

国税不服審判所 裁決要旨検索システム

「地目」で検索

支部名	東京	裁決番号	平280134	裁決年月日	平290601	裁決結果	棄却
争点番号	400801020	争点	8財産の評価/1評価の原則/2評価単位				
事例集掲載頁	裁決事例集には掲載していません						
裁決要旨	<p>○ 請求人は、隣接する農地(市街地農地)及び雑種地(宅地と状況類似地)について、各土地が広大であり価額形成要因も異なること、各土地を併せて宅地開発することが合理的であることなどから、財産評価基本通達(評価通達)7《土地の評価上の区分》なお書の定めにより、一団の土地として評価すべきである旨主張する。しかしながら、対象土地はいずれも、接道義務を満たし、予定建築物の敷地面積の最低限度を大きく上回っており、また、一方の土地は旗竿状の形状をした土地であるものの、一定の建築物が建築可能な宅地部分を有していることから、それぞれを一つの評価単位としても、いずれも宅地としての効用を果たさない形状、地積の大小、位置等とはならず、評価通達7のなお書は、各土地がそれぞれ宅地の効用を果たすと認められる場合にまで、一団の土地として評価することを定めたものではない。したがって、対象土地は、一団の土地として評価することが合理的であると認められる場合には該当せず、原則どおり、地目の別に評価するのが相当である。(平29. 6. 1 東裁(詰)平28-134)</p>						

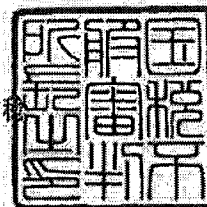
制作・著作／国税不服審判所

裁 決 書

東裁(諸)平28第134号

平成29年6月1日

国税不服審判所長 増田



審査請求人

住 所
氏 名

■■■■■■■■■■
総代 ■■■■■■ほか1名(共同審査請求人明細別紙1)

原処分庁

原処分

■■■■■■■■■■
平成28年4月27日付でされた■■■■■■■■■■相続開始に係る相続税
の各更正処分

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。)及び同■■■■■■■■■■(以下「請求人■■■■■■■■■■」といい、請求人■■■■■■■■■■と併せて「請求人ら」という。)が、地目が異なる隣接する各土地を一団の土地とし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をいい、以下「評価通達」という。)24-4《広

大地の評価》の定めを適用して当該各土地を評価し相続税の申告を行ったところ、原処分庁が、当該各土地は地目の別に評価した価額を課税価格に算入するべきであるなどとして、請求人らに対して相続税の各更正処分を行ったのに対し、請求人らが、当該各更正処分の全部の取消しを求めた事案である。

(2) 関係法令等の要旨

関係法令等の要旨は、別紙2のとおりである。なお、別紙2で定義した略語については、以下、本文でも使用する。

(3) 基礎事実

当審判所の調査及び審理の結果によれば、以下の事実が認められる。

イ [redacted] (以下「本件相続開始日」という。)に死亡した [redacted] (以下「本件被相続人」という。)の相続(以下「本件相続」という。)に係る共同相続人は本件被相続人の子である請求人ら及び本件被相続人の配偶者 [redacted] である。

ロ 請求人ら及び [redacted] は、平成26年9月21日付で本件相続に係る遺産分割協議を成立させ、 [redacted] は、本件被相続人の相続財産である [redacted] に所在する土地(以下「本件1土地」という。)及び [redacted] に所在する土地(以下「本件2土地」といい、本件1土地と併せて「本件各土地」という。)を取得した。

ハ 本件相続開始日において、本件各土地は、いずれも都市計画法第7条《区域区分》に規定する市街化区域内で、同法第8条《地域地区》第1項第1号に規定する用途地域のうち第一種低層住居専用地域に指定された地域に所在し、建築基準法第52条《容積率》に規定する容積率が80%、同法第53条《建ぺい率》に規定する建ぺい率が50%、同法第55条《第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度》に規定する建築物の高さの最高限度は10mである。

