

税理士情報ネットワーク

TAINS

Tax Accountant Information Network System



広大地の評価 公表裁決の3件の事例

正木 洋子〔目黒〕

はじめに

国税不服審判所は、平成24年1月12日、平成23年4月から6月分29事例の公表裁決をホームページに掲載しました。このうち、相続税に関する事例は9件ありますが、土地の評価を争点とする事例5件のうち、3件が広大地に関する事例です。又、その3件のうち、2件は全部取消し又は一部取消しという結果です。公開、非公開を問わず広大地を争点とする裁決は多いのですが、今回、集中的に広大地の事例が多く掲載されたことは、注目されます。3件の事例を検討して、広大地の立証方法についてみてみましょう。

1 平23・5・9公表裁決 J 83-4-22・全部取消し

〈事例の概要〉

本件は、平成19年1月〇日に死亡した被相続人Cの相続財産である本件土地について、原処分庁は、本件土地は路地状開発を行うことに最も経済的合理性があるから、広大地に該当しないと主張し、一方、請求人は、道路を開闢して戸建分譲地として開発することが最も経済的合理性があるから、本件土地は広大地に該当すると主張している事実です。

本件土地は被相続人の自宅の敷地の用に供されていた面積528㎡の宅地であり、用途地域は第一種低層住居専用地域に属しています。

〈審判所の判断〉

(1) 評価基本通達24-4(以下「本件通達」という。)の趣旨は、評価の対象となる宅地の地積が、当該宅地の存する地域の標準的な宅地の地積に比して著しく広大で、評価時点において、当該宅地を当該地域において経済的に最も合理的な用途に供するためには、道路、公園等の公共的施設用地の負担が必要となる場合がある場合には、当該土地である場合にあっては、当該開発行為により土地の区画形質の変更をした際に公共的施設用地として潰れ地が生じ、評価基本通達15ないし同20-5による減額の補正では十分といえない場合もあることから、このような土地の評価に当たっては、潰れ地が生じることを当該宅地の価額に影響を及ぼすべき客観的事実として、価値が減少していると認められる範囲で減額の補正を行うとしたものである。

2 平23・4・21公表裁決 J 83-4-21・棄却

〈事例の概要〉

本件は、平成19年12月〇日に死亡した被相続人Gの相続財産である甲土地(地積742・98㎡)及び乙土地(地積489・45㎡、以下甲土地と併せて「本件各土地」という。)について、請求人が広大地に該当するとして更正の請求を行ったのに対し、

原処分庁は、本件各土地は、既に開発行為を了した共同住宅の敷地として有効利用されていることから広大地には該当しないと認め、更正をすべき理由がない旨の通知処分をした事例です。本件各土地は第2種住居地域に所在し賃貸マンションが建築されていて、各マンションの効用収入割合は、平成19及び20年ともに、98%余りに達しています。

〈審判所の判断〉

(1) 本件通達の趣旨及び「その地域」の意義については1の裁決と同旨。

(2) 本件各土地の使用状況は、賃貸マンションの敷地として使用されており、本件各建物はいずれも有効に利用され、いずれの建物も今後相当の期間利用することができると見込まれている。本件各土地は開発行為を了した上共同住宅の敷地として使用されており、近い将来において新たな開発行為を行うべき事情も認められない。

3 平23・4・1公表裁決 J 83-4-23・全部取消し、一部取消し

〈事例の概要〉

本件は、平成18年7月〇日に死亡したPの相続財産であるD土地(生産緑地の指定を受けた畑)が、広大な市街地農地(評

基礎40-2)に該当するかどうか争われた事例です。D土地は第一種低層住居専用地域に所在し、当該地域は住宅地と農地が混在する地域です。

〈審判所の判断〉

(1) 当審判所の調査の結果によれば、本件相続開始日現在、本件地域は、戸建住宅用地としての開発が進行している地域であると認められ、認定事実によれば、本件地域における標準的な宅地の地積は、おおむね135㎡ないし150㎡程度であると認められる。

(2) 本件地域における戸建住宅用地としての開発状況によれば、D土地と地積(2534・25㎡)が同規模程度の土地における戸建住宅用地としての開発事例で路地状開発の事例は全くなく、他の路地状開発の事例では、路地状敷地の区画数は、2区画ないし4区画で、原処分庁が主張する開発想定図のように7つもの連続した路地状敷地を配置した開発事例はない。

(3) D土地を標準的な宅地の地積に応じた画数に区画割りした上で戸建住宅用地として開発する場合、D土地は、路地状開発よりも道路を開闢して戸建住宅用地として開発する方が経済的に合理的な開発方法であると認められるから、D土地は、広大な市街地農地として評価するのが相当である。

おわりに

審判所のホームページには、公表裁決の掲載と同時に、裁決要旨検索システムにおいて非公開裁決の検索も可能です。又、2の事例では、参考判決・裁決として2件の判決が紹介されています。

収録内容に関するお問合せは
データベース編集室
03-5496-1416

顧問先と会計事務所のNextへ

中規模企業向けERP売上3年連続No.1*を誇るMJSが、
会計事務所向けに総力を結集した最強のプロフェッショナル・ツール。

ACELINK NX-Proは、事務所管理システムを中心に、
関連するあらゆる情報の一貫管理を実現する統合管理ERPシステム。
蓄積された顧問先情報を分析・活用することで、事務所経営の最適化が図れます。
次世代会計事務所システムとして、MJSが会計システムやERPの技術とノウハウの
すべてを注ぎ込んだ会計プロフェッショナルのための最強ツールです。

*ミツ経済研究所「基幹業務パッケージソフトの市場展望2010年版」より。
年商5~50億円の中規模企業におけるERPシステムの出荷金額ベース。



(今までの業務スタイルを変えることなく導入。)
ここにもMJSならではの経験と技術。

詳しくは今すぐ

ACELINK NX-Pro 検索



MJS

株式会社ミロク情報サービス
東京都新宿区西新宿 1-25-1 新宿センタービル 48 階 〒163-0648
TEL.03-5326-0381 FAX.03-3343-5789

会計事務所には、 会計事務所の ERPがある!



会計事務所の経営基盤として、
CRMの考え方に基ついた最強のERPシステム

ACELINK NX-Pro.

ACELINK NX-Pro

「事務所経営の最適化」を支援する会計事務所版ERPシステムです。
製品名のNXは「NEXT(次世代)」、Proは「Professional(専門家)」
の略であり、次世代の会計事務所を強力に支援することを意味します。

●ACELINK NX-Proは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。