

三者の視点から見た

広大地評価の実践事例

JP コンサルタンツ・グループ

小林 登 佐藤 健一

三上 満 齋藤 六郎 安田 修 【著】

はじめに

広大地の評価は、財産評価基本通達（以下「評基通」といいます。）24-4に定められている評価方法です。

$$\text{正面路線価} \times \left(0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000\text{m}^2} \right) \times \text{地積}$$

= 広大地の評価額

算式にすれば簡単です。

正面路線価と評価対象地の地積が分かれば、この算式に当てはめると答えが出てしまいます。

しかし、評価対象地が広大地に該当するかどうかの判断は、そう簡単なことではありません。

- ⇒ その土地は標準的な宅地の地積から見て広大な宅地かどうか？
- ⇒ その土地はマンション適地かどうか？
- ⇒ その土地は道路の開設が必要かどうか？
- ⇒ その土地は最有効使用されている土地かどうか？

このほかにも、判断しなくてはならない事項がたくさんあります。

その土地について、広大地の評価の適用が受けられるか否か

は、評基通に基づく評価作業の判断の中でも、一番頭を悩ますことになります。

1. 大きなリスク

広大地の評価の適用が受けられるかどうかで、評価額の差が1億円を超えることも珍しくありません。相続税の限界税率が50%としますと、税額にして5,000万円の差が出てしまいます。

この税額の差は、あまりにも大きすぎます。

広大地の評価の適用の有無によって、納税者から損害賠償請求等が行われた場合、その金額は莫大になります。相続税報酬の返却だけにとどまらず、税理士事務所としての存在も危うくなってくることもあります。

2. 税理士は不動産に関する専門家ではない

税理士の試験科目は、5科目です。大きく分けると、会計科目と税法科目です。これらが合格となれば、税理士の資格が与えられます。

これに対し、広大地の評価に係る法規は不動産関連法規です。建築基準法、都市計画法等いずれも税理士試験とは無縁なものです。

これらを駆使して税理士が評価額を算出していくことは、専門外となり、ムダな時間と労力をかけることになります。

評基通は評価の画一性・迅速性・簡便性のために制定されたものですが、広大地の評価に関してはあまりにも複雑になりすぎ、税理士一人の判断では、リスクが大きくなりすぎています。

国税当局でも、広大地の評価の判断が複雑となったため、どのようにして良いか困っているというのが現状ではないでしょうか？

相続税等の実務において、私たち税理士は、不動産鑑定士、測量士、土地家屋調査士等の力を借りないとできないのが、この広大地の評価だと思います。

3. 国税評価理論と鑑定評価理論

広大地の評価にかかわらず、国税評価理論と鑑定評価理論の基本的差異については、税理士としてしっかりと理解しておかないと、後日、クライアントから損害賠償を請求されることがあります（現実にあります）。

つまり、換言すれば、不動産鑑定士、測量士、土地家屋調査士等はその道のプロではあるが、税の「専門家」ではないということです。

一例をあげると、鑑定評価における取引事例比較法では行政区域等に関係なく類似取引物件を持ってきて対比させる場合があります。これに対し、国税における評価は、このような取引事例は門前払となるようです（国税における同様取引事例では、同じ行政区域等に限定したものを採用するようです）。

また、同じ行政区域であっても、鑑定評価においては、競売取引物件を類似取引事例として採用することもあるようですが、やはり、国税評価においては門前払となるようです。

一般的に言えることは、鑑定評価理論は、経済的観念が先にきますが、国税における評価はその土地の利用単位（利用区分）が先にくるということです（財産評価通達7-2）。

目次

はじめに

第1章 広大地の定義

1 広大地の評価とは……………	2
2 財産評価基本通達 24-4 ……	5
3 16年情報（資産評価企画官情報第2号 平16.6.29）……………	8
4 17年情報（資産評価企画官情報第1号 平17.6.17）……………	17
5 国税庁・質疑応答事例「財産の評価（広大地の評価）」……………	29
6 広大地の評価方法の変遷……………	50
7 広大地評価の適用を受けるための確認作業……………	54
8 指定容積率と基準容積率……………	61

第2章 事例に学ぶ広大地の評価

事例1 マンション適地① ～戸建住宅と分譲マンションが混在している住宅地～ ……	64
事例2 マンション適地② ～賃貸用の共同住宅が多く建っている土地～……………	70
事例3 マンション適地③ ～マンション移行地の判断～……………	74
事例4 路地状開発か道路開設が必要かの判断……………	78
事例5 共有持分・単独持分による広大地評価の差異……………	82
事例6 市街化調整区域内にある土地……………	86

