

さいたま地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 相続税更正処分等取消請求事件
国側当事者・国(川越税務署長)
令和2年3月25日棄却・確定

判 決

原告	甲
原告	乙
上記2名訴訟代理人弁護士	清水 隆久
同	増森 俊太郎
被告	国
同代表者法務大臣	三好 雅子
処分行政庁	川越税務署長 熊崎 美杉
同指定代理人	小野本 敦

その余は別紙指定代理人目録のとおり

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 川越税務署長が、原告甲(以下「原告甲」という。)に対して平成29年4月12日付けでした被相続人丙の平成26年4月●日の相続の開始に係る相続税についての更正処分のうち、課税価格5億3410万9000円及び納税すべき税額1億4589万0600円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分の1万円を超える部分を取り消す。
- 2 川越税務署長が原告乙(以下「原告乙」という。)に対して平成29年4月12日付けでした被相続人丙の平成26年4月●日の相続の開始に係る相続税についての更正処分のうち、納付すべき税額7200円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、亡丙(以下「本件被相続人」という。)の相続人である原告らが、本件被相続人の相続(以下「本件相続」という。)開始に係る相続税の申告をしたところ、川越税務署長(処分行政庁)から別紙物件目録記載の各土地(以下「本件土地」という。)に係る課税価格の算定に誤りがあるとして平成29年4月12日付けでそれぞれ上記申告に係る相続税の各更正処分(以下「本件各更正処分」という。)及びこれらに係る過少申告加算税の各賦課決定処分(以下「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」という。)を受けたため、これらが違法であるとして、原告甲においては課税価格、原告らにおいては本件各更正処分のうち原告らが主張する納付すべき税額を超える部分及び本件各賦課決定

処分の取消しを求める事案である。

- 1 財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56ほか。ただし、平成26年6月2日付け課評2-19ほか「財産評価基本通達の一部改正について」による改正前のもの。以下「評価通達」という。）24-4（以下「本件通達」という。）の規定

（広大地の評価）

その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法4条《定義》12項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（22-2《大規模工場用地》に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。）を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。

（1）その広大地が路線価地域に所在する場合

その広大地の面する路線の路線価に、15《奥行価格補正》から20-5《容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価》までの定めに代わるものとして次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額

広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1000 \text{平方メートル}$

（2）〔略〕

（注）1 本項本文に定める「公共公益的施設用地」とは、都市計画法4条《定義》14項に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第27条に掲げる教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地（その他これらに準ずる施設で、開発行為の許可を受けのために必要とされる施設の用に供される土地を含む。）をいうものとする。

2 本項（1）の「その広大地の面する路線の路線価」は、その路線が2以上ある場合には、原則として、その広大地が面する路線の路線価のうち最も高いものとする。

〔以下略〕

- 2 前提事実（争いのない事実、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

（1）本件相続

ア 本件被相続人は、平成26年4月●日に死亡した（乙1〔1枚目〕）。

イ 本件相続における法定相続人は、本件被相続人の妻である丁（以下「訴外丁」という。）、原告甲及び原告乙（以下、訴外丁及び原告らを併せて「本件相続人ら」という。）の3名であり（乙1〔5枚目〕）、本件土地については、本件相続人らの間で成立した遺産分割協議により、原告甲が取得した（乙1〔7枚目〕）。

（2）本件土地と本件相続後の処分等

ア 本件土地は、その南側において市道L線に59.92メートル接道し、奥行きは22.64メートル、地積は1376.33平方メートルのおおむね長方形の整形地である（乙5）。

本件土地は、本件相続開始時の登記地目は畑であり、生産緑地法2条3号に規定する生

産緑地であった（乙6）。

イ 本件相続後、相続人間の遺産分割協議により本件土地を取得した原告甲は、平成26年7月16日、本件土地を株式会社D（以下「本件譲受会社」という。）に2億2833万8000円で売却した（乙10）。

ウ 本件譲受会社は、平成26年10月22日、本件土地について、富士見市長から、都市計画法29条1項の規定に基づく開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受け、同開発行為は平成27年1月26日までに完了した（乙11、12）。

上記開発行為は、別図1のとおり、本件土地を11区画の戸建て住宅の敷地に分割するものであり、道路に接道する土地と当該土地の奥に位置し路地状部分により当該道路と接道する土地を組み合わせる方法による開発手法（以下「路地状開発」という。）によるものであった（甲2、乙13）。

（3）本件相続に係る相続税の申告と本件訴訟に至る経緯

ア 本件相続人らは、法定申告期限内である平成27年1月8日に、処分行政庁に対し、本件土地が本件通達に定める広大地に該当するものとして、本件土地の価額を1億1442万8471円と評価した上で、本件相続に係る相続税の申告書を提出した（乙1）。なお、上記本件土地の価額は、本件土地の公簿上の地積（1374平方メートル）に本件通達を適用して評価した価額であった。

イ 処分行政庁は、平成29年4月12日、本件土地は本件通達に定める広大地に該当せず、その価額は2億1508万5971円（本件土地の実測の地積である1376.33平方メートルにより算出した価額）であるなどとして、原告甲に対し、課税価格を6億3459万8000円、納付すべき税額を1億8720万1300円とする旨の、原告乙に対し、課税価格を1584万2000円、納付すべき税額を35万3200円とする旨の各更正処分を行い（本件各更正処分）、原告甲につき414万1000円、原告乙について3万5000円の過少申告加算税を賦課する旨の各賦課決定処分（本件各賦課決定処分）を行った（甲3、4）。

ウ 原告らは、平成29年5月18日、本件各更正処分等の取消しを求めて審査請求を行った。なお、原告らは、前記アのとおり、申告時においては公簿上の地積に基づき本件土地の価額を算出していたが、上記審査請求においては実測の地積（1376.33平方メートル）に基づき本件土地の価額を算出した上、課税価格及び納付すべき税額並びに過少申告加算税の額をそれぞれ超える部分の金額の取消しを求めた（乙2の1〔3枚目〕）。

国税不服審判所長は、平成30年3月29日、審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした（甲5、乙2の1、2の2）。

エ 原告らは、平成30年10月3日、本件訴えを提起した（顕著な事実）。

（4）本件土地の周辺の状況

ア 行政区域等について

本件土地は、富士見市Fに所在し、東武東上線E駅（以下「本件駅」という。）から約580メートル南に位置している（乙14）。

富士見市F及びG（以下、これらを併せて「本件地区」という。）の丁目境は、別図2のとおりであり、市道I線の北側がF、南側がGとなっている（乙14〔9及び10枚

目))。

イ 本件地区の位置及び大きさについて

本件地区の北端は、本件駅から約250メートル南に位置している。本件地区は、別図2のとおり、縦に約1キロメートル、横に約750メートルに広がったひし形状の区域である。(乙14)

ウ 都市計画で定める区域区分について

本件地区が所在する富士見市は、首都圏整備法2条4項に規定する近郊整備地帯に所在するため(乙7)、都市計画で都市計画法7条1項所定の区域区分を定めている。

本件地区及びその北西側(本件駅側)は、市街化区域に区分され、本件地区の東側及び西側は、農業振興地域及び農用地区域と区分され、本件地区の北東側は暫定市街化調整区域と区分されている(甲20、乙8)。

エ 都市計画で定める用途地域、容積率及び建ぺい率について

(ア) 本件地区における、都市計画法8条1項1号に規定する用途地域(以下「用途地域」という。)、建築基準法52条に規定する容積率(以下「容積率」という。)及び同法53条に規定する建ぺい率(以下「建ぺい率」という。)は、別図3のとおりである(乙14〔7ないし16枚目])。