ニ 本件各土地は、 [redacted] の南方約900m(道路距離)に位置しており、本件各土地の形状及び位置関係はおおむね別紙3の図のとおりである。

ホ 本件1土地は、南側で道路に約20.66m接面し、奥行約17m、地積352.73㎡のおおむね正方形の土地であり、北側及び東側で本件2土地と隣接した土地である。

ヘ 本件2土地は、本件1土地の北側及び東側に隣接しており、南側で道路に4.2m

接面し、奥行約41m、地積590.58㎡の旗竿状の土地である。本件2土地の路地状部分の幅員は4.2m、奥行約18m、地積約88㎡であり、南側の道路から見て路地状部分の先に地積約501㎡のおおむね長方形の部分の有している。

ト 本件相続開始日における本件各土地の現況等は、別表1のとおりである。

チ [redacted] は、平成27年8月31日に、本件各土地の上に集合住宅を2棟新築しており、当該新築された集合住宅のうち1棟は、本件2土地のおおむね長方形の部分（上記へ）に建築されている。なお、[redacted] は、平成27年1月9日に設立された法人で、上記住宅の新築日において、代表者は請求人[redacted] であり、請求人ら及び[redacted] は同社の取締役である。

リ 国税庁ホームページには、「土地の評価単位—地目の異なる土地を一団として評価する場合」と題する質疑応答事例（以下「本件質疑事例」という。）が掲載されており、その要旨は、別紙4のとおりである。

(4) 審査請求に至る経緯

イ 請求人らは、本件相続に係る相続税について、申告書に別表2の「当初申告」欄のとおり記載して、法定申告期限までに[redacted] と共同して申告した。

その際、請求人らは、本件各土地を一団の土地として評価通達24-4の定めを適用し、99,083,919円と評価した。

ロ 原処分庁は、平成28年4月27日付で、別表2の「更正処分等」欄のとおり、請求人らに対し相続税の各更正処分（以下、請求人らに対する各更正処分を「本件各更正処分」という。）をし、また、請求人[redacted] に対し過少申告加算税の賦課決定処分をした。

なお、原処分庁は、本件各土地をそれぞれ別個の評価単位として、本件1土地を65,678,326円、本件2土地を評価通達40-2の定めを適用して64,012,665円と評価した（本件各土地の評価額の合計額は129,690,991円）。

ハ 請求人らは、平成28年7月22日、本件各更正処分に不服があるとして、審査請求をした。

なお、請求人らは、請求人[redacted] を総代として選任し、その旨を平成28年9月30日に当審判所に届け出た。

2 争点

本件各土地を一団として評価すべきか否か。

3 争点についての主張

原 処 分 庁	請 求 人 ら
<p>本件各土地は、次のとおり、一団の土地として評価すべきではない。</p> <p>(1) 次の理由から、本件各土地は、評価通達7の本文の定めにより地目の別に評価すべきである。</p> <p>イ 相続財産の評価に当たっては、評価通達に定める個別の評価方式を全ての財産について画一的に適用するという形式的な平等を貫くとかえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかな場合などの特別の事情がある場合を除き、評価通達に定められた評価方式によって得られた評価額をもって時価とすることには妥当性があると解されている。</p> <p>ロ 土地は、その利用の形態によって、宅地、田、畑、山林などの地目に区分されており、その価額も、原則として、課税時期における現況の異なるごとに、価額形成要因が異なると考えられることから、評価通達7は、土地の価額は課税時期の現況によって判定した地目の別に評価することを原則としている。</p> <p>ハ したがって、評価通達7の定めにより、本件1土地及び本件2土地は</p>	<p>本件各土地は、次のとおり、一団の土地として評価すべきである。</p> <p>(1) 次の理由から、本件各土地は、評価通達7の本文の定めを一律に適用して地目の別に評価すべきではない。</p> <p>イ 本件各土地のように市街化区域内に隣接する土地において、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因のいずれも差異が生じ得ないことは明らかである。</p> <p>ロ 各市町村の都市計画の実態としては、市街地の大枠として用途地域を定めているのであるから、地目によって地域要因が異なるとは考えられない。</p> <p>ハ いつでも建物を建てられるような状態にあった本件各土地は、優先的かつ計画的に市街化を図ろうとする市街化区域において地目の別に価額形成要因が異なるとは考えられない。</p> <p>ニ したがって、地目の別に価額形成要因が異なるとして本件1土地及び本件2土地に区分して評価すべきではない。</p>

