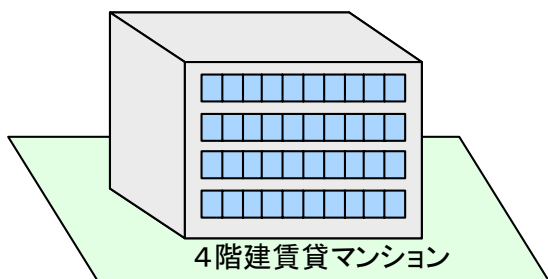




第 12 回は当事務所で手がけた広大地事例の速報です。ご支援先の税理士先生より相談を受け、当事務所が更正の請求をした結果、先日、是認の内示を受けました「4階建・賃貸マンションの敷地」の事例をご紹介します。

事実事項から確認しますと、本件評価対象地は、最寄駅から約 3.2km でバス便の利用が主となり、用途地域は準工業地域に指定された地域内に存する賃貸マンションの敷地でした。敷地規模約 1,000 m² の整形地でしたが、最寄駅から離れていることもあり、近隣には分譲マンションは一切見られず、相続時点現在の市況では、いわゆる『マンション適地』とならないことは明白でした。但し、現況が賃貸マンションの敷地としての利用であったため、初期申告では広大地の適用が自重されていました。

広大地事例紹介②



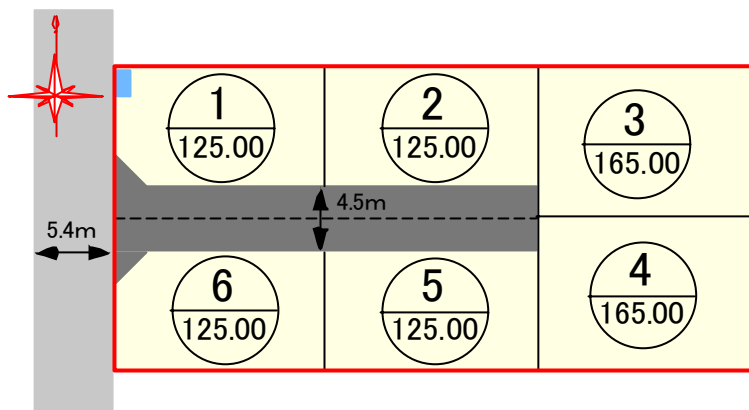
所在地	〇〇県▲▲市
面積	土地: 約 1,000 m ² (約 300 坪) 建物: 鉄骨造 4 階建 延床約 1,400 m ²
最寄駅	3.2km / 徒歩 40 分
用途地域	準工業地域、容積率 200%
利用区分	貸家建付地: 賃貸マンションの敷地
相続時点	平成 19 年

ここでおさらいです。平成 16 年 6 月 29 日付の「資産評価企画官情報第 2 号」では、広大地に該当しない例示として「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」等が掲げられていました。このため、賃貸マンションの敷地は広大地に該当しないという認識が一般的となっていました。平成 17 年 6 月 17 日付の「資産評価企画官情報第 1 号」では、その判断基準として、建物の有無にかかわらず、「その地域の土地の標準的使用といえるかどうかで判断する」と補足されました。

尚、広大地評価通達では、『マンション適地』について「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」と具体的に定義しています。つまり、最有効使用がマンション等の中高層建築物の敷地であるという土地が『マンション適地』に該当するということです。

ところで、賃貸マンションの敷地としての利用が、ここでいう『マンション適地』に該当するかどうかという点がよく問題となりますが、結論から言えば、ほとんどの場合はこれに該当しません。典型例として、郊外にある賃貸マンションを想像してみてください。これらの賃貸マンションは、地主さんが「土地を遊ばせておいても仕方がない」とか「節税対策になるから」といった個人的な理由で建てられたものも多く、その土地の所有が続けられている場合の土地利用の一形態にすぎない場合がほとんどです。つまり、あくまで土地代をゼロと考えてこそ採算性が合う(=土地から購入して賃貸マンションを建てたのでは採算性が合わない)のであって、一般に言う「有効利用」ではあっても「最有効使用」とは言えないわけです。したがって、『マンション適地』の判定では、通常は賃貸マンションは含めず、分譲マンションの敷地としての利用が経済的に最も合理的な使用方法であるかどうかで判断すべきと考えられます。

話を本件の評価対象地に戻しますと、対象地もやはり地主さんの「有効利用」によって建設された賃貸マンションの敷地でした。当方で対象地の周辺における土地取引・利用状況を調査したところ、対象地と同じく地主さんの「有効利用」によって建設された賃貸マンションは複数見られるものの、わざわざ土地を買ってまで建設された賃貸マンションは見られず、一方で、エンドユーザーや戸建分譲業者が購入後に一般住宅を建設している事例が大半を占めました。つまり、対象地の周辺では120㎡程度の一般住宅地としての取引が典型的で、その地域の価格水準を形成していたわけです（標準的使用）。対象地についても、仮に更地であるとして第三者への売却を想定した場合には、賃貸マンション用地や分譲マンション用地ではなく、戸建分譲用地としての売却が最も高い価格になると判断されました（最有効使用）。



また、対象地については、形状がほぼ整形の中間画地で、西側接面道路からの奥行も45m程度であったため、標準的画地規模で分割した場合には、開発道路を設けて、区画割分譲することが明らかでした。

そこで当方は、不動産評価の専門家として左記の開発想定図面を作成した上で、行止まり状の開発道路を設けて、全面地をほぼ整形地で区画割する方法が戸建分譲業者にとって合理的であることを証明し、

「賃貸マンションとしての利用は被相続人の個人的事情によるもので、対象地の標準的使用は一般住宅地であり、典型的な需要者は、近年の事例から実証的に考えて、戸建分譲業者になる」旨、さらに「戸建分譲地として開発した場合には開発道路を設置して分割することが合理的・経済的である」旨等の意見を記した不動産調査報告書を作成して、所轄税務署に提出しました。

本件では、たまたま税務署担当者の「情報」や「広大地評価通達」への理解が進んでいたために、当方が主張するところの意図を理解して頂き、広大地評価の更正が是認（現段階では内示）されましたが、現実には、未だに「標準的使用といえるかどうかで判断する」という意味を汲み取れずに、賃貸マンションが建っているのであれば「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」であるとして広大地を否認する担当者や、周囲に賃貸マンションが複数あることで、賃貸マンションが標準的使用であるとして広大地を否認する担当者も多数いるようです。

したがって現状では、納税者への説明なしに、賃貸マンションの敷地に広大地を適用することのリスクが高いことは事実ですが、説得力次第では、本件のように広大地が認められる可能性が十分にあります。先生方が過去に申告した案件で本件と類似するものがあれば、一度、更正の請求を検討してみてもはいかがでしょうか？当方もできる限りのサポートをさせていただきます。

[2 ページ]

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>)

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 12

2/5 発行

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の発行当社宛に豊嶋編集士松本
 希望しない（貴社名）