

広大地の評価について (不動産鑑定士の立場から)

1. 通達等の変遷

(1)平成6年2月15日課評2-2

財産評価通達（広大地24-4）新設

①紙数の関係で規定は省略します。本通達によって初めて広大地が登場しました。広大地の定義、広大地に該当する場合の評価計算式が定められました。この時の評価計算式は後日（平成16年6月4日）課評2-7によって改められます。

②広大地の定義

a. その地域の標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大

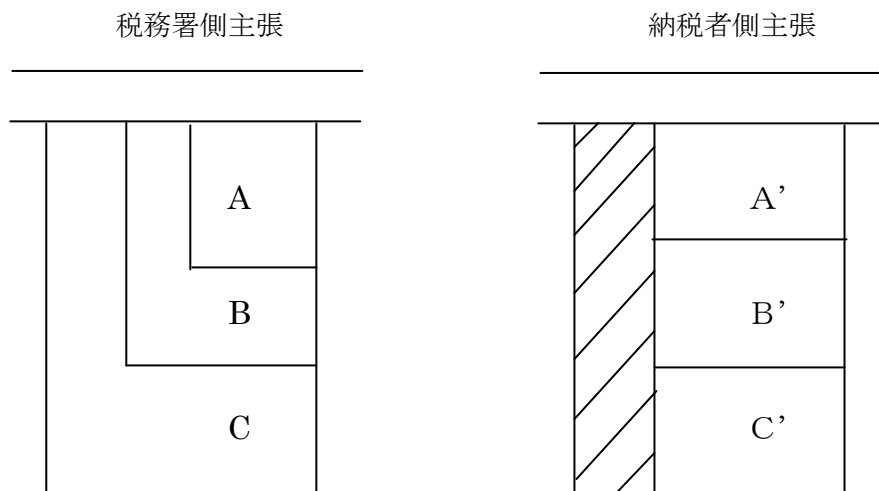
b. 開発行為を行う場合、公共公益的施設用地の負担を必要とする

*但し、この場合における開発行為はビル開発、マンション開発ではなく戸建分譲団地の開発をいうと考えられる。通達等を読むとそのようなしか考えられない。

* bが問題となった裁判例・判例

- ・国税不服審判所裁決 H16・9・28（広大地に該当するとした裁決）
- ・国税不服審判所裁決 H14・11・6（広大地に該当するとした裁決）
- ・東京高判 H18・3・28（広大地に該当しないとした判決）

これらは公共公益施設用地の負担が必要（納税者側）、不要（税務署側）という点で争った事例ですが、論点を簡単に説明します。次の図を見て下さい。



左は税務署主張の画地割図、右は納税者主張の画地割図です。

左図の場合：対象地全体をA、B、Cとして有効に使えるので道路用地（潰地）が生じない。

→広大地ではない。

右図の場合：A'、B'、C'の有効宅地以外に斜線部分（開発道路用地）が生じる。

→公共公益施設用地負担が生じる。

→広大地である。

結局、上の裁決等は税務署側と納税者側がどちらの画地割が経済合理性にかなっているかという主張で争ったものです。

③開発行為の難しい点

各市町は開発指導要綱にて開発許可基準を定めている。基準に該当し開発許可が必要となると、公共公益施設用地負担が必要となってくる。開発許可基準に該当しない場合、公共公益施設用地負担を回避し、自由に開発計画を立てることができる。一般に開発許可基準に該当する場合は、開発によって水路・市町村道等の公共施設を新設・つけ替え・廃止する場合、土地の面積が一定規模以上、切土・盛土が一定規模以上の場合等である。いずれにせよ市町村で必ず確認が必要である。

④広大地の評価方法（旧バージョン）

正面路線価×有効宅地化率×各種画地補正率×面積

- ┌ ・納税者側で有効宅地化率算定の基となる開発想定図等を作成するのが困難であった。
- └ ・鑑定評価に基づいて申告・更正請求事件が急増した。



平成16年6月4日課評2-7によって

新バージョンの広大地補正率が規定された。

*鑑定評価は造成費を考慮するので安く評価できたのだと思います。鑑定評価によって広大地を評価する場合、開発法という手法を適用します。以下開発法を簡単に説明します。この手法はデベロッパー等が開発用地を購入する場合に投資採算性を考慮して値付けを行う方法を参考としています。

	項 目	金 額
①収入	分譲住宅 販売収入	100,000,000 円
②費用	造成費 販・管費	60,000,000 円
①-②	土地購入費	40,000,000 円 (開発法による土地価格)

