monthly relay essay

マンスリーリレーエッセイ

エリグチFP事務所
（東京都千代田区）
江里口吉雄氏

第1回 広大地評価改正と土地活用

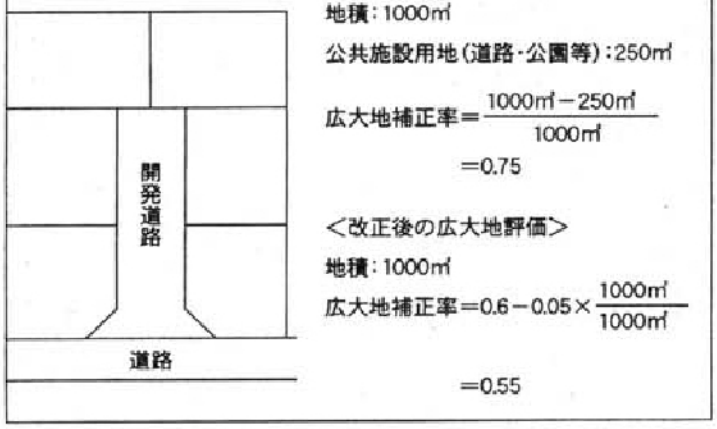
今年元日からの相続が適用対象

広大地評価改正までの衝撃的な実態

平成16年度の財産評価通達の改正でいわゆる「広大地評価」の補正率が激変しました。改正前の広大地評価（注1）は開発想定図を作成して有効宅地率（広大地補正率）を計算していたのですが今年から一気に一律方式（注2・補正率0・6～0・35）になったのです。最大5000㎡の広大地の場合はこの上限の0・35となり、なんと65％の評価減！　になります。この広大地評価の通達改正で相続税が軽減？　と……何人かの専門家が言っていますが、現場で実務を手がける相続FPの立場からは相続税の軽減どころの話ではない衝撃を受けています。

なぜならそもそも一般の（失礼ながらほとんどの）税理士は例外なく広大地なるものを理解しておらずにただの奥行き補正だけで相続における土地の評価を終わらせていたからです。広大地評価をはじめいわゆる不整形地補正やセットバックなどの一般的な評価通達さえも知らないのか分からないのか？　とにかくやっていません。建築の世界や不動産の世界ではこういったセットバックなどはイロハのイですが、どうも税の世界では違うようです。財産評価通達は、建築基準法や都市計画法等の不動産としての土地をそれなりに評価しようと考えられているようですが、悲しいかな不動産苦手の税理士にはこの通達はあまりにも難解なのでしょう。

図①



＜改正前の広大地評価＞

地積：1000㎡

公共施設用地（道路・公園等）：250㎡

$$広大地補正率=\frac{1000㎡-250㎡}{1000㎡}=0.75$$

＜改正後の広大地評価＞

地積：1000㎡

$$広大地補正率=0.6-0.05\times\frac{1000㎡}{1000㎡}=0.55$$

今回の広大地通達改正がさらに具体的事例です。ある土地（1000㎡・路線価300千円とします。

ですから、広大地評価をしない場合と比べてなんと0・35ポイント（0・9↓0・55）も上がり評価額は1億6500万円となります。評価額で1億3500万円も減価したことになります。相続税率が50％でしたら納税額で6750円も違います。この恩恵？　を受けるのは今年の1月1日からの相続になりますから昨年の12月31日に相続があった場合には適用になりません。

不整形の土地ほど不公平な評価に

財産評価通達は広大地評価だけではない

財産評価通達は何もこの広大地評価だけではありません。その他一般的に不動産取引上の減価要因になるところは大半が具体的に評価減になるようになっています。

たとえば同じ路線価に接していても土地の地型が違えば取引上の価値も変わってきますが、当然に財産評価通達においても先に述べた不整形地という評価で減価できるようになっています。ただ、この評価方式も広大地評価同様に実際の取引に反映した公平な減価にはなりませんので、地型によっては現実とかなりかけ離れた減価にしかならない場合が多いものです。

たとえば、（図2）のようにAとBの土地は実際の取引では明らかにBの方が多くなります。従いまして土地の形等によっては評価よりも高かったり低かったりと千差万別で、とても公平な評価とはいい難いと言えます。

