壇論

地積規模の大きな宅地の評価について

富田隆史
【四谷】

1．制度の概要

平成29年9月の財産評価通達の一部改正により「地積規模の大きな宅地の評価」が新設された。これにより平成30年1月1日以降に開始又は行なわれる相続又は贈与については、これまでの「広大地の評価」に代えて本規定が適用されることとなる。旧規定の広大地の評価では、評価減の金額が大きくなる反面、適用要件について判断に迷う点が多かったのに対して、新規定は適用要件が明確化された。本稿においては旧規定と比較しながらこの地積規模の大きな宅地の評価について実際の評価方法と問題点について述べていく。

2．広大地の評価からの変遷

旧規定である広大地の評価は平成6年に財産評価通達24－4として創設された。当初の制度としては、広大地について宅地分譲等を想定した場合の宅地分譲開発図を作成して、その開発道路やごみ置き場、公園・緑地、貯水池等の公共公益的施設に該当する部分の面積割合を評価減するというものであった。しかしこの制度においては、なるべく評価額が下がるよう、開発道路等が必要以上に大きくなるような図面を前提とした申告が見られるようになる。そのため平成12年6月の財産評価基本通達の一部改正で公共公益的施設用地に経済的合理性を求めるよう修正されたが、経済的合理性といった不明確な判断基準が残ってしまうこととなる。このような過程を経て、平成16年に改正が行なわれ広大地格差補正率が導入された。この改正により、評価減は面積に応じて計算されることとなった。しかし適用要件について判断に迷うケースが多くなった。具体的には、開発想定した場合に開発道路等の公共公益的施設用地が必要になるかどうかという点と、マンション適地に該当するかどうかについて判断が分かれるケースが多かったようである。さらには2階建の低層のアパート等については、広大地の適用が可能であったのにも拘らず、適用が無いと誤認していたケースも多かったようである。また、旧規定では面積のみで評価額が決定され、間口や形状による違いが評価額に反映しなかったという問題点が生じていた。これらの適用要件の曖昧さと評価額計算の不合理さを解消するために地積規模の大きな宅地の評価に改正されることとなったものと思われる。

3．地積規模の大きな宅地の適用要件・評価方法

地積規模の大きな宅地の…適用要件は以下の通りである。

①地積規模が大きい。（三大都市圏に所在する土地は500㎡以上、それ以外は1,000㎡以上）

②市街化調整区域、工業専用地域、容積率が大きい地域（東京23区内300%以上、それ以外400%以上）に該当しない。

③路線価図において普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に該当する。

この適用要件は国税庁が公表している（平成30年1月1日以降用）『地積規模の大きな宅地の評価』の適用要件チェックシート」に従って確認すると容易に判定できる。三大都市圏に該当するかどうかについても、このチェックシートの2面に三大都市圏の一覧表があり、非常に判定し易くなっている。唯一判断に迷うのが、当該一覧表の中で一部が三大都市圏に該当するとなっている市区町村が存在する点である。この場合には、その市区町村の開発指導課等の窓口にて評価対象地が三大都市圏に該当するかどうか確認する必要がある。

地積規模の大きな宅地の評価は、財産評価通達20－1（不整形地の評価）までの適用をして求めた価格に左記の算式で求めた規模格差補正率を乗じて行なう。

$$規模格差補正率＝\frac{Ⓐ×Ⓑ＋Ⓒ}{地積規模の大きな宅地の地積Ⓐ}×0.8$$

三大都市圏に所在する宅地

地積	Ⓑ	Ⓒ
500㎡以上1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡〃3,000㎡〃	0.90	75
3,000㎡〃5,000㎡〃	0.85	225
5,000㎡〃	0.80	475

三大都市圏以外に所在する宅地

地積	Ⓑ	Ⓒ
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡〃5,000㎡〃	0.85	250
5,000㎡〃	0.80	500

この算式の中でⒷ部分は面積が大きくなるに従って補正率が5%刻みで大きくなるように、Ⓒは各面積区分の境目で評価額に格差がつかないように設けられている。

4．ポイント

今回の改正のポイントとしては以下の5つがあげられる。

①建物が建っているか更地かを問わずに適用がある。

旧広大地の評価では、賃貸用のアパート・マンションが建築されていた場合の適用の有無について判断に迷う場合が多かったが、今回の改正では建築済みでも他の要件を満たしていれば適用を受けられる。

②容積率の大きい地域に該当するか否かについて、指定容積率で判定すること。

建築基準法上、容積率という概念は2つ存在する。一つは指定容積率といい、建築基準法52条1項に定められ都市計画図において用途地域等と一緒に指定されているものをいう。他には今回は採用されていない基準容積率というものがあり、建築基準法52条2項で指定容積率に加えて前面道路の幅員によって制限を加えて計算する。具体的には住宅系の地域においては、前面道路幅員に10分の4を乗じて算定する。

