

# 2024年 第3回勉強会 補助レジュメ

2024年7月16日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

## 趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

## グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

## 勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「市街地農地の評価について、評価通達に定める減価額を著しく超える宅地造成費等が見込まれるとして「評価通達により難しい特別の事情」の有無が争点となった裁判事例」についての検討
- (東京地裁 平成●●年(〇〇)第●●号、令和2年10月9日認容・確定)

懇親会 (19:30頃から)

- 開催します

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

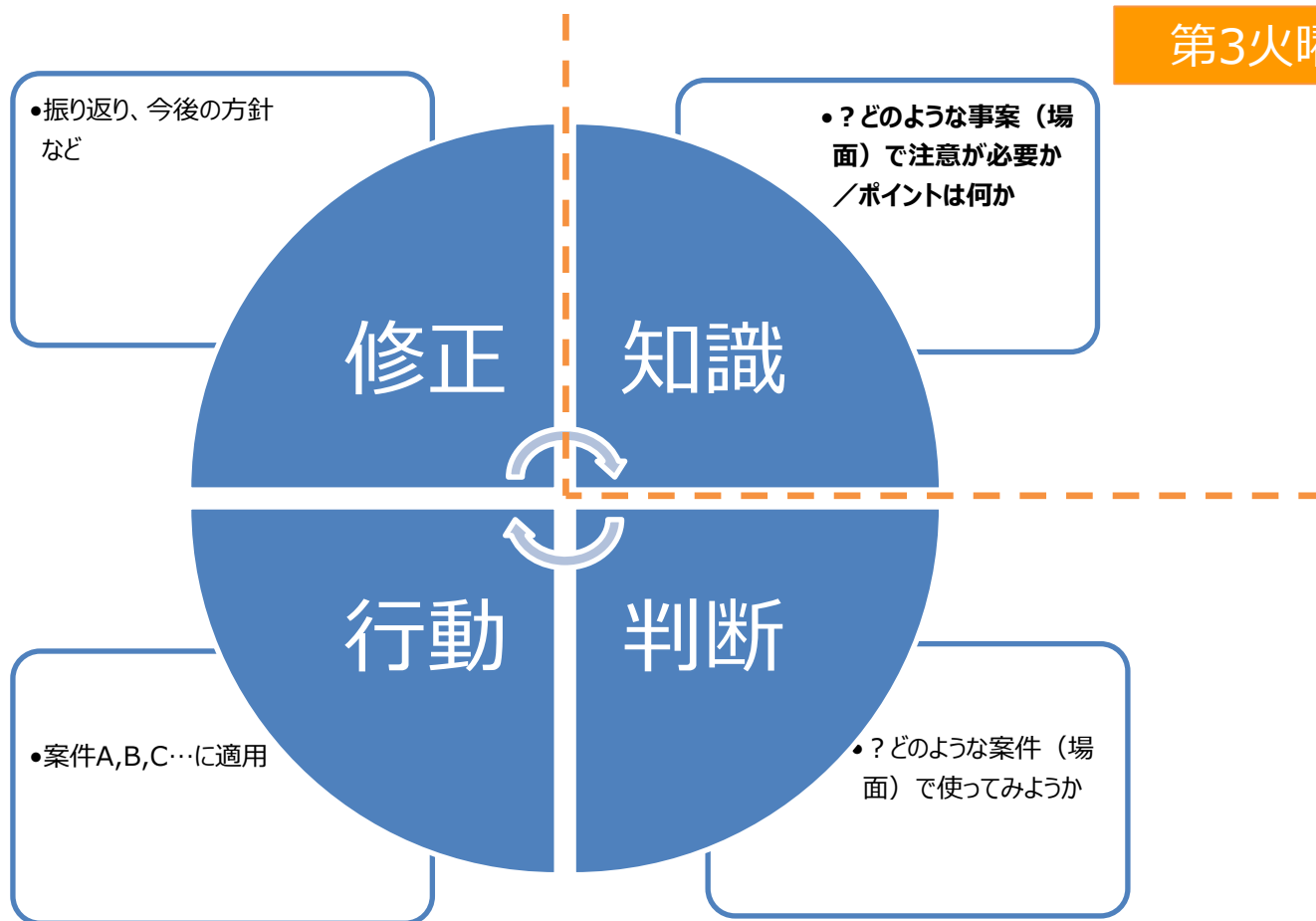
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

