

相続税申告時における不動産鑑定評価書の活用について

－①「広大地」の評価－

■はじめに

平成24年2月17日に閣議決定された「社会保障・税一体改革大綱」では、相続税の基礎控除が、現行の「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」から「3,000万円+600万円×法定相続人数」に引き下げられる等、相続税の実質的な増税が盛り込まれていました。

これらは現在のところ、国会において税制改正法案から除外され、消費税の増税問題のみに議論が集中されています。しかし、相続税についても今後議論が続けられることが予測され、国民にとって大きな関心がある問題と言えます。今回は、相続税申告時に「不動産鑑定評価書」を活用していただける一例として、「広大地」を取り上げたいと思います。

■「広大地」の評価

相続税申告時の土地の評価方法の一つとして、「広大地」に該当すると、相続財産の土地の評価額がその土地の路線価の額を下回ることがあります。

広大地の評価方法（国税庁の財産評価基本通達による）は、下記のとおりです。

広大地の評価額＝ 広大地の面する路線の路線価×広大地補正率（※）× 地積

※次の算式により求めた率

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

地積：最大5,000m²まで

<広大地補正率の計算例>

地積	広大地補正率
1,000m ²	0.55
2,000m ²	0.50
3,000m ²	0.45
4,000m ²	0.40
5,000m ²	0.35

具体例を出して説明していきましょう。

(例) 1 m²あたり 30 万円の路線価の土地（地積：1,000 m²）

●路線価評価

$$30 \text{ 万円} \times 1,000 \text{ m}^2 = \underline{3 \text{ 億円}}$$

●広大地評価

$$30 \text{ 万円} \times (0.6 - 0.05 \times 1,000 \text{ m}^2 / 1,000 \text{ m}^2) = 16.5 \text{ 万円}$$

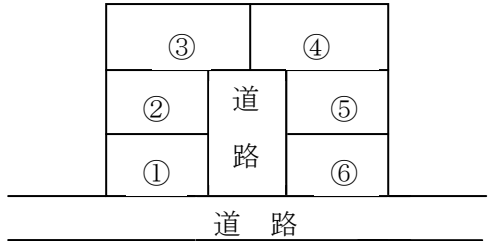
$$16.5 \text{ 万円} \times 1,000 \text{ m}^2 = \underline{1 \text{ 億 } 6,500 \text{ 万円}}$$

3 億円の評価額が、広大地に該当すると、1 億 6,500 万円の評価額になりました。このように広大地に該当することで、評価額が下がる場合があります。

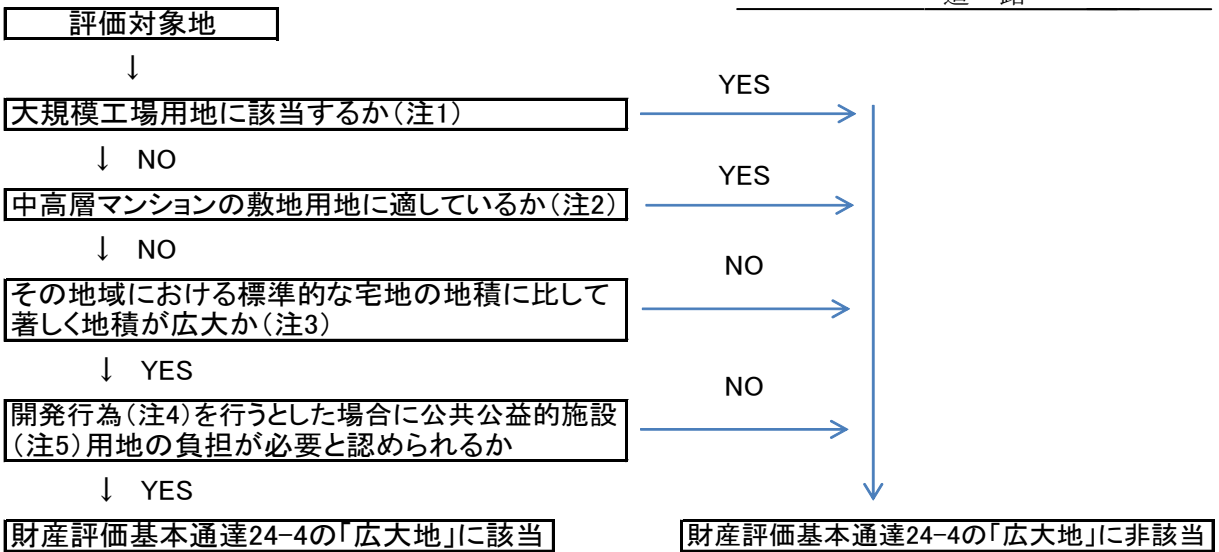
■ 広大地に該当する土地

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』をいいます。（ただし、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は除く。）（財産評価基本通達24-4）

