

不動産の価値講座—⑩地積の大きい土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

^{そーめん}
素面冷食涼しいかな縁^{すく}
「巧言令色鮮^{すく}ナイカナ仁」（論語）をもじった江戸川柳。縁は縁側。

地積の大きい土地は面大地とか、広大地などと言われます。相続における税務評価ではH29財産評価基本通達の一部改正により「広大地」の広大地補正率が廃止され、H30年以降の相続分については新たな「地積規模の大きな宅地」として各種補正を行った上で規模格差補正率を施すこととなった。地積大といっても地域、用途などによってその効用は異なり、一般に不動産鑑定では宅地開発適地であれば面大減価になる場合があり、市街地においてまとまった土地は希少でマンション適地として面大増価となる場合もあります。

具体的な規模で言えば、税務上で「広大地」「地積規模の大きな宅地」とも3大都市圏なら主に500㎡以上の土地となる。かつての「広大地」判定については概して言えば公共公益的施設用地（開発道路）を設ける住宅地等の開発を前提とした利用が対象地の最有効使用のあり方として一般的であれば「広大地」として認められ、広大地補正率が50%以上になる場合もあった。「地積規模の大きな宅地」の規模格差補正率は最大でも29%で従前と比べれば20～36%の差があって資産家優遇だったと言われても仕方ない。当時広大地判定の「意見書」など何本か書いたりしましたが、それによる減価率大なのは少し驚きました。

さて面大地について、その価値は当然ながら需給バランスで決まり、例えばパチンコ店敷地も最近ではメガ店舗が多く事業用定期借地で相応の賃料となる。物流基地はピーク時住宅地に近い価格での取引も見られた。これらは一体利用で減価よりもむしろ増価。住宅開発適地については開発道路による減歩から減価はされても、「地積規模の大きな宅地」の規模格差補正率が上記したように20～29%で路線価ベースのため、不動産鑑定評価によってそれ以上に減価になるかどうかは個々の案件で地価水準、形状、道路付、開発基準等を検討をすることになります。◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452) 1263 (10時～16時)

