

税経通信 6

情報を読み解くための多様な視座を提供する 2016

特集I

宅地の評価額を減額するためのポイント

過大評価を回避

■宅地評価における減額要因の見極め／後宏治 ■主な減額要因①-利用価値が著しく低下している宅地の評価／小寺新一 ■主な減額要因②-都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価等／小野寺恭孝 ■宅地評価において把握しておくべき行政法規／富田建 ■減額できたのに見落とってしまった事例／清田幸弘

特集II

海外出張者・勤務者に係る税務

■海外赴任に係る国内外の課税関係／丹菊博仁 ■海外出張者に係る留意点／平井和美 ■海外勤務者に係る留意点／藤井恵

速報

消費税の軽減税率制度に関する取扱通達及びQ&Aの公表
／金井恵美子

巻頭言

税制改正と近年の国際的動向／水野忠恒

特別論文

所得税の再構築に向けて／佐藤主光

別冊付録

税務法令通達月報(政令要綱・軽減税率Q&A ほか)

税経通信 6 2016

特集I

宅地の評価額を減額するためのポイント

特集II

海外出張者・勤務者に係る税務

税務経理協会

昭和二十一年九月十一日第三種郵便物認可
平成二十八年六月一日発行(毎月一回一日発行)

税経通信 第七十一巻 第六号 通巻二〇二二号

郵便番号 一六二〇〇三三
編集兼 大坪嘉春
発行人 大坪嘉春

東京都新宿区下落合二丁目五番十三号
税務経理協会
電話 〇三(三)九五三三三〇(営業直通)
FAX 〇三(三)五六五三三九(代)

特別定価三、一〇〇円
(本体二、八七〇円)

相続税はリスクが怖い…
ほとんど経験がない…
でも相続を仕事にしたい!

実例でわかる

相続に強い税理士になるための教科書

阿藤芳明 著

(第2版)

「強い税理士」シリーズ第1弾 待望の改訂版!

実務の「生の姿」から、現場での対応力を養成する入門書の新しいカタチ

民事信託,タワマン節税等 変化する実務にあわせ大幅改訂

A5判 並製 236頁 定価(2,200円+税)

Contents

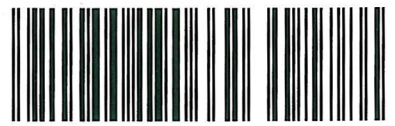
ISBN 978-4-419-06342-9

- 第1章 相続税の納税義務者
- 第2章 遺言書の作成と遺言の執行
- 第3章 相続税申告書作成に係る資料の収集・分析の検討
- 第4章 財産評価の注意点
- 第5章 財産評価の限界
- 第6章 分割協議と納税方法をセットで考える
- 第7章 相続時精算課税制度の活用法
- 第8章 生前贈与の活用と所有型法人のすすめ
- 第9章 信託の活用
- 第10章 相続業務のまとめとしての税務調査

株式会社 税務経理協会 <http://www.zeikei.co.jp>
〒161-0033 東京都新宿区下落合2-5-13

ご購入のお問合せ TEL 03-3953-3325 税務経理協会 営業部
FAX 03-3565-3391 平日9時~17時30分

05519-6



4910055190662 02870

Printed in Japan

税務経理協会

5

減額できたのに見落とし
しまった事例

PROFILE

清田 幸弘

(せいた ゆきひろ)

税理士。1962年、神奈川県横浜市の農家に生まれる。明治大学出身。地元農協に9年間勤務し、金融・経営相談業務を行ったのち、開業。農家出身者ならではの視点と経験をもとに資産税コンサルティングをはじめ、相続税の申告件数は平成9年開業以来累計1,950件を超える。現在は、10拠点に相続の無料相談窓口「丸の内相続プラザ」を開設。また、相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