広大地に該当するか否かは、上記の国税庁の財産評価基本通達に従えば、次のフローチャートのとおりです。



<広大地判定フローチャート>



(注1) 大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます（ただし、路線価地域においては、大工場地区として定められた地域に所在するものに限ります。）。

(注2) 中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものとは、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と認められるものをいいます。

(注3) 開発許可を要する面積基準以上であれば、原則としてその地域の標準的な宅地に比して著しく広大であると判断することができます。（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㎡）

(注4) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為とは、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います。

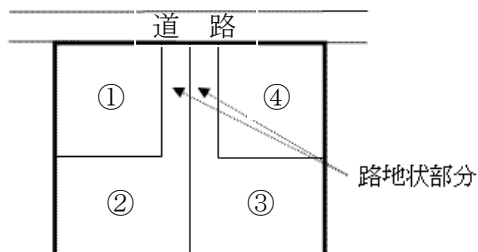
(注5) 公共公益的施設用地とは、道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地をいいます。

■ 広大地に該当しない土地

500㎡以上（開発許可が必要）の土地であっても、下記のような土地は「広大地」に該当しません。

● 有効活用する際に、道路等の潰れ地が生じない土地

下図のように、路地状部分を有する宅地として開発することで道路等の潰れ地が生じない土地は、広大地には該当しません。



● 容積率300%以上の地域に所在する土地

都市計画により指定された容積率が300%以上の地域内にある場合には、戸建住宅の分譲よりも、中高層マンションの敷地用地として適しているため、上記同様に潰れ地が生じないため、広大地には該当しません。

● 郊外型ロードサイドのファミリーレストラン等の敷地の土地

都市の郊外の幹線道路沿いにおいて、店舗・営業所等が連たんしている地域に存するファミリーレストラン等の敷地の土地については、その地域の標準的な宅地の地積がすでに大規模であり、それと同規模である場合には著しく広大であるとはいえないため、広大地には該当しません。

● 市街化調整区域内の宅地

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域で、原則として一定のもの以外は開発行為を行うことができないため、通常、市街化調整区域内の宅地については、広大地には該当しません。

■「広大地」評価における不動産鑑定評価書の活用

財産評価基本通達における「広大地」に該当すれば、これまでに述べてきたように土地の評価額が大きく減額される場合があります。しかし、「広大地に該当しない」と税務署から指摘を受け、否認の上、修正を求められた場合には、評価額は大きく上がってしまい、相続税は増額します。さらに過少申告加算税や延滞税がかかることも考えられます。従って、「広大地」に該当するか否かの判定にはかなりの慎重さが求められます。

そこで、「広大地」に該当するか否かについて判断が必要とされる場合には、不動産鑑定士による「不動産鑑定評価書」がお役に立っています。これまでに述べてきた広大地に該当するか否かについては、ほんの一例であり、実際には多種多様なケースが数多く存在すると考えられます。このように広大地の判断が難しい土地について、「不動産鑑定評価書」をご提供し、判断の根拠をわかりやすくご説明致します。この「不動産鑑定評価書」は、税務署に対する有効な申告資料としてご利用していただけます。

不動産鑑定士による「広大地」の判定においては、周辺地域の自然的、社会的、経済的、行政的な諸条件の影響を十分検討の上、評価対象地の最有効使用を判定します。広大地に該当すれば、土地の分割状態を明示した「土地利用計画平面図（開発想定図）」等を作成して、根拠資料として鑑定評価書に添付しております。

さらに「広大地」に該当せず、広大地評価を行えない場合でも、鑑定評価を行うことにより、路線価評価より評価額が下がるケースもあるでしょう。

「広大地」評価をはじめ、不動産に関する疑問、お悩み事等がございましたら、どのようなことでもお気軽にご相談下さい。

以 上

参考：「財産評価基本通達」国税庁（平成24年5月22日付改正分）

「タックスアンサー」国税庁