

不整形地補正の適用における地積の大きさについて

大阪府堺市財政局税務部固定資産税事務所 川元慎平

1. 【序論】

固定資産税業務に携わって 2 年目となり土地評価を行う中で、補正適用につき明確な基準に乏しいと感じられるのが画地計算法における不整形地補正の適用である。

以前、ある納税者から課税説明を求められた際に、土地の形状が悪いにも関わらず不整形地補正が入っていない理由を問われたことがあり、一定以上の規模がある土地については不整形地補正を適用していない旨を説明したが、その運用について疑問に感じたことがあった。今回、固定資産税課税事務（土地）研修を受講する機会を得、この問題について知識を深めるとともに、自分なりに妥当な運用方法を提案したいと考えた。

以上のことから本稿は、不整形地補正適用の際、地積の大きさについてどのように判断を行うべきかを考えるものである。

2. 【本論】

A) 固定資産評価基準における不整形地

初めに、不整形地補正の概要について固定資産評価基準の内容を確認する。

不整形地補正は、「不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表 4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。」と定められている。

不整形地補正に関する規定がこの文言のみであれば、蔭地割合に応じて附表 4 に定められた補正率を用いることで、統一的に不整形地補正を適用することが可能であると考えられる。

しかし、附表 4（注 2）において「不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。」とされているが、「画地の地積が大きい場合」の大きさが具体的に定められておらず、「不整形地補正率を修正して適用する」方法についても指針が述べられていないため、適用に際して問題となると考えられる。

B) 不整形地補正率修正の是非について

まず、画地の地積が大きい場合に不整形地補正率を修正して適用することが妥当であるかを検討する。

思うに評価基準に定められている画地計算法における不整形地補正の根拠は、財産

的価値と利用価値の二つの点で整形地に比べ劣っていることであろう。土地の形状が悪いことにより、現実に活用できる部分が減少することでの利用価値の減価及びそれに伴う財産価値の減価の両面から考えて、固定資産税評価額についても減価を行うことが妥当である。

しかし、不整形地の画地が一定以上の規模である場合においては、財産的価値と利用価値に減価が認められるとはいえ、画地の地積が小さい場合と比べればその減価は小さなものとなるため、過大に減価を行わないように不整形地補正を修正して適用をすることで固定資産税評価額と該当土地の価値の均衡を図ることができると考えられる。

C) 不整形地補正の修正手段について

それでは、不整形地補正を修正して適用することが妥当であるとして、どのような修正を行えばよいであろうか。

考え得る修正案として、まず一つ目に地積が一定以上の土地については不整形地補正を適用しないとする方法、二つ目に不整形地補正率を修正し、減価の割合を低くして適用するという方法が考えられる。このうち前者の方法は、不整形地の地積が大であるとしても同地積の整形地と比べて多少の減価は認められるため適当でないと思われる。そこで、後者の不整形地補正の割合を修正して適用することで減価の率を減らす方法を採用すべきである。

しかし、様々な用途に用いられる土地に対し、一律に何㎡以上は修正を行うという形をとるのは土地利用の実情にそぐわない。極端な例にはなるが、普通工場地区と大工場地区では土地利用に通常必要であるとされる地積は全く異なるであろう。かといって、個々の土地の有効利用できる地積について個別に確認して不整形地補正の適用率を変更するという方式をとるのは、大量評価を行う固定資産税評価においては困難である。

よって、現実に土地の有効利用をし得る地積の規模を筆ごとに考慮することと、評価の類型化を行うことの折衷案として、まず用途地区の大区分ごと（できれば小区分ごと）に土地の有効活用を決定する。次にその有効利用に用いられている土地の地積の平均を算出し、その用途地区における土地の有効利用に必要な地積がおおよそどの程度なのかを確定する。そしてその地積の 1.5 倍以上の場合、2 倍以上の場合というように区分された地積区分表を作成し、その地積に応じて補正率を変えた附表を所要の補正として定める。

この方式をとれば、形状が悪い画地についてある程度の区分ごとに地積を考慮した上で利用価値及び財産価値の減価を固定資産税評価額に反映させることができる。

固定資産税と同じく土地の評価を行う相続税の土地評価においては、地積を区分して不整形地補正を適用する形式がとられており（下記 附表 4 参照）、同じ不動産を評価することから相続税との間にこの地積区分を行うことができないような特段の相違点が考えられないことから、同じ方法により評価額が算出される方が望ましいと考えられる。

附表 4

地積区分表（平 11 課評 2 - 12 外追加・平 18 課評 2 - 27 外改正）ⁱ

地区区分 \ 地積区分	A	B	C
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

3. 【結論】

以下、不整形地補正の適用について、自身の考えをまとめる。

不整形地補正は評価基準に定められている内容が明確でないことから、実務では運用によってそれぞれの事案につき対応しているといった印象がある。固定資産税土地課税業務に携わっていれば、誰もが一度は不整形地補正の適用について疑問を持つのではないだろうか。

しかし、課税担当者が疑問を持ちながら課税しているような状態では、納税者を納得させることはできない。やはり固定資産評価においては、誰が見てもその適用根拠、方法がわかるように客観的基準を定めて評価が行われねばならない。

そこで本論でも述べたように、土地の財産的価値と利用価値を考慮した場合、画地の地積が大であったとしても、同じ地積の整形地と比較すれば一定の減価は認められるため、不整形地補正を修正して適用することでそれを反映すべきである。

そして、画地の地積が大であると言える大きさはその使用用途によって異なると考えられるため、用途地区ごとにその大きさを定め、適用する不整形地補正の割合を変えることで、上述の通り土地の価値の固定資産税評価への反映及び納税者の納得を得ることが可能になると思われる。

今後も不整形地補正の適用については、実務の中で経験を積みながら、納税者に納得いただけるようよりわかりやすい運用を行うため、理解を深めていきたい。

ⁱ 国税庁ホームページ、「地積区分表（平 11 課評 2 - 12 外追加・平 18 課評 2 - 27 外改正）」
[\[http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/02/07.htm\]](http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/02/07.htm)
 （最終検索日：2014年6月16日）