これらは、鑑定評価と国税評価の違いであって、鑑定評価としては何の間違いでもなく、至極当然のことなのですが、相法22条には当てはまらないということです。

さらに、測量士、土地家屋調査士に等についても同じことが言え、彼らはその道のプロではありますが、税の専門家ではありません。そうすると、最終的には、税のプロである税理士が、総合判断のうえ最終的判定をすることになるかと思いません。

そこで本書は、各分野におけるスペシャリストに意見を求め、それを対比させ、思考過程を述べて、最善の答を導き出しています。ただし、私見であることを申し添えておきます。

読者の人の今後の執務の一助になることを祈念致します。

平成28年3月

執筆者一同

事例 7	土壤汚染地	93
事例 8	一団の土地にある利用単位の異なる土地	110
事例 9	無道路地	117
事例 10	開発許可面積基準以下の土地	121
事例 11	建築基準法上の道路以外の道路に接している土地	125
事例 12	仮換地された土地	130
事例 13	大規模店舗等の敷地	135
事例 14	幹線道路沿いにあるレストラン敷地	138
事例 15	2つの路線に面した土地	141
事例 16	生産緑地の解除ができない土地	145
事例 17	高圧線下の土地	150
事例 18	開発許可逃れで分譲した土地	154
事例 19	相続開始後と売却後の利用状況が異なる場合	160
事例 20	特定路線価の申請と広大地評価	164
事例 21	高低差のある道路に面した土地	168
事例 22	水路に面した土地	172
事例 23	容積率 300%の地域で 4 m 道路に接している土地	176
事例 24	アパート 3 棟を同一管理会社にサブリースしている土地	180
事例 25	都市計画道路予定地	183
事例 26	小規模宅地の適用	187
事例 27	面積判定 (アパートと月極駐車場として利用している土地)	190
事例 28	著しく利用価値が低下している土地	194
事例 29	各種画地補正率の適用	198
事例 30	開発道路の必要性	201

第 3 章 広大地評価の実務におけるポイント

- 1 広大地の評価と相続税申告に当たっての留意事項 …… 212
- 2 税務調査で指摘されている事項と税務調査への対応 …… 216
- 3 広大地の評価のリスクヘッジ …… 224
- 4 広大地の評価の問題点と当局に対する要望 …… 226

第 4 章 裁決事例(要旨)等から見た広大地の評価

- 1 財産評価基本通達 24-4 (広大地通達)の趣旨・目的 …… 231
- 2 財産評価基本通達 24-4 (広大地通達)にいう「その地域」の意義 …… 232
- 3 マンション適地等 …… 232
- 4 広大地の評価を認めた事例 …… 241
- 5 広大地の評価を認めない事例 …… 244
- 6 財産評価基本通達によらない財産評価 …… 246

参考資料

- 1 財産評価基本通達 (抄) …… 248
- 2 都市計画法 (抄) …… 288
- 3 建築基準法 (抄) …… 310
- 4 地価公示法 (抄) …… 330
- 5 生産緑地法 (抄) …… 332
- 6 都市計画法に基づく開発許可等手引書 (さいたま市・抜粋) …… 336
- 7 三大都市圏の特定市 …… 347

第1章

広大地の定義

1 広大地の評価とは

広大地の評価は、単に広い地積の土地すべてに適用があるのではありません。

広い地積の土地であっても、その評価対象地が、

- ① 大規模工場用地に該当しないこと
- ② マンション適地に該当しないこと
- ③ その地域における標準的な宅地に対し、著しく面積が広大であること
- ④ 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められること

この4つをクリアしてはじめて、広大地の評価の適用が受けられます。

広大地の評価が受けられる土地に該当しますと、

広大地の評価＝

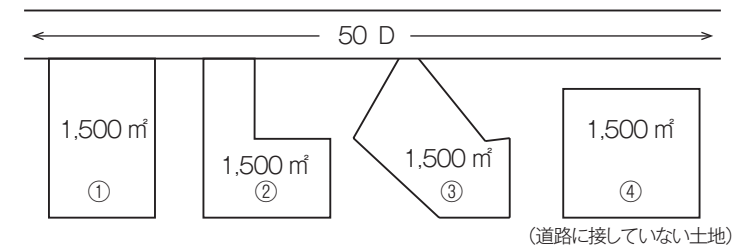
$$\text{路線価} \times (0.6 - 0.05 \times \text{評価対象地の地積} \div 1,000\text{m}^2) \times \text{評価対象地の地積} \quad \text{となります。}$$

