

特殊な土地評価 ～減価要因を探せ～

右図のようなX土地があったとします。少し離れたY土地は建築基準法の道路（㊸路線）に面していますが、㊸路線は建築基準法上の道路ではないためX土地は建替えができません。ただし㊸路線・㊸路線ともに路線価は250千円のため、仮にX土地とY土地が同じ面積ならば評価額は同じになります。でも、これって不公平ではないでしょうか？



1. 建築基準法の道路ではない道路（通路）

家を建てる場合（又は建て替える場合）、その敷地は原則として建築基準法の道路（以下「道路」と呼びます）に一定の間口をもって接している必要があります（一部例外あり）。一方で、見た目は全く「道路」と変わらないのに、実は「道路」ではない場合があります（以下、仮に「通路」とでも呼びましょうか）。建物が建てられなければ土地の利用に著しい制限が加えられることとなりますので、時価は大幅に安くなるはずですが・・・。

2. 「通路」にも路線価が設定されてしまう理由

税務署は、普通に通り抜けができればそれが「道路」であるか「通路」であるか確認することなく、路線価を設定しているようです。いちいち調べるのは大変ですし、前年が「通路」であったからといって今年も「通路」であるとは限りませんからね。

3. 減価要因を探せ① ～特定路線価～

㊸路線が「道路」でなく「通路」なら、㊸路線（これも「通路」です）に特定路線価を設定してもらえないじゃないか、と考えたくなります。しかし、国税庁のチェックシートには「路線価の設定されていない土地のみに接している土地である」というフローチャートの項目があり、ここで「いいえ」となると特定路線価を設定してくれないのです。

4. 減価要因を探せ② ～セットバック～

㊸路線・㊸路線とも道幅が狭かった場合、通常はセットバックによる減価が考えられますが、そもそも建築不可の「通路」にのみ接しているため、セットバックすれば建てられる、という考え方が成り立ちません。

5. 減価要因を探せ③ ～無道路地しかない～

さて、どうしましょうか。こういう場合は、X土地から最も近い㊸路線を正面路線価として、無道路地により評価します。ここでは無道路地の評価方法については省きます（NO.116 参照）が、一般的に評価はかなり下がります。



6. 税務署は認めるか？

税務署が設定した正面路線価（㊸路線の250千円）を無視して無道路地として評価した場合、税務署は認めてくれるのでしょうか。ケースバイケースではありますが、それが明らかに間違っているのであれば、認めざるを得ないと思います。したがって、どうして無道路地で評価したのかなど、その過程を詳細に記載して提出し、税務署を納得させる必要があります。もし、㊸路線を正面路線価として使いなさいと指摘されたら、「建物の建築ができないのに、他の土地と同様に評価するなんておかしい！」と堂々と主張すればいいのです。

カツオ『いったん申告してから更正の請求でやると、認められる可能性が下がるかもしれないよ』