

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 14

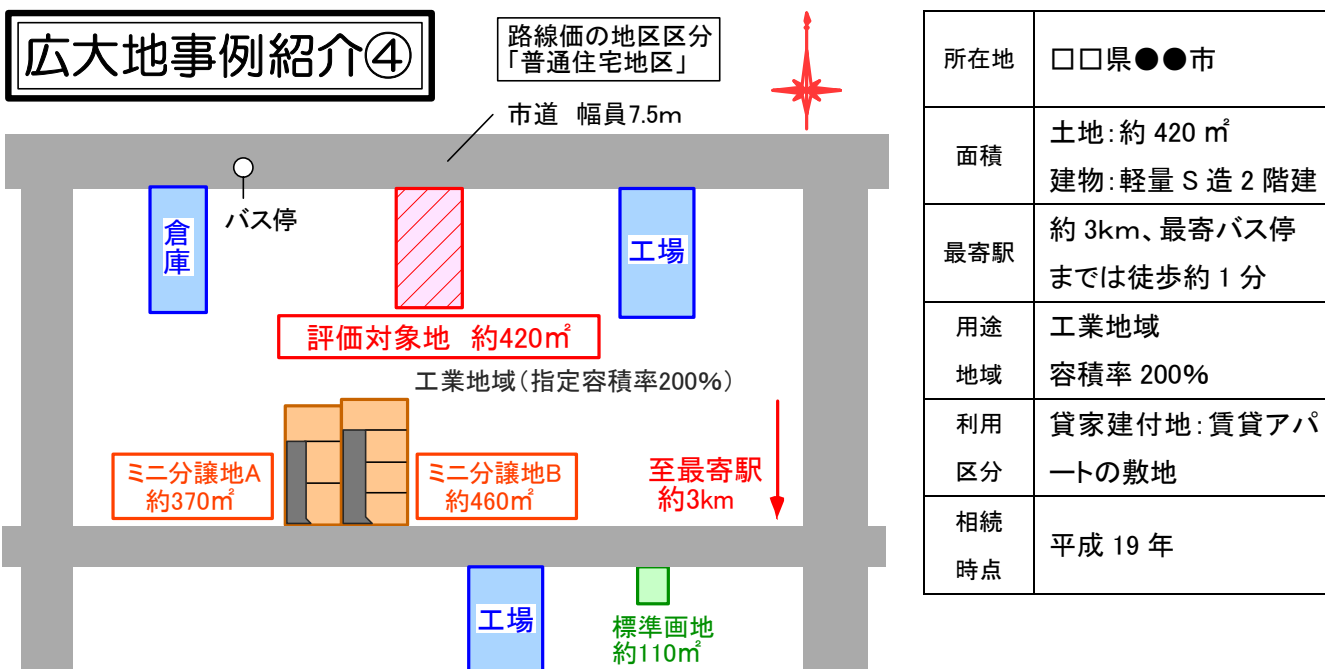
3/16 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 松本



いつも当レポートをご愛読頂き、ありがとうございます。第14回は、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、先日は認められました「ミニ開発分譲」に当たる広大地事例をご紹介します。

事実事項から確認しますと、評価対象地は、最寄駅から約3kmでバス便の利用が主となる地域に存する地積約420㎡の2階建賃貸アパートの敷地でした。地積はこの市の開発許可面積基準である500㎡に満たず、また、賃貸アパートとして有効利用されていたため、当然のことながら、初期申告では広大地の適用が自重されていました。



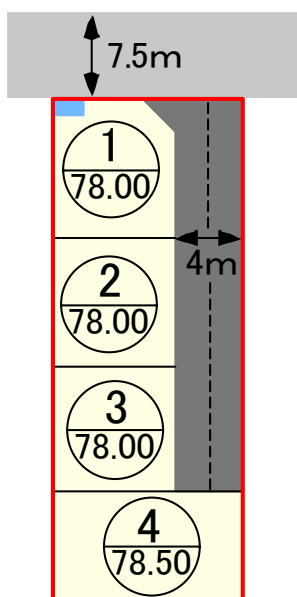
対象地は最寄駅から離れていることもあり、近隣には分譲マンションは一切見られず、相続時点現在の市況では、『マンション適地』に該当しないことは明らかでしたが、近隣地域は用途地域が工業地域に指定されていたため、旧来からの中小工場等も複数存在しました。但し、その多くは築後相当の年月を経過した老朽化の著しい建物で、今後は廃業が進み、工場等は一層減少して行くことが予測され、実際に、対象地の存する路線については、税務署付設の相続税路線価地区区分も「普通住宅地区」に指定されていました。つまり、現在見られる工場等は当時の利用がそのまま残っている状態なのであり、現在の需要を反映したものではないと判断されたわけです。