第3火曜会

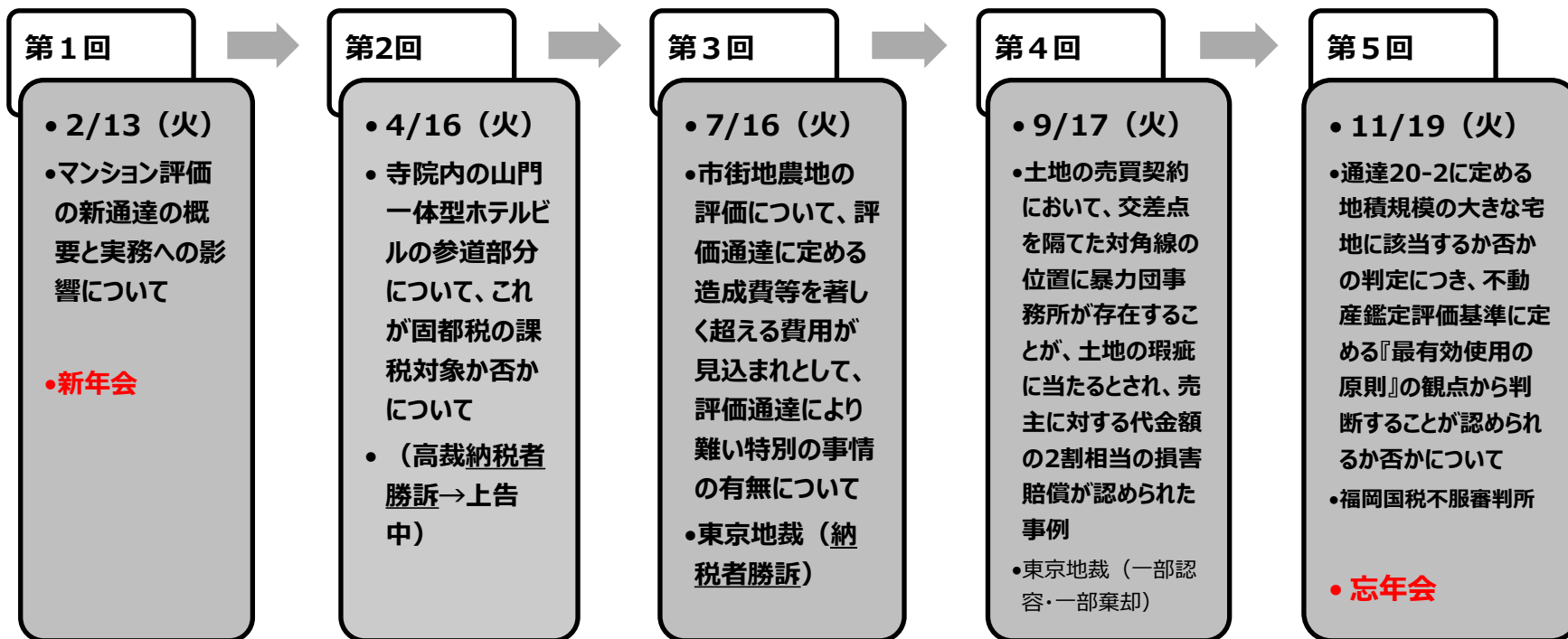


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2024年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回**第3火曜日** (2月のみ変則開催) を予定しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

# 2024年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/13 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

# グランドルール (ハイブリッド版)

---

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ スマホ (マナーモード)
  - ✓ 録画



# Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

---

## □ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

## □ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

# (目次)

---

0

- **本日の流れ**

1-3

- **補足説明**
- **Summary (論点など)**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

## 0 なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 裁判で納税者の主張が認められたこと
  - 国税不服審判所への審査請求は棄却の裁決だった
- 納税者の主張が認められたポイント（特別の事情）は何だったのか
  - 例えば
    - 規模の大きな土地（旧広大地）の減価
    - 造成費等の考え方
    - 無道路地（道路はどこに開設を想定すべきか）
    - 生産緑地 などか。。
- もしかしたら、裁判での争いの方が良いのか
  - 国税不服審判所より裁判所を介しての争いの方がフェアなのか
- そこで、今回内容を確認し、今後の実務に役立てたいと思った