原 処 分 庁	請 求 人 ら
<p>区分して評価すべきである。</p> <p>(2) 次の理由から、本件各土地は、評価通達7のなお書の「一団として評価することが合理的と認められる場合」に該当しない。</p> <p>イ 評価通達7のなお書は、宅地化が進展している地域のうちに介在する市街地農地等及び宅地と状況が類似する雑種地が隣接している場合、これらの土地は、近隣の宅地の価額の影響を強く受けるため、原則として、いわゆる宅地比準方式により評価することとなっており、基本的な評価方法はいずれも同じであるという評価方法の同一性に着目して、地目の別に評価する土地の評価単位の例外として、その形状、地積の大小、位置等からみて一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価することとしているものである。</p> <p>ロ 上記イのとおり、評価通達7のなお書が飽くまで例外として定められているものであることに鑑みれば、一団として評価することが合理的と認められるか否かについては、評価対象地をそれぞれ別の評価単位とした場合に、その形状、地積の大小、</p>	<p>(2) 仮に、評価通達7を一律に適用するとしても、次の理由から、本件各土地は、評価通達7のなお書の「一団として評価することが合理的と認められる場合」に該当する。</p> <p>イ 評価通達7の本文を適用した場合の不合理を補完するために評価通達7のなお書が置かれているのであれば、その適否の基準は、評価通達7の本文の趣旨に立ち戻り、異なる地目の本件各土地が価額形成要因も異なるのか否かによるべきであるところ、本件各土地は、上記(1)のイないしハのことから、価額形成要因が異なるものとはいえない。</p> <p>ロ 本件各土地の周辺地域においては、戸建住宅の敷地としての需要が土地の価額形成をつかさどっていると考えられるところ、本件2土地は、本件各土地の周辺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であり、2区画以上の宅地利用が想定されるべきであるが、次のとおり、本件2土地は、単独で2区画以上の宅地として利用することができない土地であるから、単独で価額形成がなされるとはいえない</p>

原 処 分 庁	請 求 人 ら
<p>位置等からみて宅地の効用を果たすと認められるか否かにより判断すべきである。</p> <p>ハ 本件各土地は、次の(イ)及び(ロ)のとおり、それぞれ宅地としての効用を果たすものと認められ、別個に価額形成がなされるものといえることから、本件各土地を一団の土地として評価することの合理性はない。</p> <p>(イ) 本件1土地は、形状がほぼ正方形であり、地積が352.73㎡であり、道路に約20.66m接面している。</p> <p>(ロ) 本件2土地は、形状が旗竿状であるものの、地積が590.58㎡であり、道路に約4.2m接面していることから、建築基準法第43条に規定する接道義務や[redacted]に規定する幅員制限を満たし、一定の建物を建築することが可能である。</p> <p>ニ 本件質疑事例の事例①は、同事例のB土地の形状のほかに、同A土地の地積が小さいこと及び同C土地が道路に面しないこと、すなわち形状のほかに地積や位置の状</p>	<p>い。</p> <p>(イ) 開発行為における道路の新設の場合、[redacted]の規定により幅員[redacted]以上及び隅切り長[redacted]以上がそれぞれ求められるところ、本件2土地はこれらを満たしていない。</p> <p>(ロ) 本件2土地について、いわゆる路地状開発により2区画の宅地とすることを想定した場合、1区画は路地状部分の長さが20m以下となるが、残りの1区画は同部分の長さが20mを超えるため、[redacted]に規定する路地状部分に必要な幅員([redacted]以上)を満たさない。</p> <p>ハ 本件2土地近傍において、地積590.58㎡を有する1区画の宅地は一般的でなく、そのような宅地開発を行うことは経済的に著しく不合理であり、本件1土地と本件2土地を併せて宅地開発することが、合理的である。</p> <p>ニ 本件質疑事例の事例①に関する記述は、その文脈から、土地の形状のみにより合理的と認められれば、それをもって一団の土地と判断できる例示と解釈することができる。この</p>

