

# 会員 相談室

Vol.30

相談事例紹介



今回は

## 資産税



相談委員

松岡章夫 (神田支部)

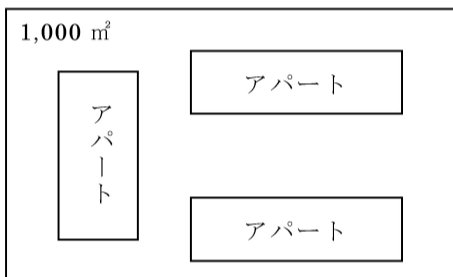
### 宅地の評価単位と 広大地評価について

#### 質問

東京都下の土地1,000㎡を保有していた甲は、この土地の上に同時期に3棟のアパート(2階建て)を建築して、3棟すべてを同一の不動産会社に一括賃貸していた(家賃定額のサブリース方式)。各棟の間にフェンス等の仕切りはない。

甲に相続が発生した場合、この土地の評価はどのように行うのか。すなわち、3棟の敷地をまとめて一つの敷地として評価をするのか、各棟ごとに別々に評価をするのか、教えてほしい。この土地、アパート3棟とも長男乙が単独で取得することとしている。

なお、3棟の敷地をまとめて評価する場合には、広大地の評価を行うことができるのか、併せて教えてほしい。



#### 回答

敷地全体1,000㎡を1画地の宅地として評価するのが適当であり、広大地の要件を満たしていれば広大地の評価もできるものと考えられる。

#### 検討

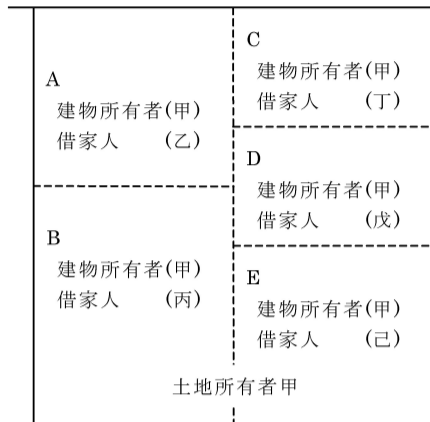
#### 1. 宅地の評価単位

宅地の評価単位は、1画地の宅地ごととなっている(評基通7-2(1))。

1画地の宅地とは、利用の単位となっている1画地の宅地のことを指し、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合があり、逆に1筆の宅地が2画地以上の宅地として評価を別々に行う場合もある。

この場合の1画地の宅地の判定は、原則として、①宅地の所有者による自由な使用収益を制約する他者の権利(原則として使用貸借による使用借権を除く。)の存在の有無により区分し、②他者の権利が存在する場合にはその権利の種類及び権利者の異なるごとに区分する(梶野研二編「平成22年版土地評価の実務」p25)。

また、同書では、貸家建付地を評価する場合において、貸家が数棟あるときには、原則として、各棟の敷地ごとに1画地の宅地と評価するとして、以下のような事例を掲げて、次のような回答をしている(前掲書p30)。



貸家建付地を評価する場合において、貸家が数棟あるときには、原則として、各棟の敷地ごとに1画地の宅地と評価し、A土地、B土地、C土地、D土地及びE土地をそれぞれ1画地として評価する。

(注) 各棟(建物)の敷地の判定に当たっては、上の図の敷地全体を、おおむね次のように区分、整理した上で、それぞれに定めるところにより各棟の敷地部分を算定することとしている。

(1) 通路、さく、生け垣等によって専ら一の建物の用に供されている土地等として他の土地等と区分されている部分…当該一の建物の敷地部分とする。

(2) 2以上の建物の用に一体的に利用されている部分(次の(3)の部分を除く。)…当該部分の土地等のうち、当該部分の土地等の地積を基礎として、その上に存する各建物の建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積の比によってあん分して計算した当該各建物に係る地積に相当する部分を、当該各建物の敷地部分とする。

(3) 通路その他の各建物の共用の施設の用に供されている部分…当該部分の土地等のうち、当該部分の土地等の地積を基礎として、(1)及び(2)の各建物の敷地部分の地積の比によってあん分して計算した当該建物に係る地積に相当する部分は、それぞれ(1)及び(2)の各建物の敷地部分に含める。

(4) (1)から(3)までの部分のいずれにも該当しない部分…いずれの建物の敷地部分にも含めない。

なお、上記(1)から(4)までによって判定することが、土地の利用状況、各建物の使用目的、建物の規模・構造等からみて適当でないと認められるときは、それらの事実を総合的に勘案して合理的に判定することとなる。

この本の事例においては、貸家5棟の借家人が乙から己まで別の者であることに留意すべきである。

本件質問の事例では、建物は3棟あるものの借家人は同一の不動産会社であり、建物も同時に建てていることから、借家人の敷地に有する使用借権は全体を一つのものとするのが適当であり、この敷地全体1,000㎡を一つの評価単位として評価すべきものとする。

なお、仮に各棟の敷地ごとに1画地として評価する場合には、前掲書に記載されている上記(注)の(1)~(4)の方法の他に、建物の建築当時の建築確認申請書から敷地を特定する方法も考えられる。

#### 2. 広大地評価の適用について

広大地とは、「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な宅地で都市計画法第4条第12項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(22-2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。)」をいう(評基通24-4)。この通達では、①戸建住宅分譲用地として開発され、道路等の潰れ地が生じる土地を前提としていること、また、②「対象地がその存する地域の標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合には、地積過大による減価を行う必要がない」(「土地価格比準表の取扱いについて」、国土交通省)とされていることなどから、その宅地を中高層の集合住宅等の敷地として使用するのが最有効使用である場合、いわゆるマンション適地等については、広大地には該当しない旨明らかにされている。

そして、著しく広大であるかどうかの判定は、当該土地上の建物の有無にかかわらず、当該土地の規模により判定することに留意するとしている(平成17年6月17日付 国税庁資産評価企画官情報第1号)。

したがって、本件質問の事例では、敷地全体1,000㎡を一つの評価単位として評価する以上、その宅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広大であり、開発道路が必要となり、マンション適地に該当しないなどの他の広大地の要件を満たす限り、建物の有無にかかわらず、広大地評価ができるということになる。

では、賃貸先が同族法人である不動産管理会社であった場合にも上記取扱いと同様に考えてよいかが問題となる。

本件質問の事例は、同じ時期にアパート3棟を建築して、すべてを不動産会社に一括賃貸していたものである。このようなケースでは、敷地全体を一体評価して、その結果、広大地評価を行うことができるものとするが、その取扱いは本件質問のような限定的なケースに限られるべきものとする。例えば、一つの敷地に別々の時期に建てられたアパート数棟を同族法人に賃貸していたとしても、一体評価することは適当ではなく、各棟ごとに評価すべきものとする。

注) 内容は、平成23年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。