

非公開裁決に見る広大地評価のポイント

1. 広大地の評価のポイント

広大地の相続税評価は、平成16年の財産評価基本通達の改正により、路線価地域では路線価×広大地補正率×地積という計算式で求めることとされ、現在に至っています。「以前に比べ減額幅が拡大した」という声も聞かれます。しかし、問題の土地が広大地に該当するかどうかの見極めについては、判断の迷うところがあるのも事実でしょう。

通達によると、広大地とは「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条((定義)第12項に規定する開発行為(以下本項において「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」とされています。

つまり問題の土地が、その地域における標準的な宅地の面積に比べて広大かどうか、公共公益的施設用地の負担が生じるかどうか、広大地評価の入り口のポイントになります。実はこのポイント、平成16年の通達改正前も同じです。もっとも改正ではこうした潰れ地が生じない具体例として「大規模工業用地」に加え、「中高層マンションの敷地に適している土地」が挙げられています。

こうしたポイントから見ると、過去の広大地をめぐる争われた非公開裁決事例にも、現在でも十分通用する実務上のヒントを提供してくれるものが多く眠っています。平成16年後半に下された非公開裁決事例のなかには、そうした事例がありました。

2. 敷延による分割と潰れ地の有無

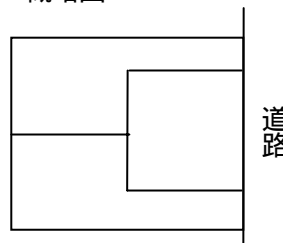
平成16年9月28日の裁決事例で問題になったのは次のような土地でした。ア、開発許可が必要な土地だったこと。イ、所在する地域は、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)であり、相続税の評価上、路線価方式で評価される「普通住宅地区」に該当。ウ、接道は幅員8m、間口21.8m、奥行き27.2m、面積500㎡程度のやや奥行き長い地型。エ、この土地の周辺は地積100㎡程度の戸建住宅中心の地域だったこと。

税務署は次の概略図1のように分割すれば、潰れ地は生じないから、問題の土地は広大地ではないと主張しました。

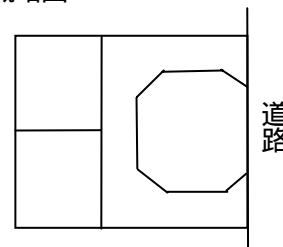
しかし審判所は、開発許可が必要な面積基準以上の土地を評価する場合には広大地の評価を適用すること

は相当と認められる他、概略図2のように開発することが合理的だとして、「明らかに公共公益的施設用地としての潰れ地の生じない土地には該当しない。」と判断、納税者に軍配を上げました。

概略図1



概略図2



3. 中小工場地区の土地で広大地評価は可能か?

一方、中小の工場、事務所や住宅地が混在する土地柄の500㎡を超える土地が、広大地かどうか、争点になった事例がありました。

これは、納税者側が、問題の土地の接する道路で利用状況が同一と見られる地域に縛られず、周辺一帯の土地の利用状況を見ると、事務所・中小工場がある一方、戸建住宅用地も数多く見受けられるとして、広大地として申告していた事例です。納税者によれば、住宅地としての区割り150㎡が標準としていました。

これに対し税務署側は、問題の土地が中小工場地区にあり、工場・事務所として利用する標準的な地積が500㎡程度として否認したことから争いとなりました。

審判所は、問題の土地がある地域について「居住用建物が一部散在して見受けられるものの、他の多くは中小の工場、事務所等として利用され、(中略)中小工場地区」と認定。その上で「標準的な宅地の地積」を調べてみると、工場、事務所として利用されている土地は、500㎡台の地積のものが最も多いこと、この地域には公的評価の地点として基準地があり、その土地の地積が611㎡であることなどから、問題の土地は広大地に該当しないと判断しています(平成16年11月11日)。周辺に住宅地があったとしても広大地に該当するかどうかは適切な状況判断が必要といえそうです。

(担当:遠藤純一)