この算式に当てはめていけば、評価額は簡単に算出できます。算式を見てお分かりだと思いますが、広大地の評価が受けら

れる土地に該当すれば、最初から40%の評価減（地積が大きくなるにつれて最高で65%の評価減）ができます。

これは大きな評価減です。

ただし、路線価と対象地積が同一であれば、どのような形状・接道状況であっても同じ評価額になってしまうところに大きな欠点があります。



①から④の土地は、広大地の評価方法では、評価額が同じになります。しかし時価である実勢価格（実際に取引される価格）は異なります。

このように、広大地の評価は本来の時価とあまりにも大きな差が生じる可能性があり、遺産分割（その後、実際に売却した時等を含め）の際のトラブルにならないかどうか危惧されます。

そのようなことから、相続税の評価額と、時価との違いについても説明する必要があります。

広大地の評価は、評基通に定める評価方法の中でも極めて特殊で、評価額に大きな影響を与える評価方法です。そのため、税務当局とのトラブルも多く、相続案件の中でも異議申立てや訴訟問題に発展しているものは、この広大地の評価の適用の有

無に関するものが多いと判断されます。

広大地の評価の適用の有無の判断は、不動産に精通している人でも難しいとされています。

その難しいとされている判断が、税理士に求められているのです（税理士一人の判断だけでは難しいのが広大地の評価です。）。

2 財産評価基本通達 24-4

広大地の評価は、財産評価基本通達（以下「評基通」といいます。）24-4に定められ、次のように規定されています。

●財産評価基本通達

（広大地の評価）

24-4 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（定義）第12項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）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《大規模工場用地》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。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。

(1) その広大地が路線価地域に所在する場合

その広大地の面する路線の路線価に、15《奥行価格補正》から20-5《容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価》までの定めに代わるものとして次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額

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

(2) その広大地が倍率地域に所在する場合

その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額を14《路線価》に定める路線価として、上記(1)に準じて計算した金額

(注)

- 1 本項本文に定める「公共公益的施設用地」とは、都市計画法第4条<定義>第14項に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第27条に掲げる教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地（その他これらに準ずる施設で、開発行為の許可を受けるために必要とされる施設の用に供される土地を含む。）をいうものとする。
- 2 本項(1)の「その広大地の面する路線の路線価」は、その路線が2以上ある場合には、原則として、その広大地が面する路線の路線価のうち最も高いものとする。
- 3 本項によって評価する広大地は、5,000平方メートル以下の地積のものとする。したがって、広大地補正率は0.35が下限となることに留意する。
- 4 本項(1)又は(2)により計算した価額が、その広大地を11《評価の方式》から21-2《倍率方式による評価》まで及び24-6《セットバックを必要とする宅地の評価》の定めにより評価した価額を上回る場合には、その広大地の価額は11から21-2まで及び24-6の定めによって評価することに留意する。

広大地の評価の適用にあたっては、この評基通24-4が基本となりますが、実務上の取扱いにあたっては、平成16年6月29日付「資産評価企画官情報第2号」（以下、本書において「16年情報」といいます。）、平成17年6月17日付「資産評価企画官情報第1号」（以下、本書において「17年情報」といいます。）、国税庁・質疑応答事例の「財産評価」の「広大地の評価」を参考にして行っています。

3

16年情報

(資産評価企画官情報第2号 平16.6.29)

2 広大地の評価

広大地の価額は、その正面路線価に「広大地補正率」と広大地の地積を連乗して評価することとした。

また、①いわゆるマンション適地については通達の適用対象でないこと、②広大な市街地農地等、市街地原野及び市街地山林についても、この通達の適用対象であることなどを明確にした。

(評基通 24-4 = 改正、評基通 49-2 他 = 新設)

1 従来の取扱い

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、開発行為を行うとした場合に道路や公園等の公共公益的施設用地の負担が必要と認められる宅地をいう。その広大地の価額は、次の算式で計算される場合（有効宅地化率）を奥行価格補正率に代えて画地補正を行って評価することとしていた。

$$\text{※有効宅地化率} = \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

(参考)

