



本件土地に存する調整池は、調整池の敷地を含めた本件土地全体を貸家建付地とすべきか否か！！

(平成22年3月25日裁決(非公開・関裁))

1. 事案の概要

本件は、請求人が、相続によって取得した一部の宅地の評価額が過大であったとして更正の請求をしたのに対し、原処分庁が、請求の一部は認められないとして原処分を行ったことから、請求人がその一部の取り消しを求めた事案である。

2. 本件土地の概要

(1) 乙-1 土地 宅地

利用状況: 貸家建付地 4477.99 m²

〃 調整池 465.50 m²

合計 4943.49 m²

(2) 乙-2 土地 宅地

利用状況: 貸家建付地 4386.74 m²

〃 調整池 183.30 m²

合計 4570.04 m²

乙土地は、本件鉄道高架の南側に隣接し、周辺地域は戸建て住宅の中に中小規模の工場が点在している地域であり、用途地域は第一種住居地域である。

乙土地には、本件条例に定める雨水の貯留施設(以下調整池という、乙-1土地上の調整池を本件調整池、乙-1土地乙-2土地上の調整池を併せて本件各調整池という)が2箇所設置されている。

被相続人は、乙土地上に昭和46年から昭和48年ころにかけて、倉庫等を23棟(以下本件各倉庫という)建築し、被相続人が主宰する〇〇〇に一括賃貸し、〇〇〇は本件各貸倉庫を〇〇〇〇に一括で転貸し、〇〇〇〇は、本件各貸倉庫を更に第三者に再転貸した。

3. 争点

本件各調整池の敷地は、貸家建付地として評価すべきであるか否か。

4. 主張

イ 請求人

乙土地に存する本件各調整池は、雨が降った際に乙土地の雨水が流れ込む仕組みとなっており、雨水流

出対策として■■■(現在は、■■■)の指導のもと設計建築されたものである。乙土地を利用するには必要不可欠のものであり、本件各調整池の敷地を乙土地から切り離して評価することはできないため、本件各調整池の敷地を含めた乙土地全体を貸家建付地として評価すべきである。

ロ 原処分庁

■■■の担当者は、本件各調整池は借りていない旨述べており、賃貸借の事実が認められないことから本件各調整池の敷地は自用地として評価すべきである。

5. 審判所の判断

(1) 争点について

イ 法令解釈等

(イ) 評価通達7は、土地の価額については、その土地の地目別に評価する旨定め、ただし書で、一体として利用されている一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして評価する旨定めている。

ロ 認定事実

■■■に所属する■■■■は、平成20年12月19日、当審判所に対し、要旨次のとおり答述した。

(イ) 乙土地の開発行為は、■■■で保管されている開発登録簿によると、昭和46年6月21日に貸倉庫敷地として許可されている。

(ロ) ■■■は、■■■■■■(以下「本件要綱」という。)を基に、本件条例を平成15年4月1日から施行し、開発行為等の指導を行っているが、それ以降の開発行為等は、本件要綱に基づき■■■の指導により行われてきた。

(ハ) 本件条例では、1ヘクタール以上の土地に開発行為を行う場合、雨水流水対策として雨水の浸透施設又は調整池の設置義務を課しており、昭和46年当時も同様な設置義務が課されていたものと思われる。

(ニ) 調整池は、乙土地に2箇所設置されているが、乙土地を二分して雨水処理を行う必要があったものと考えられる。

(ホ) 本件条例では、上記のとおり、開発行為の許可要件の一つとして、雨水流出対策として調整池等の設置義務を課しているが、設置後、設置者(地主等)が■■■の許可なく調整池を埋めるなどして取壊し、宅地造成を行ったとしても、本件条例に罰則の

定めはなく、また、■■■は設置者に対し現状回復命令はできない。しかし、大雨等で近隣に被害が生じた場合、責任の所在が問われることになるので、設置者が調整池を取り壊した事例は聞いたことがない。

ハ 判断

(イ) 上記の■■■の答述は、同課長補佐が■■■にあつて、■■■の土地開発関係に関する規制、行政指導等、詳細を知る立場にあることから、おおむね正確なものと認められる。