具体的には、本件地区のうち、東側の鉄道(東武東上線)沿いの道路及び国道に沿った地域(以下「本件鉄道等沿いの地域」という。)は、用途地域が第一種住居地域、容積率200パーセント、建ぺい率60パーセントと指定され、市道H線(H線)及び市道I線(I線)に面した街区等(以下「本件隣接地域」という。)は、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が200パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定され、本件鉄道等沿いの地域及び本件隣接地域以外の地域は、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が150パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定されている。

(イ) 本件土地は、市道H線以東、市道I線以北にあって、本件鉄道等沿いの地域及び本件隣接地域以外の地域(以下「本件地域」という。その範囲は別図4の実線部分である。)内に所在し、別図3のとおり、用途地域は第一種中高層住居専用地域、容積率は150パーセント、建ぺい率は60パーセントと指定されている。

(ウ) 本件地区の北西側(本件駅周辺)の地域は、別図3のとおり、市道J線を境に行政区域が富士見市●●となり、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が200パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定されている(乙14〔9及び10枚目])。

オ 都市計画で定める地区計画について

富士見市は、本件地区について、都市計画法12条の4第1項1号に基づき「K地区計画」を定めるとともに、当該地区計画について、同法12条の5第2項1号に基づき地区整備計画(以下、上記地区計画と併せて「本件地区計画等」という。)を定めている(乙15)。

本件地区計画等では、本件地区を、別図5のとおり、A地区(低中層住宅を主体とする地区)、B地区(中層住宅を主体とする地区)及びC地区(商業・業務を主体とする地区)に区分し、別表1「本件地区計画等(建築物等に関する事項)」に記載のとおり、上記A地区、B地区及びC地区についての建築物の用途の制限等をそれぞれ定めるととも

に、建築物等の整備の方針として、「低中層住宅を主体とする街区は、用途の異なる建築物の混在を防止するとともに、建築物の高さの制限、容積率の制限及び壁面の位置制限を行うことにより、良好な居住環境の形成を図る。」旨定めている（乙15〔6頁〕）。

本件土地は、別図5のとおり、A地区に所在している。

3 本件各更正処分等の根拠及び適法性

本件各更正処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張は、後記4に掲げるほか、別紙「本件各更正処分等の根拠及び適法性」に記載のとおりである。

4 争点及び当事者の主張

本件の主たる争点は、本件土地について本件通達を適用せず「広大地」としての評価をしなかったことの適否であり、具体的には、①本件土地に係る「その地域」（本件通達参照）を本件地域とすることの適否、②本件地域に属する土地につき路地状開発を行うことが合理的と認められるか否か、③本件土地における路地状開発の経済的合理性の有無である。

（被告の主張）

（1）本件土地に係る「その地域」を本件地域とすることの適否について

ア 「その地域」の意義

本件通達にいう評価の対象となる1画地の宅地の属する「その地域」とは、河川や山などの自然的状況、行政区域、都市計画法による土地利用などの公法上の規制等、道路、鉄道及び公園などの土地の利用の状況の連続性並びに地域としての一体性を分断することがあると一般に考えられる客観的な状況を総合勘案し、各土地の利用の状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりとみるのが相当な地域を指すものと解される（東京地裁平成26年1月24日判決）。

イ 本件土地に係る「その地域」が本件地域であること

本件地域は、本件土地と行政区域、用途地域、容積率及び建ぺい率がいずれも同じであり、本件地区における他の地域と比較して、本件駅に近く交通利便性が高いことから、農地や駐車場などの低・未利用地（山林や駐車場などの未利用地と生産緑地地区を含む農地）が少なく、主に低中層の住宅の敷地としての土地利用、市街化が進んでいる地域である。

他方で、本件隣接地域は、市道I線及び市道H線に面した街区等であるところ、本件地区は、市道I線を境にその南北において行政区域が異なり（別図2）、市道H線及びI線に面する敷地とそのほかの道路に面する敷地では、道路境界線からその敷地の建築物に係る壁面の位置までの距離の制限が相違している（別表1）。さらに、本件隣接地域は、本件地区計画等によりB地区（中層住宅を主体とする地区）に指定され（別図5参照、乙15〔2枚目〕）、容積率が200パーセントに緩和され、別表1の「建築物等の用途の制限」欄記載のとおり2階以上の部分を商業施設として利用することも可能となっていて、実際に、戸建て住宅以外にも中層の集合住宅、店舗、コミュニティセンター等の公共施設などが混在しているのに対し、本件地域は、本件地区計画等によりA地区（低中層住宅を主体とする地区）に指定された地区であり、容積率が150パーセントで、2階以上の部分を店舗や飲食店等の用途に供する建築物の建築を規制され、実際にも主に低中層の戸建て住宅の敷地としての土地利用がされている地域であるから、本件隣接地域と本件地域では、公法上の規制が異なっており、土地の利用状況、環境等が相違し

ていると認められる。また、市道H線及び同I線は、本件地区において幹線道路としての役割を果たしていることを併せ考えると、本件隣接地域は、幹線道路沿いであることを活かした土地利用であると認められる。

以上のことからすると、本件土地に係る「その地域」は、本件地域とするのが相当である。

ウ 原告らの主張について

原告らは、本件地域を含む原告主張地域（別図4の点線で囲まれた範囲）が、概ね同じような利用状況である旨を主張する。

しかし、上記イのとおり、原告主張地域においては、①市道I線を境にその南北において行政区域が異なっており、また、②本件地域と本件隣接地域とでは明らかに公法上の規制が異なる上、③原告主張地域内の実際の土地利用の状況、環境等は、本件地域及び本件隣接地域で相違があることが認められるから、原告の上記主張は理由がない。

また、原告らは、地価公示に係る標準地が富士見市Fに1地点存在し、また、都道府県地価調査に係る基準地が富士見市Gに1地点存在するからK全域が一団の地域であると判断できると主張する。

しかし、地価公示及び都道府県地価調査は、いずれも適正な地価の形成に寄与することを目的とするものであるのに対し、本件通達は、相続等により取得した財産につき当該財産の取得時における時価を画一的な評価方法により評価することを目的とするものであって、その目的を異にしているのであるから、地価公示等における地域（地価公示法3条、国土利用計画法施行令9条1項及び地価公示法施行規則3条）と、本件通達における「その地域」が同じでなければならないというものではない。原告の主張を前提とすると、地価公示等における地域には、必ず、地価公示に係る基準地又は都道府県地価調査における標準地が設定されていることを前提とするが、そのような前提を認めるに足りる証拠はなく、地価公示と都道府県地価調査は、調査時期、調査地点において相互に補完的な関係にあり、基準地及び標準地を同じ地点とすることも可能であることからすれば、FとGにそれぞれ標準地及び基準地があることは、むしろ、それぞれが別の地価公示等における地域であることを示しているともいえる。したがって、FとGにそれぞれ地価公示に係る標準地と都道府県地価調査に係る基準地があることは、本件土地に係る「その地域」が原告主張地域であることの根拠となるものではない。

(2) 本件地域に属する土地につき路地状開発を行うことが合理的と認められるか否かについて

ア 判断基準

本件通達における公共公益的施設用地の負担の必要性は、経済的に最も合理的に戸建て住宅用地の開発を行った場合の、その開発区域内での道路等の開設の必要性により判断され、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」には、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がほとんど生じないと認められるため、広大地には該当しないこととなる。

そして、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」とは、①路地状部分を有する画地を設けることによって、評価対象地の存する地域における「標準的な宅地の地積」に分割できること、②その開発が都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反しないこと、③容積率及び建ぺい率の計算上有利であること、④評価対象地の