# 1 事案の概要

---

「相続人である原告が、その相続に係る相続税に関し更正の請求をしたところ、原処分庁からその一部のみを認める減額更正処分を受けたことから、更正処分のうち更正の請求に係る額を超える部分の取り消しを求める事案」

→市街地農地の評価につき、評価通達に定める減額を超える宅地造成費等が見込まれるとして、通達6に定める「評価通達により難い特別の事情」を有無が争点とされた事例

## 当事者

原告…個人

被告…荻窪税務署

# 1 事案の概要 <物件概要>

---

所在：東京都八王子市

最寄駅：東京駅からおおむね1時間以内（電車利用）

本件不動産は当該駅より車で約10分

地積：1,461㎡、現況地目：畑（栗畑）、画地形状：ほぼ長方形

行政条件：市街化区域 第一種低層住居専用地域（40/80）

生産緑地（主たる従事者の死亡により買取申出可能）

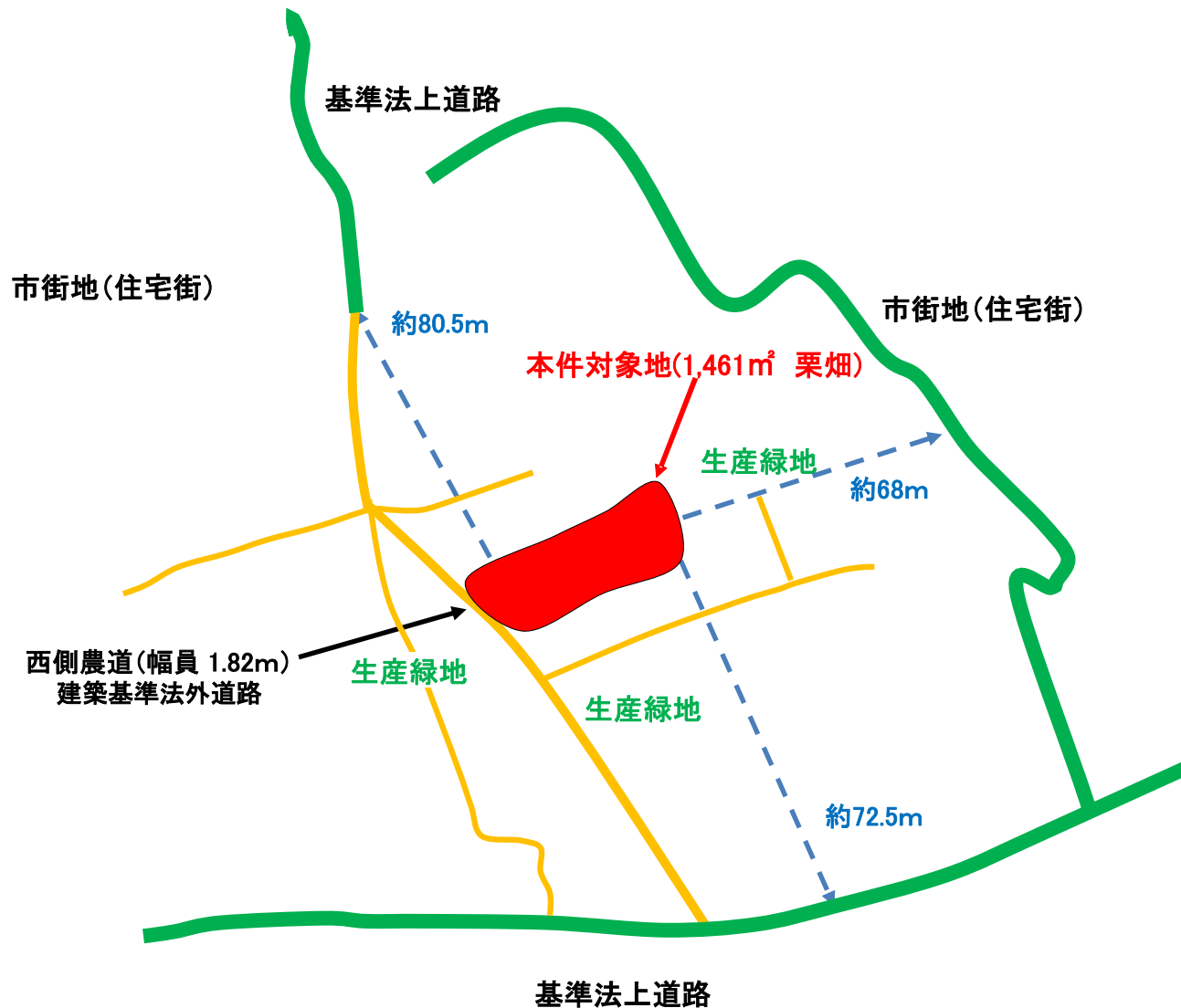
画地条件：西側にて1.82mの農道に接道（建築基準法外道路）

本件土地の北方約80.5m、東方約68m、南方約72.5mに建築基準法上の道路が存在。西側農道は北方道路及び南方道路に通じているが、本件土地の東側、西側、南側の土地は生産緑地指定済であり、道路開設不可。

開発要件：八王子では、開発区域の住宅の敷地に接する道路の幅員は6m以上と定められている。本件土地を宅地転用するには、北側道路に達するまで、西側農道を幅員6mに拡幅して開発を行う必要がある。また、道路開設予定地には未登記の倉庫が存在し、道路開設には当該倉庫を取り壊す必要がある。

# 1 事案の概要

## <本件土地の位置関係及び周辺の状況>



# 1 事案の概要 <経緯>

時期	内容	国税主張評価額	原告主張評価額
平成27年1月	被相死亡、相続発生。長男及び長女が遺産相続 →共に法定申告期限内に相続税申告。 →原告である長女が本件不動産を取得		
平成28年4月	原告は修正申告を行うと同時に、更正の請求を行う。(本件更正請求)	21,721,993円	5,710,000円
平成28年12月	本件更正請求の一部を認め、課税価格及び納税額を修正し、本件更正処分	21,721,417円	
平成30年2月	原告が本件更正処分に対し審査請求 →国税不服審判所は原告の審査請求を棄却する 裁決。		
平成30年8月	原告、本件訴えを提起。		

# 1 事案の概要 <争点>

---

- (1) 本件土地の評価につき、評価通達により難い特別の事情があるか？
- (2) 本件土地の具体的な相続税評価額はいくらになるのか？



