

# 広大地・面大地評価と相続税

平成21年8月25日(火)

高橋 雄三(不動産鑑定士)

株式会社 高橋不動産鑑定事務所

福島市北五老内町1-3 福島法曹ビル2F

( <http://www3.plala.or.jp/kantei/> )

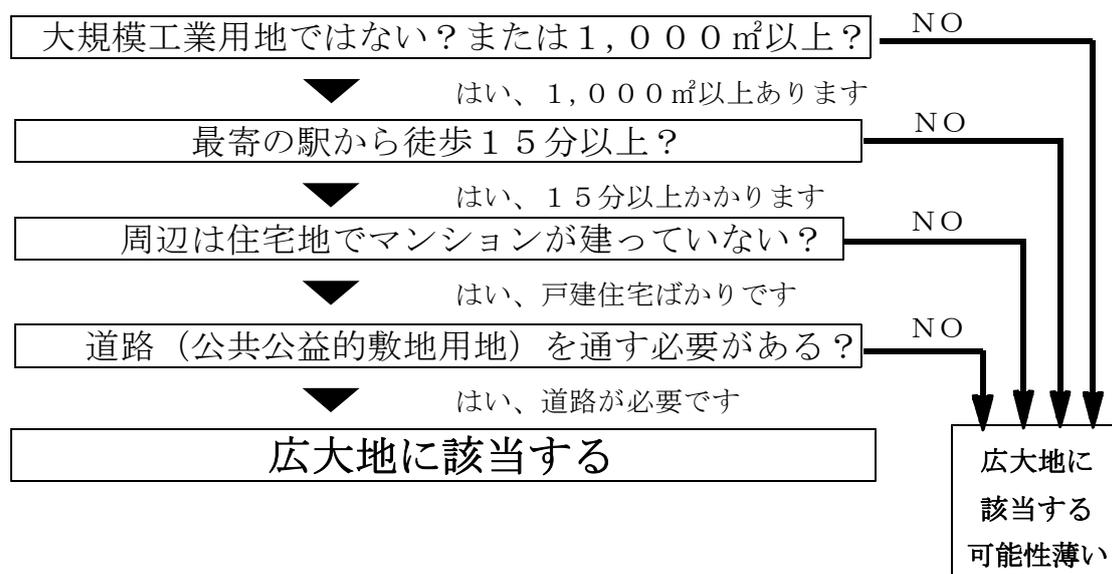
TEL 024-531-8288

FAX 024-531-8367

## 「不動産鑑定士からみた広大地評価の留意点」

### (1) 広大地かどうかを判断するには

#### ① チェック項目



#### ② 広大地の評価に絶対はない

#### ③ 「広大地に該当する」ことのしっかりした裏づけを用意すること

## (2) 広大地の三要件と判断基準

### ① 広大地評価に該当する要件その1

「標準的画地に比べて著しく地積が大きいこと」

#### ○『標準的画地規模』とは？

標準的画地が何なのかを知る上での参考となるのが次の3点です。

- ・ 近隣の地価公示地や地価調査の基準地の地積を参考とする
- ・ 各市の開発最低区画面積を参考とする
- ・ 地元精通者（宅建業者・不動産鑑定士 等）の参考意見

#### ○『著しく地積が大きい』とは？

開発許可面積基準というものが各地域によって規定があります。例えば福島県では原則として市街化区域内は1,000㎡以上となっています。ただし、1,000㎡未満であっても、例外として、戸建分譲するにあたり位置指定道路が必要となる土地の場合、つまりミニ開発分譲地に該当する場合には「広大地」になる可能性があります。

### ② 広大地評価に該当する要件その2

戸建分譲素地が最有効使用であること？

対象不動産が「マンション適地かどうか」については、実際、分譲マンションの需要があるかどうかで判断するべきで、賃貸マンションは判断基準とするべきではない。

#### ○最寄り駅からの距離による判断基準

戸建分譲素地適地か（分譲）マンション適地かの判断のためには、評価対象不動産のエリアの不動産売買市場を分析する必要があります。

例えば、首都圏では、最寄駅から原則として10分以内の地域であれば、マンション業者が購入を希望する範囲です。それを超える20分以上の範囲では、戸建分譲素地が最有効使用となるでしょう。

ただし、最寄駅から10分超で20分以内の場合はどうか？と云えば、それははっきり言ってグレーゾーンです。その場合は、より詳しく不動産市場を分析しなければいけません。

つまり、「戸建分譲素地が最有効使用」かどうかは、評価対象地の周辺エリアの不動産利用状況や市場動向により判断する他ありません。

○画地規模からの判断基準？

画地規模から判断することも可能です。

マンションを建てるにはそれなりの敷地面積が必要ですから、マンション適地は、原則として1,000㎡以上の土地と言えます。

○行政的要因からの判断基準？

容積率から判断することもできます。容積率150%以内の地域であれば、戸建分譲用地に該当します。容積率300%以上の地域であれば、原則としてマンション適地となるでしょう。ただし、第一種低層住宅専用地域で容積率100%の地域でも、広大地を否認されている例もありますので、地域の不動産市場の実態で判断されるべきです。

では、容積率200%の地域はどうでしょうか？

現実的には両方が考えられます。容積率には指定容積率と基準容積率がありますが、基本的には基準容積率で判断すべきです。

その土地の最有効使用を判断することが最も困難なケースは、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）です。

国税当局の見解によれば、

『周囲の状況や専門家（不動産鑑定士等）の意見などから判断して、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』