はじめに

土地の評価は税理士の数だけ評価方法があると言われるほど、評価を行う者によって異なる評価額が算出されるものである。以下に掲げるものは、当初の申告において評価単位の判断や広大地評価の判定、画地評価上の種々の減額要因が見逃されておられ、評価対象地及び周辺の調査、官公庁への道路確認等を行い、様々な減額要因に関して詳細な検討をすすめたケースである。広大地の区画割りについては土地家屋調査士や不動産鑑定士の意見も参考にし、広大地評価を行う上での各種要素を検証し、広大地に該当するとの判断に至っている。更正の請求によって評価額が減額となったこれらの事例を基に、評価を行う上での減額要因について解説する。

I 評価額が減額となった事例

1 評価単位

事例

当初申告では、駐車場として利用している一筆の土地(約1,200㎡)を雑種地として一体評価を行っていた。しかし、当該評価対象地はこの土地をほぼ二分割する位置に約2mの擁壁がある階段状の地形であったため、擁壁を境にして評価単位を分け、それぞれに広大地評価を適用して更正の請求を行い、過大に納税した税額が還付されることとなった。

【図1】



解説

雑種地の価額は、利用の単位となっている一団の雑種地(同一の目的に供されている雑種地)ごとに評価することとされているが、この場合の「一団の雑種地」の判定は、物理的の一体性を有しているか否かで行うことになる。

例えば、その雑種地が不特定多数の者の通行の用に供される道路や河川等により分離されている場合には、その分離されている部分ごとに一団の雑種地として評価することになる。当該評価対象地はこれらの条件に類似する状況下であるため、擁壁を境にして評価単位を分け、それぞれ評価を行うことで、評価額が減額となった。

2 広大地の判定

事例

当該評価対象地は、当初申告では広大地評価を適用しておらず、不整形地補正のみを適用して評価を行っていたが、地積・周辺状況等を鑑み広大地評価の適用が可能であるとして、更正の請求を行った。

【図2】



解説

広大地評価を採用するに至る適用要件の検証について順を追って見ていく。
相続税の財産評価上における「広大地」について、財産評価基本通達24-4の前段は次のように定義している。

財産評価基本通達24-4（広大地の評価）

その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条（定義）第12項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）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（22-2（大規模工場用地）に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。）を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。

上記より「広大地」の要件を次のように整理できる。

【「広大地」の要件】

- 要件1：大規模工場用地に該当するものを除く。
 要件2：中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものを除く。
 要件3：その地域における標準的な宅地の地積に比して、著しく地積が広大であること。
 要件4：開発行為を行うとした場合、道路・公園などの公共公益的施設用地の負担が必要と認められること。

これを基に、評価対象地が当該要件を満たすか否かの検証を行う。

(1) <要件1>大規模工場用地に該当しないこと

「大規模工場用地」とは一団の工場用地の地積が5万平方メートル以上のものをいう（評基通22-2）。ただし、路線価地域においては、財産評価基本通達14-2（地区）の定めにより大工場地区として定められた地域に所在するものに限る。

財産評価基本通達14-2（地区）

路線価方式により評価する地域（以下「路線価地域」という。）については、宅地の利用状況がおおむね同一と認められる一定の地域ごとに、国税局長が次に掲げる地区を定めるものとする。

- (1) ビル街地区
- (2) 高度商業地区
- (3) 繁華街地区
- (4) 普通商業・併用住宅地区
- (5) 普通住宅地区

- (6) 中小工場地区
- (7) 大工場地区

評価対象地の存する地区は「(7) 大工場地区」ではなく「(5) 普通住宅地区」である。したがって評価対象地は「大規模工場用地」には該当せず、<要件1>を満たす。

(2) <要件2>中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものではないこと

「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（評基通24-4）。平成17年6月17日付け「広大地の判定に当たり留意すべき事項（情報）」によると、マンション適地の判定は以下のとおりである。