## 2 当事者の主張

### <主な争点のまとめ>

争点	原告（納税者）の主張	被告（国）の主張
特別の事情の有無	特別の事情がある。 （評価通達ではマイナス評価になるから鑑定が必要）	特別の事情がない。 （評価通達で評価可能）
評価方法	西側街路の路線価（27,000円）を前提 ※基準法上の道路ではない	北側街路の路線価（45,000円）を前提 ※基準法上の道路
造成費の考え方	43,391,700円が広大地考慮前評価額 20,526,444円が広大地補正による減価額 ∧ 56,044,411円が造成費見積 ← 差額49,454,244円が造成費相当額といえる 上記より造成費見積を使うと価格がマイナスになるため特別の事情あり よって、 <u>不動産鑑定評価額等</u> を採用すべき	72,319,500円が広大地考慮前評価額 22,865,256円が広大地補正後評価額 差額49,454,244円が造成費相当額といえる 上記より普通に評価可能

## 2 当事者の主張

### <主な争点のまとめ>



## 2 当事者の主張

### <原告（納税者）>

争点	原告（納税者）の主張
評価通達により難しい 特別の事情があるか	<p>本件には「特別の事情」があると認められる。</p> <p>→評価通達に定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情がある場合には、他の合理的な方法によって通達の規準より高く、又は低く評価できる。（評価通達6項）</p> <p>～特別の事情の判断（道路開設等の費用いわゆる減額について）～</p> <p><u>評価通達による減額と実際の費用額を比較</u></p> <p>①評価通達による評価（減額の査定）</p> <p>広大地※（現在は地積規模の大きな宅地）に該当し、広大地を適用して評価。</p> <p>※広大地とは</p> <p>【平成29年度の税制改正により廃止され、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、都市計画法第4条第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宅地をいいます。】</p> <p>・広大地補正率による減額</p> $27,000\text{円} \times 1.1 \times 1,461\text{m}^2 \times (1 - 0.52695) = \underline{20,526,444\text{円}}$ <p>※広大地補正率</p> $0.6 - 0.05 \times 1,461\text{m}^2 / 1,000\text{m}^2 = 0.52695$

