

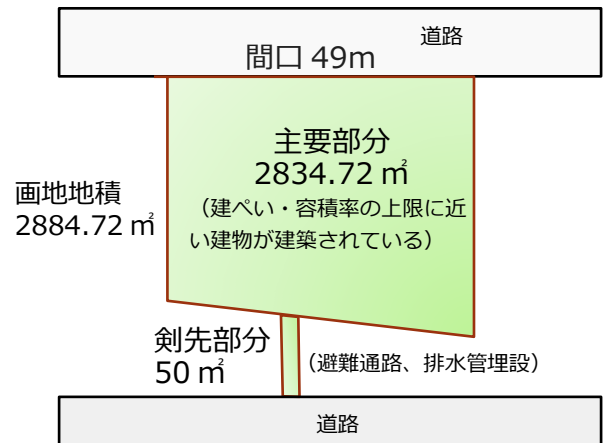
発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2  
 Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

裁判所等	裁判年月日	裁判結果	上訴等
判決／大阪地方裁判所（第一審）	平成27年8月5日	棄却	—
事件番号	事件名		
平成25年（行ウ）第239号	固定資産評価審査棄却決定取消請求事件		
キーワード	不整形地補正、奥行価格補正		

## 不整形地に不整形地補正をしないことが許される場合とは！？

### (1) 事案の概要

- ・台形状の土地（以下「主要部分」という。）を主要部分とし、剣状の細長い部分（以下「剣先部分」という。）が突き出ている。
- ・主要部分に建ぺい・容積率の上限に近いマンションが建築されている。
- ・剣先部分は避難通路として利用され、排水管が埋設されている。
- ・北側道路面との高低差が6.46mある。



### (2) 評価方法（判決文に基づき判断）

地目認定：宅地

画地認定：主要部分と剣先部分一体で一画地

評価法：路線価式評価法

画地計算：

- ・評価取扱要領で原則 1,000 m<sup>2</sup>以上の画地は不整形地補正は要しないと定めている。
- ・不整形地補正を要しない不整形地の奥行は、評価基準に定めがないため、路線からおおむね画地の中線において測定した平均の長さ（48m）としている。奥行価格補正率 0.90
- ・道路面高低差補正率 0.80

### (3) 争点

本件登録価格が、評価基準により算定される価格を超えるものではないかという観点から、

- ①不整形地補正を要するか。
- ②評価基準では、不整形地の奥行距離の測定方法は3方法の定めがある。評価で採用した奥行距離はいずれの方法でもない、適正といえるかが争われた。

### (4) 判決

大阪地裁は、原告（納税者）の訴えを棄却。

## <大阪地裁の判決要旨>

### 争点①について

- a. 宅地としての利用上の制約が認められない画地については、減価補正を要しないものと解される（評価基準解説土地篇 217 頁）。画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用する旨定めている（評価基準別表第 3 附表 4（注 2））。
- b. 本件土地についてあてはめると、
- ・ 本件土地は 2,884.72 m<sup>2</sup>もの広大な土地である。
  - ・ 剣先部分の地積は約 50 m<sup>2</sup>であり、土地全体に占める割合は約 1.7%にとどまる。
  - ・ 主要部分はほぼ整形であり、マンションが建築されている。
  - ・ 剣先部分は避難通路として利用され、排水管が埋設されている。

など、建物の建築といった土地利用に支障が生じるものとは認め難く、不整形地補正をしないことが評価基準に反するものとは考えられず、不整形地補正をしなかったことにより、本件登録価格が評価基準により算定される価格を超えるということとはできない。

### 争点②について

- a. 評価基準別表 3 の 7（1）②ア～ウに不整形地の奥行価格補正割合法の適用方法が定められており、不整形地一般に適用されるものであると解すべきである。よって被告（課税庁）の奥行測定方法は誤りである。
- b. そこで上記（1）のいずれの方法を採用することが相当であるか検討すると、・・・途中省略、ウの方法が相当であると解される。ウの方法によると、奥行距離は 46m であるから、これに対応する奥行価格補正率は 91%となる。

従って課税庁の適用した補正率 90% 登録価格が評価基準により算定される価格を超えるということとはできない。

## （5）本判決のポイント

本判決は、本件土地の登録価格についてみれば、適正な時価を上回らないものと推認されています。しかし以下の点について土地の状況が異なれば、適正な時価を上回ってしまう違法な評価となり得る危険性を示唆する判決であるといえます。

- ① 本件課税庁は、評価取扱要領で原則 1,000 m<sup>2</sup>以上の画地は不整形地補正は要しないと定めています。しかし判決では、本件土地はマンションが建設され剣先部分も避難通路として利用されるなどの状況を勘案し、土地利用に支障が生じていないから不整形地補正の必要は無いとしています。

1,000 m<sup>2</sup>以上の画地であっても、土地利用に支障がある場合には、不整形地補正の必要があるのではないのでしょうか。不動産鑑定評価の実務においても、画地規模が大きくても補正の必要があるケースは多々あります。

- ② 不整形地の奥行距離の計測方法は、多くの課税庁で評価基準別表 3 の 7（1）②イの方法（地積を間口距離で除して得た計算上の奥行距離）を電算プログラムの一環として採用しているものと思われます。

しかし、本判決では上記（1）②ア～ウの 3 方法の内いずれの方法を採用することが相当であるか検討し、ウの方法（近似整形地の奥行距離）を採用しています。主観的な要素が強いため、この方法を採用している課税庁は少ないのではないのでしょうか。

不整形地の奥行距離の計測方法は 3 つあり、採用方法により奥行価格補正率が異なるため、個々の土地の形状に応じた判断が必要となり、専門的な知識が要求されているといえます。