

地積規模の大きな宅地の評価においては、上記(2)同様、その適用は認められないこととなります。

#### 4 改正後の評価方法についての検討

##### (1) 地積規模の大きな宅地の評価の計算式

※1	※2
評価額 = 正面路線価 × 地積 × 補正率 × 規模格差補正率	
※1 形状（不整形、奥行）等を考慮した補正率	
※2 面積を考慮した補正率	

従来の広大地補正率には各種画地補正や造成費・セットバックによる減価が含まれていましたが、改正後の計算式では、画地補正については上記のとおり算式（補正率 × 規模格差補正率）となり、広大地補正率では含まれていた造成費・セットバック減価については、上記算式とは別にして、計算することとなりました。

##### (2) 規模格差補正率と広大地補正率との比較

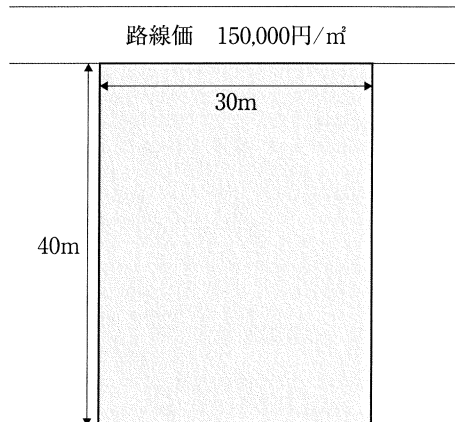
＜規模格差補正率と広大地補正率との比較表＞

地 積	地積規模の大きな宅地の評価				広大地評価	
	三大都市圏		三大都市圏以外の地域			
	規模格差補正率	減額割合	規模格差補正率	減額割合	広大地補正率	減額割合
500㎡	0.80	△20%	—	—	0.575	△42.5%
1,000㎡	0.78	△22%	0.80	△20%	0.55	△45%
1,500㎡	0.76	△24%	0.77	△23%	0.525	△47.5%
2,000㎡	0.75	△25%	0.76	△24%	0.50	△50%
2,500㎡	0.74	△26%	0.75	△25%	0.475	△52.5%
3,000㎡	0.74	△26%	0.74	△26%	0.45	△55%
5,000㎡	0.71	△29%	0.72	△28%	0.35	△65%

## 第2 「地積規模の大きな宅地の評価」 の具体的な計算事例

### 【事例1】

- ・ 現況利用状況：自宅
- ・ 三大都市圏に所在
- ・ 地積 $1,200\text{m}^2$
- ・ 第一種低層住居専用地域に所在
- ・ 東京都の特別区以外の地域に所在
- ・ 容積率100%
- ・ 普通住宅地区に所在



### <判定>

- ① 地積判定 三大都市圏に所在  
 $1,200\text{m}^2 \geq 500\text{m}^2 \Rightarrow \text{OK}$

- ② 工業専用地域に所在するか  
第一種低層住居専用地域に所在 ⇒OK
- ③ 容積率判定 東京都の特別区以外の地域に所在  
100% < 400% ⇒OK
- ④ 地区区分判定  
普通住宅地区に所在 ⇒OK

∴適用できる

### <地積規模の大きな宅地の評価額>

$$150,000\text{円}/\text{m}^2 \times \underbrace{\overset{\text{※1}}{\text{(奥行価格補正率)}} 0.91 \times \overset{\text{※2}}{\text{(規模格差補正率)}} 0.77}_{\text{補正率} \approx 0.70 (\triangle 30\%)} \times 1,200\text{m}^2$$

$$= 126,126,000\text{円}$$

※1 40m以上44m未満 ⇒0.91

※2 三大都市圏に所在 1,200m<sup>2</sup> ⇒1,000m<sup>2</sup>以上3,000m<sup>2</sup>未満 ⇒㊸  
0.90、㉔75

$$\frac{1,200\text{m}^2 \times 0.90 + 75}{1,200\text{m}^2} \times 0.8 = 0.77 \text{ (小数点以下第2位未満切捨て)}$$

