

「広大地」の判断実例 安易な判断に注意！

1. 広大地とは

相続税額の計算にあたり、相続財産である土地が「広大地」に該当するか否かによりその評価額が大きく変動し、相続税額に大きく影響してきます。

「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(条件①)、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(条件②)をいいます(評基通24-4)。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(「以下「マンション適地」という)は除かれます(条件③④)。

このように、4つの条件のすべてをクリアする土地が広大地に該当し、次の算式により計算した金額が評価額となります(路線価地域に所在する場合)。

広大地の価額＝広大地の面する路線の路線価
×広大地補正率(※)×地積

(※) 広大地補正率

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

(広大地補正率は0.35が下限)

2. 指定容積率300%の駅から近い宅地の例

評価対象地(約900㎡)は、用途地域が第一種中高層住居専用地域(指定容積率300%)に所在し、山手線の駅から徒歩10分という好立地、路線価も370千円/㎡と地価も高いため、一見すると「マンション適地」に該当し、広大地評価は適用できないと判断しがちな宅地です。

国税庁からの情報(平成17年6月17日付資産評価企画官情報第1号、以下「平成17年情報」という)で、「マンションと戸建が混在する容積率200%の地域は周囲の状況や専門家の意見から判断、300%の地域は原則として広大地に該当しない」とされています。(後述の四角枠参照。)

この例の評価対象地、都市計画による指定容積率が300%のため広大地適用が出来ないと判断しがちですが、前面道路幅員が4.0m～4.3m程度であったため、建築基準法による基準容積率は平成17年情報に記載の200%を下回る160%～170%程度に制限され、広大地適用の可能性がります。

容積率は指定容積率と基準容積率があり、いずれか小さい方の値によって建築が制限されるので都市計

画で定められている指定容積率だけで判断はできません。

また、周囲の状況について都市計画課にヒアリングしてみると、対象地が属する地域は市街地として成熟しているため宅地開発自体は少ないものの、戸建とマンションの開発が半々とのこと。

対象地の周辺を観察すると、戸建住宅が多く立ち並ぶ中、対象地と通路を挟んだ反対側には4階建ての共同住宅が建っており、他にも3～4階建ての共同住宅がいくつか確認されました。

そこで、役所に備え付けられている開発登録簿を確認すると、反対側に建築された共同住宅も他の近隣の共同住宅も1980年代に建築されたものであり、相続日時点(平成24年)の市況とは異なるため比較することができません。

一方、戸建分譲事例は、対象地に近接するところで平成22年に、少し離れた2か所で平成21年、平成23年に宅地分譲が行われていました。

これらのことから、評価対象地は戸建住宅とマンション等が混在する地域に存しているものの、少なくとも平成17年情報の「明らかにマンション等の敷地に適していると認められる地域」には該当しないと判断し、他の条件①②③も満たしていたため、広大地に該当するものとして評価して申告しました。その後、税務調査で広大地評価は問題なしと報告を受けました。

【平成17年情報(抜粋)】

4 マンション適地の判定

評価しようとする土地が、課税時期においてマンション等の敷地でない場合、マンション等の敷地として使用するのが最有効使用と認められるかどうかの判定については、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となる。しかし、戸建住宅とマンション等が混在する地域(主に容積率200%の地域)は、最有効使用の判定が困難な場合もあることから、このような場合には、周囲の状況や専門家の意見から判断して、明らかにマンション等の敷地に適していると認められる場合を除き、広大地に該当する。

一方、容積率300%以上の地域内にあり、かつ、開発許可面積基準以上の土地は、戸建住宅の敷地用地として利用するよりもマンション等の敷地として利用する方が最有効使用と判定される場合が多いことから、原則として、広大地に該当しないこととなる。