またいわゆるセットバックですが、これも実際の現場で確認すると公図とは全く違っていることが多いのです。その他に、高圧線下の土地や都市計画道路がある土地などもそれぞれ評価減になります。

財産評価通達は相続税の土地評価の上でまさに減価要因のデパートのようなものですが、それぞれの評価減を正確に運用して土地を評価していくには不動産と建築の知識がないとさっぱり理解できないという現実にぶつかります。不動産や建築が苦手な税理士にはこの評価通達を駆使して土地の減価をしていくのは至難の業になりかねません。また通達の読み方を推定や法律的にいう準用？　という手法では仕返しが怖い？　ということになってどうしても無難な評価で終わってしまいます。

財産評価は広大地評価だけではないということ…むしろその他の各評価減の運用が複雑に絡んでいくことで評価減は飛躍的に展開していきます。いずれにしましても広大地評価の改正だけに目を奪われてしまいがちですが、本来の不動産特有の各評価減にもっと注目してしっかりと評価していってほしいものです。

納税用遊休地の活用方法が焦点

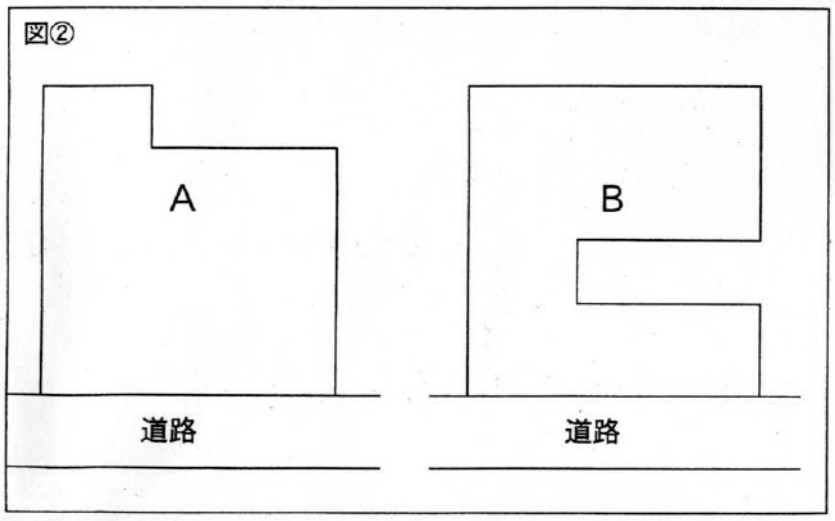
相続税の減額により土地活用が激増

今回の広大地評価で相続税が激減した地主の今後の問題として余った土地つまり納税用に遊休地（物納や売却用地）としていた土地の活用が急浮上することが想定されます。

先の例のように相続税が2割も3割も下がれば高額納税者にとって1億や2億円の減税ということが発生します。相続税が減額になったことで納税用地は、もはや遊休地として目的を失います。何も活用しないでとっておく必要性はなくなります。駅から徒歩圏であれば当然に賃貸アパートやマンションに活用することが出てきます。このことはこれから急激に賃貸アパート・マンションの新築ラッシュになる時代に突入したともいえます。さらに広大地評価の評価が激減した土地は物納などあり得ませんが、建て売りやマンションデベはこれから地主（相続のある）から目が離せなくなります。10年以上ずっと駐車場だった駅前の土地はある日突然に賃貸マンションの工事看板が立つといった時代に突入したわけです。

ただ、この広大地評価改正による相続の減額をしっかりと地主にコンサルして土地活用の提案までのプロセスは誰がやっていくのか。当然にこれは不動産屋さんの仕事になります。「相続には入れない…」と遠慮していた不動産屋さんのチャンス到来です。そしてこのことは不動産屋さんが地主の相続問題の専門家になれる時代の幕開けかもしれません。

図②



注1　広大地補正率＝（広大地の地積－公共公益的施設用地となる部分の面積）／広大地の地積

注2　広大地補正率＝0・6－0・05×広大地の地積／1000㎡

5000㎡の場合は65％の評価減

著者プロフィール

1950年東京生まれ
大学卒業後インドを放浪しヒッピーとなる。帰国後、山尾三省・サカキナナオ等とともに日本のヒッピームーブメントに参画。社会復帰後、ミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年独立系FP事務所を開業。相続FPの養成に尽力している。相続FP研究会理事。相続支援ネット理事。