

沖田オフィスレポート

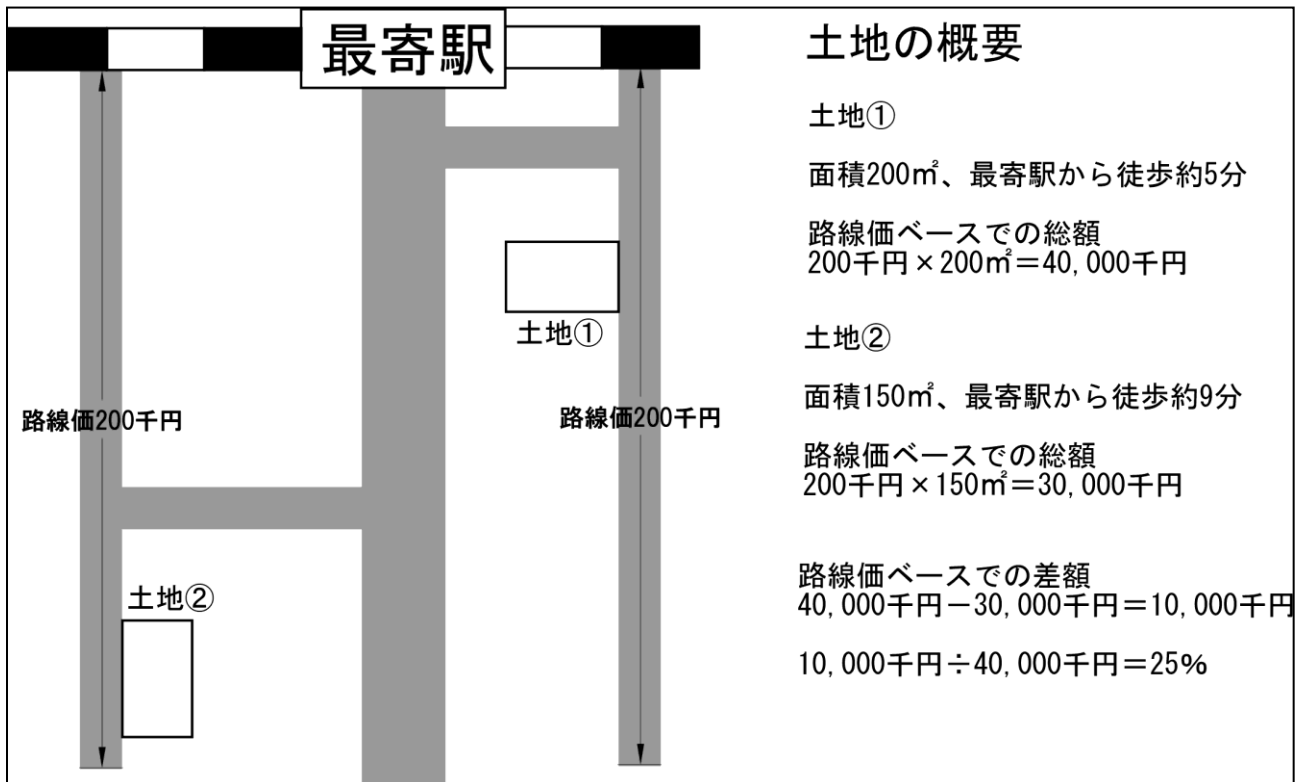
12/26 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 宮本



一見すると固定資産税の交換の特例（所得税法第 58 条関係）の適用要件を満たさないような土地であっても、不動産の鑑定評価を活用することにより、要件を満たすことを証明できる場合があります。今回のオフィスレポートでは、その一例をご紹介します。

以下の土地①、土地②の交換をしたいとのご相談をいただきました。



なお、交換特例の適用要件をおさらいすると以下のとおりとなります。

- (1) 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも固定資産であること。
不動産業者などが販売のために所有している土地などの資産（棚卸資産）は、特例の対象になりません。
- (2) 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
この場合、借地権は土地の種類に含まれ、建物に附属する設備及び構築物は建物の種類に含まれます。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- (6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。

単純に、土地①について前面路線価に面積を乗じると 40,000 千円となり、土地②について、前面路線価に面積を乗じると 30,000 千円となり、その差額は 10,000 千円となります。

沖田オフィスレポート

12/26 発行

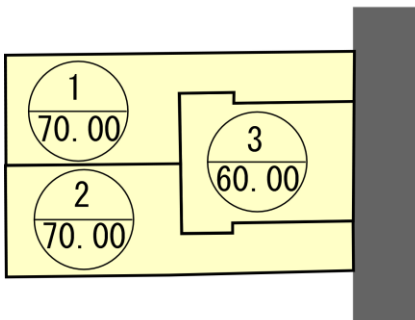
発行人: 沖田豊明 編集人: 宮本

さらに、両土地の駅接近性等を考慮すると時価ベースでは、さらにその差が拡大することが予想されますから、要件(6)に引っ掛かり、最初は特例の適用は難しいかと思われました。

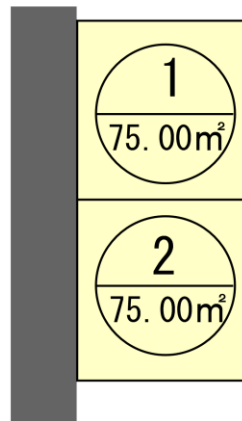
ところが、両土地の形状を比較すると土地①は間口に対して奥行が長く、一方で土地②は奥行に対して間口が長いという特徴を有していました。さらに、市場調査を行ったところ、周辺地域においては、戸建住宅の敷地としては、60㎡~80㎡程度の大きさで区画割されているものが多く、その結果、両土地の最有効使用も戸建分譲素地であるものと判断されました。

以上のことを踏まえて、両土地について区画割を想定すると以下のようになります。

土地①
区画割想定図



土地②
区画割想定図



土地①

鑑定評価額(単価) 240千円
鑑定評価額(総額)
240千円×200㎡=48,000千円

土地②

鑑定評価額(単価) 300千円
鑑定評価額(総額)
300千円×150㎡=45,000千円

差額

48,000千円-45,000千円=3,000千円

3,000千円÷48,000千円=6.25%

両区画割想定図を比較すると土地①については区画割後2区画が不整形地となるのに対して、土地②については、すべての画地が整形地となります。したがって、鑑定評価の作業を進めていくうちに、土地②のほうが、単価ベースでは内在する価値は高いことが判明しました。結果として、鑑定評価額(単価)は土地①は240千円、土地②は300千円となり、それぞれの面積をかけると土地①は48,000千円、土地②は45,000千円となり、その差額は3,000千円となり、要件(6)を満たすこととなります。

このように、一見すると土地の交換を行うに際して、路線価評価ベースだと交換特例の適用が難しいと思われるものであっても、不動産の鑑定評価を活用することにより、要件を満たすことが証明できる例もございます。

本件に似たような例がございましたら、是非、ご相談下さい。

【2 ページ】

お問い合わせは ご相談窓口 内田 または 藤井 まで 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/>)

今後メール配信をご希望の方は、●会社名●ご担当者名●現在オフィスレポートが届いているFAX番号を明記の上、
●オフィスレポートメール配信申込のタイトルでメールを info@okita-office.com までお送り下さい。

・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)