

争点に係る双方の主張

争点	請求人（納税者）の主張	原処分庁（課税庁）の主張																																																																																																																
本件宅地に係る間口距離及び奥行価格補正率の算定方法	<p>① 評価通達により土地の評価をする場合の土地の間口とは、路線に接する土地の実測した長さと一般に解されるので、請求人が本件宅地の価額の計算に当たって採用した間口距離は、図のa、b及びcのとおり、本件宅地に付された各路線価の矢印の表示に沿って実測した間口距離（以下「実測間口距離」という）を採用すべきである。</p> <p>② 上記①で算定した実測間口距離で本件宅地の地積を除して得た奥行距離によって奥行価格補正を行うべきである。</p>	<p>① 本件宅地の価額の算定に当たって採用したA路線及びB路線の間口距離は、本件宅地の角地部分が隅切されていることに關係なく、A路線及びB路線が交わる直線距離の延長線上にある交差点までの距離である図のd及びeをA路線及びB路線の間口距離とし、また、図表一のfをC路線の間口距離（これらの間口距離を以下「計算上の間口距離」という）とすべきである。</p> <p>② 上記①で算定した計算上の間口距離で本件宅地の地積を除して得た奥行距離によって奥行価格補正を行うべきである。</p>																																																																																																																
隅切り部分の存在と間口距離算定方法との関係	<p>① 評価通達には間口距離についての定義がなく、このことは間口距離を実測距離とするとの概念が社会通念として古くから定着し常識化しているためであり、土地の評価額の計算に当たっての間口距離は、すべて実測距離によるべきであることが評価通達の全趣旨から読み取れると解されるところ、原処分庁は、評価通達に定めのない計算上の間口距離を合理的な根拠に基づくことなく、評価通達の運用上許される裁量の範囲を超えた独自の解釈に準拠し、社会通念上とかい離した計算上の間口距離を一方的に採用して本件宅地の価額を算定している。</p> <p>② 原処分庁は、本件宅地のような隅切があってもそうでなくとも、土地の間口距離は隅切がないものとしてそれぞれの路線が交わる点を起点として、その距離を測定することとなると主張するが、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、最小限度に削除された部分をいい、評価通達の適用において隅切部分を無視して評価額の計算が許容されるのは、隅切部分が不整形地としての評価要因に当たらない程度の僅少であるため、隅切部分がその土地の経済的実態的な価額に影響を与えないことを前提としている土地と解すべきところ、本件宅地は、上記①で述べたとおり不整形地であり、東側角地は隅切には当たらないから、原処分庁が主張する「土地の間口距離は隅切がないものとしてそれぞれの路線が交わる点を起点としてその距離を測定する」ことはできない。</p>	<p>① 評価通達により土地の評価をする場合の土地の間口とは、その土地の道路に面している部分の幅のことであるから、本件宅地のように隅切があってもそうでなくとも、土地の間口距離は隅切がないものとしてそれぞれの路線が交わる点を起点としてその距離を測定することとなる。</p> <p>② A路線に対する路線価が図のaのように屈折して表示されていることについては、A路線価が適用される範囲、すなわち、隅切に係る斜線部分のみに面する土地を評価する必要がある場合に適用する路線価を示しているにすぎず、このことが本件宅地の間口距離を表示した理由となるものではない。</p> <p>③ 隅切部分の面積が広いなどの場合には、評価通達20（不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等、がけ地等の評価）（注）において不整形地の価額の算定上、相当と認められる額を控除することとされている。</p> <p>（注） 現行の取扱いでは、評価通達20（不整形地の評価）とされている。</p>																																																																																																																
本件宅地の相続税評価額	<p>① 上記②より、本件宅地の単位評価額の最も高いA路線を正面路線とし、平成4年分（注）の本件宅地の価額を次のとおり、361億7,497万9,583円と算定すべきである。</p> <p>（イ）不整形地補正率 (図のe) (図のf) (想定整形地の地積) 58.89m × 45.50m = 2,679.49m² (想定整形地の地積) (本件宅地の地積) (想定整形地の地積) (陰地割合) (2,679.49m² - 2,103.81m²) ÷ 2,679.49m² = 0.21</p> <p>本件宅地は、地積区分Cでかけ地割合が25%未満であるから不整形地補正率は0.99となる。</p> <p>（ロ）奥行価格補正率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路線</th> <th>本件宅地の地積 (m²)</th> <th>÷</th> <th>実測間口距離 (m)</th> <th>=</th> <th>計算上の奥行距離 (m)</th> <th>奥行価格補正率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>43.3</td> <td>=</td> <td>48.58</td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>B路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>48.89</td> <td>=</td> <td>43.03</td> <td>0.89</td> </tr> <tr> <td>C路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>47.95</td> <td>=</td> <td>43.87</td> <td>0.89</td> </tr> </tbody> </table> <p>（ハ）適用すべき路線価</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路線</th> <th>路線価 (円)</th> <th>×</th> <th>奥行価格補正率</th> <th>=</th> <th>単位評価額 (円)</th> <th>適用すべき路線価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A路線</td> <td>18,820,000</td> <td>×</td> <td>0.85</td> <td>=</td> <td>15,997,000</td> <td>正面路線価</td> </tr> <tr> <td>B路線</td> <td>17,310,000</td> <td>×</td> <td>0.89</td> <td>=</td> <td>15,405,900</td> <td>側方路線価</td> </tr> <tr> <td>C路線</td> <td>2,400,000</td> <td>×</td> <td>0.89</td> <td>=</td> <td>2,136,000</td> <td>裏面路線価</td> </tr> </tbody> </table> <p>（ニ）本件宅地の1m²当たりの価額 (正面路線価) (奥行価格補正率) 18,820,000円 × 0.85 = 15,997,000円 …… (i)</p> <p>(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) 17,310,000円 × 0.89 × 0.08 = 1,232,472円 …… (ii)</p> <p>(裏面路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率) 2,400,000円 × 0.89 × 0.05 = 106,800円 …… (iii)</p> <p>(i) + (ii) + (iii) (不整形地補正率) (本件宅地の1m²当たりの価額) 17,336,272円 × 0.99 = 17,162,909円</p> <p>(ホ) 本件宅地の価額 (本件宅地の1m²当たりの価額) (本件宅地の地積) (本件宅地の価額) 17,162,909円 × 2,103.81m² = 36,107,499,583円</p> <p>② 本件宅地の平成5年分（注）の価額は、上記①と同様に計算し、261億3,867万5,843円と算定すべきである。</p>	路線	本件宅地の地積 (m ²)	÷	実測間口距離 (m)	=	計算上の奥行距離 (m)	奥行価格補正率	A路線	2,103.81	÷	43.3	=	48.58	0.85	B路線	2,103.81	÷	48.89	=	43.03	0.89	C路線	2,103.81	÷	47.95	=	43.87	0.89	路線	路線価 (円)	×	奥行価格補正率	=	単位評価額 (円)	適用すべき路線価	A路線	18,820,000	×	0.85	=	15,997,000	正面路線価	B路線	17,310,000	×	0.89	=	15,405,900	側方路線価	C路線	2,400,000	×	0.89	=	2,136,000	裏面路線価	<p>① 上記②より、本件宅地の単位評価額の最も高いB路線を正面路線とし、平成4年分（注）の本件宅地の価額を次のとおり、365億1,108万1,870円と算定すべきである。</p> <p>（イ）不整形地補正率 (図のe) (図のf) (想定整形地の地積) 58.89m × 45.50m = 2,679.49m² (想定整形地の地積) (本件宅地の地積) (想定整形地の地積) (陰地割合) (2,679.49m² - 2,103.81m²) ÷ 2,679.49m² = 0.21</p> <p>本件宅地は、地積区分Cでかけ地割合が25%未満であるから不整形地補正率は0.99となる。</p> <p>（ロ）奥行価格補正率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路線</th> <th>本件宅地の地積 (m²)</th> <th>÷</th> <th>計算上の間口距離 (m)</th> <th>=</th> <th>計算上の奥行距離 (m)</th> <th>奥行価格補正率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>39.35</td> <td>=</td> <td>53.46</td> <td>0.84</td> </tr> <tr> <td>B路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>58.89</td> <td>=</td> <td>35.72</td> <td>0.93</td> </tr> <tr> <td>C路線</td> <td>2,103.81</td> <td>÷</td> <td>45.5</td> <td>=</td> <td>46.24</td> <td>0.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>（ハ）適用すべき路線価</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路線</th> <th>路線価 (円)</th> <th>×</th> <th>奥行価格補正率</th> <th>=</th> <th>単位評価額 (円)</th> <th>適用すべき路線価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A路線</td> <td>18,820,000</td> <td>×</td> <td>0.84</td> <td>=</td> <td>15,808,800</td> <td>側方路線価</td> </tr> <tr> <td>B路線</td> <td>17,310,000</td> <td>×</td> <td>0.93</td> <td>=</td> <td>16,093,300</td> <td>正面路線価</td> </tr> <tr> <td>C路線</td> <td>2,400,000</td> <td>×</td> <td>0.87</td> <td>=</td> <td>2,088,000</td> <td>側方路線価</td> </tr> </tbody> </table> <p>（ニ）本件宅地の1m²当たりの価額 (正面路線価) (奥行価格補正率) 17,310,000円 × 0.93 = 16,098,300円 …… (i)</p> <p>(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) 18,820,000円 × 0.84 × 0.08 = 1,264,704円 …… (ii)</p> <p>(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) 2,400,000円 × 0.87 × 0.08 = 167,040円 …… (iii)</p> <p>(i) + (ii) + (iii) (不整形地補正率) (本件宅地の1m²当たりの価額) 17,530,044円 × 0.99 = 17,354,743円</p> <p>(ホ) 本件宅地の価額 (本件宅地の1m²当たりの価額) (本件宅地の地積) (本件宅地の価額) 17,354,743円 × 2,103.81m² = 36,511,081,870円</p> <p>② 本件宅地の平成5年分（注）の価額は、上記①と同様に計算し、272億2,560万9,279円と算定すべきである。