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。

① 周辺地域の状況

評価対象地の存する周辺地域においては都市計画上、低層住宅に係る良好な住環境を守るための地域としての土地利用が意図されている。

【評価対象地が存する地域における都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	40%
容積率	80%
敷地面積最低限度	125㎡
高度地区	第一種高度地区
防火指定	なし
その他	なし

実際の土地利用状況をみると、対象地は戸建住宅、共同住宅、畑が混在している地域である。都市計画法9条1項に定められているとおり、低層住宅が多く見受けられる。〇〇市都市計画では、当該周辺地域で戸建住宅の敷地の用に供する場合、最低敷地面積を125㎡として指定していることから、周辺の戸建住宅の一区画はさほど大きくはない。

当該評価対象地は、南東にある街道から約70mの場所に位置しており、周辺に比べて地積が大きく著しく広大といえる。また、公図を確認してわかるように、奥まった形をした不整形な土地である。

当該地域内では、地価の形成に影響を与える格別の要因も特に見られないことから、今後とも現状のまま推移するものと予想される。よって、今後の動向も勘案し、開発許可時の敷地面積の最低限度である125㎡程度の一般住宅地の供給が最も多くなることが想定されるため、標準的画地の規模は125㎡程度と判定される。

② 評価対象地の最有効使用

評価対象地は戸建住宅地域における広大な土地であり、最有効使用は一般戸建住宅分譲用素地としての使用であると判定した。近隣のマンションは、対象地より地積が甚だ広く、また、土地の形状、道路付けがよい。しかし、対象地は、地積は小さく、土地の形状は不整形である。

したがって、評価対象地について「中高層の集合住宅等の敷地用地に適している」とは言い難く、＜要件2＞を満たすと考えられる。

(3) ＜要件3＞その地域における標準的な宅地の地積に比して、著しく地積が広大であること

財産評価基本通達24-4で述べられている「標準的な宅地の地積」については、財産評価基本通達では具体的に定められていない。

ただし、上記(2)のとおり、①周辺地域における最低敷地面積は125㎡であり、②周辺地域における標準的使用は、125㎡程度の一般戸建住宅用敷地としての使用であると判定されることから、評価対象地は相対的に大規模であるといつて差し支えない。

したがって、評価対象地は「その地域における標準的な宅地の地積に比して、著しく地積が広大である」といえ、＜要件3＞を満たす。

(4) ＜要件4＞開発行為を行うとした場合、道路・公園などの公共公益的施設用地の負担が必要と認められること

【図3】



相当規模の不動産を戸建分譲するには、道路等の公共公益的施設用地（いわゆる「潰れ地」）を設けるか、若しくは旗竿地を設定することとなる。これらのうちいずれを選択するかは、各々の方法の長所・短所を比較した上で、周辺地域の市場性や素地不動産の個性等を総合的に考慮の上、決定されるものである。

	長所	短所
道路等を敷設する場合	(i) 整形地を区画しやすい	(ii) 「潰れ地」が生じる
旗竿地を設定する場合	(iii) 「潰れ地」が生じにくい	(iv) 不整形地が区画されやすい

戸建分譲開発素地について、一般に奥行距離が概ね20m前後までの場合は、旗竿地として区割りされることが多い。しかし、奥行距離が20mを超え30mに近づくと、上表(iv)の弊害の程度が相対的に大きくなり、(ii)を受忍する方がむしろ市場性の観点から合理的になることが多い。一般的に、竿部分が長いと、住宅地としての主たる選考要因たる日照、通風などの観点から、著しく販売価値が低下するためである。さらに、道路面敷地の間口は、背面旗竿地の竿部分の幅に制約を受けることとなるため、素地の間口次第では、(i)の整形地と比較すると相対的に販売価値は劣るのが通常である。

図のように、評価対象地の北西側は、建築基準法42条2項に該当する道路に接している。また、評価対象地の最深部は西側道路の接道面から東西方向約36.00mに位置している。標準的規模（125㎡程度）の分譲画地を想定する限り、敷地延長を駆使しての分割を想定することは、市場性の観点から合理性を欠く。評価対象地を戸建分譲開発するためには、いわゆる開発道路の敷設を想定することが合理的である（【図3】参照）。

