

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ 無道路地の評価に鑑定評価を採用

Q : 旗ざお状になっている土地の評価について争われていた事例の控訴審判決があったようですが、どのような内容でしょうか。

A : 無道路地の評価をめぐる控訴審で、一審の地裁が認容した評価通達に基づく原処分を取り消し、鑑定評価が採用されています。

【解説】

この事例は、路線に面する通路が細長く、いわゆる旗ざお状になっている無道路地の評価をめぐるもので、相続人は当初、評価通達や国税庁の情報どおりに、全体の約3%に当たる不足土地部分を考慮した評価減を行い、平成5年に申告しました。

しかし、この土地は、道路から幅約2.1m、長さ約17mの通路部分を持つ袋地状の画地で、東京都条例の接道義務を満たさないことから新たな建物を建築することはできません。建物を新築できない土地では3%の評価減では充分でないと考えた相続人は、不動産鑑定士の鑑定評価額をもとに相続税額を再計算し、更正の請求を行いました。認められず不服申立てを経て訴訟提起となりました。

一審の地裁では評価通達に基づく原処分を認容しましたが、高裁では一般的基準にはなじみにくい特性を含む土地に当たると判断し、土地価格比準表等に基づく個別格差率だけでなく、路地状敷地の取引事例分析、土地残余法による効用格差分析に基づく検討を加えた独自の鑑定評価を採用、総合減価率58%としました。改正評価通達の最高40%減よりさらに踏み込む評価減の採用が注目されます。

