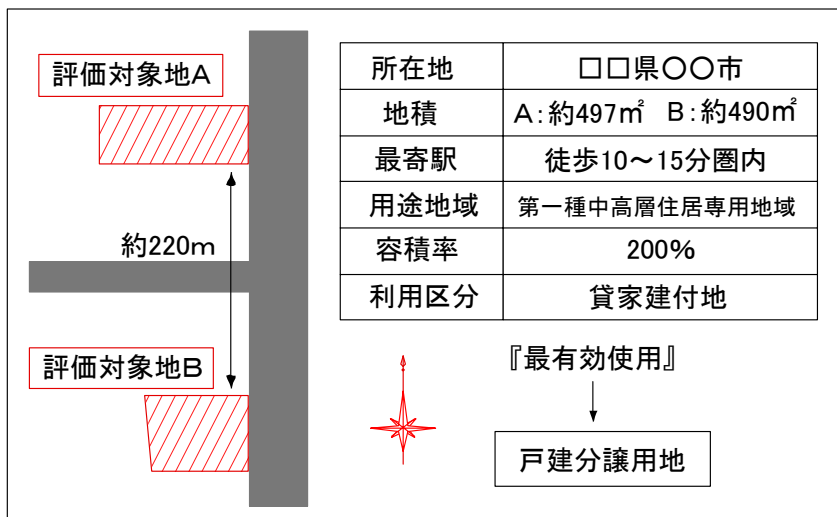




いつも当レポートをご愛読頂き、ありがとうございます。
 第21回は、ご支援先の税理士先生より相談を受け、当事務所が更正の請求をした「ミニ開発分譲」に当たる広大地事例につき、特に、「標準的画地規模」の判断が問題となったケースをご紹介しますと思います。

事実事項から確認しますと、評価対象地は、最寄駅から約880m(徒歩11分)の距離に位置し、地積約497㎡の評価対象地Aと、同駅から1,100m(徒歩約14分)の距離に位置し、地積約490㎡の評価対象地Bの2箇所で、いずれも2階建賃貸アパートの敷地です。評価対象地は同じ路線沿いにあり、近隣には分譲マンションがほとんど見られず、敷地面積からも『分譲マンション適地』に該当しないことは明らかであり、相続時点現在の市況では、周辺の利用状況からも評価対象地の最有効使用はいずれも『戸建分譲用地』であると判断されました。

この市においては、敷地面積が500㎡以上の場合、開発許可が必要となりますが、開発許可を要する面積未満であっても、ミニ開発分譲素地が広大地に該当するかどうかは、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㎡)に満たない場合であっても、広大地に該当する場合があります』に留意する」旨が規定されています(「オフィスレポートVol. 14」参照)。



評価対象地A・Bの地積は、いずれもこの市の開発許可面積基準である500㎡に満たないものの、当事務所で市場の実態を調査・分析した結果、対象地の周辺はミニ開発分譲が多い地域であることが判明したため、開発図面を作成し、更正の請求をしました。

そこで、最大の焦点となったのは、標準的画地規模が何㎡なのかという点でした。

この市においては、敷地面積が500㎡以上の場合、開発指導要綱により最低敷地面積が100㎡以上とすることとされています。ところが、開発許可面積(500㎡)未満でミニ開発分譲の対象となる場合には最低敷地面積の規定がありませんでした。

この標準的画地規模について、当事務所では、「典型的な需要者である戸建分譲業者(首都圏では主に建売分譲業者)は、建売住宅を販売する場合、利潤を最大化するため、土地・建物の総額を考慮して、できるだけ画地を小さくし、分譲戸数を多くするように事業計画を行う傾向にあり、これらを考慮すれば、戸建分譲業者が宅地分譲を行う際の各画地の敷地面積の最低限度を標準的画地の有力な判定基準とするべきである」旨を主張し、実際に戸建分譲事例を調査した上で、敷地面積が500㎡以上の場合には100㎡、500㎡未満の場合には70~90㎡であると主張しました。それぞれの主張を基に区画割りした図面は次頁のとおりです。