①の分譲住宅を想定する段階で広大地を区画割りして道路付け等を考慮しています。

(2)平成6年2月28日（資産評価企画官情報第1号）

広大地に該当しない例を補足した。

- ・既に開発行為を了しているマンション等の敷地用地
- ・現に宅地として有効利用されている建築物の敷地用地
- *これらの場合さらに戸建住宅団地として開発する必要がないため。
- ・大規模工場用地（5万㎡以上）については評価基本通達22から22-3までに評価方法が特別に定められており、広大地とはしない。

(3)平成16年6月4日課評2-7

広大地補正率を定めた（新バージョン）

広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / + 1,000 \text{ m}^2$

*前記(1)④で記述した理由により定められました。

(4)平成16年6月29日（資産評価官情報第2号）

①広大地に該当する条件の例示

各自治体が定める開発許可基準面積以上の面積が必要。但しミニ開発分譲が多い地域における例外あり。

②広大地に該当しない条件の例示

広大地に該当しない例を更に補足した。

- ・現に宅地として有効利用されている建物等の敷地 (ex.大規模店舗、ファミリーレストラン等)
- ・原則として容積率300%以上の地域に所在する土地
 - *地域としてはマンション等高度利用が行われている場合が多いと思われる。広大地は戸建分譲用地発を対象とするため。
 - *この規定の容積率は「指定容積率」をいう。実際に広大地に該当するかどうか判定する際には対象地について「基準容積率」をみる必要がある。この場合、指定容積率と基準容積率を比較し、小さい方の容積率について高度利用が適当か、戸建団地としての利用が適当か判断する必要がある。

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{前面道路幅員 (前面道路幅} \\ \text{員が12m未満のとき)} \\ \text{但し最低でも4mとする} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{住居系用途地域4/10} \\ \text{それ以外の用途地域6/10} \end{array}} = \text{基準容積率}$$

指定容積率・・・都市計画の定めにより指定される容積率

基準容積率・・・建築基準法上前面道路の幅員制限によって算定される容積率

- ・開発に際して公共公益的施設の負担が殆ど生じないと認められる土地

③マンション適地の判定

戸建住宅とマンションが混在する地域 (主に容積率200%の地域) では、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、広大地としてよい。

(マンション適地判断基準の参考)

- マンション移行地域 (移行度が高い) の中にある土地
近隣地域又は周辺の類似地域に現にマンションが建てられているし、また現在も建築工事中のものが多数ある場合、つまりマンション敷地としての利用が地域に移行しつつある状態で、しかもその移行の程度が相当進んでいる場合。
- 対象地単独でマンション好適地
現実のマンション建築状況はどうであれ、用途地域・建ぺい率・容積率や当該地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業地への接近性から判断しても、換言すれば、社会的・経済的・行政的見地から判断して、まさにマンション適地と認められる場合。

④広大な市街地農地等、市街地山林及び市街地原野

- ・従来は宅地に限っていたが、これらについても広大地の適用があったとした。但し、造成費の控除はできない。また広大地補正率と宅地比準方式を採用し、いずれか低い額を採用することができる。
- ・倍率地域内の土地の場合
近傍標準宅地 (固評) 1㎡当たりの価格×宅地倍率を評価路線価と置き換える
 - *当該農地の固評×農地の倍率に広大地補正率ではない
広大地規定を使う場合農地、山林等を宅地と同じように評価することとなる。この場合鑑定評価の方が有利ではないかとの疑問が生じる。これについて例えば対象地が1,000㎡の市街地農地等とすると、広大地補正率は0.55となる。
路線価は公示レベル (≒実勢) の80%なので $0.55 \times 0.8 = 0.44$ ∴更地実勢価格の約44%
1,000㎡でも更地価格の44%程度であり、おおよその場合、鑑定評価額と同程度の減額効果はありとえられる。
ただ次のような土地では鑑定評価額の方が有利な場合もありうると思われる。

- ・形状不良等の無道路地
- ・路線価が安い地域にあって、造成条件が劣悪な土地
(造成費は全国一律であり、土地価格に対して造成費の構成割合が高くなる)

(5)平成17年6月17日(資産評価企画官情報第1号)

①広大地に該当する条件の例示(面積基準)

原則として、次に掲げる面積以上の宅地について、面積基準の要件を満たすものとする。

a.市街化区域、用途地域が定められていない非線引都市計画区域

(市街化区域)

