

家主のための 土地活用術

広大地評価活用した相続対策

広大地評価の落とし穴に十分注意

容積率300%

超えると呼称外

適用判断難しい

マンション適地

広大地評価が昨年改正されその適用条件を税務当局が厳しく調査してきているようになりました。

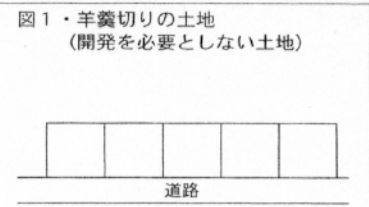
実は、通達における改正大地評価の思わぬ落とし穴があります。単純に500㎡以上の土地すべてが広大地になるというものではありません。

特にその除外になるものが、①大規模店舗とファミリーレストランの建築された敷地です。

また、②間口が広く道路に接していて奥行きがない土地(いわゆる羊かん切りの土地・図1)も除外です。

そしてなんと③マンション適地なるものがくせ者です。

これは実際の評価の現場では難解な判断を要します。



容積率300%

超えると呼称外

適用判断難しい

マンション適地

従来の財産評価通達では、容積率500%以上のいわゆる駅前商業地域が高度利用地域として広大地評価の適用除外となっていました。

しかし、現実に今現場で起きていることは1住(用途地域：第1種住居地域)の容積率200%の地域でも「マンション適地」ということで広大地評価を否認してきているという点です。

最近の事例では駅から徒歩15分(1.2km)の土地で否認されようとしていました。

確かにその土地は広い街道に面した土地で周辺にマンションも建っているのですが、分譲マンションは1棟だけでそれもバブル期の建築で今は値も下がりが中古としてもなかなか買手がいないのが現実です。あとこのマンションはすべて土地活用としてのマンションであり、それは賃貸マンションです。ちょっと見た感じではマンションが目につくのですが、周辺の最

分譲賃貸混在し

否認された例も

適用除外も

ファミリーレスは

近の土地は戸建て分譲に近いです。どうも税務当局は賃貸と分譲のマンションの見分けがつかないようです。

ファミリーレストランのチェーンで今日日本中を探してみても土地を購入して経営する店舗はまず皆無だと思えます。筆者が知る限りあらゆる出店企業のファミリーレストランはすべて建物の賃貸か事業用定期借地権等が現実であって土地購入しての出店は聞いたことがありません。

また、このファミリーレストランの広大地評価を了としているというように、たしかに「ファミリーレストラン」の建築には土地が500㎡以上になり開発を必要とします。いわゆる都市計画法上の開発行評価の基準はあくまでも「売」の時に適用されるものであり、賃貸期間の10~20年が経過すればその建物は解体されその土地はまたあらたな利用形態になりま

す。

すでに東京の郊外では街道に面したファミリーレストランの跡地が相続後売却され戸建て

の分譲地になっているケースが出てきています。時代の変化とともに交通の流れが変わり、かつ相続時の納税は天国と地獄の差が出てきます。

方が会社にとっても営業マンにとっても実績が高いために、相続税を払う地主さんにとっては相続時の納税は天国と地獄の差が出てきます。

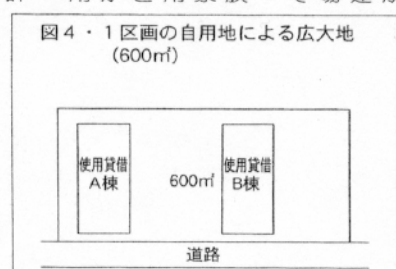
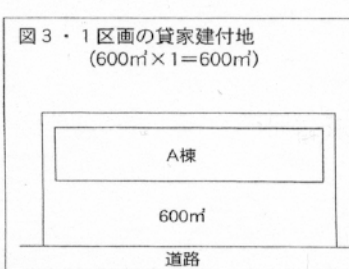
評価額に大差 2棟と1棟で 否認されたあけく 過少申告加算税も

土地の評価が 貸家建付地として 評価の落とし穴にはまる

とまさに地獄の世界で 単純に500㎡以上の 土地だからと安易に広 大地評価に飛びついても 大やけどを負います。

特に申告して1年以上 経過してから広大地評価 が否認された場合には本 税に加えて過少申告加算 税と延滞税がかかり余分 な税を払う羽目になって しまい、最悪の場合には 納税できずに相続破産も あり得ます。広大地の土 地活用は恐るべきと言わ ざるをえない。とにかく 用心を。

た、万が一 2棟すでに建 築してしまった場 合でも手遅れで はありません。 建物名義を親族 に変更して貸家 建付地から使用 貸借にすること で2棟の土地が 600㎡の自用 地評価(図4) となり広大地評 価(図3)よりも2棟の 地が当然に2棟(図2)を 提案してきます。これは 1棟(図3)よりも2棟の 地が当然に2棟(図2)を 提案してきます。これは 1棟(図3)よりも2棟の



跡地売却し 分譲地に

すでに東京の郊外では街道に面したファミリーレストランの跡地が相続後売却され戸建て



エリクチFP事務所代表 江里口吉雄

プロフィール

1950年東京生まれ。大学卒業後インド・ネパールを放浪しヒッピーとなる。帰国後、山尾三省・サカキナオとともに日本のカウチンターカルチャー運動に参画。その後、静かに瞑想、修禅、節制、節制にて精神研鑽の生活に入る。社会復帰後、ミサワホームに入社。2000年相続に特化したFPとして独立系FP事務所を開く。FP業界において相続FPの標準者となる。FP関連の講演、雑誌執筆掲載など多数。相続支援ネットワーク理事。相続FP研究会理事。相続FP養成スクール(近代ゼルス社)副校長。日本民家再生リサイクル協会技術委員。エリクチFP事務所代表。