



同族会社の株式を評価するに当たり本件各土地は広大地に該当すると主張するが、本件各土地は開発のための道路は不要なので、広大地には該当しないとした事（関裁（諸）平 26 第 38 号 平成 27 年 3 月 24 日裁決）

1. 本件土地の概要

本件土地は地積 973.52 m²の宅地で、建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路（本件 2 項道路）に接面する不整形地である。

本件債務免除日において、本件会社が所有する居室の敷地として利用されているが、当該居室は空き家である。本件 3 土地は、市街化調整区域内（建ぺい率 70%、容積率 200%）に所在する。

2. 審判所の判断

（1）市街化調整区域内の土地に係る広大地通達の適用について

①本件土地の存する■■■■においては、■■■■開発審査会付議基準及び■■■■開発審査会包括承認基準の各記載のとおり。なお、■■■■開発審査会包括承認基準の「基準 2 既存宅地内建物」を以下「本件既存宅地開発事業」という）が定められており、市街化調整区域内に所在する宅地であっても、上記各基準を満たす場合には開発行為を行うことができる。

②本件土地は、本件既存宅地開発基準の 1 から 3 までの各定めに該当する宅地（以下、当該各定めに該当する宅地を「本件基準該当宅地」という）である。

また、本件土地は、建築基準法第 42 条第 2 項の規定により道路幅員が 4m とみなされている道路（以下「本件 2 項道路」という）に接するのみであるが、本件既存宅地開発基準 7（1）では、開発区域内の道路は、取付け道路を含み幅員 6.0m 以上でなければならない旨定めていることからすると、本件 2 項道路の隣接地の一部を取得等し、本件 2 項道路の幅員を 6m にすることにより、本件既存宅地開発基準 7（1）を満たすことになる。

④したがって、本件土地は、本件既存宅地開発基準に基づく開発行為を行うことが可能な土地と認められる。

（2）本件土地の所在する広大地通達というその地域について

広大地通達というその地域については、本件丙地域は、字が「■■■」の地域にあり、その地域内においては容積率や建ぺい率が同一である。さらに、本件丙地域内は、主として戸建住宅の敷地として利用されており、その環境や利用状況がおおむね同一と認められることから、広大地通達というその地域は本件丙地域とすることが相当である。

（3）公共公益的施設用地の負担の必要性について

① 本件丙地域においては、本件地域内住宅のほかに戸建住宅用地の分譲事例がないことからすると、本件丙地域は宅地開発が進んでいない地域と認められる。

② また、本件丙地域を含む■■■■は、本件既存宅地開発基準に基づく開発道路を設けた開発行為が行われたことのない地域であり、さらには、本件地域内住宅のうち、ほぼく形である 5 戸の敷地を除く 4 戸の敷地は路地状敷地に区分されたものであることからすると、本件丙地域において、開発道路を設ける開発行為が一般的な開発行為とはいえない。

③ したがって、本件土地について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は必要ないことから、本件土地は広大地に該当しない。

（4）本件各土地の価額について

以上のとおり、本件土地の価額は評価通達の定めに従い評価した価額が相当であり、広大地に該当しない。

したがって、本件土地の価額を評価通達の定めに従い評価すると、本件更正処分による価額と同額となる。

以上

◆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。

[\(https://www.erea-office.com/contact/\)](https://www.erea-office.com/contact/)