三大都市圏・・・500㎡

それ以外の地域・・・1,000㎡

(非線引都市計画区域)・・・3,000㎡

b.用途地域が定められている非線引都市計画区域

市街化に準じた面積、ただし、近隣の地域の状況から、地域の標準的な規模が上記面積以上である場合については、当該地域の標準的な土地面積を超える面積のものとする。

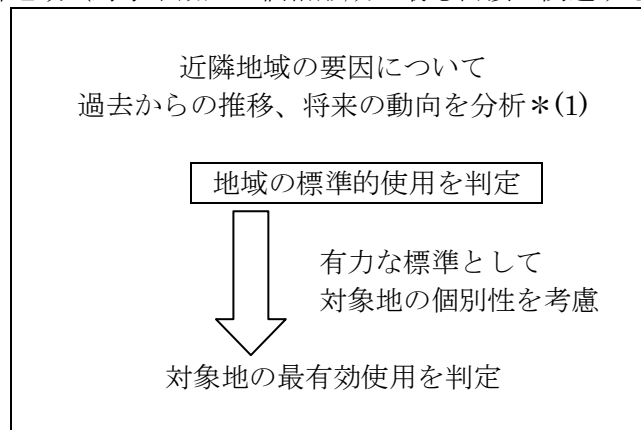
②広大地に該当しないものの例示

現に宅地として有効利用されている建物等の敷地(例えば、大規模店舗、ファミリーレストラン等)は広大地規定の適用はできない。

*しかし戸建住宅が連坦する住宅街に存する大規模店舗やファミリーレストラン、ゴルフ練習場はその地域の標準的使用とはいえないので、適用の可能性があるとしている。この見極めが広大地判定の一番難しい点であると思う。

通達の中には「標準的使用」「最有効利用」等不動産鑑定評価基準の用語が登場する。参考のため不動産鑑定評価基準における標準的使用と最有効使用の判定方法を簡単に示しておきます。

近隣地域(対象不動産の価格形成に最も密接に関連する地域)



* (1)過去はマンション地域であったが、将来は戸建住宅地域となる蓋然性が高い。

現在はその過渡期である→移行地域(このような場合は広大地規定の適用の可能性が充分ある)

* (2)近隣地域における標準的使用・最有効使用の判定

①郊外路線商業地域(近隣地域) 郊外路線商業地(標準的使用)

対象地は大規模店、ファミリーレストランとして利用されている(標準的使用と同じ)

↑広大地適用不可

最有効使用の蓋然性が高い。

②戸建住宅地域（近隣地域） 戸建住宅地（標準的使用）

対象地は大規模店舗、ファミリーレストラン、ゴルフ練習場として利用されているが、客観的にみて場違いである（はやっておらず、潰れそうである）（標準的使用と異なる）。

↑広大地適用可

対象地の最有効使用は、戸建住宅団地であり、現況利用は最有効使用とはいえない。

③市街化調整区域内の土地に係る広大地の評価

- ・「条例指定区域内の宅地」で、都道府県の条例の内容により、戸建分譲を目的とした開発行為を行うことができる場合には広大地に該当する。
- ＊「条例指定区域内の土地」・・・市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域。この地域に該当するかどうかは県の土木事務所で調べて下さい。
- ・市街化調整区域内の雑種地で、宅地に比準して評価する場合については、宅地の場合と同様に取り扱うことが相当である。

2. 広大地規定と鑑定評価どちらを使うのが有利か。

例えば広大地補正率によると $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2$ であり $5,000 \text{ m}^2$ を超える広大地の場合、広大地補正率は 0.35 を下限とする。従って $5,000 \text{ m}^2$ を超える土地の場合、広大地補正率を適用すると損をするのではないかと疑問が生じる。これについては路線価は公示レベル（≒実勢）の 80% なので、 $0.35 \times 0.8 = 0.28$ ∴更地実勢価格の約 28% であり、一般的には鑑定評価額と同程度以上に減額効果があると思われる。

また前に1. (1)④で検討した通り、市街地農地、山林等についても広大地規定は鑑定と同程度以上の減額効果は出せる。


以上より広大地規定の適用が可能であれば、広大地規定の減額率は相当大きく、一般的にみて、鑑定評価を行うのと同程度の減額を出せるものと考えられる（不動産鑑定士としては大変残念）

土田 剛司

お問い合わせはこちらまで

あいき不動産鑑定株式会社

兵庫県神戸市中央区北長狭通4-4-18 富士信ビル3F

 **0120-801-263** TEL: (078) 392-0950 / FAX: (078) 392-0960