



相続開始日以前 20 年間における建物の建築状況は、中高層の集合住宅が 3 件ある一方、戸建住宅の土地開発事例はない。また、容積率 300%の地域であることを勘案すると、本件土地はマンション適地に該当するから、広大地に該当しないとした事例

(関裁(諸)平 27 第 6 号 平成 27 年 8 月 25 日裁決)

## 1. 本件土地の概要

本件土地は、地積 1,092.12 m<sup>2</sup>で、昭和 63 年に建築された鉄筋コンクリート造地上 4 階建ての賃貸用集合住宅の敷地として使用されている。本件土地は、北側が幅員約 8.5mの道路、東側が幅員約 5.4mの道路に接面する角地である。本件土地の属する用途地域は準工業地域(建ぺい率 60%、容積率 300%)である。

## 2. 審判所への判断

### (1) マンション等の建築状況について

本件地域において、本件相続開始日から過去 20 年における本件土地と同規模の地積である土地に係る建物の建築状況は、中高層の集合住宅が建築された例が 3 事例ある一方、戸建分譲の土地開発事例はなかった。これらの事情に照らせば、本件地域は、主として中高層の集合住宅用地として利用されている地域とはいえ、本件相続開始日後の建築状況(本件土地と同規模の地積である土地における戸建分譲の土地開発事例が 1 件ある一方、地積規模は小さいものの中高層の集合住宅が 1 件建築されている)を考慮しても、本件地域における土地の主たる利用状況に変化があったとはいえない。

### (2) 小括

以上によれば、本件土地は、主として中高層の集合住宅用地として利用されている地域に存し、その容積率および建ぺい率に加え、中高層の建物を建築することができないような開発規制もなく、居住用住宅用地に適した土地であることを総合的に勘案すれば、本件土地の最有効使用は、中高層の集合住宅等の敷地として一体的に利用することであると認めるのが相当である。

したがって、本件土地はマンション適地に該当するから、開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地である道路を開設することの要否について検討するまでもなく、広大地に該当しないというべきである。

以上

## 【書籍出版のご案内】

小林穂積 2 冊目の著書出版をお知らせいたします。

### 「広大地評価の重要裁決事例集」

(相続税の更正の請求・期限内申告

の必携書)(株式会社プログレス刊)

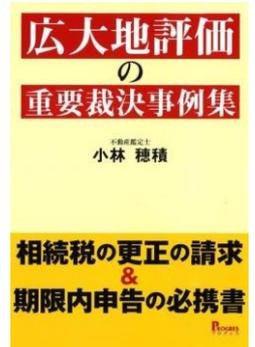
を平成 29 年 12 月初旬に発売することになりました。

出版に先立ち、11 月 23 日(木・祝)日本経済新聞朝刊(全国版)

の表紙(1 ページ)下段に広告されることが決まりました。

本書は国税不服審判所のHPに掲載されている広大地の公開・非公開事例(争点約 100・広大地の裁決のほぼ全て)を要約し、私(小林)のコメントを書き添えたものです。是非ともお読みいただければ幸いです。

定価 7,500 円(消費税別)



株式会社プログレス  
http://www.progres-nc.co.jp

12月刊!

広大地評価の重要裁決事例集

相続税の更正の請求・期限内申告の必携書

小林穂積(不動産鑑定士)著

本体 7,500 円 + 税

「88」のキホンと

固定資産税の「重要裁判例」

多発する固定資産税の課税(入)にたいして対処するかが

実務(2) (非課税)著

大木 祐博(旭化成不動産レジタティブ・マンション標準管理規約)

本体 6,500 円 + 税

Evaluation no.65 本体 1,800 円 + 税

●固定資産評価基準における鑑定評価の位置付けについて「自分の間」をめぐっての考察……………[水野雅夫]

東京都新宿区新宿1-12-12-5F  
03-3341-6573 FAX03-3341-6937

◆メルマガの配信停止は下記メールアドレスからお願い致します。

(<http://www.erea-office.com/contact/>)