となっています。

容積率200%の戸建住宅と分譲マンション混在地域の判断においては不動産の専門家（不動産鑑定士など）に、最近の周辺の開発状況、土地の売買状況、周囲の利用状況等の調査を依頼し、専門家としての判断を利用してその結果をまとめた不動産鑑定評価書または調査報告書を申告書に添付するのも一考です。

○地域の土地の利用状況により判断する

当該エリアの不動産利用状況の移り変わりから判断することもできます。

戸建住宅地域からマンション地域への移行地域の土地はマンション適地ですし、マンション適地から戸建住宅地域への移行地、いわゆる逆移行地は広大地に該当します。

### ③ 広大地評価に該当する要件その3

戸建分譲地として開発するに当たり、開発道路等の公共公益的施設用地負担を要すること？

この第3の要件が国税当局とのトラブルの原因となり、不服審判所や裁判で争われている点です。

つまり、解釈が一樣ではなく、はっきりしていない点があまりに多いのです。

もちろん国税当局は、当局に有利なように解釈します。裁判所の判決もこれを追認しています。「広大地」の評価方法の矛盾や評価方法の欠点が現れているのは、まさにこの点です。

## (3)広大地評価の留意点

### ① 留意点その1

区画割するに当たっては、最も経済的かつ合理的に区画することです。例えば、開発分譲業者が区画開発分譲した場合に最も高く売れるように区画割りすることが必要です。

### ② 留意点その2

広大地改正により、開発想定図は原則として添付要件ではなくなりました。

しかし、税務署とのトラブルを避けるためには、必ず開発想定図を添付することをお勧めします。

開発道路などの公共公益的施設用地負担を要する場合には、不動産の専門家に依頼して開発想定図面を作成してもらい、その開発想定図が最も合理的であるかどうかについて、理論的および価値的観点から検討してもらった方が、リスク回避になります。また当然、最終的には納税者のためにもなります。

## (4)平成16年改正の経緯と対応策

### ① 平成3年から続く地価下落により時価の80%評価の問題点が表面化

- 都市圏や関西圏の中心商業地での時価と路線価の逆転現象
- 市街地農地の過大評価
- 「物納土地」の急増による国税当局の認識の変化

### ② 平成16年改正による広大地評価の見直しと精緻化

《改正前の通達による算式》

$$\text{正面路線価} \times \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

《改正後の通達による算式》

$$\text{正面路線価} \times \left[ 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000 \text{ m}^2} \right]$$

**(具体例)**

評価対象地の地積：3,000 m<sup>2</sup>

一方路、整形地、平坦

開発行為を行った場合に公共公益的施設用地となる部分の地積：900 m<sup>2</sup>  
(30%)

正面路線価：100,000円/m<sup>2</sup>

《改正前》

$$\begin{aligned} \text{正面路線価} &\times \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}} \\ &= 100,000 \text{ 円/m}^2 \times \frac{3,000 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2}{3,000 \text{ m}^2} \\ &= 100,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.7 \\ &\quad \text{(評価格)} \\ &= 70,000 \text{ 円/m}^2 \end{aligned}$$

《改正後》

$$\begin{aligned} \text{正面路線価} &\times \left[ 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000 \text{ m}^2} \right] \\ &= 100,000 \text{ 円/m}^2 \times \left[ 0.6 - 0.05 \times \frac{3,000 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} \right] \\ &= 100,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.45 \\ &\quad \text{(評価格)} \\ &= 45,000 \text{ 円/m}^2 \end{aligned}$$

### ③ 対応策

- 相続税評価は「簡便性の原則」と「統一性の原則」により支配されるため、やや大雑把な内容で、全国一律に行われる。
- 評価額が時価を超えている（逆転評価）であれば、鑑定評価書に基づく「時価評価申告」を行うことは何の問題もない。

### ④ 広大地についての鑑定評価の考え方

- 広大地の需要者は一般的には開発業者
- 開発業者は宅地造成の素地として購入
- 素地価格の算定式

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(素地価格)} & & \text{(造成費)} & & \text{(一般管理費)} & & \text{(利益)} & & \text{(販売価格総額)} \\ S & + & C & + & G & + & P r & = & P \end{array}$$

となる。したがって、

$$S = P - ( C + G + P r )$$

## (5) 広大地評価と相続税還付請求

### ① 意外と多い(?) 過大評価

$$\frac{48,000 \text{ 件 (相続税申告件数)}}{65,000 \text{ 人 (税理士数)}} \div 0.75 \text{ 件}$$

### ② 還付請求可能期間

- 「更正の請求」 相続開始後 1 年 10 ヶ月以内
- 「嘆願書」による還付請求 相続開始後 5 年 10 ヶ月以内

### ③ 相続税還付が行われる可能性のある事例

事例① 倒産寸前の会社への貸付金があるケース

- 回収見込みがない貸付金は、相続財産とならない。  
(基本通達 205)

事例② 土地の一部が私道・通路になっているケース

- 不特定多数の者によって利用されている私道(通り抜け可能)はゼロ評価も。
- 特定の者に利用されている私道(袋小路)は70%減も。

事例③ 広い土地(1,000㎡以上)があるケース

- 今回のセミナーの主要テーマ

事例④ 騒音、高圧線、忌地、日照障害、異臭、高低差のある土地があるケース

- 日照障害がある、騒音が激しい、高圧線が上を通っている、異臭がする、道路と高低差がある、など、利用価値が低い土地は、一定の評価減を行うことができます。  
本来の評価額の10%~30%も減額することが可能です。

事例⑤ 不動産経営をされていたケース

- テナントビル等を保有し、敷金等を預かっていた場合は、敷金・保証金等は債務であり、相続財産から控除しなければならない。