

クローズ
アップ

税額にも多大な影響

知っておきたい土地評価 最終回

土地評価にまつわるこの連載、最終回に当たる今回は、やや個別論になるが広大地判定について言及する。不動産は評価次第で税額が大きく変わってくるので、注意すべき点を確認していただきたい。アドバイザー／河野 栄一

広大地判定における3ステップ

3. 広大地における合理的な分割想定手順について

広大地判定にはさまざまな論点があるが、とりわけ重要な「分割想定」の合理性について言及する。

広大地として認められるためには、「公共公益的施設地（道路潰れ地）の負担が必要と認められる」という要件がある。そこで、この公共公益的施設地（道路潰れ地）が必要か否か、逆からいえば、開発道路を入れないで旗竿地を想定することが合理的か否かについての判定手順を論じたい。なお、本稿は具体的分割想定段階であるから、すでに地域の標準的な宅地の面積については判明していることを前提とする。

第1ステップ：物理的チェック

宅地分割を想定する場合、最初に検討しなければならないことは、そもそも分割地それぞれに物理的に建

物を置くことが可能か否かである。

旗竿地は、建物建築が可能な「有効宅地部分」と、通路にしかならない「路地状地部分」の2要素から構成されている（図1）。

この有効宅地部分に建物が建てられるだけのスペースがないならば、いくら面積が標準的な宅地と同じだからといって、それは現実的な想定ではない。例を見てみよう。図2のような分割を想定したとする。分割地③～⑤は旗竿地想定である。このとき、それぞれの有効宅地部分に建物を物理的に置くことが可能であろうか？ 実は、それには有効宅地部分の縦横幅が何mあるかが重要となる。仮にこの有効宅地部分の面積が100㎡あったとしても、縦10m×横10mと、縦2m×横50mでは、面積は同じでも、後者では建物を物理的に置くことができないのである。

第2ステップ：法的チェック

物理的に建物を置くことが可能で

あることを確認したら、次はそれが合法的に可能かどうかの検討をする。建物建築を想定するに際しては、法令順守を前提とすることはいうまでもないが、旗竿地想定において特に注意が必要なのは、条例と開発指導要綱である。

たとえば、東京都建築安全条例を見てみると、路地状部分の長さが20mを超える場合には、路地状部分の間口は最低でも3mなければ建物建築は認められないことが分かる。したがって、この条例を知らずに、路地状部分の間口を建築基準法上の接道要件を満たす最低間口である2mとした場合、これだけでその想定は実現不可能ということになってしまう。

さらに、開発指導要綱の確認も怠ってはならない。開発指導要綱には最低敷地面積の規定があるのが一般的で、地域によっては、旗竿地における有効宅地部分の最低面積を規定しているものもある。これを知らずに当該面積を下回った想定をしてしまうと、それは合理的な分割想定とはいえないのである。

第3ステップ：経済的チェック

法的にも可能であることが確認できたら、最後に経済合理性の検討を行う。宅地分割における経済合理性とは、「開発道路を入れた上で区画割りした場合における事業利益と、開発道路を入れないで区画割りした場合における事業利益を比較検討し、より事業利益が大きくなるほうを選択する」ことである。これには、不動産鑑定評価基準が定める開

発法に基づく価格を比較するというやり方もある。

なお、開発道路を入ると、①造成費が高くなる②分譲地面積は小さくなるといったデメリットがある半面、①開発エリアの品等（グレード）が上がる②分割地が整形地となることから分割地の単価は高くなる③旗竿地想定よりも早期売却が見込みやすくなるといったメリットがある。したがって、どちらの開発想定が結果として経済合理性が高いのかは、土地の形状や規模などにより大きく左右されるため、一概には言えないのである。

まとめ

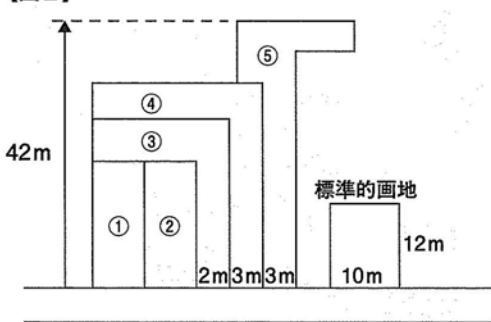
以上の手順を踏まえて初めて合理的な分割想定が可能となる。とかく「旗竿地想定ができるから広大地非適用である」という発想が課税庁側にも先行しがちであるが、これは物理的チェックおよび法的チェックのみにとらわれている場合が多いと思われる。しかし、物理的チェックおよび法的チェックのみをもってして「経済合理性」を証明できるものではないということを、不動産鑑定士として声を大にして言いたい。

(おわり)

【図1】



【図2】



<プロフィール>

河野 栄一 (こうの えいいち)
不動産鑑定士、二級建築士、宅地建物取引主任者。(株)よつば鑑定(事務所は東京と埼玉。http://www.yotsuba-kantei.jp/) 代表。「不動産鑑定士 鑑定理論の要点整理」(住宅新報社)など著書多数。