また、同様に、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、評価対象地も含め、賃貸アパートの敷地として利用されている土地も複数存在しましたが、いずれも地主の「有効利用」(＝「最有効使用」ではない)により建設された賃貸アパートで、わざわざ土地を買ってまで建設された事例は見られず、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。すなわち、対象地の周辺では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、工場用地や賃貸アパート用地ではなく、戸建分譲用地としての売却が最開発許可面積も高い価格になると判断されました(＝最有効使用)。

・・・と、ここまでは、過去にも当方オフィスレポートで類似の事例をご紹介します(「オフィスレポート第12回」参照)。

今回、税務署との交渉の中で、最大の焦点となったのは、この地域がいわゆる「ミニ開発分譲」が多い地域に該当するか否かという点でした。

先生方もご存知のとおり、平成 16 年の広大地情報・3「通達改正の概要」には「(2) 広大地の範囲(広大地に該当する条件の例示)ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準(例えば、三大都市圏 500 m²)に満たない場合であっても、広大地に該当する場合があることに留意する。」旨が規定されています。従って、本来、広大地の要件の一つである「その地域における標準的画地に比べて著しく地積が大きいか否か」は、対象地の存する市町村の定める開発許可面積(主に 500 m²)という形式的な基準に関わらず、市場の実態を調査・分析した上で決めなければならないということなのです。



本件評価対象地についても、500 m²未満ではあったものの、前記のとおり最有効使用は戸建分譲用地と判定され、また、間口が狭く、奥行が長い形状の中間画地であることから考えて、旗竿状の画地で分割することは合理的ではなく(最大でも 3 区画にしかなれないため)、換言すれば、戸建分譲業者は、道路を設けて、標準的画地規模よりもやや小規模な画地で 4 区画に分割して建売分譲する(画地数が多ければそれだけ建物からも利益が得られる)ことが合理的と判断されました。

そこで当方は、対象地の近隣地域内に存するミニ分譲地 A・B(前頁参照)をはじめ、同一需給圏内のミニ分譲地の事例を 50 件以上収集して、この地域においては一画地の規模が 80 m²前後のミニ分譲が恒常的に行われている市場の実態を証明し、さらに、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、この地域では、行止まり状の位置指定道路を設けて、全画地を 78 m²程度の小規模な画地で整形に区画割する方法が戸建分譲業者にとって一般的かつ合理的であることを主張した不動産調査評価報告書を作成して、所轄税務署に提出しました。

本件では、交渉中も税務署担当者が「情報」「広大地評価通達」及び当方が主張するところの意図を理解しようという姿勢が見え、上席とも協議して頂いた結果、対象地について、ミニ開発分譲地の広大地評価の更正が正式に是認されましたが、現実には、未だに多くの税務署の資産税担当者間で「形式基準」であるはずの開発許可面積基準 500 m²が「絶対的な基準」として認識されており、広大地評価が否認されている事例も少なからずあるようです(※当方セミナーでも公簿地積 499 m²で否認されたものの、実測後 510 m²と判明したため、広大地として是認された土地評価事例をご紹介しました。なお、都心部では「小規模宅地開発指導要綱」等により 500 m²未満の土地であっても、戸建分譲する際には開発指導の対象となる地域もありますのでご注意ください)。

現状では、初期申告において、500 m²未満のミニ開発分譲用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、市場調査・分析力、税務署への説得力次第では、本件のように広大地が認められる可能性も十分にあります。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、是非一度、更正の請求を検討してみたいかがでしょうか。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/>)