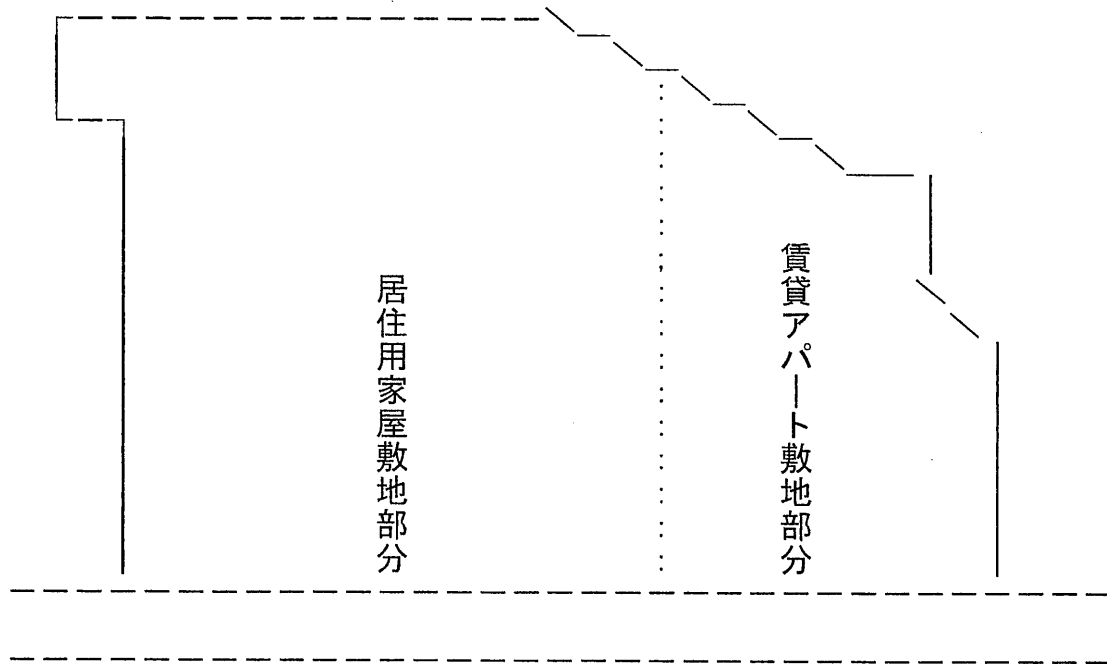


Q市R町22番地 家屋番号 22番の5
 住宅 木造瓦葺2階建
 1階 206.64平方メートル
 2階 36.49平方メートル

但し、持分9分の5

なお、土地については次図のとおり居住用家屋の敷地の部分とする。



別紙3 本件建物の明細

・平成12年12月7日の登記簿謄本（平成10年12月9日証明分）

表 題 部	主たる建物	所 在	Q市R町2 2 番地		家屋番号		1 4 9 番		
		種 類	居宅		構 造		木造、瓦葺、2階建		
		床面積	1階	2 0 6 . 6 4 平方米	2階	3 6 . 4 9 平方米			
	付属建物	種 類	物置		構 造		木造、瓦葺、平屋建		
		床面積	1階	2 8 3 . 9 6 平方米	原因・日付		昭和5 9 年6 月2 0 日取毀		
甲 区	建物	種 類	居宅		構 造		木造、瓦葺、2階建		
		床面積	1階	5 3 . 9 5 平方米	2階	3 8 . 3 8 平方米			
	所 有 権	1 所有権保存 昭和4 1 年2 月1 6 日受付第○号 所有者 Q市R町2 2 番地 F				2 所有権一部移転 平成1 0 年1 2 月3 日受付第○号 原因 平成1 0 年1 0 月2 6 日 贈与 共有者 Q市R町2 2 番地 持 分 9 分の1 G（請求人）			