</p>	路線	本件宅地の地積 (m ²)	÷	計算上の間口距離 (m)	=	計算上の奥行距離 (m)	奥行価格補正率	A路線	2,103.81	÷	39.35	=	53.46	0.84	B路線	2,103.81	÷	58.89	=	35.72	0.93	C路線	2,103.81	÷	45.5	=	46.24	0.87	路線	路線価 (円)	×	奥行価格補正率	=	単位評価額 (円)	適用すべき路線価	A路線	18,820,000	×	0.84	=	15,808,800	側方路線価	B路線	17,310,000	×	0.93	=	16,093,300	正面路線価	C路線	2,400,000	×	0.87	=	2,088,000	側方路線価
路線	本件宅地の地積 (m ²)	÷	実測間口距離 (m)	=	計算上の奥行距離 (m)	奥行価格補正率																																																																																																												
A路線	2,103.81	÷	43.3	=	48.58	0.85																																																																																																												
B路線	2,103.81	÷	48.89	=	43.03	0.89																																																																																																												
C路線	2,103.81	÷	47.95	=	43.87	0.89																																																																																																												
路線	路線価 (円)	×	奥行価格補正率	=	単位評価額 (円)	適用すべき路線価																																																																																																												
A路線	18,820,000	×	0.85	=	15,997,000	正面路線価																																																																																																												
B路線	17,310,000	×	0.89	=	15,405,900	側方路線価																																																																																																												
C路線	2,400,000	×	0.89	=	2,136,000	裏面路線価																																																																																																												
路線	本件宅地の地積 (m ²)	÷	計算上の間口距離 (m)	=	計算上の奥行距離 (m)	奥行価格補正率																																																																																																												
A路線	2,103.81	÷	39.35	=	53.46	0.84																																																																																																												
B路線	2,103.81	÷	58.89	=	35.72	0.93																																																																																																												
C路線	2,103.81	÷	45.5	=	46.24	0.87																																																																																																												
路線	路線価 (円)	×	奥行価格補正率	=	単位評価額 (円)	適用すべき路線価																																																																																																												
A路線	18,820,000	×	0.84	=	15,808,800	側方路線価																																																																																																												
B路線	17,310,000	×	0.93	=	16,093,300	正面路線価																																																																																																												
C路線	2,400,000	×	0.87	=	2,088,000	側方路線価																																																																																																												