

税理士情報ネットワーク

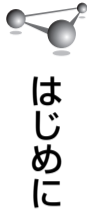
TAINS

Tax Accountant Information Network System



広大地の評価 TAINSを活用しその傾向と対策を!

正木 洋子(目黒支部)



相統税の財産評価の中でも広大地の評価は非常に難しいといわれています。

TAINSには、キーワード「広大地」で検索すると、判決11件、裁決37件が収録されています。裁決のうち、23件が非公開裁決であり、このうち8件が東京国税不服審判所、6件が関東信越国税不服審判所の事例です。広大地評価は地域性が強い評価といえるようです。

したがって、広大地評価は、東京税理士会の会員にとって非常に身近な事例なのではないでしょうか。TAINSを活用して、広大地評価の傾向と対策に万全を期しましょう!

1、広大地の判定基準

財産評価基本通達24-4(広大地の評価)は、平成16年6月4日付課評2-7により、有効宅地化率から広大地補正率を算定する方式に改正になり、その適用時期は、平成16年1月1日以降相統開始したものとされています。

また、平成17年6月17日付で資産評価企画官情報第1号「広大地の判定に当たり留意すべき事項」が公表され、広大地評価の判定基準等を明確化しています。

情報には「広大地評価フロアチャート」があり、広大地に該当するかどうかの要件が示されています。

○大規模工場用地に該当するか

○マンション適地か、又は、既にマンション等の敷地用地として開発を了しているか

○その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か

○開発行為を行うとした場合、公共的施設用地の負担が必要と認められるか

TAINSに収録された事例は改正前の広大地通達の適用を争ったものがほとんどですが、広大地の意義に関しては決して陳腐化した情報ではありません。今回は、改正後通達の適用の是非が争われた3件の裁決をご紹介します。

2、マンション適地

①平19・7・9裁決・J74-4-20(棄却)(関信審)

この裁決は、非公開裁決として収録された後に裁決事例集第74集に掲載された公開裁決で、関東信越国税不服審判所の裁決です(後記4③も同じ)。

平成16年3月相統開始の事案で、評価対象地は、1、

279・03㎡の被相続人の自宅の敷地です。請求人、原処分庁共に戸建分譲用地として開発することを前提として、請求人は公道に通じる道路が公共的施設用地に当たると主張し、原処分庁は路地状敷地(いわゆる「旗竿地」)を組み合わせることで合理的な区画割りが可能であると主張しました。

審判所は、広大地通達にいう「その地域」を本件土地が接するS通り沿道と特定し、その地域での行政条件、都市プラン、相統開始前10年間の実際の開発状況を勘案して、本件土地は社会的・経済的・行政的見地から総合的にみて、マンション適地に該当すると判断し、広大地通達の適用を認めませんでした。

前記1の情報において、マンション適地の判定につき、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とするとされています。そうすると、「その地域」の状況については念、かつ、慎重に調査する必要があることとなります。

相統開始前10年間の開発状況は、絶対的なメルクマイルではないとしても、一つのヒントになるものと思われまます。

3、標準的な宅地

②平20・6・4裁決・F03-2-11(棄却)(東京審)

この裁決は、東京国税不服審判所の裁決で平成17年5月相統開始の事案です。駐車場として利用していた

約700㎡の土地が広大地に該当するかが争われました。本件土地は、平成18年2月に売却され、路地状敷地を組み合わせた7区画の宅地に分割され分譲されています。

この裁決のポイントは、広大地通達にいう「標準的な宅地の面積」にあります。請求人は地価公示地5地点から算出した地積150・57㎡をもって標準的な宅地の地積とし、その地積に基づき区画割りをすると公共的施設用地の負担が必要となると主張しました。

審判所は、最寄り駅からの距離等の条件において、審判所が採用する地価公示地3地点(1地点は請求人と同じ)の方がより近似的性があるとして、請求人の主張を採用しませんでした。

請求人は最寄り駅3駅を選択し、距離も330mから1・2kmまでの地点を抽出しているのに対し、審判所は一つの最寄り駅から、道路沿いに700mから900mの地点を採用しています。

標準的な宅地の地積を算定するに当り、地価公示地点を選択する上で一つのヒントを与えてくれる裁決ではないでしょうか。

4、経済的に最も合理性のある開発

③平19・7・9裁決・J74-4-21(棄却)(関信審)

この裁決は平成17年1月相統開始の事案です。評価対象地の面積は940㎡、仮換地の指定は了しています。

本年12月リリース予定のTAINS新システムでは地形図等の図表をPDFで収録することができるようになります。更に、自己解決に役立つようにTAINSは進化していきます!



本年12月リリース予定のTAINS新システムでは地形図等の図表をPDFで収録することができるようになります。更に、自己解決に役立つようにTAINSは進化していきます!

さすが区画整理事業が施行中の区画整理地区にあり、同地域内の建築物の敷地面積の最低限度は165㎡と定められています。本件土地は、相統開始後、路地状敷地を組み合わせた開発により5区画の戸建住宅分譲用地として開発されています。

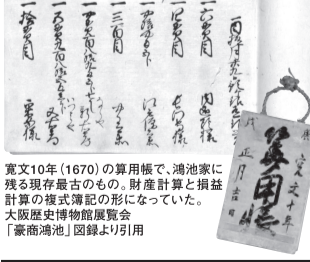
前記1の情報では、公共的施設用地の負担の必要性について「経済的に最も合理的に戸建住宅の分譲を行った場合の、当該開発区域内に開設される道路の開設の必要性により判定することが相当である。」と述べています。

審判所は、本件土地が路地状開発により標準的な宅地の地積に分割できると、法令に反しないこと等、及び本件土地の隣接地(地区計画区域及び区画整理地区外に所在し、敷地面積の最低限度は100㎡)が道路を開設することなく路地状開発をしていることから、路地状開発による戸建分譲が経済的に最も合理性のある開発に当たるとして、公共的施設用地の必要性を認めませんでした。

宛先: 平成の会計事務所様へ 件名: 顧問先「自計化」の件

鴻池善右衛門からメールが来た!

鴻池家では寛文年間に、すでに複式決算で事業を営んでいました。その帳簿「算用帳」は、現存するわが国最古の複式決算帳簿といわれています。財務会計の大事さを、鴻池家は先見的に理解していたのです。平成の世にあって会計事務所の役割はますます重要になってきています。顧問先企業の繁栄のために、大いに指導力を発揮してください。その補佐役として強くお奨めしたいのがMJSの顧問先システムです。



「自計化」をサポート、MJSの顧問先ITソリューション
ネットワーク・セキュリティ(情報漏えい防止・PC不正使用防止)のこともすべてMJSにご相談ください。

iCompass ACELINK Professional Edition ACELINK Client Edition SOX BOX

インターネットを活用した自計化・サポート・税務監査・相談業務などを支援。 顧問先へのさらなるサービス向上へ 会計事務所のトータルサービスを支援。 会計事務所と同等のソフトを顧問先へ。 自計化を強力に推進する顧問先企業に最適。 「情報漏えい防止、PC不正使用防止」などに威力!!導入したその日から即稼働!