通常の宅地の評価額 = 正面路線価 × 奥行価格補正率 × 各種画地補正率 × 地積

↓

広大地の評価額 = 正面路線価 × 有効宅地化率 × 各種画地補正率 × 地積

2 通達改正の趣旨

従来の広大地の評価方法では、公共公益的施設用地となる部分の地積の算定に当たり、開発想定図等を作成する必要があったが、その作成には専門的な知識が必要なことから、有効宅地化率の算定に苦慮する事例が多かった。また、従来の広大地の評価方法によらず、鑑定評価に基づいて申告又は更正の請求をする事例が目立つようになってきた。これらのことなどから、最近の鑑定評価事例を分析・検討するなどして、広大地の評価方法を見直すこととした。

3 通達改正の概要

(1) 広大地の評価方法

広大地については、上記のとおり、収集した鑑定評価事例を基に、1㎡当たりの鑑定評価額が正面路線価に占める割合と評価対象地の地積との関係を統計学的手法（最小二乗法による回帰分析）を用いて分析・検討を行い、評価の簡便性や安全性にも配慮した次の算式により評価することとした。

広大地の価額 = 正面路線価 × 広大地補正率 × 地積

(注) 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定するが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち原則として最も高い路線価で判定することに留意する。

広大地補正率

(左の算式による広大地補正率の計算例)

(次の算式により求めた率)	地積	広大地補正率
広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000\text{㎡}}$	1,000㎡	0.55
	2,000㎡	0.50
	3,000㎡	0.45
	4,000㎡	0.40
	5,000㎡	0.35

(注) 広大地補正率は0.35を下限とする。

広大地補正率を求める算式は、地積が5,000㎡までの広大地について成り立つものであったことから、広大地補正率を用いた評価方法の適用についても、地積が5,000㎡までの広大地に限ることとした。したがって、地積が5,000㎡を超える広大地については、原則として評価通達5《評価方法の定めのない財産の評価》により個別に評価することになるが、地積が5,000㎡を超える広大地であっても、広大地補正率の下限である0.35を適用することは差し支えない。

(注) 広大地補正率については、端数調整を行わないことに留意する。

(2) 広大地の範囲

評価通達における広大地は、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を通達の中で明らかにした。

なお、「広大地に該当するもの、しないもの」の条件を例示的に示すと、以下ようになる（「(参考) 広大地判定フローチャート」（16ページ）参照）。

(広大地に該当する条件の例示)

- ・普通住宅地区等に所在する土地で、各自自治体が定める開

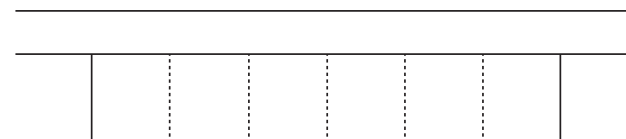
発許可を要する面積基準以上のもの（ただし、下記の該当しない条件の例示に該当するものを除く。）

(注) ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準（例えば、三大都市圏500㎡）に満たない場合であっても、広大地に該当する可能性があることに留意する。

(広大地に該当しない条件の例示)

- ・既に開発を了しているマンション・ビル等の敷地用地
- ・現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地（例えば、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
- ・公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地

(例) 道路に面しており、間口が広く、奥行がそれほどではない土地（道路が二方、三方及び四方にある場合も同様）



(3) マンション適地の判定

評価対象地について、中高層の集合住宅等の敷地、いわゆるマンション適地等として使用するのが最有効使用と認められるか否かの判断は、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になるのであるが、戸建住宅とマンションが混在している地域（主に容積率200%の地域）にあつては、その土地の最有効使用を判断することが困難な場合もあると考えられる。

このような場合には、周囲の状況や専門家の意見等から判断して、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、戸建住宅用地として広大地の評価を適用することとして差し支えない。

なお、評価する土地がマンション適地かどうかの判断基準としては、次のような基準が参考となる（清文社刊『特殊な画地と鑑定評価』土地評価理論研究会（1993年8月）より抜粋）。

イ 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に地域が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

ロ 現実のマンションの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則等が厳しくなく、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への適用について

従来の取扱いでは、広大地の通達上の定義を「宅地」に限っていたが、広大な市街地農地等を戸建住宅分譲用地として活用する場合には、宅地と同様、道路、公園等の潰れ地が生じるのであるから、評価の明確化の観点から、市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野についても、広大地の定義に該当すれば、評価通達24-4の適用がある旨を明らかにした。