存する地域において路地状開発による戸建て住宅の分譲が一般的に行われていることなどを総合的に勘案して判断することになる。

この点、原告らは、国税不服審判所の判決（平成19年7月9日関裁（諸）平成19年第4号。以下「平成19年判決」という。）を引用して、判断基準のうち上記④について、「その地域」よりも広いと思われる「周辺地域」という概念を用いるべきである旨主張する。

しかし、広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法4条12項に規定する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が必要と認められるものをいう旨定めているのであるから、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」について、一義的には「その地域」において判断すべきであることが当然であるし、その文理からも合理的かつ自然な解釈である。一方、上記判断に当たり、「その地域」よりも広げて判断する必要は認められない。原告らが引用する平成19年判決は、本件とは事実関係を異にするものである。

イ 基準④を充足すること

(ア) 本件地域において、平成16年10月4日から平成26年4月●日の間に開発許可がされた事例は3件であり、その内訳は、路地状開発による事例が2件、路地状開発及び道路を開設する方法のいずれの開発方法にもよらない事例が1件であるところ、道路を開設した事例は存在しない。すなわち、本件地域において路地状開発が一般的に行われていることは明らかである。

(イ) 原告らの主張について

原告らは、路地状開発が一般的であるか否かの判断に当たって、「特殊な地形又は形状の土地における路地状開発の事例を除く。」としているが、原告らにとって都合のよい事例のみを比較対象としようとするもので、不適切である。

原告らは、本件土地と同等程度の地積である1300平方メートルを超える地積の土地において路地状開発が行われた事例がないと主張するが、評価対象地の存する地域において、路地状開発が一般的であるか否かを判断するに当たり、本件土地と同等程度の地積の土地に限定する必要性は見当たらない。本件土地は、間口距離が長く、奥行き距離が比較的短い、ほぼ長方形の整形地であり、別図1のとおり、整然と分割することが可能な形状であるから、その地積が必ずしも重要とはいえない。

原告らは、被告が本件地域内で路地状開発を行った事例として引用する2件の事例（乙19、20）について、道路を開設する方法による開発がもとより困難又は道路の開設が不要な土地に係る開発事例であると主張するが、乙19の事例は、道路を入れた開発が困難とはいえず、乙20の事例は、路地状開発と道路を開設する方法による開発のいずれも行うことができた中で、あえて路地状開発を行った事例である。

原告らは、道路を開設する方法による開発事例として2件の開発事例（乙30、31）を引用するが、これらの事例は、本件地域以外の地域における開発事例である上、本件土地とは接道状況、形状及び奥行き距離等が明らかに異なり、路地状開発がより困難となる事情を有していたことが認められる土地に係る事例であることから、比較検討すべき事案ということはいえない。

原告らは、本件地区内であるGに所在する土地について、過去に本件通達が適用され

た旨主張するが、上記土地は、本件地域外に存在する上、本件通達の「広大地」に該当するか否かは、評価対象となる宅地ごとに個別に判断すべきものであり、本件通達が適用された事例が他に存在することは、本件土地に本件通達が適用されるかの判断に影響を及ぼすものではない。

(3) 本件土地における路地状開発の経済的合理性の有無について

ア 本件土地は、南側において市道に接面し、おおむね長方形の整形地であるところ、本件土地の形状及び間口・奥行き長さからすれば、本件土地を戸建て住宅の分譲用地として開発する場合には、路地状開発を行うことが物理的に可能である。具体的には、別図1のとおり、地積が120平方メートルから138平方メートル程度の11区画の宅地に分割することが可能であり、このような路地状開発を行った場合には、開発道路、すなわち公共公益的施設用地の負担はない。

別図1のような路地状開発を行った場合には、①建築基準法52条所定の容積率、同法53条所定の建ぺい率の算定に当たって、路地状部分の面積も敷地面積に含まれることから、より広い延べ面積及び建築面積の建築物を建てることが可能となること（上記(2)アの判断基準③を充足すること）、②路地状となった部分も一般的には駐車場等として有効利用されていること、③別図1の区画のように、長方形で一辺が道路に面する区画と、道路から離れ、奥に位置する路地状敷地の区画を設けることにより、購買者の好みに応じた物件を提供することが可能となることなどからすれば、本件土地において路地状開発を行うことは、経済的合理性があるといえる。

また、原告甲は、本件相続後、本件土地を、本件各更正処分における本件土地の評価額である2億1508万5971円をも上回る2億2833万8000円で本件譲受会社に売却しており、その後、実際に、別図1のとおり、本件譲受会社により路地状開発が行われている。上記(2)の事情を併せ考えれば、本件土地及び本件土地と環境や利用状況を同じくする周辺の土地（すなわち、本件地域）において、現に路地状開発が行われているのであり、この事実は、本件土地においては、路地状開発を行うことにより、道路を開設することなく分譲開発することが経済的に最も合理的な開発方法であることを強く裏付けるものであるといえる。

イ 原告らの主張について

原告らは、別図1のと通りの路地状開発は、路地状部分の長さが14メートルを超えるため、通常の出入りや緊急時に支障が生じる旨主張するが、上記開発は法令に適合したものであり、路地状部分の存在により通常想定される支障が生じないよう計画がされているといえる。本件地域において、路地状部分の長さが約14メートル程度に及ぶような開発が行われた事例も存在している。

原告らは、開発想定図（甲9、10）のように、道路を開設して開発するのが経済的に合理的である旨主張するが、上記開発想定図の分譲可能な区画数は、それぞれ10区画と9区画であり、道路を開設することによりいわゆる潰れ地が生じ、別図1のと通りの路地状開発による分譲可能区画が11区画であるのと比較して、戸建て住宅の敷地として分譲できる区画が少なくなっている。潰れ地が生じて分譲できる区画数が減少したとしても、一区画当たりの土地の価値が相当程度上昇し、潰れ地が発生することによる損失を上回る利益が得られるなどの事情があるのであればともかく、原告らはそのような

具体的な主張をしておらず、原告らが主張するような道路を開設しての開発が経済的に最も合理的であるとは判断できない。

原告らは、本件土地の評価において本件相続後の事情を考慮すべきではないと主張するが、被告は、上記当該の事情のみをもって、本件土地に本件通達を適用することの可否を判断したものではなく、本件相続時において本件土地を戸建て住宅に分譲開発とした場合に、別図1の路地状開発のような分譲方法が経済的に最も合理的な開発方法であることの一つの根拠として、上記事情を主張しているにすぎない。

(4) まとめ

以上のとおり、本件土地を戸建て住宅に分譲開発とした場合には、別図1の路地状開発のような分譲方法が経済的に最も合理的な開発方法であり、その場合、道路の開設の必要は認められず、公共公益的施設用地の負担が必要であるとはいえないから、本件土地に本件通達を適用することはできない。

(原告らの主張)

(1) 本件土地に係る「その地域」を本件地域とするものの適否について

ア 本件土地に係る「その地域」は、次のことから、被告が主張する本件地域より広く、行政区域が富士見市K地区で都市計画法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域、かつ、容積率は150パーセント又は200パーセントで建ぺい率が60パーセントと定められている地域（別図4の点線部分。以下「原告主張地域」という。）とすることが相当である。

本件地区は、歴史的に、K特定土地地区画整理事業により一体として都市基盤の整備がなされ、本件地区計画等により一体として開発されてきた地域であり、別図3のとおり、東武東上線又は国道●●線沿いの幅約50メートルの部分以外の地域は全て第一種中高層住居専用地域に指定されている。本件地区は、大部分が住宅用地として利用されており（甲7、13の1、2）、その全域がおおむね同じような利用状況、環境となっている。