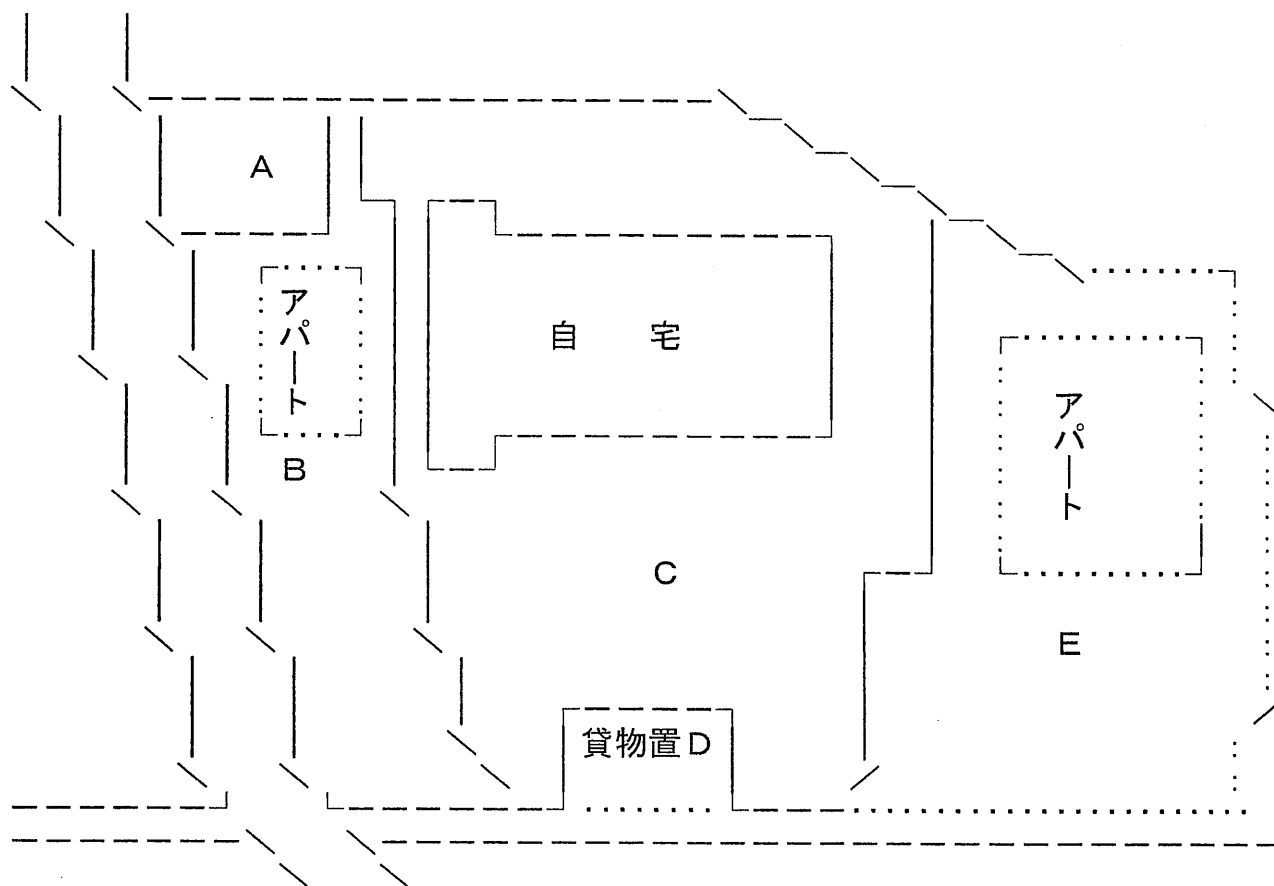
・平成10年度の固定資産評価証明書（平成10年11月12日証明分）

家屋	所在地番	Q市R町22	家屋番号	149
	床面積1階	219.71平方メートル	床面積1階以外	36.05平方メートル

29

家 屋	構造・屋根	木造、草葺	地 上 階 数	2
	評 価 額	4, 4 6 2, 9 9 1円		
	所在地番	Q市R町22	家屋番号(符号)	1 4 9 (0 0 2)
	床面積1階	1 4. 0 8 平方米	床面積1階以外	—
	構造・屋根	木造、草葺	地 上 階 数	1
	評 価 額	2 1, 9 0 2円		

別紙4 請求人の答述内容を図示したもの



利用区分	地 番	上図の全体	内22-1分
A 空地	20	105. 30平方米	
B アパート	21-1	307. 89平方米	—
C 自宅	21-1、22-1	777. 68平方米	690. 85平方米
D 貸物置	22-1	32. 00平方米	32. 00平方米
E アパート	22-1	462. 30平方米	462. 30平方米
合計面積	—	1685. 17平方米	1185. 15平方米

○ 請求人答述内容要旨

- 1 本件土地は、地番が22-1の部分であり、贈与を受けたのは自宅に係る部分である。
- 2 本件建物は、Cの自宅及びDの貸物置である。

30

10 広大地の評価

① 基本的な考え方

(1) 広大地の評価方法の制定の経緯

評価対象地が広大地である場合であっても、平成5年12月31日以前においては財産評価基本通達上に特別なしんしゃく配慮の定めは設けられていませんでしたが、広大地であることが宅地の価額形成に与える影響を考慮して、平成6年2月15日付けの『財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）』（課評2-2他）により、有効宅地化率の概念を導入した広大地の評価方法が財産評価基本通達の取扱いとして新設されました。

上記により新設された広大地の評価方法については、平成12年6月13日付けの『財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）』（課評2-4他）により改正され、その評価の定める具体的な適用に際しての実務上の取扱い（㊦『公共公益的施設用地となる部分の地積』から除外されるものの解釈の明確化）が新たに示される等、その評価方法が一層精緻なものとされました。

更に、平成16年6月4日付けの『財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）』（課評2-7他）では、従前の開発想定図の作成を前提とした有効宅地化率を基に評価する方法から、当該評価対象地である広大地の地積を把握することにより形式的に算定される『広大地補正率』を基に評価する方法に、その評価方法が抜本的に改正されました。

財産評価基本通達に定める広大地の評価に対する取扱い（概要）を期間別に掲げると下記のとおりになります。

区 分	適用期間	広大地の評価に対する取扱い（概要）
第1期 (改正前)	平成6年1月1日から 平成15年12月31日まで	有効宅地化率を算定する方式 当該評価対象地である広大地について、開発想定図を作成し、開発行為を行うとした場合に必要とされる公共公益的施設（道路、公園等）用地部分の地積を除外した換価性を有する宅地部分の地積が全体の地積のうちに占める割合（有効宅地化率）を基礎に算定する方式
第2期 (現 行)	平成16年1月1日以降	広大地補正率を算定する方式 広大地に係る鑑定評価事例を基に、統計学上の処理方法によって、当該評価対象地である広大地の地積との相関関係から算出される割合（広大地補正率）を基礎に算定する方式

(2) 広大地の定義等

(イ) 広大地の定義

現行の財産評価基本通達24-4（広大地の評価）の取扱いでは、『広大地』とは、下記に掲

げる④から⑥までの要件のすべてを充足している宅地をいいます。

- ④ 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あること
- ⑤ 都市計画法第4条（定義）第12項に規定する開発行為（以下『開発行為』といいます。）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こと

参考資料 都市計画法第4条（定義）第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

⑥ 下記(A)又は(B)に掲げる広大地に該当しない適用除外地以外のものであること

(A) 財産評価基本通達22-2（大規模工場用地）に定める大規模工場用地に該当するもの

（注） 財産評価基本通達に定める『大規模工場用地』とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます。ただし、路線価地域においては、財産評価基本通達に定める地区区分が大工場地区として定められた地域に所在するものに限られます。

【参考】 大規模工場用地の評価方法自体が、地積が極めて大きいことを前提として求められていることから、当該評価について、更に、広大地の評価方法を重複適用すると不合理な結果が生じることになります。

(B) 中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいいます。）

【参考】 開発行為を行うとした場合において、その開発行為完了後に建築される建築物の敷地内に存することとなる公園、緑地等その建築物の敷地を構成する部分の地積及び開発行為完了後に有償譲渡することができると見込まれる購買施設等の用に供される土地の地積は、いわゆる『潰れ地』には該当しないことから、上記⑤に掲げる公共公益的施設用地の範囲には含まれず、結果的に、広大な地積を有する宅地であってもこのような状況にあるものについては、財産評価基本通達に定める広大地には該当しないことになります。

実務上において、上記に掲げる広大地の定義要件を充足する事例として、宅地開発が可能な市街化区域内に存し、相当の地積規模を有すると認められる宅地、農地（市街地農地、市街地周辺農地）、山林（市街地山林）、原野（市街地原野）及び近傍類似地が宅地又は宅地転用可能地であると認められる雑種地等が考えられます。

⑦ 上記に掲げるとおり、評価地目が宅地に該当しないものであっても、一定の要件を充足した農地等については財産評価基本通達上の広大地に該当することから、平成16年6月4日付けの『財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）』（課評2-7他）において、新たに下記の取扱いを新設して、その評価方法の明確化が図られています。

- ① 財産評価基本通達40-2（広大な市街地農地等の評価）
- ② 財産評価基本通達49-2（広大な市街地山林の評価）
- ③ 財産評価基本通達58-4（広大な市街地原野の評価）

(ロ) 広大地の定義に関する留意点

④ 『公共公益的施設用地』の意義

上記(イ)③に掲げる『公共公益的施設用地』とは、都市計画法第4条（定義）第14項に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び都市計画法施行令第27条に掲げる教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地（その他これに準ずる施設で、開発行為の許可を受けるために必要とされる施設の用に供される土地を含む。）をいうものとされています。

参考資料 都市計画法第4条（定義）第14項

この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(注) 政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とされています。

参考資料 都市計画法施行令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

⑤ 『公共公益的施設用地の負担が必要』であるか否かの判定

上記(イ)④に掲げる『公共公益的施設用地の負担が必要』であるか否かの判定については、評価対象地である広大地について経済的に最も合理的であると認められる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の必要性の有無によって判断されるものと考えられます。

