



使用貸借により貸付けられたA・B・E土地は1画地として評価すべきか否かが争われた事例

(東裁(諸)平15第141号 平成16年1月8日裁決)

1. 本件各土地の概要

本件各土地は、本件相続開始日における利用状況は下記の通りである。

(1) A土地 222.77㎡

A土地は、被相続人が請求人■■■に使用貸借により貸付けている土地で、請求人■■■は家屋を建築し、貸家の用に供している。

(2) B土地 148.38㎡

(イ) B土地は、被相続人が請求人■■■に使用貸借により貸し付けている土地で、請求人■■■は家屋を建築し、貸家の用に供している。

(ロ) A土地とB土地は、地続きで、双方の接する距離は10.59mである。

(3) E土地 188.86㎡

(イ) E土地は、請求人■■■が居住する家屋の敷地である。

(ロ) E土地は、東側の路線に13.85m接しており、奥に2.78m幅の带状部分(地積23.44㎡)があり、带状以外の部分の地積は165.42㎡である。そして、E土地の带状部分については、請求人ら及び原処分庁ともに家庭菜園として利用しているとしているが、当審判所の調査によれば、当該带状部分は、D土地に所在する共同住宅■■■の南側で、アジサイ等の庭木が植えられており、当該共同住宅の1階の各部屋から出入が可能であり、家庭菜園としての使用事実もないことから、当該带状部分は共同住宅■■■の敷地と認められる。

2. 争点

評価基本通達を適用して評価する場合において、当該通達の各定め解釈適用についての争い (A土地・B土地・E土地は1画地として評価すべきか否か)

3. 審判所の判断

本件は、評価基本通達を適用して評価する場合におい

て、当該通達の各定め解釈適用に争いがあるので、以下審理する。

イ 本件各土地の評価について

(イ) A土地及びB土地並びにE土地の価額について請求人らは、A土地及びB土地並びにE土地全体を1画地の評価単位とすべきである旨主張する。しかしながら、A土地及びB土地については、一体評価することに当事者に争いがないところ、B土地とE土地については、その接している距離が1.6mと度合いが低く、B土地とE土地の位置及び利用されている路線からみて、E土地を含めてこれらの土地全体で一団の画地を形成していると解するのは合理的ではない。そうすると、A土地及びB土地については1画地の評価単位とし、E土地は単独で1画地の評価単位とするのが相当である。

したがって、この点に関する請求人らの主張は採用できない。

なお、請求人らは、E土地を単独で1画地の評価単位とするならば、E土地の価額について、不整形地補正率を適用すべきである旨主張する。

しかしながら、E土地の带状部分については、D土地に所在する共同住宅■■■の敷地の一部と認められるから、E土地は带状部分を除いた1画地の土地となる。そうすると、E土地は整形地となるから、不整形地補正率を適用する必要は認められない。

したがって、この点に関しても請求人らの主張は採用できない。

以上のとおり、A土地及びB土地を1画地の評価単位として評価すると別表4-1のとおりとなり、その価額は別表3の「審判所」欄のとおりである。また、E土地については、上記のとおり带状部分を除いた地積165.42㎡の1画地として評価すると別表4-2のとおりとなり、その価額は別表3の「審判所」欄のとおりである。

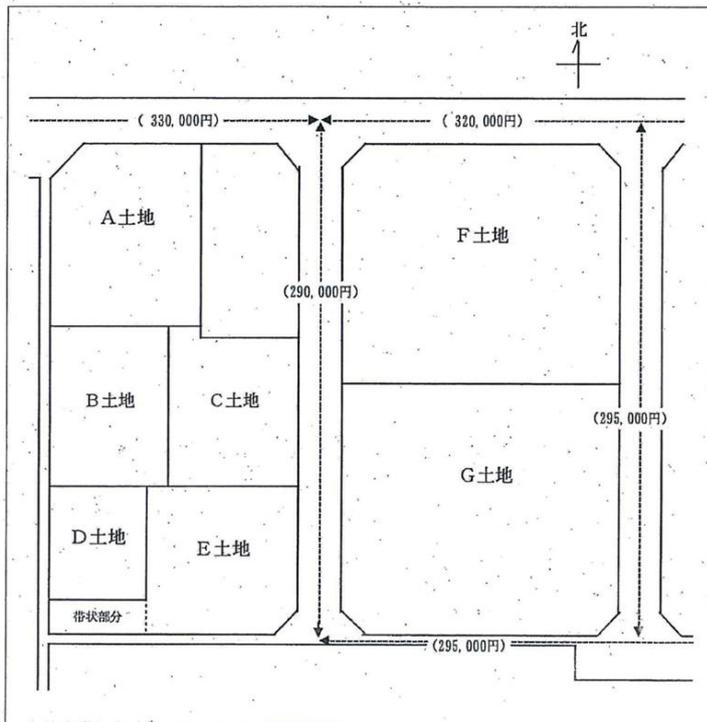
以上

別表3

(単位:円)

区分	本件各土地の価額		
	請求人ら	原処分庁	審判所
A土地	145,599,799	118,829,610	118,829,610
B土地			
E土地		53,477,856	47,971,800
C土地	37,282,284	45,466,200	45,466,200
D土地	6,230,533	7,877,819	8,380,148
F土地	159,937,430	194,882,015	194,882,015
G土地	135,994,476	174,522,115	161,973,171
合計	485,044,522	595,055,615	577,502,944

(参考図)



◆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>)