

広大地の評価について

愛知県安城市総務部資産税課 松田 健太郎

はじめに

当市では、広大地（大規模画地）を評価するにあたり、2種類の評価方法を採用している。10,000㎡以上30,000㎡未満の土地に対しては、「大規模画地補正」という所要の補正を加え、路線価にて評価（市街地宅地評価法）する一方、30,000㎡以上の土地に対しては、状況類似地区を単独で区分し、当該地を標準宅地として個別に鑑定評価（その他の宅地評価法）を行っている。

すなわち、10,000㎡以上30,000㎡未満の土地は、別の土地を標準宅地として路線価評価するのに対し、30,000㎡以上の土地は、それ自体を標準宅地として鑑定評価していることとなる。

今回の研修を受講する中で、この評価方法の使い分けに着目し、本稿を通してより適正な運用方法を検討したい。

広大地の概念

資産評価システム研究センターの平成15年度における調査研究報告書（以下「平成15年度調査研究報告書」という）には、広大地の概念について、次のように整理している。

(1) 絶対的な概念

「規模自体が社会通念上絶対に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは、(2)のように用途別の標準的画地規模と比較する相対的な概念に対し、絶

対的に規模の概念を捉える考え方である。

(2) 相対的な概念

「用途地域及び地域性を考慮し、標準的画地規模と比較して相対的に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは、用途別に標準的画地規模を考え、これとの比較により大規模画地となるか否かを考えるものである。

固定資産税評価以外の考え方

上記、「広大地の概念」について、土地価格比準表及び鑑定評価では、画地評価は標準的な画地規模との比較により増減価する考え方を採用しており、広大地を相対的な概念として捉えている。

一方で、相続税評価においては、「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」（旧財産評価基本通達24-4）という従来の相対的な適用要件から、平成29年度税制改正大綱にて、絶対的な適用要件へと見直しを行っている。

土地の効用と規模格差

平成15年度調査研究報告書では、土地の規模と効用の関係について、以下のよう記している。

土地の規模は、土地利用の基本的な条件になるものであり、適度の規模が必要とさ

れるが、土地は一般的にその属する地域の用途、公法上の規制等により、その地域で最大の効用を発揮しうると考えられる最適画地規模が定まってくる。その最適画地規模を超えると、単位面積あたりの有効利用度は最適画地規模の場合よりも低下するのが通例であり、したがって規模が大きい土地は、その規模が大きいことが個別的要因（画地条件）として減価要因になるケースが多い。しかし、地域の最適画地規模を超える場合においても、規模のまとまった土地が細分化された土地利用に比べて単位面積あたりの土地の効用が増加するケースがあり、この場合、その規模が大きいことが逆に増加要因になる。

このようにいろいろなケースが考えられ、土地の規模の大小については、どちらが価値的に高いかということは一概にはいえず、結局、対象地の属する地域における将来動向の予測をも考慮した地域的特性および対象地自体の最有効使用の判定との関連において判断する必要があるものである。

広大地評価の課題

広大地の評価にあたっては、まず状況類似地域（地区）を広大地のみで区分する方法と、その他の土地も含めて区分する方法が考えられ、さらに、市街地宅地評価法による評価方法と、その他の宅地評価法による評価方法が考えられる。

このとき注意が必要なのは、市街地宅地評価法により評価する場合、奥行価格補正や不整形地補正の適用が過剰補正となる点である。

一般的に、地積が大きい土地は奥行距離も長くなることから、奥行価格補正には、規模に対する減価も含まれているものと考えられ

る。また、不整形地補正についても、地積が大きい土地ほど不整形による減価は小さくなると考えられ、通常の補正率を適用することは望ましくない。

状況類似地域を広大地のみで区分したとき、その広大地が標準宅地として鑑定評価され、標準価格には規模の減価が反映されていることから、さらに奥行価格補正を適用することは二重補正となり、不整形地補正については過剰補正となりうる。

状況類似地域をその他の土地も含めて区分したときにおいても、規模が大きいことに対する広大地補正に加え、奥行価格補正と不整形地補正を適用することは、必要以上の減価となるおそれがある。

市街地宅地評価法にはこうした課題があるのに対し、その他の宅地評価法では比較的適正な評価方法が可能であると考えられる。状況類似地区を広大地のみで区分し、鑑定評価を用いることにより、広大地の個別的要因を反映できるからである。しかしながら、どの程度の規模までを個別鑑定とするのか、広大地をどのように認定するかなど、納税者の納得がいく基準づくりが必要となる。

まとめ

以上のように、地積規模が大きいということは、必ずしも減価要因となるわけではなく、場合によっては増加要因ともなりうるといえる。広大地の捉え方として、相続税評価が絶対的な概念へとシフトしたものの、資産の保有を前提とした固定資産税評価が、資産の処分を前提とした相続税評価と同一の概念である必要はなく、大量一括評価という固定資産税の特徴を踏まえると、相対的な概念で広大地を評価することが適切と考えられる。

一方で、広大地の評価にあたっては、地域性や開発要件など、個別性の高いものが多いことから、その他の宅地評価法を使った鑑定評価も欠かすことはできない。

したがって、当市の「大規模画地補正」については、補正率表に30,000㎡以上の補正率も設定するとともに、住宅系は減価を大きく、商業・工場系は減価を小さくするなど、用途地区ごとに補正率を設けることを提言したい。このとき、地積規模に応じて、奥行価格補正率や不整形地補正率の修正も検討事項とする。

また、原則としては、地積規模にかかわらず、用途地区・状況類似地域の適切な区分により、可能な限り路線価評価を行い、路線価評価では反映しきれない個別的要因があると認められる場合には、個別鑑定を行う運用方針としたい。

【参考文献】

- ・「土地評価に関する調査研究「大規模画地の評価について」
財団法人資産評価システム研究センター、平成16年3月
- ・「土地評価に関する調査研究－規模が過大な土地の評価について－」
財団法人資産評価システム研究センター、平成30年3月
- ・「土地評価に関する調査研究－規模が過大な土地の評価について－」
財団法人資産評価システム研究センター、平成31年3月
- ・「平成30基準年度対応版 固定資産税土地評価の実務ポイント」
一般財団法人 日本不動産研究所 固定資産税評価研究会（編著）、平成28年