

【地積規模の大きな宅地制度の不可思議】

平成 30 年度(令和元年)相続分から、国税庁の規定する旧来の広大地制度が廃止され、現行の地積規模の大きな宅地制度に移行し、以来約 5 年経ちました。

しかし、令和2年 3 月から突如全世界を席卷したコロナ禍という災害により、その後の税務調査は一気に減少し、自ずとこの地積規模の土地評価に関する審査も滞ることになったはずですが、つまり、地積規模の評価制度は調査現場でも熟成したとはとても言い難い状況と推察されます。3 年遅れの状態で令和 5 年になりながら、この世界だけは令和 2 年状態だと言っても差し支えないと思料します(ただし、これは私の独断)。これからこの制度の調査の本番がやってくるはずですが、

地積規模の大きな宅地制度のそもそもの問題点を列挙します(ただし、私の判断に基づくものです)。

- ① 三大都市圏 500 m²以上・その他都市圏 1,000 m²以上の面積に限られること
- ② 適用範囲が路線価図上の普通住宅地区と普通商業・併用住宅地区に限定されたこと
- ③ 傾斜地など(山林・畑・雑種地等)はその傾斜度によって宅地造成工事費が控除できることになったこと
- ④ 同上の造成工事費は宅地(例えば自宅用地)では適用不可のこと
- ⑤ ③について、国税庁が規定する造成工事費は現実的には低すぎて使えず不適切な評価になること
- ⑥ 地積格差補正率(鑑定評価上では有効宅地化率という)が対象不動産の形状道路付け、傾斜度等により相当な差異が生じること
- ⑦ 低路線価(価格水準が低い場所)50,000 円/m²以下などの場合は純山林の可能性があること
- ⑧ 東京 23 区内における指定容積率 300%以上の宅地等は地積規模の大きな宅地に該当させないこと
- ⑨ 東京 23 区内や神奈川・埼玉・千葉の駅近マンション用地で容積率 200%以上は地積規模の大きな宅地制度の適用が必要ないと考えられること
- ⑩ 市街化調整区域内における都市計画法 34 条 11 項及び 2 項のみ地積規模制度を認める不備について

これらの 10 項目をそれぞれの具体的事例を交えて解説します。

まずは①からです。

三大都市圏の内で東京都を例にします。この土地が属する用地地域は第 1 種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%とします。

- ・ A地は面積 500 m²の整形地で、間口 20m、奥行き 25m
- ・ B地は面積 490 m²の整形地で、間口 20m、奥行き 24.5m (奥行補正率 0.97)です。

これらの 2 つの土地はお隣同士にあります(つまり並んでいる)。パッと見はほとんど同じで、違いはBの奥行きが 50cm短いことだけです。正面路線価はA・B共に 300,000 円です。

さて問題です。どちらの土地の評価が高くなるのでしょうか。

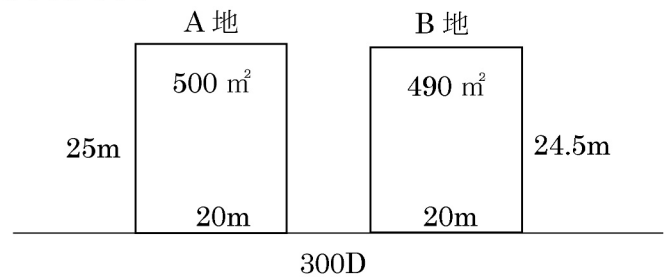
鑑定評価では A 地の方が、面積が 10 m²多い分だけ評価が高くなります。奥行補正率は 50cm の差だと誤差の範囲なので同じと考えます。

しかし、通達評価はかなりの差が生じます。

A地は 500 m²を超えているので、地積規模の大きな宅地に該当します。よって、規模格差補正率 0.8 が使えるために、A地がBより 20%評価が下がる結果になります。

- ・ A地は 30 万 × 0.97 × 0.8 × 500 m² = 11,640 万円
- ・ B地は 30 万 × 0.97 × 490 m² = 14,259 万円

面積が 10 m²少ないのに、B地が 2,619 万円高くなるのは矛盾しませんか。国税庁殿。



株式会社 東京アプレイザル
〒102-0084 東京都千代田区二番町 5-5
番町フィフスビル 4F
TEL:03-6261-9030 FAX:03-6261-9032
メール: tap-info@t-ap.jp

