

国税不服審判所の判断

① 認定事実

① ※※※※で確認したところによれば、※※※※※※※※※※※※※※※※(以下「評価事務取扱要領」という)には、「間口距離の測定は、原則として画地の路線に接する辺の長さによるものとする。ただし、間口が屈折している場合は、間口の両端の直線距離によるものとし、また、隅切のある画地の間口については隅切のない整形地とした場合の長さとする」と定められていること。

② 法令解釈等(間口距離の考え方)

通常整形地の場合の間口距離は、間口の両端の直線距離と解されており、この場合の間口距離は、請求人の主張する実測間口距離と一致することとなる。

しかしながら、隅切部分がある宅地や不整形地部分のある宅地の場合の間口距離を実測間口距離とすると、想定整形地の間口距離を上回る間口距離となり、その結果、想定整形地の場合の奥行価格補正後の価額がこのような不整形地の奥行価格補正後の価額より安くなり、実情にそぐわないこととなるので、このような不整形地について、実測間口距離を採用することはできない。

③ 本件宅地の間口距離の算定方法

- (A) 隅切のある土地の間口については、上記①の①の評価事務取扱要領と同様に、隅切がない整形地とした場合の土地の道路に面している部分の直線距離とし、
(B) 不整形地の場合の間口については、道路に面している部分からの垂直の直線距離とすることが合理的と認められる。

したがって、A 路線、B 路線及び C 路線に係る本件宅地の間口距離は、図の d、e 及び f とするのが相当である。

なお、路線価図に付されている路線価の矢印の表示は、単に路線価の適用される範囲を定めているにすぎないものであるから、その矢印の表示に従って間口距離を測定するのは相当でない。

④ 隅切の意義とその取扱い

請求人は、隅切とは、本来、土地の所有者等が通行人の危険防止及び利便等のために、最小限度削除した部分をいい、評価通達の適用において隅切部分を無視し得るのは、評価の減額の要因に当たらない程度の僅少な場合であって、本件宅地のような形状の場合には、隅切には当たらない旨主張するが、上記①の②のとおり、隅切は、道路法、都市計画法の規定によって設置され、その隅切部分の大小は交差する道路の幅員の長短を主要因等として決定されるものであるから、削減された部分の大小によって隅切であるかどうかを判断することはできない。したがって、隅切部分の大小によって間口距離が変わることはなく、また、奥行距離も変わることはない。

⑤ 結論(本件宅地の相続税評価額)

上記より、請求人の主張はいずれも採用することはできず、原処分庁の各年分の本件宅地の価額(注)は相当と認められる。

(注)

平成 4 年分……365 億 1,108 万 1,870 円
(課税庁主張額)

平成 5 年分……272 億 2,560 万 9,279 円
(課税庁主張額)