(3) 広大地の評価方法の考え方

上記(2)に該当する広大地については、平成10年代前半には、広大地の評価について財産評価基本通達の定めを適用するのではなく不動産鑑定士による不動産鑑定評価による申告が数多く見受けられました。そこで、このような広大地の鑑定評価事例を基に、1㎡当たりの鑑定評価額が正面路線価に占める割合と評価対象地の地積との関係を統計学的手法（最小二乗法による回帰分析）を用いて分析、検討を行い、評価の安全性及び簡便性にも配慮して定められた『広大地補正率』を求め、これを広大地の評価上のしんしゃく割合に用いようとする考え方です。

② 評価方法

上記①(2)に定める広大地の価額は、原則として、次に掲げる区分に従って、それぞれ次により計算した金額によって評価します。（評基通24-4）

(1) その広大地が路線価地域に所在する場合

その広大地の面する路線の路線価（注）に、財産評価基本通達15（奥行価格補正）から同通達20-5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めにかわるものとして、次の（算式1）により求めた『広大地補正率』を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗

じて計算した金額によって評価します。この取扱いを算式に示すと下記（算式2）のとおりになります。

$$\text{(算式1)} \quad \text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2} \quad (\text{㊟ (算式1) には、端数処理はありません。})$$

$$\text{(算式2)} \quad \text{その広大地の面する路線の路線価 (注)} \times \frac{\text{上記 (算式1) により求めた『広大地補正率』}}{1} \times \text{地積}$$

(注)『その広大地の面する路線の路線価』とは、評価対象地である広大地が接面する路線が2以上ある場合には、原則として、その広大地が面する路線の路線価のうち最も高いものをいうものとされています。

なお、財産評価基本通達上の取扱いでは、上記（算式2）により評価する広大地は、5,000㎡以下の地積のものとするものとされており、この場合（地積が5,000㎡の場合）における広大地補正率は、0.35が下限となることに留意する必要があります。

参考 広大地の地積と広大地補正率の関係

広大地の地積	広大地補正率	広大地補正率の計算過程
1,000㎡	0.55	$0.6 - 0.05 \times \frac{1,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}$
2,000㎡	0.50	$0.6 - 0.05 \times \frac{2,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}$
3,000㎡	0.45	$0.6 - 0.05 \times \frac{3,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}$
4,000㎡	0.40	$0.6 - 0.05 \times \frac{4,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}$
5,000㎡	0.35	$0.6 - 0.05 \times \frac{5,000\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}$

(2) その広大地が倍率地域に所在する場合

その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額を財産評価基本通達14（路線価）に定める路線価として、上記(1)に準じて計算した金額によって評価します。この取扱いを算式に示すと下記のとおりになります。

$$\text{(算式)} \quad \text{評価対象地である広大地について標準化補正して求められた1㎡当たりの価額} \times \frac{\text{上記(1)の(算式1)に係る『広大地補正率』}}{1} \times \text{地積}$$

この場合において、『標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額』については、当該評価対象地である広大地が存する付近にある標準（中庸）的な画地規模を有する宅地の価額との均衡を考慮して算定することに留意する必要があります。

(3) 評価上の留意点

(イ) 『財産評価基本通達15（奥行価格補正）から同通達20-5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めに代わるもの』の意義

現行の取扱いに基づく『広大地補正率』が適用される場合には、財産評価基本通達15（奥行価格補正）から同通達20-5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までに定める各種の補正規定を適用せず、正面路線価、広大地補正率及び地積の三要素のみによって評価するものとされています。

第2章 土地等の評価の実務

参考 現行の取扱いが適用される前の取扱い（平成15年12月31日以前に課税時期が到来したもののについて適用）では、従前の『広大地補正率（有効宅地化率）』は、財産評価基本通達15（奥行価格補正）に定める奥行価格補正率にのみ代替して適用するものとされていました。

財産評価基本通達に定める広大地について、現行の取扱いの適用前後における広大地補正率と他の各種補正率との重複適用関係をまとめると下表のとおりになります。

財産評価基本通達（『財評通』）に定める各種補正率	重複適用関係	
	現行(平成16年1月1日以降)の場合	従前(平成15年12月31日以前)の場合
・ 財評通15（奥行価格補正）	×	×
・ 財評通16（側方路線影響加算）	×	○
・ 財評通17（二方路線影響加算）	×	○
・ 財評通18（三方又は四方路線影響加算）	×	○
・ 財評通20（不整形地の評価）	×	○
・ 財評通20－2（無道路地の評価）	×	－（注3）
・ 財評通20－3（間口が狭小な宅地等の評価）	×	○
・ 財評通20－4（がけ地等を有する宅地の評価）	×	○
・ 財評通20－5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）	×	○

（注1） ○⇒重複適用可 ×⇒重複適用不可

（注2） 財評通19の定めは、現在削除されています。

（注3） 無道路地の場合には、そのままでは都市計画法に規定する開発行為が認められないことから、明確的な取扱いは示されていませんでしたが、広大地補正率（有効宅地化率）との重複適用については、開発行為が容認されないこととの関係で直ちに重複適用不可と判断するのではなく、慎重な対応が必要（事例によっては、広大地評価が可能な場合もある。）であると考えられていました。

（ロ）広大地の評価方法を適用すると不利になる場合の取扱い

上記(1)又は(2)に掲げる広大地の評価方法に基づいて計算した価額が、当該広大地について、広大地の評価方法（評価対象地に係る地積から算定した広大地補正率を基に評価する方法）を適用しないで、通常の路線価方式（奥行価格補正率等の各種補正率を基に評価する方法）又は倍率方式により評価した価額を上回る場合には、当該広大地については、上記(1)又は(2)に掲げる広大地の評価方法を適用せずに、通常の路線価方式又は倍率方式に基づいて計算した金額によって評価するものとされています。この取扱いをまとめると下記のとおりになりますが、その要点として、広大地の評価方式又は通常の評価方式のいずれか低い方の価額により評価（強制適用）する取扱いとなっていることへの理解が重要となります。

㊦ 納税者の恣意によって、広大地の評価方式又は通常の評価方式のいずれか一方を任意に選択するものではないことに留意する必要があります。

広大地の評価方法

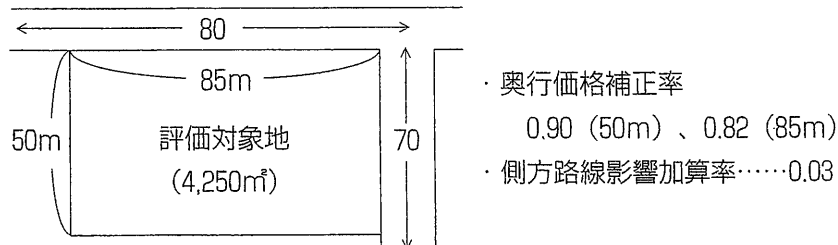
④ 財産評価基本通達24－4に定める広大地補正率を適用して評価する広大地の評価方式

