

## 事例レポート



### 広大地評価の境界線

緑支部 清田 幸弘

私たちのお客様の多くは地主であるが、彼らは先祖から受け継いできた土地を守り続けようとするために、多額の相続税で苦しんでいる。そんなお客様に対して、税理士として力になれることと言えば、勿論、支払わなくてはならない納税額を最小限に抑えることであるが、そのためには、地主にとって資産の大半を占める土地の評価額を抑えることこそが最優先課題となる。

今回は、これまで積み上げてきた土地評価の実務経験から、『広大地評価』という視点を借りてその奥深さと現場での体験を紹介しようと思う。

#### 1. 大幅評価減の『広大地評価』という手法

広大地評価とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく広い宅地にのみ適用できる評価方法であるが、その算式は以下のように実にシンプルなものである。

広大地の価額＝正面路線価×広大地補正率×地積

広大地補正率＝ $0.6 - 0.05 \times \text{地積} (\text{※1}) / 1,000 \text{㎡}$

広大地補正率を求める計算式の冒頭から「0.6」を乗じていることからわかるように、広大地の適用が決まった時点で、その評価額は最低でも4割減される。また、この算式は、地積が5,000㎡までの広大地に適用することが可能なので、単純に正面路線価×地積で求められる価額よりも、最大で65%も減少させることができる計算になる。

(※1 5,000㎡を超える土地である場合は、5,000㎡を代入することでこの算式を適用することも認められている。)

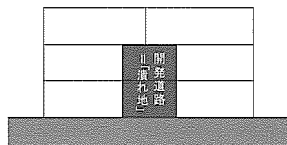
つまり、地積の広い宅地であるほど、その評価額を減少させるには非常に有効な手段といえる。

何故このような大幅な減額が認められるのかというと、簡単にいえば、広い宅地いくつかの戸建分譲を建てるとすれば、複数の住人が使用するための公共の場、例えば道路として使用する土地を確保しなければならなくなる。(＜図1＞参照)この部分は「潰れ地」と見做して、個人の財産としての評価

額から差し引いて構わないというのは、納得の行くところではないだろうか。

勿論、いいことばかりの評価方法というわけではない。一見すると簡便な手法にも感じられるのだが、実際の運用は一筋縄で行かない。ある宅地を広大地として取扱うべきか否かは、不動産鑑定士や土地家屋調査士などをまじえた専門家たちの間でもしばしば意見が分かれる所であり、適用に踏み切るには、実務家として蓄積された経験が何よりもものをいうことになる。

＜図1＞ 広大地を適用した場合



#### 2. 広大地の判定基準

ここに来て改めて広大地の定義を掲げると、「広大地とは①その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地で、②都市計画法第4条第12項(※2)に規定する開発行為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」をいう。そして、前述のように道路として使用する「潰れ地」を想定した減額が行われるため、戸建分譲として使用することが前提となり、「③大規模工場用地に該当するものや中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除かれる」とこととなる。(※2 この条項では開発行為の定義について述べられており、「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう」と、されている。)

上記①～③それぞれの判定基準では独自の悩ましさがある。①に関連したものを挙げると、例えば「著しく広大」なのか否かの基準となる地積は三大都市圏の市街化区域なのか、それ以外の市街化区域なの

か、そして市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われているのか、によって異なる。

②の判定基準もまた厄介だ。実務上、最も多く話題に上り、しばしば税務署とも正面からぶつかり合うことになる争点が、まさにこの判定基準に付随するものである。詳しくは後述する。

また、③について言えば、現に賃貸アパートが建てていたとしても、即座に広大地の適用から除外されるというわけではない。新規に土地を取得して賃貸アパートを建てることとその土地にとって最有利利用ではないと判断されれば、広大地が適用できるようなケースもある。

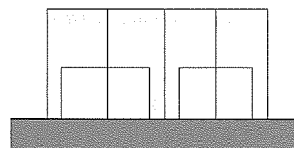
#### 3. 『旗竿』で切れるか

我々の日常業務では、「この土地は『旗竿』で切れるので、広大地評価は難しい」という言葉が飛び交っている。この『旗竿』というのは、『旗竿状開発』のことを指し、『路地状開発』の異称である。路地状開発とは、敷地の一部を路地のように細長くして公道に接地させる開発のことで、その結果、作り出される区画図の形状から『旗竿状開発』とも呼ばれている(＜図2＞参照)。この開発方法が妥当とされた時点で、その土地を広大地として評価減することは断念せざるを得なくなる。

何故かといえば、路地状開発が可能であれば②の判定基準である「公共公益的施設用地の負担」は必要ないもの、とされるためだ。(＜図2＞を見ていただくと『旗竿』と呼称される所以がよくわかると思うが、この『竿』に当たる路地(通路)部分は、あくまでも敷地の延長部分であって、建築基準法上における開発道路には該当せず、「公共公益的施設用地」としては取扱われないことになる。

(つまり、土地の経済的な利用という観点からしてみれば、路地状開発は不整形な土地が生まれてしまうというデメリットがある反面、「潰れ地」が出ないというメリットもあると考えることができる。)

＜図2＞ 路地(旗竿)状開発を適用した場合



#### 4. 「経済的合理性」という判断基準

そもそも、広大地として評価するべきか否かの判定が何に基づいて決められているのかということ、そ

れは「経済的合理性」という一語に尽きる。例えば、前述した路地状開発が「経済的合理性」に適用かは、一般的には次の基準から判断するものとされている。

- (イ) 路地状部分を組み合わせることによって、その地域における標準的な宅地の地積に分割できること。
- (ロ) 都市計画法等の法令に反しないこと。
- (ハ) 容積率(建築基準法52条)及び建ぺい率(同法53条)の計算上有利であること。
- (ニ) 評価対象地を含む周辺地域において路地状開発による戸建分譲が一般的に行われていること。

一読して目立つのは「その地域における」、「周辺地域において」という周囲の状況を勘案した文言ではないだろうか。この基準は裏を返せば、広大地として評価することができるか否かの判断材料となる条件でもあるわけだが、いずれにしても、周辺地域の利用実態を良く調査して判断しましょう、という主旨である。

とはいえ、どのような開発を行うことが適切なのかは、対象地の間口と奥行との関係、地積形状、土地評価額といった個別的な要因も踏まえなければならず、上記の基準だけで十分とは言いきれない。さらには、現実にもそのような開発を行い、周辺の環境条件や交通条件を勘案した結果、本当に需要が見込まれるのか、というポイントも見落としてはならない。

先日の事例でいえば、現に工場が建ち並んでいるような地域にマンションが建設された土地であったにもかかわらず、広大地評価が適用された、というものがある。このような結論に至ったのにも背景があり、地域としての競争力等から検討すると、過去に建築されたマンションの需要の見直しは芳しいものではなく、この先は工場地や空き地も戸建の住宅地へと移行していく可能性があった。つまり、かつての開発手法はさておき、あくまでも今現在の「経済的合理性」に焦点を置いた場合、戸建分譲こそが適正な開発方法であるとして広大地評価が容認されたのである。

このように、土地評価においては現況の利用実態にとらわれず、過去にどのような開発がなされ、未来に向けてどのような開発が求められているのか、といった時間軸にも気を払わなくてはならない。縦(奥行)・横(間口)・高さ(容積率)そして時間という四次元の視点から「経済的合理性」という抽象語に向き合うことで、新たな広大地評価の境界線が浮かび上がってくるのである。