沖田オフィスレポート

2009

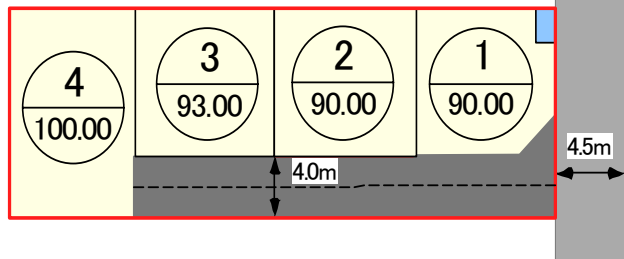
10

Vol. 21

28発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 藤井

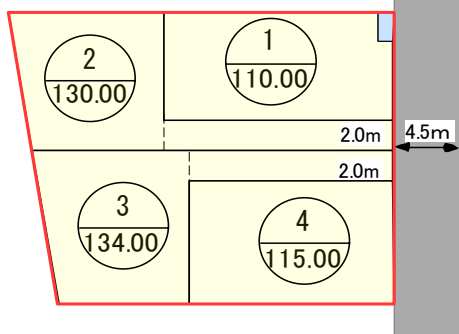
〔評価対象地A〕



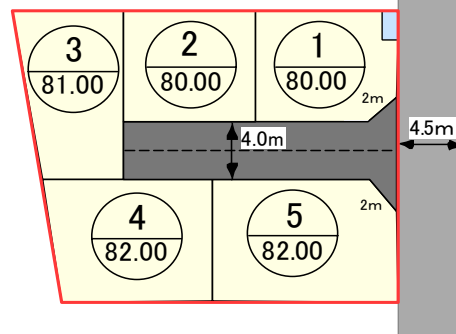
間口が狭く、奥行が長い形状の評価対象地Aについては原処分庁側は広大地評価を是認しました。よって、評価対象地A・Bの存する地域が、ミニ開発分譲が多い地域であるという点についての争いはないものと判断されます。しかし、評価対象地Aに比べて間口が広く、奥行が浅い評価対象地Bについては否認され、異議申立を経て、現在は国税不服審判所に審査請求しております。

〔評価対象地B〕

【原処分庁側主張】



【当事務所側主張】



結局、原処分庁側の主張は、当該地域においての標準的画地規模は 100 m²~130 m²であり、これを前提とすれば評価対象地Bは道路を抜く必要がなく、路地状の敷地で区画割することが可能というものです。つまり、標準的画地規模の取り方によって、広大地に該当するか否かの見解が分かれるところとなったわけです。

この市に限らず、首都圏ではミニ開発分譲地が多く見受けられる市町村については、広大地の適用が可能な場合もありますが、敷地面積のみではなく、標準的画地規模にも留意する必要があります。このほか、東京都区では、5区画以上の区画割をする場合や敷地規模が 300 m²以上の場合等には開発指導要綱により最低敷地面積を設けられている場合があります。また、地区計画などによって、最低敷地面積の制限が厳しくなっている地域も数多く見受けられるため、入念な調査が必要となります。

各市町村の開発行為に関する条例や要綱は複雑であるため、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。また、広大地における標準的画地規模の判断基準が明らかにされていないため、先生方におかれましても、標準的画地規模の判断について迷われることもあるかと思えます。しかし、市場調査・分析力、税務署への説得力次第では、評価対象地Aのように広大地が認められる可能性も十分にあります。

当事務所では、広大地の証明に限らず、相続税の土地評価における考え方等のアドバイスも行っております。お電話のほか、FAX、Eメールでの相談も受け付けておりますので、お気軽にご連絡ください。 【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 (E-mail: okita@okita-office.com)

〒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/>)

・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上、当社宛にご返信ください。
希望しない(貴社名)