原 処 分 庁	請 求 人 ら
<p>況も勘案して判断をしているものであり、土地の形状のみにより判断したものではない。</p>	<p>ような記述が公表されている以上、その運用は納税者有利に扱われるべきである。</p>

4 当審判所の判断

(1) 認定事実

原処分関係資料並びに当審判所の調査及び審理の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件相続開始日において、本件2土地は、第一種低層住居専用地域の用途規制の適用を受けることになるところ（上記1の(3)のハ）、路地状部分が南側の道路に4.2m接面し（上記1の(3)のヘ）、建築基準法第43条第1項に規定する接道義務及び[redacted]の路地状部分の幅員制限を満たした土地であることから、戸建住宅、地域住民の用に供する日用品販売店舗兼用住宅及び一定の集合住宅などを建築することができる土地である。

ロ 本件各土地は、[redacted]の規定により、都市計画法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限が定められており、開発区域の面積が[redacted]未満の場合の敷地面積の最低限度は[redacted]である。

ハ 本件各土地は、上記1の(3)のハのとおり、第一種低層住居専用地域に所在するところ、本件各土地の周辺一帯は、戸建住宅や低層の集合住宅が混在する住宅地域と認められる。

(2) 法令解釈等

イ 相続税法第22条は、相続財産の価額は、特別に定める場合を除き、当該財産の取得の時ににおける時価によるべき旨を規定しており、ここにいう時価とは相続開始時ににおける当該財産の客観的な交換価値をいうものと解するのが相当である。

しかし、客観的交換価値は、必ずしも一義的に確定されるものではないから、これを個別に評価する方法をとった場合には、その評価方式等により異なる評価額が生じたり、課税庁の事務負担が重くなり、大量に発生する課税事務の迅速な処理が困難となったりするおそれがある。そこで、課税実務上は、特別の定めのあるものを除き、相続財産評価の一般的基準が評価通達によって定められ、原則

としてこれに定められた画一的な評価方式によって相続財産を評価することとされている。このように、あらかじめ定められた評価方式によってこれを画一的に評価することは、税負担の公平、効率的な租税行政の実現という観点から見て合理的であり、相続財産の評価に当たっては、評価通達によって評価することが著しく不適当と認められる特別の事情がない限り、評価通達に規定された評価方法によって画一的に評価することが相当である。

ロ 評価通達7の本文は、土地の価額は、地目の別に評価することとし、この場合の地目は、課税時期の現況によって判定する旨定めている。

また、評価通達7のなお書は、①市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、②市街地農地等又は宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、③その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団の土地として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価する旨定めている。その趣旨は、市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域における市街地農地等又は宅地と状況が類似する雑種地については、いずれも、その現況が宅地でなくても、近隣の宅地の価額の影響を強く受けることから、原則として、これらの土地が宅地であるとした場合の価額からこれらの土地を宅地に造成するために通常必要と認められる標準的な造成費を控除して評価額を算出する方式（いわゆる宅地比準方式）によりその価額が評価されることを踏まえ、これらの土地が隣接していて、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団の土地として評価することが合理的と認められる場合には、その評価方法の同一性に着目して、評価通達7の本文に対する例外として、その一団の土地を1つの評価単位とすることにあると解される。

(3) 検討

イ 本件各土地の評価単位について

別表1のとおり、本件相続開始日の現況における本件1土地の地目は雑種地、本件2土地の地目は畑であり、それぞれの地目が異なることから、評価通達7の本文の定めによれば、本件各土地は地目の別に評価することになる。

