土地家屋調査士が明かす 土地活用の秘策

〈第5回〉広大地評価の戦略的活用法

TUK会幹事
和田清人

昭和41年1月26日大阪市生まれ。昭和63年近畿大学理工学部卒業後、制御機器メーカー勤務を経て、平成14年和田清人測量登記事務所を開設。大阪土地家屋調査士会の理事を務める傍ら、相続専門FPとして、遺産分割や相続税対策のアドバイスも行う。土地家屋調査士・測量士・AFP・宅地建物取引主任者・マンション管理士

広大地ってどんな土地？

土地の単価は、あるラインを超えると、面積が増加すればするほど下がっていくという事実をご存知でしょうか？

市街化区域において1000㎡（三大都市圏の一定の区域では500㎡）以上の土地を、戸建て住宅分譲用地として開発しようとした場合、開発許可の条件として道路・公園・ごみ置場などの公共公益施設用地の提供が義務づけられています。このような宅地を「広大地」といいます。この広大地に該当するかしないかは、次の要件で判定します。

●広大地の要件

①その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地であること（例、三大都市圏の市街化区域…500㎡、ただし例外あり）

②開発行為を行う場合に、公共公益的施設用地の負担が必要であること（セットバックや道路の一部提供は該当しません）

③いわゆる大規模工場用地およびマンション適地に該当しないこと（マンション適地か否かの判断は、周辺地域の標準的使用の状況を参考にしますので、戸建て住宅とマンションとが混在している地域では、判断が困難な場合もあります。）

●広大地に該当しない場合

①すでに開発を完了しているマンション・ビル等の敷地用地

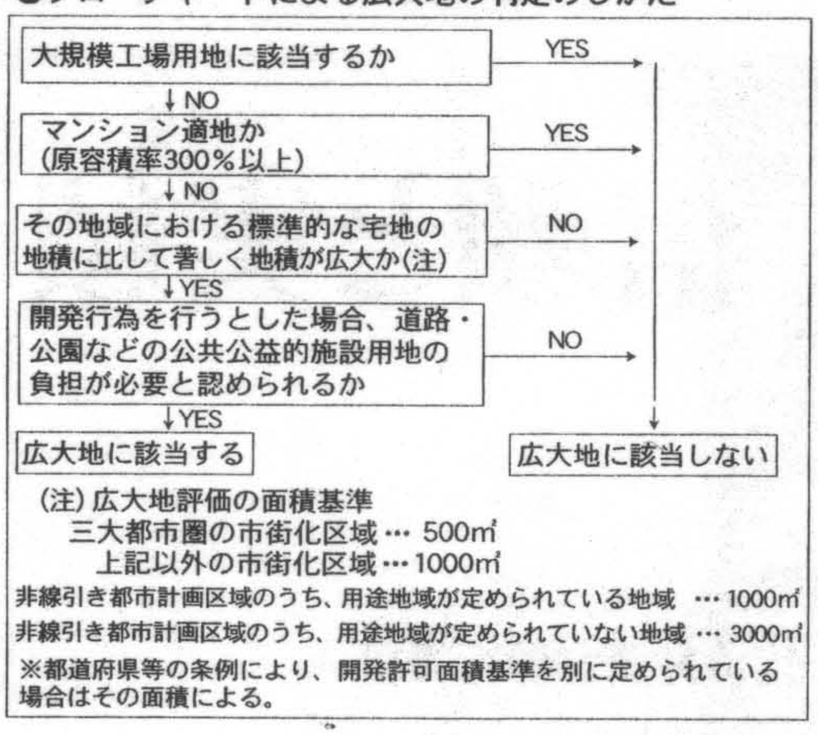
②現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地（たとえば、大規模店舗、ファミリーレストラン等）

※ただし、戸建て住宅が連たんする住宅街にある大型店舗やファミリーレストラン、ゴルフ練習場等は、その地域の標準的使用とはいえないことから、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」には該当しません。

③原則として容積率300％以上の地域に存在する土地

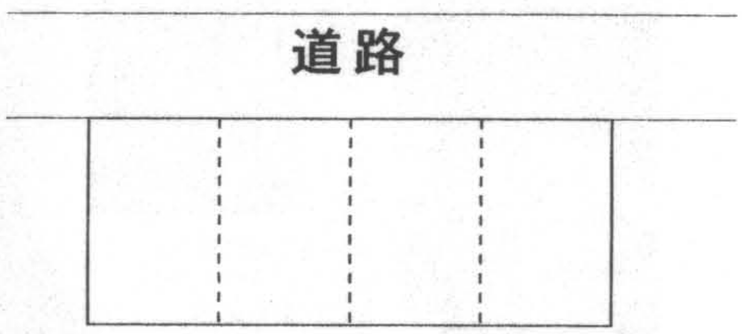
④公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地（いわゆる羊羹切りでは潰れ地が発生しません）

