

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 13

2/27 発行

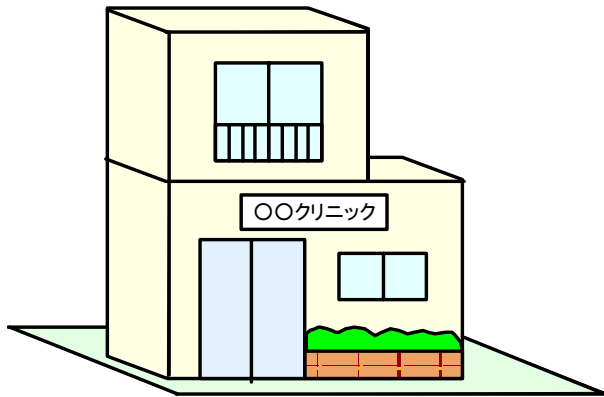
発行人: 沖田豊明 編集人: 大塚



ご好評につき、前回に引き続き第13回も当事務所で手がけた広大地事例の紹介です。当方ご支援先の税理士先生より相談を受け、先日、当事務所が更正の請求をした結果、是認されました「商店街に存する敷地」の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400mで、旧来からの商店街に存する敷地規模約750㎡のクリニックの敷地でした。前面道路の幅員は6.5m、用途地域は道路沿いが近隣商業地域で、税務署付設の相続税路線価地区区分も「普通商業・併用住宅地区」に指定されており、さらに同一路線沿いには約220㎡の「店舗併用住宅」の敷地として利用されている基準地があったため、初期申告では広大地の適用が自重されていました。

広大地事例紹介③



所在地	〇〇県▲▲市
面積	土地: 約750㎡、建物: 木造2階建
最寄駅	400m / 徒歩5分
用途地域	近隣商業地域(25mまで)、第一種住居地域(25mより北)いずれも容積率200%
利用区分	自用地: クリニックの敷地 (土地使用貸借)
相続時点	平成18年

このような評価対象地につき、広大地評価を適用できるか否かの1つ目のポイントは、「標準的使用」が何であるかということです。確かに、対象地の前面道路沿いは、旧来から地元居住者向けに日用品や飲食を提供する小規模な店舗併用住宅が建ち並び、近隣商業地域としての色合いが見られましたが、相続時点現在では、郊外の大型店舗の相次ぐ出店等により『シャッター商店街』化が進んでおり、店舗を所有・賃貸する目的の取引についても近年は全く見当たらず、商業地としての繁華性が極めて低いことは明らかでした。また、複数の地元不動産業者にヒアリングをした結果でも、店舗としての取引はほとんどないとの意見で一致していました。

そこで、当事務所が周辺地域の調査・分析を進めてみたところ、上記基準地の路線価地区区分が「普通住宅地区」となっており、しかも同基準地の隣接地は100㎡程度の小規模な画地に分割され、全体で約2,000㎡の戸建分譲地となっていることが分かりました。

これらの事実から、評価対象地が存する路線沿いは、商業地域から住宅地域へと移行しつつある地域であり、100㎡程度の一般住宅の敷地として使用することを前提とした土地取引が典型的で、その地域の価格水準を形成していると判断できるわけです（標準的使用）。

ここで、2つ目のポイントとなるのが、標準的使用が一般住宅の敷地になるとしても、評価対象地は最寄駅から徒歩5分圏内という好立地であるため、最有効使用が「マンション適地」に該当するのではないかとことです。

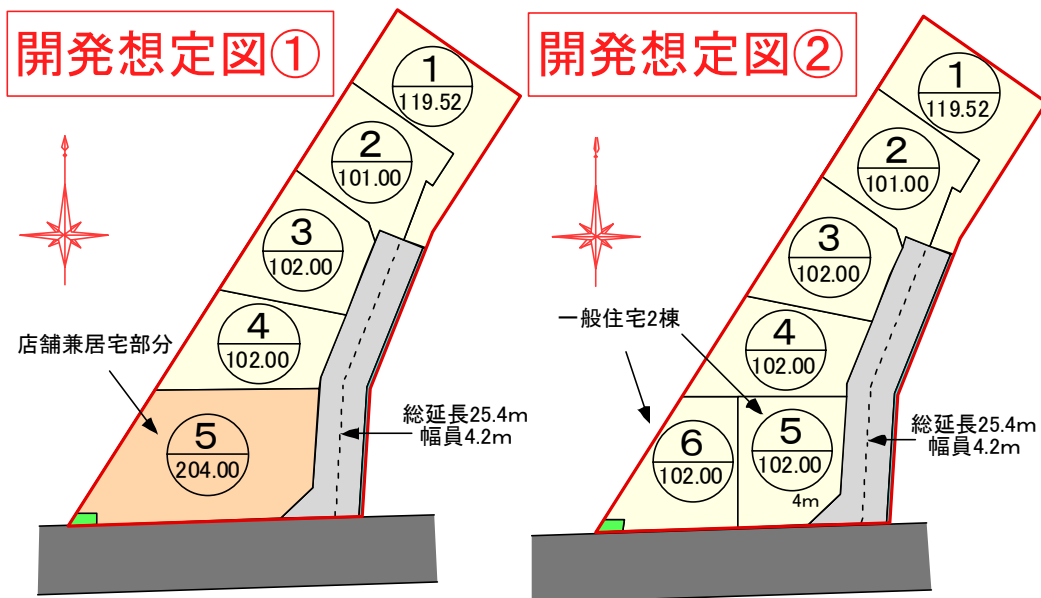
評価対象地は、上記のとおり、前面道路の幅員は6.5mであるため、基準容積率で200%を確保しており(求め方については「オフィスレポート第5回」参照)、約750㎡の敷地に物理的には分譲マンションの建設も可能であると考えられました。

沖田オフィスレポート

しかし、当事務所で地元不動産業者及びマンションデベロッパーにヒアリングをしたところでは、この地域では分譲マンション事業に最低限必要な画地規模は600坪程度(約2,000㎡)との回答があり、実際に市場分析をした結果でも、評価対象地の周辺では相続時点から5年前以降に建設された分譲マンションは2件あるものの、いずれも敷地規模は2,000㎡を上回る規模であることが分かりました(駅前商業地など高度利用が可能な土地を除く)。

つまり、評価対象地程度の敷地規模では分譲マンション事業の投資採算が合わないため、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、典型的な需要者は戸建分譲業者になる(=最有効使用は戸建分譲素地である)と判断されたわけです。

従って、原則的には、開発想定図②のような戸建分譲地が想定されるものの、前面道路に面する画地については、基準地の利用状況を鑑みれば、店舗併用住宅として売却するという選択肢も若干残るため、当事務所では、下記のような2種類の開発想定図を作成し、上記理由を記載した不動産調査評価報告書と共に所轄税務署に提出しました。



当事務所の主張するところの意図は、現在の市場における需要を考えれば、いずれの開発図面によっても、敷地全体又は背後地について店舗として利用することは考えられず、敷地の大部分は戸建分譲地とすることが合理的であると考えられるため、広大地を適用することが妥当と判断されるということであり、所轄税務署で検討して頂いた結果、その意図を理解して頂き、広大地評価の更正が是認されたわけです。

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？税務署側が納得できる根拠を揃え、巧く説明できれば、広大地評価が認められる可能性もあります。当事務所では、広大地評価・更正の請求につき、随時相談を承っておりますので、お気軽にお電話ください。 [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

〒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/)」(<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)