もっとも、上記1の(3)のハのとおり、本件各土地は、市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域に所在しており、上記1の(3)のニない

しへのとおり、宅地と状況が類似する雑種地である本件1土地と市街地農地である本件2土地が隣接しているから、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団の土地として評価することが合理的と認められる場合には、評価通達7のなお書の定めにより、本件各土地は一団の土地として評価すべきこととなるから、その点について、以下検討する。

(イ) まず、形状について、本件1土地は、上記1の(3)のホのとおり、道路に約20.66m接面し、おおむね正方形の形状をした土地である。そして、本件2土地は、旗竿状の形状をしているものの、上記1の(3)のへのとおり、路地状部分が南側の道路に4.2m接面し、建築基準法第43条第1項に規定する接道義務及び[redacted]の路地状部分の幅員制限を満たした土地であり、路地状部分以外の形状はおおむね長方形であり、一定の建築物(上記(1)のイ)が建築可能な土地と認められる。

(ロ) 次に、地積について、上記1の(3)のホ及びへのとおり、本件1土地の地積は352.73㎡、本件2土地の地積は590.58㎡であり、本件各土地の地積は、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度である[redacted](上記(1)のロ)を大きく上回っている。

(ハ) さらに、位置について、上記1の(3)のホ及びへのとおり、本件各土地は、いずれも道路に面している。

(ニ) 以上のとおり、本件各土地は、市街地農地及び雑種地が互いに隣接しているところ、いずれの土地も、接道義務を満たし、予定される建築物の敷地面積の最低限度を大きく上回っており、また、本件2土地は旗竿状の形状をした土地であるものの、一定の建築物(上記(1)のイ)が建築可能であることから、それぞれを1つの評価単位としても、いずれも宅地としての効用を果たさない形状、地積の大小、位置等とはならない。したがって、本件各土地は、評価通達7のなお書に定める一団の土地として評価することが合理的であると認められる場合には該当せず、原則どおり、地目の別に評価するのが相当である。

ロ 請求人らの主張について

(イ) 請求人らは、評価通達7のなお書の適否の基準は、異なる地目の本件各土地において価額形成要因が異なるか否かによるべきである旨主張する(上記3の「請求人ら」欄の(2)のイ)。

しかしながら、評価通達7のなお書は、それぞれの土地について、その価額形成要因が異なるか否かにより判断するものではなく、また、それぞれの土地が、その形状、地積の大小、位置等からみても宅地の効用を果たすと認められる場合にまで、一団の土地として評価することを定めたものではない。

- (ロ) また、請求人らは、本件2土地は、地積が広大であることから2区画以上の宅地利用が想定されるべきであるが、[redacted]及び[redacted] [redacted]の規定により単独で2区画以上の宅地として利用することができない土地であるから、単独で価額形成がなされるとはいえず、本件1土地と本件2土地を併せて宅地開発することが合理的である旨主張する（上記3の「請求人ら」欄の(2)のロ及びハ）。

しかしながら、評価通達7のなお書は、上記(イ)のとおり、本件各土地がそれぞれ宅地の効用を果たすと認められる場合にまで、一団の土地として評価することを定めたものではないし、上記1の(3)のチのとおり、本件2土地のおおむね長方形の部分には、現に集合住宅が建築されており、その周辺地域の標準的使用状況（上記(1)のハ）に照らしても、宅地として有効活用されているものと認められる。

- (ハ) さらに、請求人らは、本件質疑事例の事例①に関する記述は、その文脈から、土地の形状のみにより合理的と認められれば、それをもって一団の土地と判断できる例示と解釈することができることから、本件2土地についても同様にその形状から判断して評価通達7のなお書に該当する旨、また、その記述が公表されている以上、その運用は納税者有利に扱われるべきである旨主張する（上記3の「請求人ら」欄の(2)のニ）。