●フローチャートによる広大地の判定のしかた



広大地に該当しない？

土地の形状や地形にもよりますが、1000㎡クラスの広大地の開発で25～30％の道路等公共用地が必要になってきます。当然、この公共用地部分の市場価値はゼロです。つまり、広大地の市場価値は、一般の土地に比べて大きく下がることになります。



相続税評価においては、この公共用地部分（潰れ地）を適正に評価して減額する規定が設けられています。これが広大地評価の規定です。この広大地の評価方法は、非常に簡単で、しかも、大きな評価減が可能です。半面、広大地として認められなかった場合のリスクが大きい規定です。その分、この規定の適用を受けられるかどうかの判断が非常に重要になります。

万が一、広大地として相続税の申告をした後で、広大地に該当しないと判断されてしまうと、その後の資金計画が大幅に狂ってしまうことになります。広大地の判定については、必ず専門家にご相談ください。

●平成16年1月1日以降の広大地の評価方法

$$\text{広大地の評価} = \text{正面路線価} \times \left(0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1000\text{㎡}}\right) \times \text{地積}$$

※（0.35を下限とする）

戦略的活用事例

このような広大地評価について、戦略的に活用する方法がないか一緒に考えてみましょう。

ただし、ご検討の際には、法令その他の改正や、財産条件をトータルに判断する必要があります。

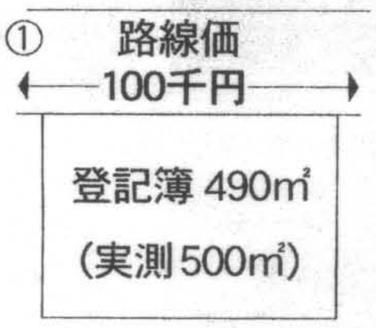
（以下の設例は、評価対象地が三大都市圏にあり、地積以外の要件は考慮しないものとします）

①開発許可面積基準ぎりぎりの土地の場合

市街化区域では1000㎡（三大都市圏の一定の区域では500㎡）ぎりぎりの土地については、必ず実測するようにしてください。「縄のび」により地積が増え、広大地の適用を受けられる可能性があります。

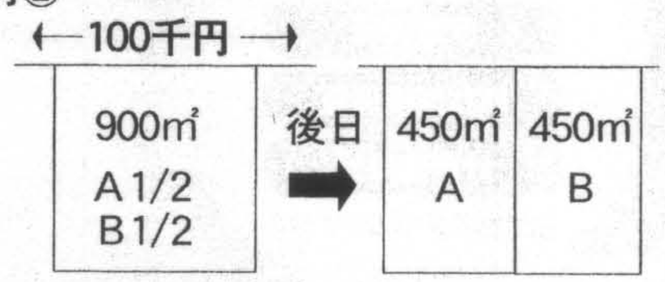
※「縄のび」とは、明治初年の地租改正事業の際に、課税額を下げるためにわざと面積を小さく測量したことをいいます。特に、明治初年から分合筆がなされていない土地などは、「縄のび」の可能性があります。

この場合、実測の結果、広大地に該当すれば、当初4900万円の評価額が2875万円になり、2025万円の評価減が実現します。測量費用を差し引いても、十分にメリットがあります。



②分割すると、広大地にならない場合

たとえば、900㎡の土地をA・Bの2人で2分の1ずつ相続する場合、単純に分筆してしまうと、各自450㎡ずつになり、広大地の適用を受けることができません。分割協議を工夫し、まず共有で相続して、後日、共有物を分割する形にするという方法が考えられます。この場合、遺産分割協議を工夫するだけで、当初9000万円の評価額が4995万円になり、4005万円の評価減が実現します。



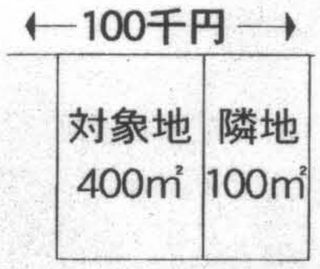
③お隣の土地を買う場合

広大地の適用をぎりぎり受けられない土地の場合、お隣の土地を譲ってもらうという方法も考えられます。仮に、対象地が400㎡の場合、お隣の土地100㎡を、借入金1250万円で購入すると、広大地の適用を受けることが可能です。

その際、当該地主の生前に同一人名義で購入すること、また、誤解を避けるために合筆しておいた方がよいでしょう。（大きな費用はかかりません）この場合、当初4000万円の評価が2875万円になり、債務控除1250万円を合わせると、2375万円の評価減が実現したことになります。

生前に対策を済ませておくと、負担したお隣の土地の分筆費用および購入後の合筆費用は、相続財産総額を減らすことにつながり、二重にメリットがあります。他の要件を考慮しないとして、相続税の税率が50％（最高税率）に該当する人の場合は、2375万円×50％＝1187・5万円の節税になります。

「1250万円で土地を買ったら、約1200万円税金が下がった」つまり、ほとんどタダで土地が手に入ったことになります。



隣接地の購入で税額半分も可能

編集協力・TUK会

TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するためのよきアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆さまの立場にたって、皆さまに心から喜んでいただくためのご提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研さんに努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。