## 2 当事者の主張

### <原告（納税者）>

争点	原告（納税者）の主張
評価通達により難しい 特別の事情があるか	②実際に宅地転用するに当たり必要な道路開設費及び宅地造成費 ・本件土地は、建築基準法上の道路に接道していない無道路の農地であり、東側、南側、西側は生産緑地であって道路を開設できず、宅地転用するには北側への道路開設を要する

費用内訳	金額
造成工事費用	3 5 7 0 万 6 9 6 0 円
開設道路上の倉庫取壊費用	1 4 万 2 9 2 2 円
買収対象土地の所有権移転 登記費用	5 6 万 1 4 0 0 円
買収対象土地の測量、境界 確定、土地分筆登記費用	4 8 9 万 7 4 0 0 円
道路提供土地買取費用	1 4 7 3 万 5 7 2 9 円
合計	<u>5 6 0 4 万 4 4 1 1 円</u>

## 2 当事者の主張

### <原告（納税者）>

争点	原告（納税者）の主張
評価通達により難しい 特別の事情があるか	<p><b>特別の事情の判断：</b></p> <p>広大地補正率による減額<u>20,526,444円</u> &lt; 実際の宅地造成費等<u>56,044,411円</u>以上から、特別の事情あり。</p>
相続税評価額はいくらか	<p>本件土地の宅地開発は困難（経済的合理性がない）であり、最有効利用は栗林である。これを前提に評価すると、本件土地の適正な時価は571万円（調査報告書）又は598万円（鑑定評価書）である。</p>

## 2 当事者の主張

### <被告（国）>


争点	被告（国）の主張
評価通達により難しい 特別の事情があるか	<p>評価通達には一般的な合理性があるため「特別の事情」が必要。 本件には「特別の事情」があるとは認められない。</p> <p>→開発許可を受けるに当たり、農道拡幅の予定地につき<u>必ずしも所有権を取得する必要はなく、権利者の同意だけで十分。</u> (道路提供土地買取費用17,435,729円は<u>全額必要費用とは認められない</u>)</p> <p>→路線価等は公示価格水準の80%を目途に定めている。したがって<u>宅地造成費も80%に引き直して検討すべき。</u></p> <p>→宅地造成費35,706,960円は不動産鑑定士が任意に選定した1社のみで見積りで<u>相見積り等ではないため妥当性を有するものか明らかではない。</u></p>

## 2 当事者の主張

### <被告（国）>

争点	被告（国）の主張
評価通達により難しい 特別の事情があるか	<p>→広大地補正は無道路地補正等に代わって用いられるものであり、通路開設費用は建築基準法上の道路に付設された路線価がベースとなる。</p> <p>本件は西側農道に付設された固定資産税路線価（27,000円）がベースになっている。</p> <p>本来は開設すべき建築基準法上の道路（45,000円）をベースに広大地補正をすべきである。</p> <p>原告主張の造成工事費、土地買取費用を80%に引き直した額（38,238,184円）は、<u>北側道路を基準とした広大地減価額（34,210,740円）を上回るもの</u>の見積もりが妥当ではなく、<u>道路買取費用も必要ではないため、評価通達の定めが想定する程度を著しく超える程度の宅地造成費等</u>であるとは必ずしも認められない。</p>

## 2 当事者の主張 <被告（国）>

争点	被告（国）の主張
<p>相続税評価額はいくらか</p>	<p>評価通達による評価は西側農道ベース</p> <p>北側道路ベースの広大地等補正前の評価は72,319,500円</p> <p>広大地補正後評価額は 22,865,256円</p> <p>差額は<u>49,454,244円</u></p> <p></p> <p><u>造成工事費等の評価通達ベース額38,238,184円</u>は上記差額の範囲内</p> <p>原告主張の造成工事費等は本件土地の評価額の算出に当たり考慮されている。</p> <p>道路拡幅費用は西側農道の固定資産税評価額で考慮されている。</p> <p><u>広大地減価額と比較すべき宅地造成費は広大地減価額を下回っている。</u></p> <p>倉庫取壊しに多額の費用を要するとは認められず、想定される道路開設費に与える影響は軽微である。</p> <p>したがって自用地の価格は22,865,256円</p> <p>生産緑地を考慮した最終評価額は21,721,993円（上記の95%）</p>