しかしながら、そもそも本件質疑事例は、その注記のとおり、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、納税者が行う具体的な取引等に適用する場合においては、回答内容と異なる課税関係が生ずることがある。そして、本件質疑事例の事例①は、標準的な宅地規模を考えた場合に、地積が小さいA雑種地、旗竿状のB農地及び道路に面していないC山林又は原野の評価について示しているところ、上記イの(ロ)のとおり、本件各土地は、それぞれ開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を大きく上回る土地であるから、上記事例①と本件とは前提となる事実関係が異なり、請求人らの主張は

前提を欠いている。

(二) 以上のことから、これらの点に関する請求人らの主張には理由がない。

(4) 本件各更正処分の適法性について

本件1土地及び本件2土地をそれぞれ1つの評価単位として評価した上で、請求人らの本件相続に係る課税価格及び納付すべき税額を計算すると、別表2の「更正処分等」欄のとおりとなり、当審判所においても、本件相続に係る課税価格及び納付すべき税額は、本件各更正処分における課税価格及び納付すべき税額とそれぞれ同額であると認められる。

なお、本件各更正処分のその他の部分については、請求人らは争わず、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。

したがって、本件各更正処分はいずれも適法である。

(5) 結論

よって、審査請求はいずれも理由がないので、これを棄却することとし、主文のとおり裁決する。

別表1 本件相続開始日における本件各土地の現況等

	所在地番	登記 地積	登記 地目	現況 地積	現況 地目
本件1土地	[redacted]	352 m ²	畑	352.73 m ²	雑種地 (月ぎめ駐車場)
本件2土地	[redacted]	590 m ²	畑	590.58 m ²	畑

別表2 審査請求に至る経緯

(単位：円)

区分	項目	請求人 [redacted]	請求人 [redacted]
当初申告	課税価格	[redacted]	[redacted]
	納付すべき税額	[redacted]	[redacted]
更正処分等	課税価格	[redacted]	[redacted]
	納付すべき税額	[redacted]	[redacted]
	過少申告加算税の額	[redacted]	[redacted]

審査請求人 総代 [REDACTED] ほか1名

別紙1

共同審査請求人

	住 所	氏 名
総代	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

別紙2 関係法令等の要旨

1 相続税法

相続税法第22条《評価の原則》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における時価による旨規定している。

2 評価通達

(1) 評価通達7《土地の評価上の区分》の本文は、土地の価額は、地目の別に評価することとし、地目は、課税時期の現況によって判定する旨定めている。また、評価通達7のなお書は、市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、評価通達40《市街地農地の評価》の本文の定めにより評価する市街地農地（評価通達40-3《生産緑地の評価》に定める生産緑地を除く。）、評価通達40-2《広大な市街地農地等の評価》の本文の定めにより評価する市街地農地（評価通達40-3に定める生産緑地を除く。）、評価通達49《市街地山林の評価》の本文の定めにより評価する市街地山林、評価通達49-2《広大な市街地山林の評価》の本文の定めにより評価する市街地山林、評価通達58-3《市街地原野の評価》の本文の定めにより評価する市街地原野、評価通達58-4《広大な市街地原野の評価》の本文の定めにより評価する市街地原野（以下、これらの市街地農地、市街地山林及び市街地原野を併せて「市街地農地等」という。）又は評価通達82《雑種地の評価》の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価する旨定めている。

(2) 評価通達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都市計画法第4条《定義》第12項に規定す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必要と認められるもの（評価通達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及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものを除く。以下「広大地」という。）の価額は、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に、評価通達15《奥行価格補正》から20-5《容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価》までの定めで代わるものとして次の算式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する旨定め

ている。

(算式)

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2}$$

(3) 評価通達40-2《広大な市街地農地等の評価》は、同通達40の市街地農地が宅地であるとした場合において、同通達24-4に定める広大地に該当するときは、その市街地農地の価額は、同通達40の定めにかかわらず、同通達24-4の定めに基づいて評価する旨定めている。