### <広大地評価額>

$$150,000\text{円}/\text{m}^2 \times \underbrace{\left( 0.6 - 0.05 \times \frac{1,200\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} \right)}_{\text{補正率} 0.54 (\triangle 46\%)} \times 1,200\text{m}^2$$

$$= 97,200,000\text{円}$$

### <評価差額>

$$126,126,000\text{円} - 97,200,000\text{円} = 28,926,000\text{円} \text{ (約30\%増加)}$$

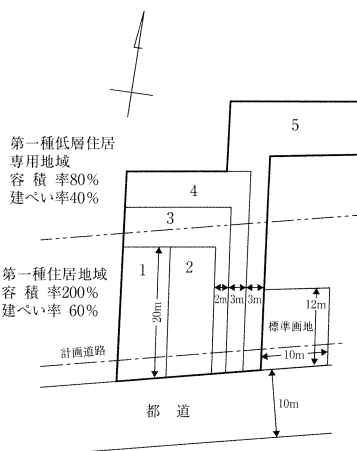
## 第10 鑑定評価と広大地評価

[20] 奥行40m以上の敷地について、財産評価基本通達により評価すべきとして鑑定評価額が否認され、さらに路地状敷地を組み合わせる方法により戸建分譲が可能として広大地評価の適用も否認された事例

(原審：東京地方裁判所平成17年11月10日判決、税務訴訟資料255号順号10199)

(控訴審：東京高等裁判所平成18年3月28日判決、税務訴訟資料256号順号10355)

### 事 案



※被告主張の分割図

### 【概要】

間口	約22.5m	奥行	約42.0m
地積	895.86㎡	地形	不整形

道路条件	南側で幅員約10mの都道に接面		
用途地域	第一種住居地域／第一種低層住居専用地域		
駅距離	約500m	容積率	200％／80％
建ぺい率	60％／40％	利用状況	自用地

### 当事者の主張

#### ◆原告の主張

- ① 本件土地は不整形な画地であり、用途地域が中央部で二分され、住宅用地としては広大であることから、本件土地の評価は、財産評価基本通達（以下「本件通達」という。）の方法によらないことが正当であるが、原判決は、上記の事情については本件通達において一般的に手当てがしてあるとした。しかし、本件土地につき、これによるべきでない特別な事情がないとはいえず、特別な事情の有無は具体的な事案につき個々に判断されるべきであり、原判決は具体的な事情を無視したもので不当である。
- ② 原判決は、原告提出のX鑑定書による評価が、被告（原処分庁）が行った本件通達による評価より大幅に下回ることも特別な事情に当たらないとするが、本件通達は「時価」を評価するに当たり、画一的な方式を提供するものであり、その適用結果に時価との大きな乖離があってはならず、不当である。
- ③ 仮に、本件通達によるべきものであるとすれば、被告は広大地の補正をするべきであった。本件土地は、マンション適地ではなく、三大都市圏の市街化区域内にある500㎡以上の土地であり、公共公

益的施設用地負担の有無を判断することになるが、道路開設の必要がないとする被告主張の分割図は、あまりにも非現実的である。

#### ◆被告の主張

- ① 本件通達は原告主張の特別な事情に対し、全て一般的に手当てがしてあるから、本件通達によるべきである。
- ② X鑑定書は、同一需給圏内と認められない不適切な事例を取引事例として選択しているなど、いずれの算定価格も過小に評価されている等の不合理な点があり、この点の主張は理由がない。
- ③ 本件通達によらない評価方法が正当と是認される「特別な事情」があるというためには、本件通達によることが明らかに本件土地の客観的交換価値とは乖離した結果を導くことになり、そのため実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び本件通達の趣旨に反することになる等の事情が必要であるが、原告の主張する事項がこれに該当しないことは明らかである。
- ④ 本件土地と同様の500㎡から1,000㎡の土地が路地状敷地を組み合わせる方法により戸建住宅分譲用地として販売されている事例が多数存在する。路地状部分は個人が所有する敷地であるから、道路としないことにより、その部分の面積が容積率及び建ぺい率の算定において敷地面積に含まれることになり、より広い建物を建築でき、路地状部分を駐車スペースとして利用することも可能になり、一辺が道路に接する長方形の区画や路地状敷地で道路に接する区画を設けることで、購買者の資力に応じた物件を提供できるのであり、路地状敷地を組み合わせた開発を行うことには十分な経済合理性がある。したがって、本件土地には公共公益的施設用地負担がなく、広大地補正をすべきではない。

