

土地評価・資産税の専門事務所がお送りする
土地評価の実務と実例セミナー 第5弾!

是認される広大地証明書の書き方のノウハウ公開!

主催：沖田不動産鑑定士・税理士事務所 TEL：048-228-2501

2006年より開催してまいりました広大地評価関連のセミナーも、今回で第5弾となりました。評価対象地が広大地に該当するかどうか、住宅地図や公図を見ただけでは判断がつかない難易度の高い案件については、課税当局に対してどのように「広大地に該当する」事を証明するか、その証明書の書き方・内容いかんによって、結果が異なってきます。「**税務調査で広大地を否認されないために、どこにポイントをおいて、どのような資料を交えて記載すればいいのか?こちらの意図が正確に課税当局に伝わるようにしなければなりません。**」ここが、担当税理士の実力が問われるところです。

当日は、当事務所が実際に取り扱った案件を中心に、当事務所発行の広大地調査報告書の内容を基に、詳細に説明します。なお、研修会内容は、2011年10月18日に開催された東京地方税理士会協同組合研修会とほぼ同様のものとなっております。勉強熱心な税理士先生方はもちろん、職員の方々のご参加もお待ちしております。

↓↓このような方のご参加をおまちしております↓↓

- ☆不動産中心の相続税を申告される先生
- ☆今後、相続税業務を強くしたい先生
- ☆相続税実務に熱心な先生
- ☆相続税の土地評価の知識を深めたい先生



『さらに、広大地評価のポイントをお伝えしたい!!』

沖田不動産鑑定士・税理士事務所 所長。(事務所：埼玉県川口市本町 4-1-6 第1ビル4階)
不動産鑑定士、税理士資格をもち、相続税に関する土地評価を専門とする。税理士・会計事務所に対しても特に相続税の広大地の評価案件についてアドバイスをしており、年間150件以上の税務署に対する広大地証明書を発行している。各税理士会支部研修の講師を多数務め、税理士新聞などにも取材を受ける。著書に『相続人・相続財産調査マニュアル』ほか。

【講師】沖田 豊明

- 研修日：2012年2月9日(木) 横浜会場
 - 時間：13時30分～16時30分
 - 開催地：TKP横浜駅西口ビジネスセンター カンファレンス1 (横浜駅西口徒歩3分)
 - 資料代：5,000円 (※受付後に「受付確認及び振込先のご案内」をFAX致しますので、ご確認の上事前にご入金をお願いします。)
 - 参加定員：30名 (先着順となります)
- ※講義終了後に広大地等に関する無料相談会を行いますので、希望する方は申込欄にご記入下さい。

申込はFAXで 048-228-2502 (切取らずにそのまま)

| | | | |
|---------|--|---------|---|
| 事務所名 | 電話番号 | | |
| | FAX番号 | | |
| ご住所 | 〒 | | |
| 役職/出席者1 | / | 役職/出席者2 | / |
| 参加会場 | <input type="checkbox"/> 2/9 横浜会場 | | |
| 無料相談会 | <input type="checkbox"/> 当日希望 <input type="checkbox"/> 事前相談希望 (こちらからお電話致します) <input type="checkbox"/> 後日希望 | | |

税理士の先生方へ！

広大地として申告した土地について、広大地に該当する旨の理由を記載した書面を添付されていますか？

「広大地かどうかの判定が難しい案件を広大地として申告する場合には、広大地に該当するという理由をどう証明するかによって、是否認が分かります。すなわち、広大地証明書の書き方が最大のポイントになります。」

◎ 担当税理士の「広大地評価に関しての実力」が一番問われる所です。

広大地評価は、土地評価明細書を添付しただけでは、単に広大地としての評価額を示しただけであり、土地評価明細書には計算式が記載されているのみですので、広大地であることを課税当局に立証したことにはなりません。

従って、理由書を添付しないと、調査担当者が広大地に該当するか否かの判断をするにあたり、情報不足によって否認される可能性が高くなります。

さらに、単に理由書を添付すればよいというものではなく、課税当局に誤った解釈をされないように、広大地証明書の記載の仕方・理由付けが重要なポイントとなります。

特に難易度の高い案件ほど、広大地証明書の質・レベルの高さが求められます。

それでは、どのような点に注意して、記載すればいいのでしょうか？

今回は特に下記の2点を中心に、具体的な事例の広大地証明書を基に解説します。

①「明らかにマンション適地とは言えない」場合には、広大地として評価してよいことになっていますが、具体的に、どのような場合が該当するのかは、各対象地がある地域の状況によります。つまり、その地域の不動産売買市場の分析が必要となります。

では、どうやって「明らかにマンション適地とはいえない」事を証明するかがポイントとなりますので、具体的な事例を基に解説いたします。

②建物が建っている敷地について「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」に該当しない場合には、たとえ建物が建っていても、広大地の適用が可能です。

では、どうやって「現に宅地として、有効利用されている建築物等の敷地」に該当しない事を証明するかがポイントとなります。こちらも具体的な事例を基に解説いたします。

今回の税制改正により、相続税が増税となる可能性があります。土地オーナー様の相続税は広大地に該当するかどうか、ますます重要となります。

広大地に関して詳しく知りたい方は、アドレス <http://www.kodaichi.com/>
または「広大地評価サポートセンター」で検索して下さい。