3 建築基準法

建築基準法第43条《敷地等と道路との関係》第1項は、建築物の敷地は、道路（自動車専用道路等一定のものを除く。）に2m以上接しなければならない旨規定し、ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについてはこの限りでない旨規定している。

4 都市計画法

都市計画法第33条《開発許可の基準》第4項は、地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる旨規定している。

5 [redacted]

[redacted] (以下「[redacted]」という。)

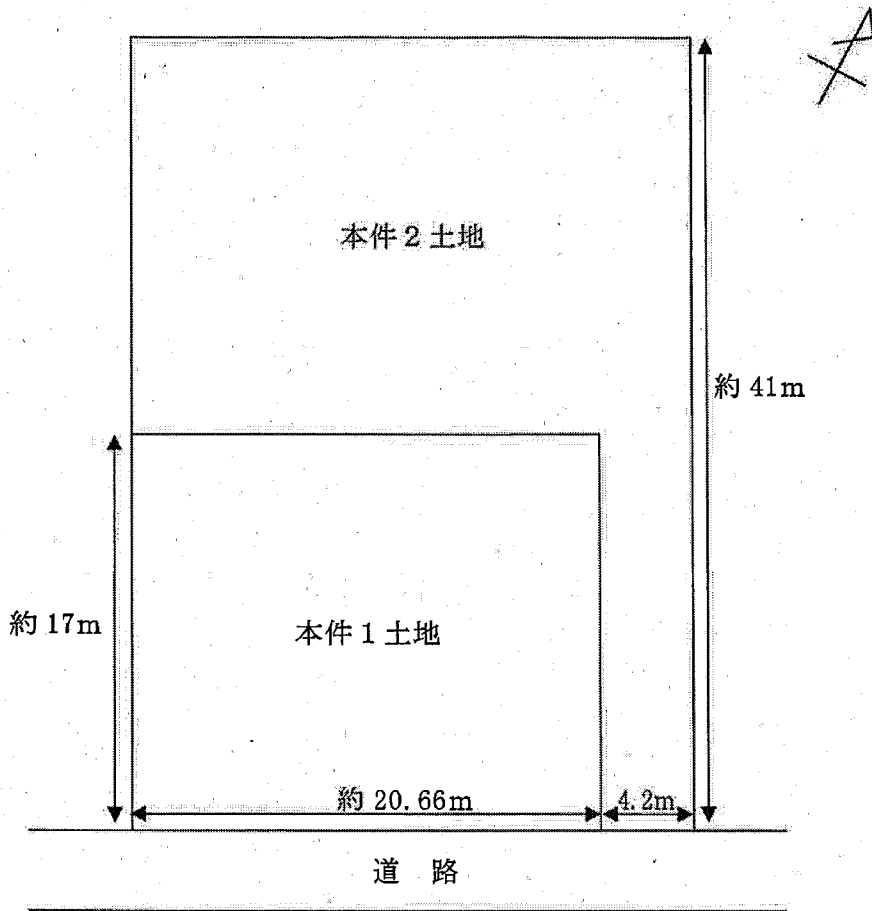
[redacted]は、建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる幅員以上としなければならない旨規定し、ただし、建築物の配置、用途及び構造、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める場合はこの限りでない旨規定している。

敷地の路地状部分の長さ	幅員
[redacted]	[redacted]

6 [redacted]

- (1) [redacted] (以下「[redacted]」という。) [redacted] [redacted]は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路を袋路状とするときは、道路の延長が[redacted]以下のときは幅員[redacted]以上、整備しなければならない旨規定している。
- (2) [redacted]は、都市計画法第33条第4項の規定による建築物の敷地面積の最低限度について、開発区域の面積の規模に応じて定め、開発区域の面積が[redacted]未満の場合の第1種低層住居専用地域については、敷地面積の最低限度を[redacted]とする旨規定している。