### 裁判所の判断

- ① 本件通達は、原告が主張するような事情がある場合、これに対応して評価すべきことを定めており（本件通達20・20-5・24-4）、原告が主張する上記事情が本件通達によらないことを正当として是認すべき特別な事情に当たらないことは明らかである。
- ② X鑑定書が鑑定評価の方法において誤っているとまではいえないが、本件土地が戸建住宅分譲用地として開発するのが最有効使用であるのに、最有効使用を共同住宅等の敷地として取引事例比較法による比準価格や開発法、収益還元法を考慮している点で適切であるとはいえない。
- ③ 広大地に関する公共公益的施設用地負担の有無については、近隣市内において道路を新設せず、路地状敷地を組み合わせる方法により戸建住宅分譲用地として販売されている事例があることなどから、被告主張の分割図が現実的ではないとはいえず、本件通達のうち広大地に関する部分を適用しなかったことは相当である。

### コメント

本事例において、原告は、主たる主張として、財産評価基本通達による評価ではなく、鑑定評価額による時価を適正な評価額と主張しました。

さらに予備的主張として、広大地評価を主張し否認されている事例です。

本事例のポイントは、奥行が最大で40m以上ある敷地についての公共公益的施設用地の負担、すなわち開発道路開設の要否です。

## 不動産鑑定士の視点

### ◇原告の主張の矛盾点

原告が主として主張した鑑定評価では、本件土地の最有効使用を共同住宅等の敷地と判定し、これを前提に取引事例比較法、開発法、収益還元法を適用しているにもかかわらず、予備的主張で広大地評価（戸建住宅分譲用地を最有効使用として評価）を主張しており、評価理論上の矛盾を裁判官から指摘されています。当初から予備的主張で広大地評価を考えているならば、鑑定評価上も最有効使用が戸建住宅分譲用地であることを前提に評価すべきだったと思われます。

### ◇被告主張の分割図の考察

次に、被告主張の分割図について、不動産鑑定士の立場から考察します。被告の主張によると、標準画地の規模は120㎡となっています。

被告主張の分割図は各画地の規模がばらばらであり、特に画地5は大きすぎて被告の主張する標準画地（120㎡）の2倍以上あり現実的な分割とはいえません。この点について被告は、購入者の多様なニーズに合わせた方が、選択の幅があって良いから不合理な分割ではない旨主張していますが、この主張は現実の宅地分譲の市場の観点から誤りであるといえます。

一般的に宅地分譲業者は、その地域の需要に合致した総額に見合う画地（標準的）規模になるように区画割を計画します。

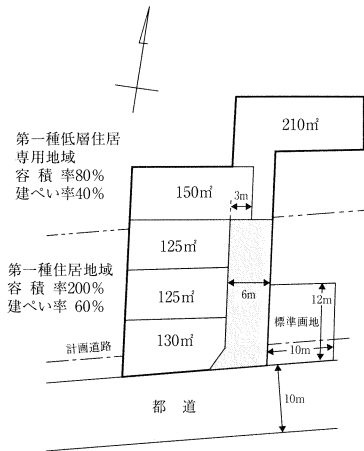
開発地全体の面積、形状にもよりますが、開発許可基準面積以上で分割することはあっても、その2倍以上の地積の区画割をすることはほぼありません。路地状地による開発が行われている地



域であっても、1棟敷延がほとんどであり、3棟敷延は現実的ではありません。路地状部分の幅が合わせて8mにも及ぶ点について、被告は路地状部分は駐車場の敷地としても有効に使える旨説明していますが、逆に駐車場の敷地としてしか使用できず、有効宅地部分（実際に建物が建築できる部分）は著しく減少します。むしろ開発道路（本事例では6mと考えられます。）を設けた方が有効宅地部分がより増え、各画地の間口と奥行もバランスのよい宅地となると思われます。

納税者側の開発想定図面は公表されていませんが、上記の点を踏まえた想定される開発図は次のとおりです。

本事例は広大地評価が適用されるべき案件と考えられます。



### 改正後の取扱い

改正後は、開発道路の必要条件がなくなりますので、本事例については、地積規模の大きな宅地の評価の適用が可能なものと思われま

す。