### 3 裁判所の判断 <評価通達により難い特別の事情の有無について>

---

本件土地は、建築基準法上の道路に該当しない幅員約1.82mの農道に西側で接しているが、同法43条1項その他法令に規定する接道義務を満たしていない無道路地

そのままでは建築物を建築することはできず、宅地に転用することができない

東側、西側及び南側の土地は生産緑地に指定されており、道路を開設することはできない

本件土地の所在する八王子市において、開発区域内の住宅の敷地に接する道路の幅員は6m以上とすることが定められている

宅地に転用するには、北側道路に達するまで、西側農道を幅員6mに拡幅して開発を行う必要がある  
道路開設予定地上には未登記の倉庫が存在し、道路開設には当該倉庫を取り壊す必要がある

標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額は2万9700円

広大地補正率は0.52695

評価通達に基づき評価した場合、

$$29,700\text{円} \times 1,461\text{m}^2 \times (1 - 0.52695) = 20,526,444\text{円}$$

(評価通達40-3による生産緑地補正前の金額)を減価して評価していることになる

### 3 裁判所の判断 <評価通達により難しい特別の事情の有無について>

実際に宅地開発するために必要な宅地造成費等が、この減価額を著しく超えるものであれば、「評価通達により難しい特別の事情」がある

建築基準法上の道路に接道するように開発するのに想定される宅地造成費

株式会社 B による不動産鑑定評価書

開発法による価格査定に当たって考慮した事情として、

- ・造成工事費： 3306万2000円（注）
- ・道路提供土地買取価格：1473万5729円

の記載がある

（注）株式会社 C 作成の平成 31 年 8 月 14 日付け造成工事御見積書

測量・監理費： 540万円

造成工事費用：2766万2000円

小計： 3306万2000円

消費税相当額 8%（当時）を含む宅地造成費： 3570万6960円

### 3 裁判所の判断 <評価通達により難い特別の事情の有無について>

株式会社Bによる意見書

倉庫取壊費用： 14万2922円  
買収対象土地の所有権移転登記費用： 56万1400円  
買収対象土地の測量及び境界確定、分筆登記費用：489万7400円の記載がある  
消費税相当額8%（当時）を含む宅地造成費 3570万6960円に加算すると、  
その合計額は5604万4411円

被告は、開発許可に当たっては道路開設予定地の所有権を必ずしも取得する必要はなく、予定地に係る権利者の相当数の同意を得ていれば開発許可を受けることができるので、道路提供土地買取費用1473万5729円は、必ずしもその全額が宅地造成に必要な費用ではないと主張する

**開発許可につき道路開設予定地所有者から無償で同意が得られる蓋然性があると認めるに足りる証拠はなく、評価通達20-2が、無道路地補正に当たり、道路開設予定地の権利者の同意により開発許可を受けることが可能であっても、接道義務に基づいて最小限度の通路を開設する場合のその通路に相当する部分の価額（絡線価に地積を乗じた価額）を減価すべきこととしていることに照らしても、宅地造成費を算定するに当たり、建築物の建築に必要な最小限度の通路を開設する場合のその通路に相当する部分の買取費用を宅地造成に必要な費用に計上することは合理的**

### 3 裁判所の判断 <評価通達により難い特別の事情の有無について>

---

評価通達20-3（当時、評価通達20-2）

無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき20((不整形地の評価))又は前項の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。この場合において、100分の40の範囲内において相当と認める金額は、無道路地について建築基準法その他の法令において規定されている建築物を建築するために必要な道路に接すべき最小限の間口距離の要件（以下「接道義務」という。）に基づき最小限度の通路を開設する場合のその通路に相当する部分の価額（路線価に地積を乗じた価額）とする。

一般的に合理性の認められる無道路地補正における減価額の上記のような算定方法に照らすと、買収対象である通路相当部分の土地に係る所有権移転登記費用、測量及び境界確定、土地分筆登記費用は、必ずしも宅地造成に必要な費用とは認められない

これ以外の点で、株式会社Bによる宅地造成費の見積りが合理性を欠く事情は認められない

### 3 裁判所の判断 <評価通達により難い特別の事情の有無について>

---

宅地として造成するのに必要な費用

道路提供土地買取価格：1473万5729円

造成工事費：3570万6960円

倉庫取壊費用：14万2922円

合計：5058万5611円

宅地転用に当たり、評価通達40-2や24-4の定めが想定する2052万6444円程度を著しく超える、5058万5611円（評価通達ベース額である80%に引き直して4046万7488円）の宅地造成費等を要するのであるから、評価通達により難い特別の事情があると認める