㊦ 通常の路線価方式又は倍率方式に基づいて評価する通常の評価方式

㊧ ㊥ ≤ ㊦ ∴ いずれか低い方の価額

(4) 具体的な評価計算例

設例 路線価地域に存する次のような広大地（普通住宅地区所在）の相続税評価額を計算してください。



解答 ① 広大地補正率を適用して評価した場合

$$80,000\text{円} \times \text{㊦} 0.3875 \times 4,250\text{m}^2 = 131,750,000\text{円}$$

(正面路線価) (広大地補正率) (地積)

㊦ 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{4,250\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = 0.3875$$

② 通常の路線価方式を適用して評価した場合

$$(イ) 80,000\text{円} \times 0.90 = 72,000\text{円}$$

(正面路線価) (奥行距離50mの場合の奥行価格補正率)

$$(ロ) (イ) + 70,000\text{円} \times 0.82 \times 0.03 = 73,722\text{円}$$

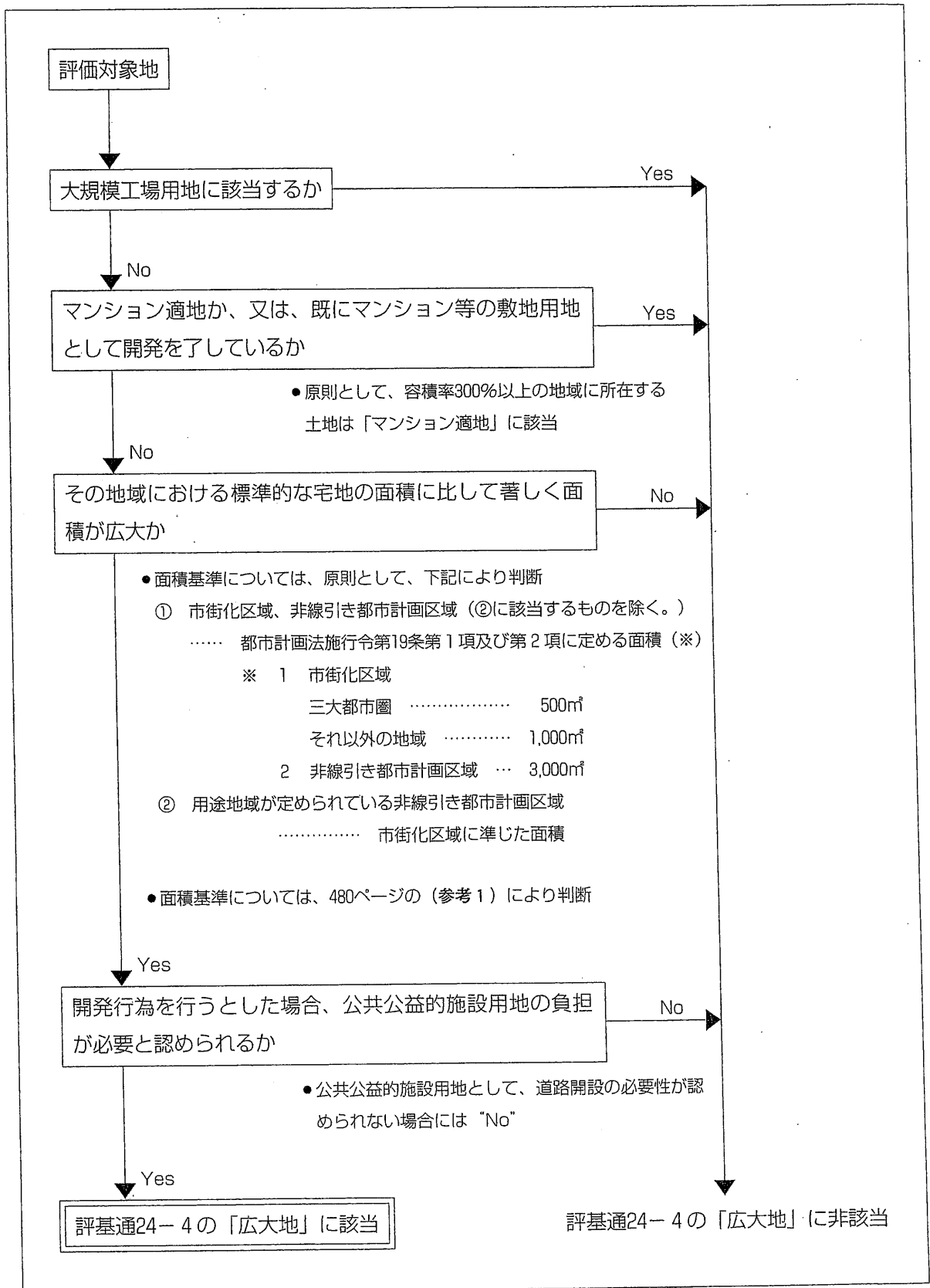
(側方路線価) (奥行距離85mの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

$$(ハ) (ロ) \times 4,250\text{m}^2 = 313,318,500\text{円}$$

(地積)

③ ① < ② ∴ ① (131,750,000円)

参考資料 広大地評価のフローチャート

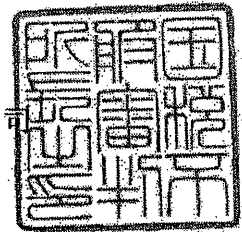


裁 決 書

東裁(諸)平24第163号

平成25年2月27日

国税不服審判所長 生野 考市



審査請求人

住 所
氏 名

原処分庁

原処分

平成23年10月31日付でされた[redacted]相続開始に係る相続税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(いずれも平成24年2月21日付でされた異議決定によりその一部が取り消された後のもの)

上記審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

審査請求をいずれも棄却する。

理 由

1 事 実

(1) 事案の概要

本件は、審査請求人(以下「請求人」という。)が、相続により取得した土地について財産評価基本通達(昭和39年4月25日付直資56ほか国税庁長官通達。以下「評価基本通達」という。)に定める広大地として評価して相続税の申告をしたの

に対し、原処分庁が、当該土地は評価基本通達に定める広大地に該当しないとして相続税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分を行ったことから、請求人が当該各処分の一部の取消しを求めた事案である。

(2) 審査請求に至る経緯

イ 請求人は、 （以下「本件相続開始日」という。）に死亡した （以下「本件被相続人」という。）の相続人であり、この相続（以下「本件相続」という。）に係る相続税について、別表の「当初申告」欄のとおり記載した相続税の申告書を法定申告期限までに原処分庁へ提出して、相続税の期限内申告をした。

ロ 原処分庁は、原処分庁所属の調査担当職員の調査に基づき、平成23年10月31日付で、別表の「更正処分等」欄のとおり、相続税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をした。

ハ 請求人は、平成23年12月21日、上記ロの相続税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分に不服があるとして、異議申立てをした。

