

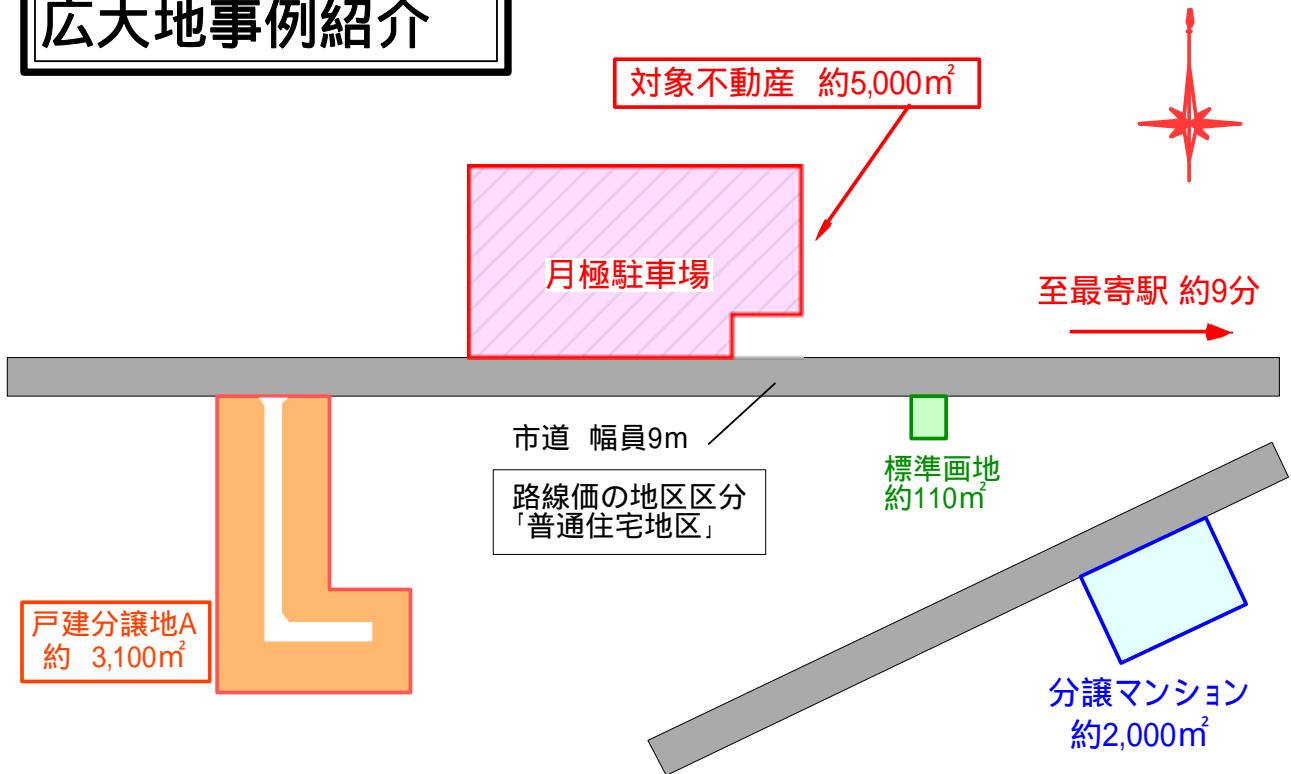
沖田オフィスレポート

12 / 26 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 松本

第3回は、ご支援先の税理士先生より相談を受け、先般、当事務所が更正の請求をした結果、還付に繋がった広大地事例をご紹介します。

広大地事例紹介



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 700m、用途地域は第一種中高層住居専用地域(指定容積率 200%)に指定された住宅地域内に存し、前面は幅員約 9mの公道に接する約 5,000 m²の月極駐車場です。路線価は普通住宅地区となっており、標準的画地規模は約 110 m²です。対象地と最寄駅の間には分譲マンションも複数認められます。