### 3 裁判所の判断 <被告の主張について>

---

被告は、宅地造成費と比較対象とすべき減価額は、  
建築基準法上の道路である北側道路の路線価4万5000円に  
倍率1.1倍を乗じた4万9500円を基礎とした3421万0740円であると主張する

評価通達に基づき評価するに当たり、評価通達24-4により減価された額は2052万6444円  
評価通達により難い特別の事情の有無の判断に当たっては、実際に必要な宅地造成費等がこの評価通達が想定する減価額を著しく超えるか否かを判断すべき

北側道路の路線価を基準とした3421万0740円という減価額は、北側道路に付設された固定資産税路線  
価を基準に評価額を算出するという、評価通達の定めと異なる評価方法を前提とした場合の仮想減価額にすぎず、  
評価通達が想定している減価額ではないから、評価通達により難い特別の事情の有無の判断に当たり、実際に必要  
な宅地造成費等と比較すべき対象として適当な額ということとはできない

### 3 裁判所の判断 <被告の主張について>

---

被告は、西側農道の拡幅に要する費用は、西側農道の固定資産税路線価（2万7000円）の算定に当たり、北側道路の路線価（4万5000円）に幅員格差、舗装格差、道路種別格差及び基準容積率格差を加味した減額をする際の減額要素として既に考慮されているなどと主張する

西側農道の固定資産税路線価が低く定められており、そのため、その倍率価格を基礎とした本件土地の広大地補正前の基礎価額及びこれに基づく広大地補正による減価額が低く評価されているとしても、評価通達が道路拡幅その他本件土地を宅地として造成するために必要な費用一切を含むものとして想定している広大地補正による減価額は2052万6444円にすぎないのであるから、これを著しく超える宅地造成費等を要する場合には評価通達により難しい特別の事情があるとされることに変わりはない

### 3 裁判所の判断 <相続税評価額はいくらか>

---

裁判所において本件土地の適正な時価を探求するまでもなく、本件更正処分は違法課税庁において改めて（評価通達により難い特別の事情があることを前提に）本件土地の適正な時価を算定し、本件更正請求に対する判断をさせるのが相当



# 3 裁判所の判断

## <判断枠組み>

相続税法 1 1 条の 2 第 1 項

相続により財産を取得した国内居住者につき、当該相続により取得した財産の価額の合計額を相続税の課税価格とする

相続税法 2 2 条

相続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

国税庁においては、各種財産の評価方法につき評価通達を定め、これに基づいて財産の評価を行っている  
評価対象の不動産に適用される評価通達の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該不動産の相続税の課税価格がその評価方法に従って決定された場合には、上記課税価格は、評価通達により難い特別の事情の存しない限り、相続開始時における当該不動産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではない

本件土地は、市街化区域内に所在する農地

- ・宅地であるとした場合には評価通達 2 4 - 4 にいう広大地に該当
- ・八王子市長に対し買取りの申出をすることができる生産緑地

評価通達 4 0 - 2、2 4 - 4、4 0 - 3 が適用され、

評価通達に基づいて評価した場合の評価額は 2 1 7 2 万 1 9 9 3 円

### 3 裁判所の判断

#### <判断枠組み>

評価通達40-3

生産緑地（生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条「定義」第3号に規定する生産緑地のうち、課税時期において同法第10条「生産緑地の買取りの申出」の規定（同法第10条の5に「特定生産緑地の買取りの申出」の規定により読み替えて適用される場合を含む。以下同じ。）により市町村長に対し生産緑地を時価で買い取るべき旨の申出（以下「買取りの申出」という。）を行った日から起算して3月を経過しているもの以外のものをいう。以下同じ。）の価額は、その生産緑地が生産緑地でないものとして本章の定めにより評価した価額から、その価額に次に掲げる生産緑地の別にそれぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。

(1) 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ない生産緑地

課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間	割合
5年以下のもの	100分の10
5年を超え10年以下のもの	100分の15
10年を超え15年以下のもの	100分の20
15年を超え20年以下のもの	100分の25
20年を超え25年以下のもの	100分の30
25年を超え30年以下のもの	100分の35

