

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

# 絶対に知っておきたい!! 広大地評価のポイント

主催：沖田不動産鑑定士・税理士事務所 TEL：048-228-2501

広大地に該当するかしないかで、これ程相続税額に大きな影響を及ぼす規定は他にありません。税理士の先生方も、実際の相続税の案件において、広大地に該当すると自信を持って判断できない案件も多いのではないのでしょうか。当事務所も、税理士の先生方から「税務調査で、広大地を認めないと指摘されたがどうしたらよいか」と言う相談を受ける事が多くなりました。

当日は、当事務所が実際に行った、又はご相談を受けた広大地の評価実例を、否認されたものも含めご紹介し、どうすれば否認されないか？又はどのようにして是認させるか等、広大地評価のポイントをについて実務に即してご紹介致します。勉強熱心な税理士先生方のご参加を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



【講師】沖田 豊明

## 『相続税の損害賠償から税理士先生を守りたい!!』

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相続税の複雑な土地評価案件についてアドバイスをしており、年間120件以上の相続税土地評価を行う。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。  
主な著書『不動産の活用法 プロがきちんと教えます』『相続の上手な対処法』ほか。

- 研修日：2011年1月20日(木)【つくば会場】つくば国際会議場 小会議室403  
(つくばエクスプレス つくば駅徒歩10分)
- 2月2日(水)【松戸会場】松戸商工会議所 商工会館 小会議室  
(JR線松戸駅 西口徒歩6分)
- 2月8日(火)【千葉会場】千葉商工会議所会館 小会議室  
(JR線・京成線千葉駅 徒歩10分)
- 時間：13時30分～16時45分(16:50～個別相談会)
- 資料代：4,000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。)
- 参加人員：つくば会場20名・松戸会場15名・千葉会場15名(先着順となります)

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・ご芳名1		役職・ご芳名2	
参加会場	<input type="checkbox"/> 1/20 つくば会場 <input type="checkbox"/> 2/2 松戸会場 <input type="checkbox"/> 2/8 千葉会場		
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		

# 「広大地の申告にその理由を記載した書面を添付していますか？」

## 広大地評価の最大のポイントは、対象地が広大地に該当する旨の理由を記載した書面を必ず添付すること！」

税理士の先生方も、ある土地について広大地になるかならないかでこんなに税額が違うの？と驚かれた事があると思います。それだけに、もし広大地が否認された場合には、数千万円から1億円以上の本税とさらに過少申告加算税・延滞税が課されます。預金の申告漏れと違い、土地評価の誤りで増差税額が生じた場合には、税理士に対して損害賠償の可能性もあります。

先生方も広大地として申告すべきかどうか悩まれた経験があると思います。また最近では、広大地の通達が改正されて5年以上が経過し、改正後の広大地に関する裁決事例や案件が蓄積されてきたため、課税当局も当初申告で広大地申告したものを否認する案件も多くなってきました。

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、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。

広大地評価は、対象地が広大地に該当するか否か、つまり広大地としての適用要件をすべて満たしているかどうかを課税当局に対して適切に説明できるかがポイントとなります。従って、課税当局は広大地としての評価額よりも、そもそも対象地が広大地に該当するか否かを確認します。つまり、課税当局の担当者が広大地かどうかを判断するにあたり、納税者側が広大地として判断した資料やその理由を記載した書面をつけないと、課税担当官が知り得る限られた情報を基に、誤った判断（否認）をされるリスクが高くなります。すなわち、

- ① 標準的画地に比して著しく地積が大きいこと。
- ② 戸建分譲業者が買主と考えられる土地であること。（マンション適地は除く）
- ③ 開発する場合、開発道路が生じる土地であること。

この3要件すべてを満たした土地のみが広大地に該当します。従って、課税担当者からこれらの内たった一つの要件の不備を指摘されれば、広大地はすべて否認されます。納税者側はこれらの要件すべてをしつかりと説明しなければなりません。これらの要件は対象地の所在する地域によって異なってきます。

何㎡が標準的な地積なのか？ どうして戸建分譲業者が買うと考えられるのか？なぜマンション業者は買わない土地なのか、開発道路がどうして必要なのか？個別具体的に説明しないと危険です。

なぜならば、課税担当者は必ずしもその地域状況や不動産の市場動向に精通しているとは限りませんので、説明書がないと情報不足のまま適正な判断ができないのです。また、解釈がはっきりしない部分も多く、課税担当者によって判断が分かれるのが現実です。

当事務所でも、課税担当者からの指摘で、えっ～！この土地が広大地として認められないの？と思った事が幾度もあります。安易に広大地として申告するのは非常に危険です。

今回の研修会では、どのような土地が広大地になるのか、どのように税務署に適用要件を説明すれば否認されないのか、税務雑誌や専門書に記載されている一般論ではなく、実際に税務署と交渉した数々の経験及び否認された事例等の経験から得た、具体的なポイントやノウハウをお話ししたいと思います。また、広大地を活用した相続税対策もご紹介したいと思います。