また、公示価格（●●：●●）、基準地価（●●：●●）の調査地点が設定されている地点がFとGのそれぞれにしか存在しないことから、F及びGを含む本件地区が一団の地域であると判断できる。

イ 被告は、本件隣接地域（本件地区計画等におけるB地区）が容積率200パーセントとされていることをもって、本件地区の一体性を分断する事情である旨主張する。

しかし、上記各市道は生活道路であり、これらの道路が土地の利用状況の連続性や地域としての一体性を分断しているとは認められない。また、本件地区計画等におけるA地区とB地区の差は、別表1記載のとおり、容積率及び2階以上の部分について特定の用途に供するものを建築できるか否かだけであるから、大きな差ではない。また、本件隣接地域の周囲は本件地域と同じA地区に指定されているのであり、K全体で公法上の規制が大きく異なるとまではいえない。さらに、B地区にはコミュニティセンター、コンビニ2店舗がある他は、住宅用地として利用されているのであり、本件地区全体で土地利用の状況、環境等につき、相違があるとまではいえない。

また、被告は、地価公示に係る標準地及び都道府県地価調査に係る基準地の設定状況が直ちに本件土地に係る「その地域」の判断の根拠にならない旨主張する。

しかし、地価公示に係る標準地及び都道府県地価調査に係る基準地は、「自然的及び社

会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地」でなければならないとされ（地価公示法3条及び国土利用計画法施行令9条1項）、地価公示法施行規則3条ではこれをさらに説明して、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」としている（乙22）。このことから、標準地及び基準地を決める際に、当該地域につき、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地であるかを判断しているのであり、これらの考慮要素は、「その地域」の判断要素である河川や山などの自然的状況、道路、鉄道及び公園などの土地の利用の状況の連続性と類似しているといえる。そうすると、「その地域」の範囲を判断する際に、標準地及び基準地の存在を考慮することは合理的であり、判断の根拠の一つとなる。

(2) 本件地域に属する土地につき路地状開発を行うことが合理的と認められるか否かについて

ア 判断基準

評価対象地を戸建て住宅用地として造成する場合に、開発道路を設置して造成する方法と、路地状開発により造成する方法のいずれが経済的合理性を有するものかの判断基準について、国税不服審判所の平成19年裁決は、①路地状部分を有する面地を設けることによって、評価対象地の存する地域における標準的な宅地の地積に分割できること、②その開発が都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反しないこと、③容積率及び建ぺい率の計算上有利であること、④評価対象地を含む周辺地域において路地状開発による戸建て住宅の分譲が一般的に行われていることの4つの判断基準により判断すべきとしているので、本件についても上記基準が適用されるべきである。

上記裁決が示す判断基準の④によれば、本件通達が規定する「その地域」よりも広い「周辺地域」という概念が用いられており、評価対象地を含む周辺地域において路地状開発による開発が一般的に行われていない場合には、当該評価対象地について路地状開発を行うことの経済的合理性があるとは認められないことを判断したものと解され、被告が路地状開発によることの経済的合理性を「その地域」に限定して解釈したことは誤りといえる。

しかるに、判断基準④の適用に当たっては、行政区域が富士見市K地区で都市計画法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域、かつ、容積率は150パーセント又は200パーセントで建ぺい率が60パーセントと定められている地域（別図4の点線部分、原告主張地域）において、本件土地とその地積、形状、公道との接続状況の類似する開発事例（特殊な地形又は形状の土地における路地状開発の事例を除く。）を比較の対象として検討すべきである。

イ 判断基準④を充足しないこと

仮に、被告が主張するとおり、路地状開発が一般的か否かについて、本件地域内に限って判断したとしても、以下に述べるとおり、路地状開発によることが一般的とはいえず、むしろ、本件地区内には、道路を開発した事例が複数存在する状況にある。

(ア) 本件相続開始前10年間の開発許可事例のうち、本件土地のように面積が1300平方メートルを超え、路地状部分が14メートル以上もあり、そのような宅地が6区画

連続するような路地状開発を行った事例は認められない。路地状開発が一般的であるか否かの判断に当たっては、本件土地とその地積、形状、公道との接続状況の類似する開発事例（特殊な地形又は形状の土地における路地状開発の事例を除く。）を比較の対象として検討すべきである。

被告は、地積にかかわらず、路地状開発が周辺において一般的に行われているかに基づいて判断するのが相当である旨主張するが、過去の複数の裁決において、路地状開発が経済的に合理的であるか否かについて、対象となる土地と、地積などの条件が類似している開発事例を比較対象として判断しているのであるから、被告の主張は妥当ではない。

(イ) 平成16年10月14日から平成26年4月●日までの間の開発許可事例のうち、用途が専用住宅のもので、本件地域内の事例は3件あり、このうち2件（乙18、20）は、二面以上が道路に面しているため道路の開設が不要な土地であり（ただし、乙18は路地状開発及び道路を開設する方法による開発のいずれの方法にもよらない事例。）、残り1件（乙19）は、南側は、交差点に面した不整形地であり、その地積からすれば道路を開設した上で4分割にしての開発は不可能であるし、北側は、傾斜地で道路開設が困難であることからやむなく路地状開発をしたものといえる。このように、本件地域内の開発事例は、本件土地とその形状や公道との接続状況が異なることから、いずれも比較対象となり得る事例とはいえず、本件地域内で一般的に路地状開発がされているとはいえない。

(ウ) 他方、本件地域外であるものの、本件地区内の同期間の開発許可事例のうち、本件土地と同様に面積が1000平方メートルを超える事例は5件あり、そのうち2件は道路を開設する開発方法である（乙30、31）。

また、本件地区内であるG（本件地域外）に所在し、本件土地と同じ用途地域、同じ地区計画内で、地積、間口、奥行及び形状が類似した土地について、本件通達が適用された事例があるのだから（甲11）、本件土地を開発した場合に、確実に公共公益的施設用地が生じないとは断定できないといえる。

(3) 本件土地における路地状開発の経済的合理性の有無について

ア 別図1の路地状開発によれば、各区画の路地状部分の長さが14メートルを超え、間口は幅2.6メートル又は3メートルしかなく（普通自動車を駐車するのに必要な幅は通常3メートルである。）、通常の出入りや緊急時に支障が生じる。また、路地状部分を除く実質地積（本件土地の地積から路地状部分の面積を除いた地積）があまりに小さく、実質上、建ぺい率60パーセントの建物は建設不可能であるし、敷地の端まで建物を建築せざるを得ないため、いわゆる日陰地となってしまう。

一方で、開発想定図（甲9、10）のような道路を開設し、各区画を整形地とする開発は、路地状開発した場合に比して経済的に合理的であるといえる。なぜなら、一般的に路地状部分の価値は低くなることから、その距離が長いほど、土地全体の価格は低くなるし、また、路地状部分を有する土地は、通常の整形地と比較して約2から3割程度安く評価されているのであるから、これらを考慮すると、道路を開発して整形地で分譲した方が、例え区画が1区画減少したとしても、高価格になると考えられるからである。

以上のことから、路地状開発が経済的合理性を有するとはいえない。

イ 被告の主張について

被告は、道路に面する区画と道路から離れて奥に位置する区画があれば、購入者の資力や好みに応じた物件を提供できると主張するが、分譲事業者が提供すべきなのは、経済的合理性に合致した、なるべく単価、効用の高い分譲地であり、道路から離れて奥に位置する区画のような価格が低く、効用の低いものを提供することに経済的合理性があるとはいえない。