ニ これに対し、異議審理庁は、土地の価額の計算誤りがあったとして、平成24年2月21日付で、別表の「異議決定」欄のとおり、上記ロの相続税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分につき、いずれもその一部を取り消す異議決定をした（以下、異議決定により一部が取り消された後の当該更正処分及び賦課決定処分をそれぞれ「本件更正処分」及び「本件賦課決定処分」という。）。

ホ 請求人は、平成24年3月21日、本件更正処分及び本件賦課決定処分に不服があるとして、審査請求をした。

(3) 関係法令等の要旨

イ 相続税法第22条《評価の原則》は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、特別の定めのあるものを除き、当該財産の取得の時における時価による旨規定している。

ロ 評価基本通達24-4《広大地の評価》（以下「本件通達」という。）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（5,000㎡以下）で都市計画法第4条《定義》第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）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（中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（経済的に最も合理的である

(算式)

八、[REDACTED] 条例 ([REDACTED])

二 まちづくり条例 第2項は、特定開発事業者は、規則で定める基準により、特定開発事業区域内の道路を設置しなければならない旨規定し、

ホ まちづくり条例 XXXXXXXXXX は、特定開発事業区域の面積が 500㎡以上で、住宅を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、予定建築物の敷地面積の最低限度は、市街化区域における特定開発事業に限り、100㎡とする旨 規定している。

以下の事実は、請求人と原処分庁との間に争いはなく、当審判所の調査の結果によってもその事実が認められる。

ロ 本件相続に係る共同相続人は、本件被相続人の養子である請求人及び

の2名である。

ハ 本件被相続人は、遺言公正証書により、全ての財産を請求人に相続させる旨の遺言をしており、本件土地については請求人が取得した。

ニ 本件被相続人は、平成20年4月1日、との間で、本件土地について、青少年広場用地として使用することを目的として、使用貸借期間を平成20年4月1日から平成23年3月31日までとする土地使用貸借契約を締結しており、本件土地は、本件相続開始日において、青少年広場として利用されていた。

ホ 請求人は、平成23年6月28日、本件土地を、代金120,800,000円で、（以下「という。）に譲渡した。

2 争 点

本件土地は本件通達に定める広大地に該当するか否か。

3 主 張

(1) 原処分庁

次の理由から、本件土地は広大地に該当しない。

イ 本件通達に定める「その地域」について

「その地域」とは、用途地域と行政地域が同一で、主として戸建住宅が建ち並び地域と認められる地域として、のうち本件土地が属する第一種中高層住居専用地域の地域（別図1の原処分庁の主張する「その地域」として示した地域をいう。）である。

ロ 本件通達に定める「標準的な宅地の地積」について

上記イの地域において、①では、まちづくり条例により、開発区域の面積が500㎡以上の開発行為などを行う場合は、各戸の敷地面積の最低限度は100㎡とされていること、②本件土地の南方約70mに位置する、平成16年に路地状部分を有する宅地（以下「路地状敷地」という。）を組み合わせた開発（以下「路地状開発」という。）を行った事例では、1区画当たりの敷地面積は約100㎡ないし約120㎡で、平均が約105㎡であることから、上記イの地域における標準的な宅地の地積は、100㎡ないし120㎡と認めるのが相当である。

ハ 本件通達に定める「公共公益的施設用地」の負担の要否について

(イ) 本件土地は、道路を開設する開発及び路地状開発のいずれも可能であるところ、次のとおり、路地状開発の方が経済的に合理性があると認められ、別図2

の開発想定図のとおり、路地状開発により6区画の戸建住宅の分譲が想定され、公共公益的施設用地の負担は必要ではない。

- A 上記イの地域においては、近年、開発許可を受けて道路を開設する開発事例が存しないのに対し、路地状開発の事例は1事例存していること
 - B 路地状開発を行う方が道路を開設する開発を行うより広い延床面積及び建築面積の建築物を建てるのが可能であること
 - C 路地状部分を駐車場として利用することができること
 - D 道路に面する区画と路地状敷地の区画があれば、購買力に応じて物件を提供することができること
- (ロ) 公共公益的施設用地の負担を要しないとしたのは、路地状開発を行うことが経済的に合理性があると認められたためであり、請求人の主張するように、異議決定書に記載された開発想定図を根拠としたものではない。

ニ 原処分庁は、本件相続開始日における上記イの地域の状況及び本件土地に関する複数の事実を総合的にみて、本件土地を開発する場合には、路地状開発の方が経済的に合理的であると認定した上で、本件土地を広大地として評価することができないと判断したものであって、本件相続の開始後に本件土地について路地状開発が行われたことのみをもって、広大地評価の適否を判断したものではない。

(2) 請求人

次の理由から、本件土地は広大地に該当する。

イ 本件通達に定める「その地域」について

「その地域」とは、本件土地の周囲の住宅地の地域（本件土地の北方約150m及び南方約310mに位置する東西のラインと本件土地の西方約180m及び東方約210mに位置する南北のラインとで囲まれる範囲をいい、別図1の請求人の主張する「その地域」として示した地域をいう。）である。

ロ 本件通達に定める「標準的な宅地の地積」について

平成23年地価公示によると、本件土地の近隣に所在する公示地（ 、 ）の地積が198㎡であること及び の住宅地に所在する公示地20地点の地積が最大で264㎡、最小で107㎡、平均で185㎡であることから、上記イの地域における標準的な宅地の地積は、おおむね150㎡ないし200㎡である。

ハ 本件通達に定める「公共公益的施設用地」の負担の要否について

(イ) 次のことから、別図3の開発想定図で概要を示すとおり、本件土地の東方で接する道路沿いに3ないし4画地を確保し、本件土地の北方で接する道路に通じるための道路（4m×26.4m＝約105㎡）を設け、その道路沿いに3ないし4画地を確保する方法が合理的であり、標準的な地積いかんに関わらず、このような道路の開設なくしては戸建住宅の分譲は行えないことから、公共公益的施設用地の負担は必要である。

- A 上記イの地域では、路地状開発が行われることは一般的ではないこと
- B 上記イの地域において路地状開発が合理的と認められるか否かの判断は、周囲の状況等から慎重に判断されなければならないところ、原処分庁は、その合理性について、近隣の路地状開発の1事例のみで判断していること
- C 本件土地を開発するには開発許可の申請が必要となること
- D 路地状開発を行う場合には、路地状部分の用途が制限されること
- E 路地状敷地であることによる建築規制や不整形な画地になることによる減価を生み出すことになるから、路地状開発は道路を開設する開発と同様に、本件土地の評価額を低下させる要因となること

(ロ) 原処分庁は、請求人が作成していない宅地開発が不可能な開発想定図（異議決定書に記載されたもの）を前提として、公共公益的施設用地の負担は不要であると判断しており、公共公益的施設用地の負担の要否の判断は誤っている。

ニ 原処分庁は、本件相続の開始後に、本件土地を買い受けた分譲業者が行った路地状開発による宅地分譲の結果を根拠として、本件土地を広大地として評価することはできない旨主張するが、本件相続の開始後の財産の現況をもって評価方法の適否を判断することは誤りである。

