

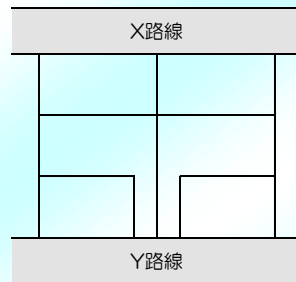
# 財産評価 ～土地⑭～

今回も前回の続きで広大地の判定について見ていきます。ポイントは『広大地に該当するか』という点です。

## ④開発行為とは 公共公益的施設用地とは

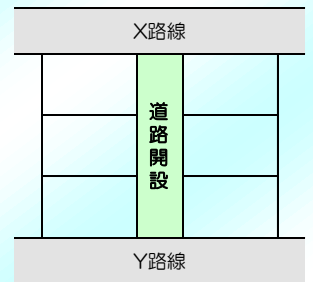
三大都市圏では 500 m<sup>2</sup>以上、その他のエリアでは 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発をする場合は知事等の許可が必要になります。自治体によっては宅地開発指導要綱に 500 m<sup>2</sup>・1,000 m<sup>2</sup>以下でも許可が必要と定めていることもあるので確認が必要です（各自治体で宅地開発指導要綱を入手できます）。また、許可が必要な開発では、規模によって道路・公園・病院・学校の設置が求められます。これらを公共公益的施設といいます（基本的には道路の開設が必要かという視点でよいでしょう）。つまり開発許可が必要な地域でも道路の開設が不要な場合には広大地になりません（【図 26】）。

仮に【図 27】のように道路の開設が必要だとして広大地で評価をした場合には、おそらく税務署は【図 26】のように道路開設は不要として争う姿勢を見せるでしょう。この場合は、どちらがより経済的に合理的な開発であるかで判断されます。



【図26】

双方に道路があり道路開設不要



【図27】

双方に道路があるが道路を開設した

## 3. 具体的事例

当事務所のお客様の案件で、最終的には広大地と認められたケースをご紹介します。

### 《事案》

- ・ 土地は【図 28】のような形で関東圏の某K市（最寄の JR 駅から約 1.5 キロ）
- ・ 第1種住居地域。容積率は 200%
- ・ 周辺土地は、戸建住宅が多い中、マンションなど賃貸共同住宅としても利用されている。

### 《納税者側の主張とその理由》

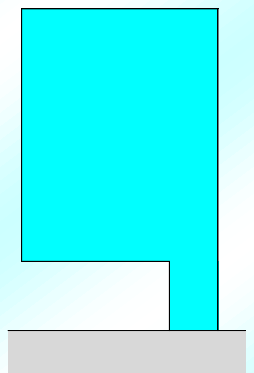
#### 広大地である。

- ① 最寄駅から徒歩 19分であり、マンションが売れる目安の 7～8分を大きく越えており、マンションには向かない。
- ② 確かに周辺にはマンションも建っているが、いわゆるリーマンショック以前に建てられたものであり、リーマンショック以降、周辺ではマンション販売は不振で採算が合わない。
- ③ 【図 29】のように開発すると潰れ地（道路開設部分）が生じる。

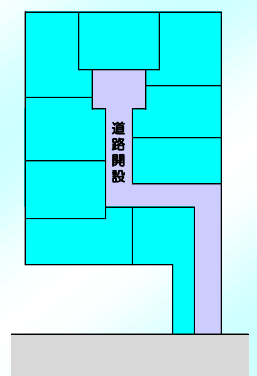
### 《税務署側の主張とその理由》

#### 広大地ではない。

- ① 周辺にマンションが建築中であり、徒歩 19分という事情をもってマンションに向かないとはいえない。
- ② マンション建設は沈静化しているものの、JR 線沿いの従来の流れから、マンションが建設される土地といえる。



【図28】



【図29】

最終的には納税者側の主張が無事認められました。広大地は、土地の個性よりも、周辺土地の利用状況・業者の採算性・業界の事情・広大地ではない可能性の排除など、総合的な視点から検討することが必要ですね。

ワガメ『税理士も不動産鑑定士の鑑定結果を添付するなど、とても慎重に対応するのよ』