被告は、本件相続後、本件土地が、被告の主張する評価額を上回る価格で譲渡された上、実際に路地状開発が行われたことから路地状開発が経済的に最も合理的な開発方法である旨主張するが、相続税法22条は、相続等により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価による旨規定していることなどからすれば、本件土地の評価は、相続開始時点の平成26年4月●日の現況で判断すべきであり、同日以降の事情である開発状況、売買金額を考慮すべきではない。

(4) まとめ

以上のことからすれば、本件各更正処分等にあたり、本件土地について本件通達の「広大地」としての評価を適用しなかったことは違法であるから、本件各更正処分等は違法である。

第3 当裁判所の判断

1 本件土地に係る「その地域」を本件地域とするものの適否について

(1) 「その地域」の意義

ア 本件通達は、広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法4条12項に規定する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が必要と認められるものをいう旨を定めた上で、広大地の価額は、その広大地が路線価地域に所在する場合には、原則として、その広大地の面する路線の路線価に、評価通達15から20-5までの定めに代わるものとして一定の広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額によって評価する旨を定めている。

その趣旨は、評価の対象となる1画地の宅地の地積が、当該宅地の価額の形成に関して直接影響を与えるような特性を持つ当該宅地の属する地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大で、評価の時点において、当該宅地を、当該地域における経済的に最も合理的な宅地の利用を反映すると一般に見られる当該標準的な宅地の規模を踏まえて類似の利用に供しようとする際に、都市計画法に規定する許可を受けた上で開発行為を行わなければならない場合にあっては、当該開発行為により所要の土地の区画形質の変更を行ったときに、道路、公園等の公共公益的施設用地として相当のいわゆる潰れ地が生ずるのを免れないことがあり、評価通達15から評価通達20-5までによる減額の補正では十分とはいえないことがあることから、このような宅地の価額の評価に当たっては、潰れ地が生じることを、当該宅地の価額に影響を及ぼすべき客観的な個別事情として、価額が減少していると認められる範囲に対応させたものに相当する特殊な補正をすることとしたものと解される。

イ 上記のような本件通達の趣旨に鑑みれば、本件通達という評価の対象となる1画地の宅地の属する「その地域」とは、河川や山などの自然的状況、行政区域、都市計画法に

よる土地利用の規制などの公法上の規制等、道路、鉄道及び公園などの土地利用の状況の連続性並びに地域としての一体性を分断することがあると一般に考えられる客観的な状況を総合勘案し、各土地の利用の状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりとみるのが相当な地域を指すものと解される。

(2) 検討

ア 前記前提事実、証拠（甲20、乙14、32）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(ア) 本件地区は、本件土地が属するFと、その南側であるGから成り、南側と北側で行政区域が異なっている。

(イ) 本件地区の東側に含まれる本件鉄道等沿いの地域は、F及びGにまたがり、用途地域が第一種住居地域、容積率が200パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定され、本件地区計画等において商業・業務を主体とする地区であるC地区に指定されている。

(ウ) 本件地区の中央部分を南北又は東西に貫く市道の沿道部分である本件隣接地域は、F及びGにまたがり、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が200パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定され、本件地区計画等において中層住宅を主体とする地区であるB地区に指定されている。本件隣接地域の土地は、店舗や事務所などの商業用施設、コミュニティーセンター、低中層の集合住宅、戸建て住宅などの敷地のために利用されたり、農地、駐車場として利用されたりしており、利用状況が混在している。

(エ) 本件地区の北東部分を成す本件地域は、Fに位置し、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が150パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定され、本件地区計画等において低中層住宅を主体とする地区であるA地区に指定されている。土地の利用状況は、おおむね戸建て住宅の敷地として利用され、それ以外に駐車場、農地及び低中層の集合住宅の敷地として利用されている土地もある。

(オ) 本件地区のうち、本件鉄道等沿いの地域（上記（イ））、本件隣接地域（上記（ウ））及び本件地域（上記（エ））を除いた地域は、本件地域と、用途地域、容積率及び建ぺい率において同じであり、土地の利用状況においても概ね同じであるものの、上記地域のうち、本件駅から最も遠い地域（市道I線以南、かつ、市道H線以西の地域、つまり、本件地区の南西部分）は、他の地域に比べて農地として利用されている土地が多く、低中層の集合住宅よりは戸建て住宅の敷地として利用されている土地が中心となっている。

(カ) 本件地区の外側の土地の利用状況についてみると、本件地区の北西にある本件駅周辺の地域は、大型駐車場、大型駐輪場、飲食店、コンビニエンスストア、スーパーなどの商業施設のほか、集合住宅の土地として利用され、本件地区の東側及び西側一帯の地域は、主に農地として利用され、まばらに戸建て住宅、店舗、駐車場、会社施設などとしても利用されているという状況にある。

イ 上記アの認定事実からすれば、本件地区内には、自然的状況において地域性を分断する河川や山などは存在しないが、本件地区は、複数の行政区域から成っており、また、本件地区内にある本件鉄道等沿いの地域、本件隣接地域は、それ以外の部分とは公法上

の規制が異なっている。そして、土地の利用状況についてみると、本件地区内にある本件隣接地域は、本件地区の他の地域に比べて商業用施設のために使用されている土地が多く、また、本件隣接地域よりも西側の地域は、本件駅からの距離が離れるほど農地が増加し、本件地区外の西側の農地主体の地域に緩やかに接続していることが認められる。

以上のことからすれば、本件地区内は、行政区域、公法上の規制、土地の利用状況の観点からみて、必ずしも地域としての一体性を有しておらず、本件地区全体をひとまとまりの地域として評価することは必ずしも合理的とはいえない。本件地区内において、本件土地が属する「その地域」、すなわち、行政区域、公法上の規制、土地の利用状況、環境等が概ね同一と認められるのは、市道I線以北、かつ、市道H線以東で、用途地域が第一種中高層住居専用地域、容積率が150パーセント、建ぺい率が60パーセントと指定された地域（本件地域）がその限度であるといえる。

したがって、本件土地に係る「その地域」の範囲は、本件地域であるとするのが相当である。

ウ 原告らの主張について

原告らは、本件地区のうち、本件鉄道等沿いの地域を除いた部分（原告主張地域）、すなわち、本件地区内の都市計画法上の用途地域が第一種中高層住居専用地域、かつ、容積率は150パーセント又は200パーセントで、建ぺい率が60パーセントと定められている地域を「その地域」とすべきである旨主張し、その根拠として、本件地区全域で概ね同じような利用状況、環境となっていることと、地価公示に係る標準地及び都道府県地価調査に係る基準地がF及びGのそれぞれにしか存在しないことを主張する。

しかし、原告主張地域には、行政区域及び公法上の規制において異なる部分が含まれており、また、原告主張地域に含まれている市道I線以南、かつ、市道H線以西の地域（本件地区の南西部分）は、本件駅から離れており、他の地域に比べて農地として利用されている土地が多く、低中層の集合住宅よりは戸建て住宅の敷地として利用されている土地が中心となっていて、土地の利用状況が本件地域とは異なることは、上記ア及びイで判示したとおりである。

また、地価公示及び都道府県地価調査は、適正な地価の形成に寄与することを目的とするものであるのに対し（乙22、23）、評価通達は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産につき当該財産の取得の時ににおける時価を画一的な評価方法により評価することを目的とするものであって、その目的を異にしているのであるから、本件通達における「その地域」と、標準地及び基準地の選定の基準となる範囲が同じとなるものではなく、標準地及び基準地の場所が「その地域」の判断に直ちに影響を与えるものとはいえない。