4 判 断

(1) 法令解釈等

イ 相続税法第22条は、相続により取得した財産の価額は、特別の定めがあるものを除き、当該財産の取得の時点における時価による旨規定しているが、全ての財産の時価（客観的交換価値を示す価額）は、必ずしも一義的に確定できるものではないから、課税の実務上は、財産評価の一般的基準を評価基本通達に定め、原則として、これに定められた評価方法を画一的に適用して、当該財産の評価をする

こととされている。

当審判所も、この取扱いは、税負担の公平、効率的な租税行政の実現等の観点から合理的であると考える。

- ロ 本件通達は、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、減額の補正を行う旨定めている。

これは評価の対象となる宅地の地積が、当該宅地の所在する地域の標準的な宅地の地積に比して著しく広大で、評価時点において、当該宅地を当該地域において経済的に最も合理的な用途に供するために、道路、公園等の公共公益的施設用地の負担が必要な開発行為を行わなければならない土地である場合には、当該開発行為により土地の区画形質の変更をした際に公共公益的施設用地としてかなりの潰れ地が生じ、評価基本通達15ないし20-5の定めによる減額の補正では十分といえない場合があることから、このような土地の評価に当たっては、潰れ地が生じることを当該宅地の価額に影響を及ぼすべき客観的事実として、価値が減少していると認められる範囲で減額の補正を行うとしたものである。

そうすると、本件通達は、経済的に最も合理的であると認められる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生じると認められる土地について適用があることを前提としていると考えられ、その土地の形状、道路との接続状況及びその地域における経済的に最も合理的と認められる戸建住宅用地としての開発などの形態からみて、公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地は、広大地に該当しないとみるのが相当である。

また、本件通達でいう「その地域」とは、不動産鑑定評価基準における近隣地域と同様、①河川や山などの自然的状況、②行政区域、③都市計画法による土地利用の規制など公法上の規制等、④道路、鉄道及び公園など、土地の利用状況の連続性及び地域の一体性を分断する場合がある客観的な状況等を総合勘案し、利用状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものと解するのが相当である。

- ハ なお、まちづくり条例第2条第1項第2号に規定する特定開発事業に該当する場合には、都市計画法第29条《開発行為の許可》に規定する開発許可（以下「開発許可」という。）を要さない開発行為（適用除外の開発行為や単なる形式的な

区画の分割又は統合によって建築物を建築する開発行為の場合など）であっても、まちづくり条例が適用されることとなる。

(2) 認定事実

請求人提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件土地の状況

(イ) 本件土地は、東側で幅員約2.7mないし約3.4mの道路に約29.30m接面し、北側で幅員約2.6mの道路に約18.66m接面するやや不整形の角地であり、評価基本通達に基づきが定めた平成21年分財産評価基準によれば、評価基本通達14-2《地区》に定める路線価地域の普通住宅地区に存し、路線価は東側道路が180,000円、北側道路が175,000円とされている。

(ロ) 本件土地は、都市計画法上の区域区分及び用途地域が市街化区域及び第一種中高層住居専用地域で、建築基準法上の容積率及び建ぺい率が200%及び60%である。

ロ 本件土地の周辺地域の状況等

(イ) 本件土地の存する及び同町と隣接するの地域は、南北側については、南側の市道及び北側の、東西側については、東側の市道及び西側の市道に、それぞれ隣接しており、比較的交通量の多いこれら各市道及びにより、周囲の地域と分断されている。また、この地域の都市計画法上の用途地域は、市道沿いの第二種中高層住居専用地域及び沿いの第一種住居地域を除き、第一種中高層住居専用地域である。

上記各市道及びで囲まれた地域のうち、第一種中高層住居専用地域である地域（別図1の本件地域として示した地域をいい、以下「本件地域」という。）は、の南側でととの間に位置し、農地及び駐車場が散見されるものの、主として戸建住宅が建ち並ぶ地域である。

(ロ) 本件地域は、古くに宅地化された土地の敷地面積は規模が大きく、本件地域内に所在する平成21年地価公示地（）に係る地価公示法第6条《標準地の価格等の公示》の規定により公示された所在地、地積、周辺の土地の利用の現況は、それぞれ、外、198㎡、一般住宅等が

建ち並ぶ閑静な住宅地域である。

- (ハ) 本件地域において、平成11年以降に、開発許可を受けて行われた開発行為のうち、戸建住宅用地の開発の実例は3件あり、その内訳は、路地状開発の事例が1件、既存の道路の拡幅のみにより開発された事例が1件、新たに道路を開設して開発された事例が1件である。各開発事例の概要は、次のとおりである。

A 開発事例1

開発区域は、東側道路に約40m、南側道路に約30m、北側道路に約19mそれぞれ接面する約974㎡の土地であり、道路を開設せず、路地状敷地を組み合わせて開発したもので、戸建住宅用地は8区画（1区画当たりの敷地面積は約100㎡ないし約122㎡、平均で約106㎡である。）であり、うち2区画が路地状敷地である。

B 開発事例2

開発区域は、西側道路に約33m、南側道路に約40m、北側道路に約13mそれぞれ接面する約945㎡の土地であり、西側道路及び南側道路の拡幅のみを行って開発したもので、戸建住宅用地は8区画（1区画当たりの敷地面積は約111㎡ないし約126㎡、平均で約114㎡である。）であり、路地状敷地はない。

C 開発事例3

開発区域は、道路に約30m接面する奥行距離約30mの約827㎡の土地であり、そこに幅員4.5mの道路を既存の道路から奥行方向に約22m開設して開発したもので、戸建住宅用地は6区画（1区画当たりの敷地面積は約104㎡ないし約139㎡、平均で約121㎡である。）であり、路地状敷地はない。なお、当該開発事例は、既存の道路から奥行方向に両側各3区画ずつ、戸建住宅用地の開発を行っている。

- (ニ) 本件地域において、上記(ハ)の開発事例以外に、当該開発事例の区画と同程度の地積の宅地は多数あり、路地状敷地に区画された戸建住宅用地も複数存在する。

ハ は、本件土地のうち、①その一部（開発許可を要しない地積500㎡未満の部分）を6区画（うち2区画が路地状敷地）に分割して平成23年10月に住宅を建築し、その後、②残りを2区画に分割して平成24年2月に住宅を建築した上で、これら8区画（1区画当たりの敷地面積は約61㎡ないし約101㎡である。）を平成

23年11月から平成24年6月にかけて分譲した。なお、この本件土地の分割に当たっては、道路の開設はしていない。

(3) 当てはめ

イ 本件通達に定める「その地域」について

本件通達に定める「その地域」とは、上記(1)のロのとおり、土地の利用状況の連続性及び地域の一体性を分断する場合がある客観的な状況等を総合勘案し、利用状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものと解されるところ、上記(2)のロの(イ)のとおり、本件土地が存する本件地域は、北側を、西側を市道、南側を市道、東側を市道で囲まれた地域のうち、都市計画法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域である地域であり、の南側でとの間に位置し、農地及び駐車場が散見されるものの、主として戸建住宅が建ち並ぶといった土地の利用状況、環境等がおおむね同一と認められることから、本件通達に定める「その地域」は本件地域であると認めることが相当である。