今回の地積規模の大きな宅地の評価にあたっては、このうち指定容積率を使うこととされている。

③区分所有マンションの敷地にも適用があること

本規定の適用要件で判定すると、区分所有のマンションの敷地も適用を受けられることとなる。区分所有の場合、敷地権登記をされていることが多いが、敷地権は敷地全体を共有している状態であるため、この場合の面積判定において全体面積に敷地権割合を考慮する必要はないものと考えられる。

④財産評価基本通達の20－2の前項までの規定と重複適用できること。

路線価地域の場合、本規定の前項までに間口狭小、奥行長大、角地加算、不整形等の補正率が設けられている。改正により対象地の個別性を考慮した後に規模格差補正率を掛けることとなり、より対象地の個別性が反映できることとなった。

⑤公共公益的施設用地の要否の判断は不要となった。

これまでの広大地の評価においては、戸建て分譲開発を想定した場合に公共公益的施設用地等の潰れ地が必要であることが要件であった。特に旗竿地（路地状敷地）等により分割が可能かどうか判断に悩むことがあったが、改正後は潰れ地の要件がなくなったため判断が容易になった。

5．問題点

今回の改正により旧広大地の評価から改善された点は多いが以下のような問題点も考えられる。

①東京23区内では基準容積率が300%未満の戸建て住宅適地でも指定容積率が300%以上であれば適用が受けられない。

前述4②で述べたとおり、今回の容積率の判定は指定容積率で行なうこととなっている。例えば、指定容積率300%のエリアであっても、前面道路の幅員が5mの場合には、5m×4／10＝2となり基準容積率は200%となってしまう。結果としてマンション等中高層建築物が建てられない戸建て適地であっても本規定の適用は受けられないこととなり、評価上の不合理が生じてしまう。特に国税庁のHP上のQ&Aで「地積規模の大きな宅地の評価－指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合の容積率の判定」として、評価対象が複数の容積率の地域にまたがっている場合は、面積と容積率で加重平均する旨回答されている。現実の建築基準法との整合性を重視して容積率の加重平均を行なうのであれば、むしろもっと現実的な基準容積率を判定に使うべきである。

②東京23区外で容積率が300%のマンション適地に適用が受けられてしまう。

容積率による適用除外は、東京23区は300%以上、その他の地域は400%となっている。しかし23区外においても容積率300%マンション適地が多く存在する。例えば大阪市、横浜市、川崎市、さいたま市、吉祥寺駅が所在する武蔵野市等においては容積率が300%であればマンション用地として価格が形成されていくと推測されるが、本規定の適用がある。私見であるが、東京23区とそれ以外で区分するのではなく、三大都市圏300%、それ以外400%で区分する方が現実的であると思料される。

③路線価図における中小工業地区に該当するエリアが適用外となっている。

近年、都内の準工業地域の町工場等が後継者不足で廃業し住宅地に転用されるケースが見られる。しかし路線価における地域地区は路線価が導入されてから見直しがほぼ行なわれていない。そのため中小工業地区内の住宅地化が進んでいる土地でも適用が受けられない可能性がある。

④面積による逆転現象がおきてしまう。

地積規模の大きな宅地の評価では三大都市圏500㎡以上、三大都市圏以外1,000㎡以上に適用がある。しかし面積のみで判定するため三大都市圏の場合499㎡では適用が無く、逆に500㎡で適用がある場合のほうが評価額が低くなる。面積と評価額の関係を左記の表にまとめてみた。

路線価100千円とした場合

	土地面積	規模格差率	評価額
①	400㎡	1.00	40,000,000
②	480㎡	1.00	48,000,000
③	500㎡	0.80	40,000,000
④	600㎡	0.79	47,600,000
⑤	1000㎡	0.78	78,000,000

※他の個別的要因は考慮しない。

この表で見ると、同じ画地条件、同じ路線価の場合、400㎡と500㎡は同じ評価額になってしまい、480㎡の場合はむしろ8,000,000円高くなってしまう。規模格差補正率の算式で、各面積区分の境目で評価額に格差が生じないよう配慮されていることを考え合わせるとこのような逆転現象を緩和する手段として、かつての消費税の限界控除制度のような激変緩和措置が必要である。

6．まとめ

今回の地積規模の大きな宅地の評価の通達においては、これまでの広大地の評価で問題とされていた点、特に適用要件の明確化については考慮されていると思われる。旧広大地においては、不動産鑑定士に意見を求めるケースも多く見られたが今後は税理士自身で適用要件が判断できるものとなった。しかしまだいくつかの問題点が残されているため今後の課税庁側の対応に注目していきたい。