このような土地の広大地評価の適用につき、先生方はどのように考えますでしょうか？

本件土地の一番の争点となるのは対象地が「明らかにマンション適地と言えるかどうか？」です。

約 5,000 m²という敷地規模は、個人が購入するには規模が大きく取引総額が高いため、需要者は必然的に分譲マンション業者ないし戸建分譲業者に限定されます。対象地は前面道路の幅員が 9mですから、容積率の観点からは 200%(基準容積率)が確保され、また敷地規模からも物理的には分譲マンションの建設も可能と考えられます。さらに、最寄駅から約 700m・徒歩約 9分に位置することから、一般的には、画地条件、行政的条件、交通接近性のいずれの観点からも分譲マンション業者が購入する可能性の高い土地と言えます。実際に、地元不動産業者に聴取調査したところ、「マンション業者に持って行けば購入するところもある」との意見もありました。

そこで我々は対象地周辺の不動産売買市場の調査・分析を行うことにしました。周辺の分譲マンション事例を調査してみると、相続時点前 5 年間に対象地周辺で竣工された分譲マンションは 4 件ありました。但し、

沖田オフィスレポート

12 / 26 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 松本

これらの物件を詳細に分析してみると、画地規模こそ約 1,300~3,300 m²と対象地よりも小さいものの、いずれの物件も駅から徒歩 5 分圏内に存していることが分かりました。つまり、この地域においては、**分譲マンション業者の需要が強く反映される範囲は、概ね同駅から徒歩 5 分圏内**と判断されたのです。

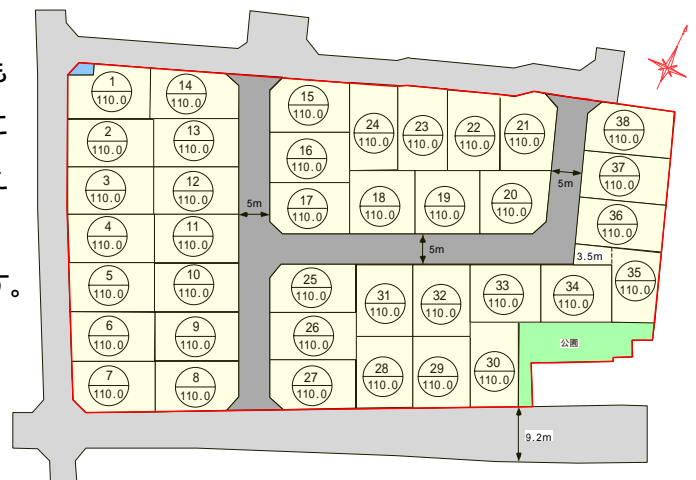
一方、戸建分譲地については、開発許可の対象となった土地が 6 件ありました。特に、対象地の近隣地域においては、**敷地規模約 3,100 m²の土地 (1 ページの地図参照) が、競合の結果、戸建分譲業者によって購入されていました。**また、対象地よりも最寄駅から近い地域においても、**敷地規模が類似する約 4,500 m²の土地が戸建分譲地となっている**ことが分かりました。つまり、**対象地は分譲マンション業者と戸建分譲業者の双方が需要者と成り得る土地**と考えられます。

そこで、当方は不動産評価の専門家として、上記の調査事例等を作表・図面化し、さらに下記の開発想定図面を作成・添付した上で、「**最寄駅から徒歩 9 分程度の距離に位置し、敷地規模約 5,000 m²の対象地については、分譲マンション業者と戸建分譲業者の需要は競合し、明らかに分譲マンション業者が典型的な需要者になるとまでは言えない。**むしろ、**近年の事例から実証的に考えて、戸建分譲業者が典型的な需要者になる**」旨の意見を記した不動産調査報告書を所轄税務署に提出いたしました。

この結果、対象地を広大地評価することが認められ、更正の請求によって、**評価額ベースで約 3 億円 (小規模宅地適用後) 税額にして約 5 千万円の還付**となり、相続人様・ご支援先の税理士先生には大変喜んで頂けました。

本件の最大のポイントは、**分譲マンション業者が購入する可能性も十分考えられる土地につき、税務署側に対して、「明らかにマンション適地とまでは言えない土地である」ことをいかに証明できるか**でした。

先生方が過去に申告した案件で、本件と類似するものはなかったでしょうか？いわゆる「グレーゾーン」に存する事例も「明らかにマンション適地とまでは言えない」ということを、税務署に対して上手く説明できれば広大地評価が認められる可能性もあります。一度、検討してみてもはいかがでしょうか？



[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