ロ 本件通達に定める「標準的な宅地の地積」について

①本件地域において開発許可を受けて行われた戸建住宅用地の開発事例の1区画当たりの敷地面積は約100㎡ないし約139㎡であること（上記(2)のロの(ハ)）、
②本件地域には、上記開発事例以外に、当該開発事例の区画と同程度の地積の宅地が多数あること（上記(2)のロの(ニ)）、③まちづくり条例に定める本件地域の特定開発事業における予定建築物の敷地面積の最低限度が100㎡であること（上記1の(3)のホ）からすると、本件地域における「標準的な宅地の地積」は、おおむね100㎡ないし140㎡程度であると認めるのが相当である。

そうすると、本件土地（地積645.78㎡）は、上記の標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大であると認められる。

ハ 本件通達に定める「公共公益的施設用地」の負担の要否について

(イ) 公共公益的施設用地の負担の要否については、上記(1)のロのとおり、経済的に最も合理的であると認められる開発行為を行うとした場合にその負担が必要になるか否かによって判断するのが相当である。

(ロ) そこで、本件地域における上記(2)のロの(ハ)の開発の実例をみると、新たに

道路を開設し又は既存の道路を拡幅して開発した事例及び路地状開発の事例のいずれもあるところ、道路を開設して開発した事例は、開発区域と接する既存の道路が一つのみであり、かつ、その既存の道路から奥に戸建住宅用地を3区画以上分割することが可能である程度の奥行距離がある場合であり、それ以外の2事例は、道路を開設せずに開発がされている事例であった。

このような開発の実例に基づいて、請求人及び原処分庁の想定する各開発行為の合理性を検討する。

A まず、請求人の開発想定図（別図3）においては、本件土地の中央に道路を開設する方法での開発が想定されている。

しかしながら、上記のとおり、本件地域において、開発行為を行う際に新しく道路を開設している事例は、開発区域と接する既存の道路が一つのみであり、かつ、その既存の道路から奥に戸建住宅用地を3区画以上分割することが可能である程度の奥行距離がある場合であるところ、本件土地は、その接する既存の道路が二つあり、これら既存の道路からの奥行距離は戸建住宅用地を2区画分割することが可能である程度の距離であることから、上記事例とは事情を異にするといえる。

また、一般に道路を開設する開発は、道路部分の面積に相当する潰れ地を生じさせることとなり、容積率及び建ぺい率の算定上不利になるのが通常である。

さらに、土地の開発及び分譲を業とする者は、経済的に合理的な判断に基づき、当該土地の価値を最大限に高められるような方法によって開発を行うのが通常であるところ、本件相続の開始後に請求人から本件土地の譲渡を受けたが、本件土地について道路を開設することなく路地状開発を行ったことからみても、本件土地については、道路を開設しない開発を行うことが経済的に最も合理的な開発であるといえる。

したがって、本件土地において、請求人が想定する道路を開設する開発は、経済的に最も合理的なものということとはできない。

B これに対し、原処分庁の開発想定図（別図2）においては、道路を開設しない路地状開発が想定されており、それは本件地域における開発の実例とかけ離れたものではなく、都市計画法等の法令に反した開発でもない。

また、路地状開発は、潰れ地を生じさせないことから、容積率及び建ぺい率の算定上有利であり、また、は本件土地について、道路を開設せずに開発を行っている。

このような点からすると、本件土地において、原処分庁が想定する路地状開発は、経済的に最も合理的なものの一つということができる。

(ハ) 以上によれば、本件土地においては、原処分庁の開発想定図（別図２）のように、道路を開設せずに路地状開発を行うことが、経済的に最も合理的な開発行為であると認められ、本件土地は、公共公益的施設用地の負担が必要な土地であるとは認められない。

ニ まとめ

以上のとおりであるから、本件土地は、本件通達に定める広大地には該当しない。

(4) 請求人の主張について

イ 請求人は、請求人作成による開発想定図であるとして異議決定書に記載された図面（以下「本件図面」という。）は請求人が作成したものではないことから、本件図面を前提に公共公益的施設用地の負担は不要であるとした原処分庁の判断は誤りであり、原処分は違法であると主張する。

しかしながら、原処分庁は、公共公益的施設用地の負担の要否について、本件土地の位置及び形状、本件土地周辺の開発の実例の状況、本件相続の開始後の本件土地の開発の状況などを基に判断しており、本件図面に記載された道路の位置関係や区画割りなどの状況を基に判断したものではなく、本件図面が請求人が作成したものではないからといって、そのことが公共公益的施設用地の負担の要否の判断に関する結論に影響を及ぼすものではない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

ロ また、請求人は、原処分が本件相続の開始後におけるによる路地状開発の事実を根拠として本件土地について広大地の評価の適用がないとするものであることを前提とした上で、かかる前提に立つことは、本件相続の開始後の財産の現況により評価方法の適否を判断することになり、誤りであると主張する。

しかしながら、本件相続の開始後においてが路地状開発をした事実は、本件土地における経済的に最も合理的であると認められる開発行為の検討に当た

り、本件地域における開発の実態を表す開発事例の一つとして取り上げたものであり、当該事実のみをもって評価方法の適否を判断したものではない。

したがって、請求人の主張には理由がない。

(5) 本件土地の価額について

以上のとおり、本件土地は、本件通達に定める広大地には該当しないものであるから、当審判所において、本件土地の価額を本件通達の適用のないところで評価基本通達の定めに基づき評価すると、別紙のとおりの価額となり、この価額は本件更正処分における本件土地の価額と同額となる。

(6) 本件更正処分について

上記(5)で算定した本件土地の価額に基づき、請求人の本件相続に係る相続税の課税価格及び納付すべき税額を算出すると、別表の「異議決定」欄の金額と同額となるから、本件更正処分は適法である。

(7) 本件賦課決定処分について

本件更正処分は、上記(6)のとおり適法であり、本件更正処分により納付すべき税額の計算の基礎となった事実が本件更正処分前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法第65条《過少申告加算税》第4項に規定する正当な理由があるとは認められないことから、同条第1項の規定に基づいてされた本件賦課決定処分は適法である。

(8) その他

原処分のその他の部分については、当審判所に提出された証拠資料等によってもこれを不相当とする理由は認められない。

よって、主文のとおり裁決する。

別表 審査請求に至る経緯

(単位：円)

区 分	項 目	請 求 人
当初申告 (平成21年11月4日)	課 税 価 格	
	納 付 す べ き 税 額	
更正処分等 (平成23年10月31日付)	課 税 価 格	
	納 付 す べ き 税 額	
	過少申告加算税の額	
異議申立て (平成23年12月21日)	課 税 価 格	
	納 付 す べ き 税 額	
	過少申告加算税の額	
異議決定 (平成24年2月21日付)	課 税 価 格	
	納 付 す べ き 税 額	
	過少申告加算税の額	