(ロ) そうすると、原処分庁は、本件各調整池の賃借の事実がないことから、その敷地を自用地として評価すべきである旨主張するが、①本件各調整池は、乙土地の開発行為を行うに当たり、課の指導により設置が義務付けられたものであつて、乙土地の本件各調整池以外の部分を利用するため、必要不可欠な施設であること、②罰則の定めはないものの、本件各調整池を取壊し転用することは事実上できないと認められること、及び、③本件各調整池は、本件各貸倉庫の建設のための開発工事により設置され、本件各貸倉庫敷地としての利用が開始されるとともに、その機能が果たされてきていることからすれば、乙土地の一部である本件各調整池の敷地は本件各貸倉庫の敷地として一体で利用していたと認めるのが相当である。

以上のことからすれば、本件各調整池の敷地を含め、乙土地は一段の土地として、本件各貸倉庫の敷地として利用されていたと認められるから、本件各調整池の敷地は、貸家建付地として評価すべきである。

(3) 結論

以上から、当審判所において本件各調整池の敷地を貸家建付地として乙土地を評価すると、別表 4 及び別表 5 記載のとおりとなり、本件各土地の評価額は、別表 6 の「審判所認定額」欄記載の 773, 242, 893 円となる。

そうすると、別表 6 の「原処分庁主張額」欄記載の 804, 315, 707 円を下回るから、本件更正処分はその一部を取り消すべきである。

以上

※本件においては、乙-1、乙-2 土地共に広大地か否かは争点にならず、調整池が貸家建付地の敷地に該当するか否かが争点でした。それによる評価減は

△31, 072, 814 円となりました。

今回は争点になりませんでした。本件土地が広大地か否かとなった場合、広大地補正率が、地積が 5000 m²を超えているため、下限である 0.35 を適用されるため大きな評価減又は増につながります。要注意です。

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームから
お願い致します。

(<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)

別表2 本件各土地等の明細

順号	所在地		地目	利用状況	面積 (㎡)	取得者	
1	甲土地	[Redacted]	宅地	自用地	3,068.09	請求人	
			宅地	鉄道敷	3.68		
2	乙土地	乙1土地	宅地	貸家建付地	487.50	請求人	
3			宅地	貸家建付地	2,078.09		
4			宅地	調整池	465.50		
			宅地	貸家建付地	2,399.90		
5			乙2土地	宅地	貸家建付地	2,695.95	[Redacted]
6				宅地	貸家建付地	1,690.79	[Redacted]
7				宅地	調整池	183.30	[Redacted]
	宅地	貸家建付地	4,793.15	[Redacted]			
8	丙土地	[Redacted]	山林	自用地	3,224.00	[Redacted]	

(注) [Redacted] には、[Redacted] が地上権を設定してある。

別表4 乙-1土地の評価額（審判所認定額）

区 分		金 額 等
正面路線価	①	145,000円
広大地補正率 (0.6-0.05×地積/1,000㎡)	②	0.35
地積	③	5,430.99㎡
自用地の評価額 (①×②×③)	④	275,622,742円
借地権割合	⑤	0.60
借家権割合	⑥	0.30
財産評価額 (④×(1-⑤×⑥))		226,010,648円

(注) 広大地補正率は地積が5,000㎡を超えるため、下限である0.35を適用した。

別表5 乙-2土地の評価額（審判所認定額）

区 分		金 額 等
正面路線価	①	145,000円
広大地補正率 (0.6-0.05×地積/1,000㎡)	②	0.35
地積	③	9363.19㎡
自用地の評価額 (①×②×③)	④	475,181,892円
借地権割合	⑤	0.60
借家権割合	⑥	0.30
財産評価額 (④×(1-⑤×⑥))		389,649,151円

(注) 広大地補正率は地積が5,000㎡を超えるため、下限である0.35を適用した。

別表6 本件各土地の評価額

(単位：円)

財産の種類		請求人主張額	原処分庁主張額	審判所認定額
甲 土 地		141,824,783	157,583,094	157,583,094
乙 土 地	乙-1 土 地	203,409,583	その他の土地	207,657,595
			調整池	46,690,115
	乙-2 土 地	350,684,235	その他の土地	382,021,121
			調整池	10,363,782
計		695,918,601	804,315,707	773,242,893

± 0

△28,337,062

△2,735,752

△31,072,814