以上からすれば、原告らの主張はいずれも採用することができない。

2 本件地域に属する土地につき路地状開発を行うことが合理的と認められるか否かについて

(1) 公共公益的施設用地の負担の必要性の判断基準

本件通達は、標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法4条12項に規定する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が必要と認められるものにつき、広大地として評価する旨を定めている。

そして、本件通達が、戸建住宅分譲用地としての開発をする場合に潰れ地が生じる土地を念頭に定められていることに照らすと、上記の公共公益的施設用地の負担の必要性の有

無は、当該土地の地積、形状（間口と奥行の関係）、接道状況などの個別的な諸条件の下で、経済的に最も合理的に戸建住宅分譲用地の開発を行った場合の、その開発区域内での道路等の開設の必要性により判断することが相当であるが、当該土地の個別的な諸条件のみでは道路等の開設の必要性を直ちに決し難い場合であっても、当該土地が属する「その地域」において、道路等の開設をすることなく路地状部分を組み合わせて戸建住宅分譲用地として開発することが一般的に行われていることなど、一定の状況が認められるのであれば、これを公共公益的施設用地の負担の必要性を欠くものとして取り扱うことを想定しているものと解される。

以上のような本件通達の内容に照らすと、当該土地の個別的な諸条件のみでは道路等の開設の必要性を直ちに決し難い場合であっても、①路地状部分を有する画地を設けることによって、評価対象地の存する地域（「その地域」）における「標準的な宅地の地積」に分割できること、②その開発が都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反しないこと、③容積率及び建ぺい率の計算上有利であること、④評価対象地の存する地域（「その地域」）において路地状開発による戸建て住宅の分譲が一般的に行われていることなどが認められるときは、原則として、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」に当たるものとして、公共公益的施設用地の負担の必要性を欠くことになると解することが相当である。

なお、原告らは、上記の④の基準に関し、「その地域」よりも広い「周辺地域」という概念を用いるべきである旨主張する。しかし、上記のとおり、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」の概念が、本件通達に基礎を置くものであることを勘案すれば、上記の基準についても、原則として、本件通達のいう「その地域」の範囲で検討することが相当であるというべきである。

（２）基準①から③までの充足性について

ア 本件地区計画等は、別表１のとおり、建築物の敷地面積の最低限度は１２０平方メートルとする旨定めていること（乙１５）、本件地域における本件相続から１０年以内の開発事例３件の１区画当たりの平均地積は約１３３平方メートルであること（乙１８ないし２０）、本件地域に所在する地価公示の標準地（埼玉県富士見市●●）の地積は１６５平方メートルであることなどからすれば（乙１７）、本件地域における標準的な宅地の地積は、概ね１２０から１６５平方メートルであるといえる。

しかるに、本件土地において路地状開発を行った場合、一区画当たりの地積については、例えば、別図１のとおり、１２０．１４平方メートルから１３７．５平方メートルとすることができ、当該路地状開発により、本件土地を本件地域における標準的な宅地の地積に分割できるといえる。

イ 本件土地において路地状開発を行った場合、路地状部分については、例えば、別図１のとおり、長さは１０．７９から１３．７８メートルで、幅員は２．６から３メートルとすることができるところ、これは埼玉県建築基準法施行条例３条が、建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合に、その敷地の路地状部分の長さが１０メートル以上１５メートル未満のものについては、その路地状部分の幅員を２．５メートル以上としなければならない旨を定めていることに合致するものである（乙２１〔１０から１１頁〕）。その他、本件土地で上記のような路地状開発を行うことが法令に反すると

認められる事情は存しない。

ウ 本件土地において路地状開発を行った場合、例えば、別図1のとおり路地状部分を設ければ、それ以外の部分に建ぺい率60パーセント、容積率150パーセントの建物を建築することが可能であり、建築基準法上の建ぺい率及び容積率の算定に当たり、路地状部分の面積も敷地面積に含まれることになって、道路を開設する場合に比べ、より広い建築面積及びのべ床面積の建物等を建築することができるから、容積率及び建ぺい率の計算上有利であるといえる。

(3) 基準④の充足性について

ア 証拠（甲8、乙19、20）によれば、本件地域において、平成16年10月14日から平成26年4月●日の間に、路地状開発による開発許可がされた事例は2件存在すると認められる。また、原告甲から本件土地を取得した本件譲受会社は、本件土地について、11区画の戸建て住宅の敷地に分割した上で、それらを路地状開発したことは、前記前提事実（2）ウのとおりである。

これらの点からすると、本件相続当時、本件地域において、路地状開発による戸建て住宅の分譲が一般的に行われているといえることができる。

イ 原告らは、本件土地との比較対象の路地状開発事例として、特殊な地形の土地における事例を除くべきであること、本件土地と同等の地積の事例と比較すべきであることから、仮に本件地域を「その地域」とするとしても、本件地域内で本件土地と比較対象となり得る土地において路地状開発された事例は存在しないなどと主張する。

しかし、本件地域内の路地状開発事例（乙19、20）は、本件土地と地積、形状、接道状況などの個別的な条件が同じではないものの、道路を開設することが可能な土地において、路地状開発を選択している事例であるから、本件地域において路地状開発することが最も経済合理的といえるかを判断する一事情となり得る。このことからすれば、本件土地と個別的な条件が同じ土地において路地状開発された事例が本件地域内に存在しないからといって、直ちに本件地域において一般的に路地状開発が行われていないということとはできない。

また、原告らは、本件通達の適用の可否を判断するに当たり、本件相続後の事情を考慮すべきでないとして主張する。

しかし、前記前提事実のとおり、本件被相続人は、平成26年4月●日に死亡し、原告甲は、平成26年7月16日、遺産分割協議により取得した本件土地を本件譲受会社に売却したこと、本件譲受会社は、平成26年10月22日、本件土地についての開発許可を受け、平成27年1月26日までに開発行為を完了したことが認められ、これらの事実からすれば、相続と接着した時期に開発行為が行われているといえる。このように、相続と接着した時期に生じた事情については、相続税を課する際の一事情として考慮することも合理的であるといえる。

したがって、原告の上記各主張は、いずれも採用することができない。

ウ 原告らは、本件地区の南西側の地域（原告主張地域の一部）に所在する土地で、本件土地と同様の大きさ、形状のものについて、本件通達が適用された事例が存在すると主張する。

しかし、上記1（2）のとおり、本件地域と上記地域とでは、公法上の規制、土地の利

用状況、本件駅からの距離などが異なるのであるから、本件地域以外の地域において、本件通達が適用された事例が存在するとしても、その事実が上記アの判断を左右するものとはいえない。

3 本件土地における路地状開発の経済的合理性の有無について

(1) 上記2 (1) で検討したとおり、開発の対象とされる土地の個別的な諸条件のみでは道路等の開設の必要性を直ちに決し難い場合における、公共公益的施設用地の負担の必要性の有無については、原則として、上記の4つの基準に依拠して、「路地状開発を行うことが合理的と認められる場合」に当たるか否かを判断することが相当であるが、路地状開発をした場合の区画の形状など、当該土地の開発の態様に係る諸事情によっては、路地状開発を行うことが必ずしも経済的にみて合理的であるとはいえないこともあり得ると考えられる。

(2) ア この点に関連して、原告らは、本件土地において路地状開発をした場合、路地の部分が14メートルを超えるのに間口が狭く、出入りに支障が生じること、また、路地状部分を除いた地積があまりにも小さく、実質的に建築可能な建物の面積が小さくなるため、実質上、建ぺい率60パーセントの建物の建設が不可能であるし、建ぺい率の計算上有利とはいえない旨主張する。