(2) 課税時期において市町村長に対し買取りの申出が行われていた生産緑地又は買取りの申出をすることができる生産緑地

100分の5

### 3 裁判所の判断

#### <判断枠組み>

改正前の財産評価基本通達

旧評価通達 24-4

- (1) 広大地が路線価地域に所在する場合

広大地の価額 = 広大地の面する路線の路線価 × 広大地補正率 × 地積

旧評価通達 40-2

市街地農地等が宅地であるとした場合、旧評価通達 24-4 に定める広大地に該当するときは、旧評価通達 24-4 の定めに基づいて評価する。

市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中で農地等を宅地に転用するための宅地造成費相当額を考慮していることから、宅地造成費相当額を控除せずに評価することとしていた。

本件土地を宅地に転用するのに、評価通達 40-2 や 24-4 の定めが想定する程度を著しく超える宅地造成費等（建築基準法上の道路まで通路を開設するのに必要な費用を含む。）を要するような場合には、評価通達により 難い特別の事情がある

### 3 裁判所の判断

#### <判断枠組み>

原告は、

- ・査定額を 571万円とする不動産調査報告書
- ・鑑定評価額を598万円とする不動産鑑定評価書を提出している

**評価通達の定めと異なる評価方法による評価額が評価通達による評価額よりも低いというだけでは、評価通達により難い特別の事情があるとはいえない**（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決の千葉勝美補足意見参照）

# 3 裁判所の判断

## <判断枠組み>

### 裁判官千葉勝美の補足意見

「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいう。その鑑定評価は、必ずしも一義的に算出され得るものではなく、性質上、その鑑定評価には一定の幅があり得る。

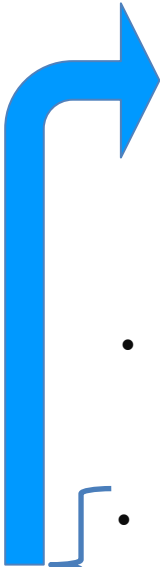
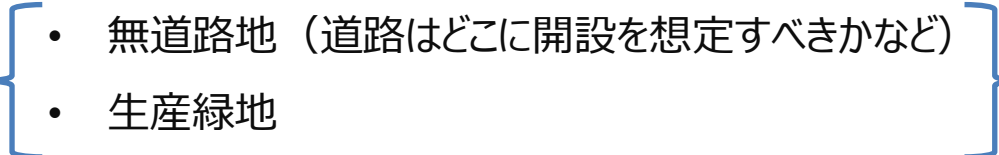
固定資産課税台帳に登録された価格（登録価格）が、評価基準の定める評価方法に従ってされたものである限り、特別の事情がない限り（又はその評価方法自体が一般的な合理性を欠くものでない限り）、適正な時価であるとの推認が働きこれが客観的な交換価値であることが否定されることにならない。

登録価格が、土地の所有名義人が、自ら独自に提出した鑑定意見書等に基づき、算出した、その時価となるべき価格（算出価格）を上回ることにより、登録価格が上記の客観的な交換価値を上回る場合というのは、評価基準の定める評価方法によることが適当でないような特別の事情がある場合に限られる。

特別の事情（又はその評価方法自体の一般的な合理性の欠如）についての主張立証をしないまま独自の鑑定意見書等を提出したところで、その意見書の内容自体は是認できるものであったとしても、それだけでは当該登録価格が適正な時価であることの推認を覆すことにはならない。

# 全体まとめ

<本件では、裁判で納税者の主張が認められた（逆転）>

- 納税者の主張が認められたポイント（特別の事情）は何だったのか
    - 規模の大きな土地（旧広大地）の減価
      - この減価額（通達に基づく減価額）が基準となった
      - 20,526,444円（西側農道）
        - 国は、この減価額を多額にするために、北側道路を基準に広大地評価をした 造成費相当額49,454,244円
        - しかし、裁判所はこれを認めなかった
    - 造成費等について
      - 原告のみが実際額を見積り 56,044,411円
-   (開発計画に影響)

**評価通達により難い特別の事情がある**

## 全体まとめ

<本件では、裁判で納税者の主張が認められた（逆転）>

---

- もしかしたら、裁判での争いの方が良いのか
  - 国税不服審判所より裁判所を介しての争いの方がフェアなのか
    - 国税不服審判所
    - 裁判所

**ご質問等がございましたら、どうぞ！**

**本日のフィードバックをお願いします！**

**お一人1コ（特にご批判歓迎^^）**



**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**