したがって、評価対象地について開発行為を行うとした場合、道路・公園などの公共公益的施設用地の負担が必要と認められるといえ、＜要件4＞を満たす。

以上の考察より、評価対象地は財産評価基本通達24-4における「広大地」の要件を満たすといえる。

さらに、当該評価対象地は墓地に隣接しており、忌みによりその取引金額に影響を受けると認められ、利用価値が著しく低下する部分を含有していることが明白である。広大地評価の区画割り図面における隣接区画（【図3】の斜線部分）に対し10%の評価減を採用したものである。

3 広大地評価と画地評価との比較

事例

当該評価対象地は市街地的形態にある地域（路線価地域）内における山林で、樹木がまばらにあり、ほぼ平坦地であるが、一部に傾斜地もある。面積は500㎡超であり、建築基準法上の道路に接道していない状況である。「市街地山林」に

該当するため、宅地比準方式により評価することになるが、宅地比準方式により評価する土地についても、広大地の要件に該当するものについては、広大地評価ができるものとされている。

広大地評価の要件について検討したところ、全ての要件に該当したため、広大地評価を行うことが可能となった。しかし、当該評価対象地は無道路であることの補正や造成費の控除・不整形地補正を適用した画地計算による評価額が、広大地評価額よりも低く算出されるという土地であった。

解説

造成費の控除や不整形地補正などの適用は、広大地評価とは併用できないこととなっている。広大地ありきという観点では、基本的な画地計算による評価減要素の見落としに陥る可能性がある。画地評価と広大地評価の比較検討も評価額減額の必要なファクターである。

4 都市計画道路・影響加算割合

事例

当該評価対象地は、中小工場地区に存する自用地で、面積は800㎡超で比較的形状の整った土地であり、正面と裏面の二方向で建築基準法上の道路に面している。

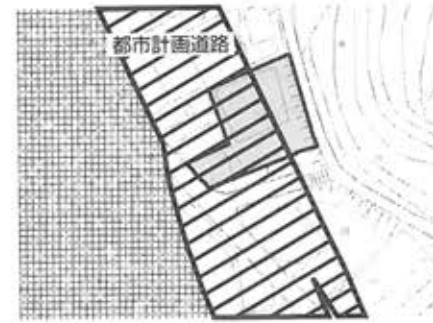
【図4】



広大地評価の要件について検討したところ、②の<要件1>から<要件3>については該当すると考えられるが、二方で道路に面しており、路地状の区画割りでの開発が可能となるため、<要件4>の「公共公益的施設用地の負担」が生じないと考えられ、広大地評価は不相当であると判断した。

そこで、画地評価の見直しを行ったところ、当該評価対象地は都市計画道路の予定地（【図5】）であることが官公庁の資料から判明したため、財産評価基本通達24-7に基づいて、評価減を適用した。

【図5】



さらに、当該評価対象地は二方向で路線に面している。宅地が正面と裏面とで複数路線に接している場合には評価額が加算されるが、当初申告において、この影響加算の計算上、実際に裏面路線に接する距離と想定整形地の間口距離との調整計算が行われておらず、過大な加算が行われていた。

解説

都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価については、財産評価基本通達において次のように定められている。

財産評価基本通達24-7（都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価）

都市計画道路予定地の区域内（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設のうちの道路の予定地の区域内をいう。）となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとした場合の価額に、次表の地区区分、容積率※、地積割合の別に応じて定める補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

地区区分 容積率 地積割合	ビル街地区、 高度商業地区			繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区			普通住宅地区、 中小工場地区、 大工場地区	
	600% 未満	600% 以上 700% 未満	700% 以上	300% 未満	300% 以上 400% 未満	400% 以上	200% 未満	200% 以上
30%未満	0.91	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.99	0.97
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.70	0.94	0.88	0.82	0.98	0.94
60%以上	0.70	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.97	0.90