しかし、本件土地を別図1のように路地状開発をした場合であれば、路地の部分は、自家用車の駐車場として活用することが可能な程度に幅員が確保されており、通常の出入りができないとはいえない。また、上記の路地状開発をした場合、路地部分の面積からすれば、それ以外の部分に建ぺい率60パーセント、容積率150パーセントの建物を建築することは可能であり、道路を開設する場合に比較すれば、建ぺい率の計算の基礎となる敷地面積の減少がない点において、より有利なものとなる。

イ また、原告らは、路地状開発による宅地は、整形地より低価格で取引されることから、道路を開設することによって区画数が減少しても、道路を開設する方法によって開発した方が経済的合理性を有する旨主張する。

この点、一般論としては、不整形地に比べて整形地の方が高値で取引されるといえるものの、本件土地について道路を開設した場合の取引額の総額が、路地状開発を行った場合の取引総額を上回ることを裏付けるに足りる的確な証拠はない。

ウ したがって、上記の原告らの各主張は、いずれも採用することはできず、本件土地について、路地状開発を行うことが、経済的にみて合理性がないということとはできない。

4 小括

以上のとおり、本件土地については、その地域における標準的な宅地に比して著しく広大な宅地ではあるが、道路の開設など、公共公益的施設用地の負担が必要とは認められないことから、本件土地は、本件通達所定の「広大地」には当たらない。

したがって、川越税務署長が本件各更正処分において本件土地を「広大地」に当たらないものとして評価したことは適法である。

第4 本件各更正処分等の適法性

本件土地について本件通達が適用されないことにより、被告の主張（別紙「本件各更正処分等の根拠及び適法性」）のとおり、本件土地の評価額は2億1508万5971円となり、同評価額を前提に算定すると、原告甲に係る課税価格は別表2の順号⑩欄記載のとおりとなり、原告らに係る納税すべき相続税額は別表2の順号⑪の各原告の欄記載のとおりとなり、過少申

告加算税は、原告甲について414万1000円、原告乙について3万5000円であると認められ、これらはいずれも本件各更正処分等の額と同額であるから、本件各更正処分等はいずれも適法である。

第5 結論

よって、原告らの請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用して、主文のとおり判決する。

さいたま地方裁判所第4民事部

裁判長裁判官 谷口 豊

裁判官 志村 由貴

裁判官 倉方 ユリ

別紙

指定代理人目録

大谷 和志

渋谷 佐紀子

平島 善雄

原 克好

今井 篤

高部 翔平

萩原 瑞穂

仲北 篤

加藤 道子

金木 良高

以上

物件目録

- 1 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 125.49平方メートル

- 2 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 137.50平方メートル

- 3 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 125.91平方メートル

- 4 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 120.14平方メートル

- 5 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 120.14平方メートル

- 6 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 125.64平方メートル

- 7 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 4.14平方メートル

- 8 所在 富士見市F
地番 ●●

地目 宅地
地積 125.64平方メートル

9 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 120.29平方メートル

10 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 125.62平方メートル

11 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 120.16平方メートル

12 所在 富士見市F
地番 ●●
地目 宅地
地積 125.66平方メートル

以上

本件各更正処分等の根拠及び適法性

1 本件相続税に係る課税の根拠

被告が本訴において主張する原告らに係る本件相続税の課税価格及び納付すべき税額は、別表2の順号⑫及び順号⑬の「原告甲」欄及び「原告乙」欄にそれぞれ記載した金額のとおりであり、その計算根拠の詳細は、次のとおりである。

(1) 原告甲及び原告乙の本件相続税の課税価格

ア 原告甲の本件相続税の課税価格（別表2順号⑫の「原告甲」欄の金額）

6億3459万8000円

上記金額は、原告甲が本件相続により取得した次の（ア）の財産の価額（別表2順号⑨の「原告甲」欄の金額）から、同人が承継又は負担する次の（イ）の債務等の金額（同表2順号⑩の「原告甲」欄の金額）を控除した後の金額（同表2順号⑪の「原告甲」欄の金額）につき、通則法（ただし、平成28年法律第15号による改正前のもの。以下「通則法」という。）118条1項の規定により1000円未満の端数金額を切り捨てた後の金額である。

（ア）原告甲が本件相続により取得した財産の価額の合計額（別表2順号⑨の「原告甲」欄の金額）

6億5046万1174円

上記金額は、原告甲が本件相続により取得した財産の総額であり、次のaないしgの合計額である。

a 土地等の価額（別表2順号①及び②の「原告甲」欄の金額の合計額）

5億5528万4773円

上記金額は、下記（a）の本件土地の価額及び下記（b）のその他の土地の価額の合計額である。

（a）本件土地の価額（別表2順号①の「原告甲」欄の金額）

2億1508万5971円

評価通達11、同15、及び同40-3の各定めにより、本件土地を評価すると、その計算過程は別表2の付表のとおりであり、その評価額は、2億1508万5971円となる。

（b）その他の土地の価額（別表2順号②の「原告甲」欄の金額）

3億4019万8802円

b 家屋、構築物の価額（別表2順号③の「原告甲」欄の金額）

5447万6192円

c 事業用財産の価額（別表2順号④の「原告甲」欄の金額） 1733万4576円

d 有価証券の価額（別表2順号⑤の「原告甲」欄の金額） 74万8000円

e 現金・預貯金等の金額（別表2順号⑥の「原告甲」欄の金額）

1651万6958円

f 家庭用財産の価額（別表2順号⑦の「原告甲」欄の金額） 239万2000円

g その他の財産の価額（別表2順号⑧の「原告甲」欄の金額） 370万8675円

(イ) 債務等の金額 (別表2順号⑩の「原告甲」欄の金額)	1586万3093円
イ 原告乙の本件相続税の課税価格 (別表2順号⑫の「原告乙」欄の金額)	1584万2000円

(2) 納付すべき相続税額

本件相続に係る原告らの納付すべき相続税額は、相続税法 (ただし、平成27年法律第9号による改正前のもの。以下同じ。) 15条ないし17条及び19条の4の規定に基づき、次のとおり算出したものである。

ア 課税価格の合計額 (別表2順号⑫の「合計額」欄の金額)	7億5480万0000円
イ 遺産に係る基礎控除額 (別表2順号⑬の「合計額」欄の金額)	8000万円
ウ 課税遺産総額 (別表2順号⑭の金額)	6億7480万0000円

上記金額は、前記アの金額から前記イの金額を控除した金額である。

エ 法定相続分に応ずる取得金額 (別表2順号⑯の各人欄の金額)

(ア) 原告甲 (法定相続分4分の1)	1億6870万0000円
(イ) 原告乙 (法定相続分4分の1)	1億6870万0000円
(ウ) 訴外丁 (法定相続分2分の1)	3億3740万0000円

上記各金額は、相続税法16条に基づき、前記ウの課税遺産総額6億7480万0000円を民法900条の規定による相続分の割合 (別表2順号⑰の各人の欄の割合) に応じて取得したものとした場合の各人の取得金額 (ただし、昭和34年1月28日付け直資10による国税庁長官通達「相続税法基本通達の全部改正について」 (ただし、平成27年6月26日付け課資2-9による改正前のもの。) 16-3の定め (乙3〔281頁参照〕) により、各人ごとに1000円未満の端数金額を切り捨てた後の金額) である。

オ 相続税の総額 (別表2順号⑰の「合計額」欄の金額)
 2億2266万0000円 |

上記金額は、前記エ (ア) ないし (ウ) の各金額に、相続税法16条に定める税率を乗じて算出した金額 (順に、5048万円、5048万円及び1億2170万円) の合計額である。