別紙3 本件各土地の概要図



別紙4 本件質疑事例の要旨

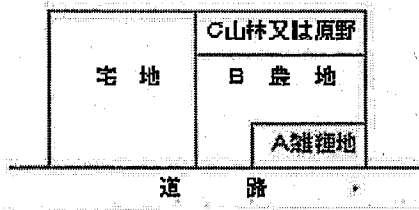
1 照会要旨

市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、市街地農地、市街地山林、市街地原野及び宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目が隣接している場合で、全体を一団として評価することが合理的と認められる場合は、具体的にはどのような場合ですか。

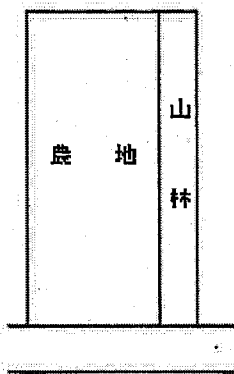
2 回答要旨

以下の事例①から④のような場合に、農地、山林及び雑種地の全体を一団として評価することが合理的と認められます。なお、事例⑤のような場合はそれぞれを地目の別に評価します。

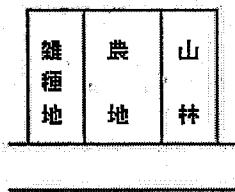
(事例①)



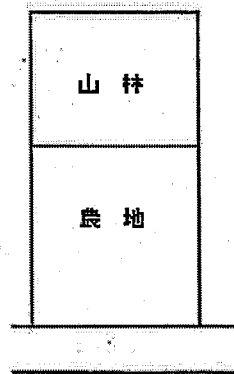
(事例②)



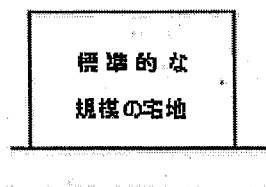
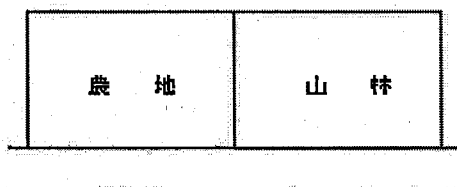
(事例③)



(事例④)



(事例⑤) - 地目ごとに評価



3 理由

宅地化が進展している地域のうちに介在する市街地農地等及び宅地と状況が類似する雑種地が隣接しており、その規模、形状、位置関係等から一団の土地として価格形成が

なされるものもあります。また、これらの土地は、近隣の宅地の価額の影響を強く受けるため、原則としていわゆる宅地比準方式により評価することとしており、基本的な評価方法はいずれも同一であることから、地目の別に評価する土地の評価単位の例外として、その形状、地積の大小、位置等からみて一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価します。

事例①の場合、標準的な宅地規模を考えた場合にはA土地は地積が小さく、形状を考えた場合には、B土地は単独で評価するのではなくA土地と合わせて評価するのが妥当と認められます。また、位置を考えた場合には、C土地は道路に面していない土地となり、単独で評価するのは妥当でない認められることから、A、B及びC土地全体を一団の土地として評価することが合理的であると認められます。

事例②の場合、山林のみで評価することとすると、形状が間口狭小、奥行長大な土地となり、また、山林部分のみを宅地として利用する場合には、周辺の標準的な宅地と比較した場合に宅地の効用を十分に果たし得ない土地となってしまいます。同様に事例③では、各地目の地積が小さいこと、事例④では山林部分が道路に面していないことから、やはり宅地の効用を果たすことができない土地となります。これらのような場合には、土地取引の実情からみても隣接の地目を含めて一団の土地を構成しているものとみるのが妥当であることから、全体を一団の土地として評価します。

また、このように全体を一団の土地として評価するとき、その一団の土地がその地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大となる場合には、評価通達24-4（広大地の評価）、同40-2（広大な市街地農地等の評価）、同49-2（広大な市街地山林の評価）及び同58-4（広大な市街地原野の評価）を適用します。

しかし、事例⑤のように農地と山林をそれぞれ別としても、その形状、地積の大小、位置等からみても宅地の効用を果たすと認められる場合には、一団としては評価しません。

4 注記

この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。