別紙 審判所算定による本件土地の価額

【奥行価格補正後の1㎡当たりの価額】

(正面路線価) (奥行価格補正率) (注1)

$$180,000円 \times 1.00 = 180,000円 \cdots \textcircled{1}$$

【側方路線影響加算後の1㎡当たりの価額】

(①) (側方路線価) (奥行価格補正率) (注1) (側方路線影響加算率)

$$180,000円 + (175,000円 \times 0.98 \times 0.03) \\ = 185,145円 \cdots \textcircled{2}$$

【不整形地補正後の1㎡当たりの価額】

(②) (不整形地補正率) (注2)

$$185,145円 \times 0.93 = 172,184円 \cdots \textcircled{3}$$

【自用地としての評価額】

(③)

$$172,184円 \times 645.78\text{m}^2 = 111,192,983円 \cdots \textcircled{4}$$

【セットバックを必要とする宅地の評価額】

(④)

$$111,192,983円 - (111,192,983円 \times 30.00\text{m}^2 / 645.78\text{m}^2 \times 0.7) \\ = 107,577,119円$$

(注1) 普通住宅地区、間口距離29.30m、奥行距離22.04m、

正面路線の奥行価格補正率1.00、側方路線の奥行価格補正率0.98

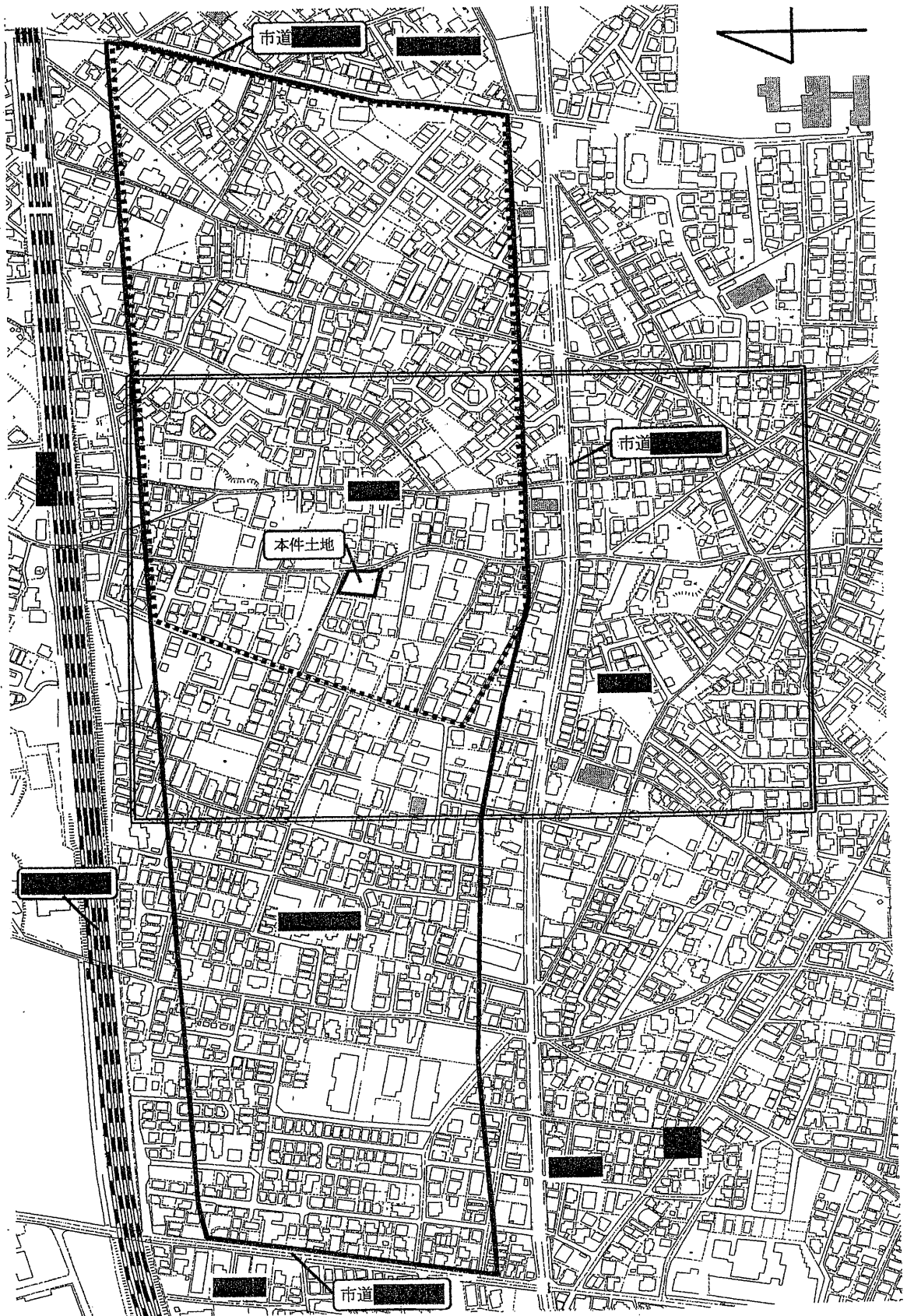
(注2) 37.31m (想定間口距離) $\times$ 26.12m (想定奥行距離) = 974.54m²
かげ地割合 $(974.54\text{m}^2 - 645.78\text{m}^2) \div 974.54\text{m}^2 = 33.73\%$

地積区分B、不整形地補正率表の補正率0.93

① 不整形地補正率表の補正率0.93 $\times$ 間口狭小補正率1.00 = 0.93② 奥行長大補正率1.00 $\times$ 間口狭小補正率1.00 = 1.00

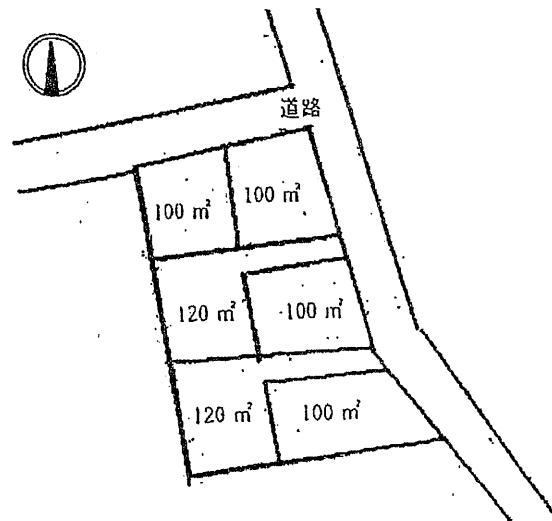
不整形地補正率 (①、②のいずれか低い率) 0.93

別図1 本件土地に係る本件通達に定める「その地域」



- (注) 1  本件地域
 2  原処分庁の主張する「その地域」
 3  請求人の主張する「その地域」

別図2 原処分庁の開発想定図



別図3 請求人の開発想定図