（注）地積割合とは、その宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合をいう。

※ 建築基準法は、道路、公園、上下水道等の公共施設と建築物の規模との均衡を図り、その地域全体の環境を守るために、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定めており、この割合が「容積率」である。

容積率には、都市計画にあわせて指定されるもの（指定容積率）と建築基準法独自のもの（基準容積率）とがあり、これらのうちいずれか小さい方が実際に適用される。この場合の基準容積率は、建築基準法52条2項の規定によるものをいうため、前面道路の幅員に応じて一定割合を乗じる。また、2以上の容積率の地区にまたがる場合は、その容積率について加重平均を行う必要がある。

また、宅地が複数の路線に面する場合は、正面路線の路線価に基づき計算した価額及び他の路線に面した価額に影響加算率表に定める加算率を乗じて計算した価額の合計額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価することとされている。

裏面に関しては、裏面路線に接する部分とその宅地に係る想定整形地の間口距離より短い場合には、裏面路線に接する部分とその宅地に係る想定整形地の間口距離に占める割合により加算額を調整する。

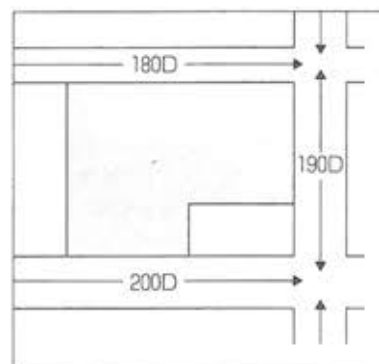
このような影響加算を行う場合に見過ぎしやすい点として、以下のものが挙げられる。

(1) 現実に角地としての効用を有しない場合

【図6】のように、側方路線に接する場合であっても現実に角地としての効用を有しない場合には、側方路線影響加算率に代えて二方路線影響加算率を適用する。

側方路線影響加算は、側方路線に接することの影響を加算するものであるが、190Dと200Dの路線が交差する部分は当該評価対象地に含まれていないため、実際には角地としての効用を有しないことから、加算率の値としては側方路線影響加算率ではなく二方路線影響加算率を用いることが適当である。

【図6】



【側方路線影響加算率表】

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業・ 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

【二方路線影響加算率表】

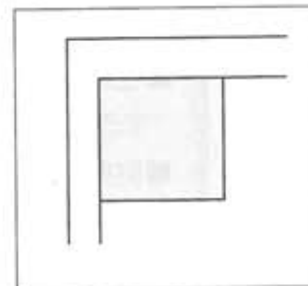
地区区分	加算率
ビル街地区	0.03
高度商業地区・ 繁華街地区	0.07
普通商業・ 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

(2) 準角地

準角地とは、【図7】のように一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。

角地と準角地ではその効用が異なることから、上記の側方路線影響加算率表においてその加算率も異なるものとなっている。当然に、準角地の割合は角地の割合より低い数値であるため、これも減額要因の一つである。

【図7】



II セカンドオピニオンの必要性

実務においては、以上のような減額要因の見落としばかりでなく、その反対に過小評価が行われている場合も少なくない。単純な間違いでは、路線価の価額や地区区分を誤っていた例がある。そのほか、同族法人の建物が建設されているだけで無償返還の届出の確認もなく借地権を控除した例、市街化調整区域の農地において、農用地の確認を行わずに農用地の倍率を適用した例なども見受けられる。

減額要因を隅々まで検討して余すところなく評価額を引き下げること、適用誤りあるいは判断誤りによる過小評価をなくすこと、これらを実行して適正な申告を行うための「セカンドオピニオン」は、納税者からだけでなく、税理士からも必要とされるであろう。

【参考文献】

・ 国税庁HP