カ 原告らの算出税額 (別表2順号⑱の「原告甲」欄及び「原告乙」欄の各金額)

(ア) 原告甲	1億8720万1365円
(イ) 原告乙	467万3264円

上記各金額は、相続税法17条に基づき、前記オの金額に、原告らの各課税価格 (別表2順号⑫の「原告甲」欄又は「原告乙」欄の各金額) が前記アの課税価格の合計額 (別表2順号⑫の「合計額」欄の金額) に占める割合 (別表2順号⑱の「原告甲」欄又は「原告乙」欄の割合) をそれぞれ乗じて算出した金額 (ただし、1円未満の端数金額を切り捨てた後のもの) である。

キ 原告乙の税額控除額 (別表2順号⑳の「原告乙」欄の金額)
 432万0000円 |

上記金額は、相続税法19条の4第1項に基づき、原告乙が前記カ (イ) の金額から控除を受ける金額である。

ク 原告らの納付すべき相続税額 (別表2順号㉑の「原告甲」欄又は「原告乙」欄の金額)

(ア) 原告甲	1億8720万1300円
---------	--------------

(イ) 原告乙

35万3200円

上記(ア)の金額は、前記カ(ア)の金額について、通則法119条1項に基づき、100円未満の端数を切り捨てた金額である。上記(イ)の金額は、前記カ(イ)の金額から前記キの金額を控除した金額について、同様に100円未満の端数を切り捨てた金額である。

2 本件各更正処分の適法性

被告が本訴において主張する本件相続に係る原告らの納付すべき相続税額は、それぞれ前記1(2)ク(ア)及び(イ)であるところ、これらの各金額は、本件各更正処分における原告らの納付すべき相続税額(原告甲について1億8720万1300円(甲3)、原告乙について35万3200円(甲4))と同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。

3 本件各賦課決定処分の根拠

前記2で述べたとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、原告らは、納付すべき相続税額を過少に申告していたものであり、本件各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち、その更正前の税額の計算の基礎とされなかったことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由があると認められるもの」は存在しない。

したがって、本件各更正処分に伴って原告らに課される過少申告加算税の額は、それぞれ、次のとおりとなる。

(1) 原告甲に課される過少申告加算税の額

414万1000円

上記金額は、通則法65条1項に基づき、原告甲に対する本件更正処分により原告甲が新たに納付すべき相続税額4141万7700円(原告甲に対する本件更正処分における相続税額(1億8720万1300円(甲3))と原告らが申告した原告甲の本件相続に係る相続税額(1億4578万3600円(乙1〔2枚目]))との差額。)に100分の10を乗じた金額(ただし、通則法118条3項に基づき1万円未満の端数を切り捨てる。)である。

(2) 原告乙に課される過少申告加算税の額

3万5000円

上記金額は、通則法65条1項に基づき、原告乙に対する本件更正処分により原告乙が新たに納付すべき相続税額35万3200円(原告乙に対する本件更正処分における相続税額(35万3200円(甲4))と原告らが申告した原告乙の本件相続に係る相続税額(0円(乙1〔2枚目]))との差額。)に100分の10を乗じた金額(ただし、通則法118条3項に基づき1万円未満の端数を切り捨てる。)である。

4 本件各賦課決定処分の適法性

本件各更正処分に伴って原告らに課される過少申告加算税の額は、それぞれ前記3のとおりであるところ、これらの各金額は、いずれも本件各賦課決定処分の額(原告甲につき414万1000円(甲3)、原告乙につき3万5000円(甲4))と同額であるから、本件各賦課決定処分は適法である。

以上

別表 1・別図 1 から 5 まで省略

別表2 課税価格及び納付すべき相続税額等の計算明細表

(単位:円)

順号	区分	合計額	原告甲	原告乙	訴外丁
①	本件土地	215,085,971	215,085,971	—	—
②	その他の土地	387,765,625	340,198,802	—	47,566,823
③	家屋、構築物	69,235,687	54,476,192	—	14,759,495
④	事業用財産	17,334,576	17,334,576	—	—
⑤	有価証券	10,826,000	748,000	10,000,000	78,000
⑥	現金・預貯金等	58,495,604	16,516,958	5,840,675	36,137,971
⑦	家庭用財産	2,694,000	2,392,000	2,000	300,000
⑧	その他の財産	10,780,106	3,708,675	—	7,071,431
⑨	合計	772,217,569	650,461,174	15,842,675	105,913,720
⑩	債務等	17,416,216	15,863,093	—	1,553,123
⑪	差引純資産価額(⑭-⑮)	754,801,353	634,598,081	15,842,675	104,360,597
⑫	課税価格	754,800,000	634,598,000	15,842,000	104,360,000
⑬	遺産に係る基礎控除額	80,000,000	(50,000千円+10,000千円×3)		
⑭	課税遺産総額(⑫-⑬)	674,800,000			
⑮	法定相続分	1	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{2}$
⑯	法定相続分に応ずる取得金額 (⑭×各人の⑮)	674,800,000	168,700,000	168,700,000	337,400,000
⑰	相続税の総額	222,660,000	50,480,000	50,480,000	121,700,000
⑱	あん分割合	1	$\frac{634,598,000}{754,800,000}$	$\frac{15,842,000}{754,800,000}$	$\frac{104,360,000}{754,800,000}$
⑲	各人の算出税額 (⑰×各人の⑱)	222,659,999	187,201,365	4,673,264	30,785,370
⑳	税額控除額	35,105,370	—	4,320,000	30,785,370
㉑	納付すべき相続税額	187,554,500	187,201,300	353,200	0

(注1) 順号①欄の金額は、別表2の付表で計算した本件土地の評価額である。

(注2) 順号⑫欄の各人の金額は、通則法118条1項の規定により、1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

(注3) 順号⑰欄の合計額は、法定相続人の法定相続分に応ずる取得金額に相続税法16条の税率を乗じて計算した金額の合計額である。

(注4) 順号⑱欄の割合は、順号⑫の「合計額」欄の金額のうち、同各人の欄の金額が占める割合である。

(注5) 順号㉑欄の各人の金額は、通則法119条1項の規定により、100円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

別表2の付表 本件土地の評価額

区分		金額等
正面路線価	①	165,000円
奥行価格補正率	②	1.00
自用地1㎡当たりの評価額(①×②)	③	165,000円
1㎡当たりの宅地造成費	④	500円
市街地農地1㎡当たりの評価額(③-④)	⑤	164,500円
地積	⑥	1,376.33㎡
市街地農地の評価額(⑤×⑥)	⑦	226,406,285円
生産緑地の控除割合	⑧	0.05
生産緑地の控除額(⑦×⑧)	⑨	11,320,314円
財産評価額(⑦-⑨)	⑩	215,085,971円

(注1)「正面路線価」(①欄)は、平成26年分財産評価基準書記載の路線価である(乙第9号証・1枚目)。

(注2)「奥行価格補正率」(②欄)は、本件土地の正面路線価の地区区分である普通住宅地区の正面路線からの奥行距離22.61mに対する補正率である(乙第4号証・62及び63ページ)。

(注3)「1㎡当たりの宅地造成費」(④欄)は、関東信越国税局長が定めた平成26年分財産評価基準書における、埼玉県の宅地造成費の金額である(乙第9号証・2枚目)。

(注4)「生産緑地の控除割合」(⑧欄)は、評価通達40-3(2)に定める、課税時期において市町村長に対し買取りの申出をすることができる場合の控除割合である(乙第4号証・264及び265ページ)。