なお、市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中に宅地造成費等を考慮してあることから、通達上の造成費については控除しないで評価することになる点に留意が必要である。したがって、広大な市街地農地等、市街地山林及び市街地原野の価額は、広大な宅地と同様に、次の算式により評価した金額となる。

また、評価対象地が市街地周辺農地である場合には、下記算式によって評価した価額の100分の80に相当する金額によって評価することに留意する。

広大な市街地農地等の価額 = 正面路線価 × 広大地補正率 × 地積
(造成費は別途控除しない)

(注) 広大地の定義に該当する市街地農地等について、正面路線価、広大地補正率及び地積の3要素を用いて評価した金額が、その市街地農地等につき宅地比準方式によって評価した金額を上回る場合は、その市街地農地等は宅地比準方式によって評価する。

(5) 広大地補正率と通達上の各種補正率の適用関係

広大地補正率は、1㎡当たりの鑑定評価額が正面路線価に占める割合を基として算出しており、また、鑑定評価（開発法）は、評価対象地の形状、道路との位置関係など、土地の個別要因に基づいて最も経済的・合理的となるような開発想定図を作成し、それに基づき鑑定評価額を算出していることから、鑑定評価額に基づき算出された広大地補正率は、土地の個別要因の事情補正が考慮されているものといえることができる。

このような考え方から、広大地補正率を適用する土地については、土地の形状、道路との位置関係に基づく事情補正、すなわち評価通達15《奥行価格補正》から20-5《容

積の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価》までの定めを考慮せず、正面路線価、広大地補正率及び地積の3要素を用いて評価することとした。

なお、鑑定評価における開発法では、広大地にセットバック部分がある場合、セットバック部分を潰れ地として有効宅地化率を計算していることから、広大地補正率にはセットバック部分のしんしゃくは織り込み済みと考えることができる。このような考え方から、広大地補正率を適用する土地については、評価通達24-6《セットバックを必要とする宅地の評価》は適用しないこととした。

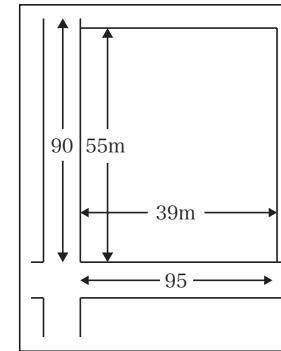
また、都市計画道路予定地となる区域内においては、通常2階建ての建物しか建築できないなどの土地の利用制限を受けることになる。この利用制限については、評価通達上の他の利用制限（例えば、特別高圧線下の土地等）と同様、個々にしんしゃくするのが相当と考えられることから、広大地が都市計画道路予定地内にある場合には、広大地補正率により評価した後、評価通達24-7《都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価》を適用できることとした。

(6) 具体的な計算例

改正通達による広大地の具体的な計算例を示せば、次のとおりである。

(設例1) 広大な宅地のケース

面積2,145㎡の宅地（マンション適地に該当しないなど、広大地の要件は満たしている。）



(計算)

正面路線価 95千円

(広大地補正率)

$$95千 \times \left(0.6 - 0.05 \times \frac{2,145 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} \right) \times 2,145 \text{ m}^2$$

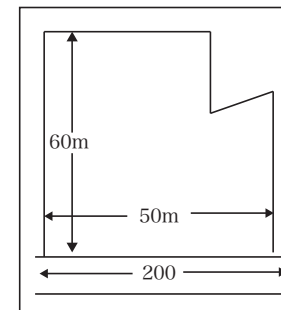
$$= 95千 \times 0.49275 \times 2,145 \text{ m}^2$$

$$= 100,410,131 \text{ 円}$$

- (注) 1 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定するが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち最も高い路線価で判定することに留意する。
2 広大地補正率は端数処理をしないことに留意する。

(設例2) 広大な市街地山林のケース

面積2,800㎡の市街地山林（他の広大地の要件は満たしている。）



(計算)

正面路線価 200千円

(広大地補正率)

$$200千 \times \left(0.6 - 0.05 \times \frac{2,800 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} \right) \times 2,800 \text{ m}^2$$

$$= 200千 \times 0.46 \times 2,800 \text{ m}^2$$

$$= 257,600,000 \text{ 円}$$

- (注) 1 不整形地補正率などの各種補正率は適用しないことに留意する。
2 宅地造成費は別途控除しないことに留意する。