

## 土地評価をめぐる最近の動向

相続税や贈与税を計算する際に、頭を悩ませることの多かった広大地評価や土壤汚染地評価ですが、最近の通達改正や資産評価企画官情報により、少しずつ、確実に明確になってきました。

### 1. 広大地評価

財産評価基本通達の一部改正（平成16年6月4日付）で明らかになった新しい広大地評価については、シンプルな方法が明示されました。

今まで、広大地の評価は、住宅地の中にある、被相続人の自宅だった土地を、いくつかの分譲地に開発したとしたならば、という前提で宅地開発想定図を描いていました。道路として提供する部分がここ、ごみ置き場はここ...という具合に、実際は開発を行わないのに、不動産の専門家をお願いをして、図面を作成し、開発時にどれだけのつづれ地が生じるかを個別に把握していました。お金も時間もかかりますし、実際に開発するわけではないので、市役所に開発にかかる規制を尋ねに行っても、先方も弱り顔です。この作業をするかどうかは、その土地の面積が150坪ちょっと（正確には、三大都市圏では500㎡）を目安にしていました。「150坪」と聞いて、意外に身近な問題だと感じられた方も多いのではないのでしょうか。

さて、下記が新しい広大地の評価方法です。

広大地の価額 =

正面路線価 × 広大地補正率 × 地積

広大地補正率 =

$0.6 - 0.05 \times (\text{地積} / 1,000 \text{ m}^2)$

（注）広大地補正率は0.35を下限とする

なお、広大地の評価は、既に開発が終わっているマンションやビルの敷地、大規模店舗などの敷地については認められません。その広大な土地を分割することなく利用することが合理的...つまり、その土地がマンション適地と判断されれば、この評価減は行えないのです。

そこで、通達のあらまし（平成16年6月29日付）のマンション適地の判定を参照すると、

イ 近隣地域又は周辺の類似地域に現にマンションが建てられているし、また現在も建築工事中のものが多い場合、つまりマンション敷地としての利用に地域が移行しつつある状態で、しかもその移行の程度が相当進んでいる場合

ロ 現実のマンションの建築状況はどうであれ、用途地域・建ぺい率・容積率や当該地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施

設や商業地への接近性から判断しても、換言すれば、社会的・経済的・行政的見地から判断して、まさにマンション適地と認められる場合

という判断基準が明らかにされています。ここに該当しなければ、戸建住宅用地として広大地評価を適用して差し支えない、ということです。

### 2. 土壤汚染地評価

平成15年2月からの土壤汚染対策法の施行によって、不動産の売買では土壤汚染を意識する機会もぐっと増えてきました。改善費用を売買価格に織り込んだり、改善費用を売主に請求できることをはっきり認識しあう、そんな取引も当たり前になってきました。

相続は、その納税資金の捻出、底地の整理など、不動産が大きく動くときでもあります。その不動産が土壤汚染地であったら、その処分に著しく困難を伴うケースも出てきます。その土地の当初の売却希望価格や相続税評価額より、汚染改善費用の方が金額が大きいのということになると、納税についても再検討する必要が生じてくるでしょう。

資産評価企画官情報（平成16年7月5日付）によれば、土壤汚染地の評価について、以下のように、基本的な考え方を取りまとめています。

土壤汚染地の評価額 =

汚染がないものとした場合の評価額

- 浄化・改善費用に相当する金額

- 使用収益制限による減価に相当する金額

- 心理的要因による減価に相当する金額

これは、『原価方式』による算式で、これ以外には、『比較方法』『収益還元方法』の2手法があること、そしてその2手法は現段階では標準的な評価方法とすることは困難であるとの見方が示されています。

しかし、最も問題なのは、「課税時期において、評価対象地の土壤汚染の状況が判明している土地」にしかこの評価減の適用がないということなのです。生前に土壤汚染の状況が明確に把握できていればいいのですが、「可能性がある」程度では適用できません。

また、土壤汚染は、どの土地から発見されるかも分かりません。30年前、庭の造成をしたときの盛土から...ということもあり得るのです。

このほかに、市街化調整区域内の雑種地の評価についても、新たに「しんしゃく割合」の考え方が明らかにされています。今後も、改正や情報には要注意です。

（担当：阿部史穂）