

## 2. 評価対象地はマンション適地か

財産評価基本通達 24-4 にある「中高層の集合住宅の敷地用地に適している」とは、いわゆるマンション適地と呼ばれるものである。マンション適地の判定は、平成 17 年 6 月 17 日付の「広大地の判定に当たり留意すべき事項(情報)」からすれば以下のようである。

論点を明示  
しましょう

評価対象地について、中高層の集合住宅等の敷地、いわゆるマンション適地等として使用することが最有効使用と認められるか否かの判断は、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とすることになるのであるが、戸建住宅とマンションが混在している地域（主に容積率 200%の地域）にあっては、その土地の最有効使用を判断することが困難な場合もあると考えられる。このような場合には、周囲の状況や専門家の意見等から判断して、明らかにマンション用地に適していると認められる土地を除き、戸建住宅用地として広大地の評価を適用することとして差し支えない。

はじめに、財産評価基本通達（24-4）に規定される①「その地域」の範囲を判定し、次に、②「その地域」における標準的使用及び、③評価対象地の最有効使用を判定する。

### ①「その地域」の範囲の判定

財産評価基本通達でいう「その地域」とは、河川や山などの自然的状況、行政区画、市計画法による土地利用の規制など公法上の規制等、道路、鉄道及び公園など、土地の使用状況の連続性及び地域の一体性を分断する場合がある客観的な状況等を総合勘案し、利用状況、環境等がおおむね同一と認められる、ある特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものと解するのが相当である（国税不服審判所諸事例）。

規範を説明（出典は極力  
オフィシャルなもので）

評価対象地周辺地域にあっては、東側に〇〇川が南北に縦断しその西岸には〇〇地域が広がる。他方、西側には〇道〇〇〇号線がこれに並行して走り、沿道は主として〇〇地域に用途指定されている。また、北方には〇〇鉄道〇〇線が横断する。

事実認定（対象地や周辺  
地域の客観的事実）

これら河川、幹線道路、鉄道路線は彼我の地域の連続性を分断していると考えられ、これらに囲まれた地域のうち、第〇種〇〇地域に用途指定された範囲をもって、評価対象地の所在する「その地域」と判定した。「その地域」は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として、利用状況・環境等がおおむね同一であるひとまとまりの地域を形成していると認められる（添付「用途地域図」参照）。

当てはめ

### ②「その地域」における標準的使用

・・・