

23 土地・家屋

税理士法人UAP・公認会計士・税理士 後 宏治

国税庁統計によると、相続税の課税遺産に占める土地・家屋の割合は、平成21年度で約6割であり、相続税実務の中でこれらの評価とその特例の適用は非常に重要な位置を占める。また、1件当たりの評価額が相対的に大きく、税務否認を受けると税額に与える影響が大きくなるため、これらについて慎重な取扱いが必要である。近年の税務調査における否認の傾向としては、主として①広大地の評価減にかかるものと②小規模宅地の評価減特例の適用にかかるものが増加している。

①の広大地は、平成16年の財産評価基本通達（以下、「評基通」という）の改正により、

評価実務が大幅に変更されていることから、現在では最も税務調査における指摘やトラブルが多い項目となっている。

また、②の小規模宅地の評価減特例は、平成21年の税制改正により適用がより厳格化されているという趨勢の中、被相続人とその家族の居住形態等が変化している現況下で、やはり、税務調査での指摘が多くなってきている。

本稿では、税務調査で指摘を受けたこれらに係る事例について否認されないようにする事前対応等の留意点を説明する。

事例
01

現に有効利用されている宅地と広大地評価減

子Aは父からの相続により市内の幹線道路沿いにある近隣商業地域内の土地1,500㎡を取得した。本件土地は大規模家電量販店の店舗兼駐車場（貸屋建付地）として賃貸している。本件土地が接する市内の幹線道路沿いには、古くからの大規模店舗、事務所、ファミリーレストラン、複合商業施設がいくつか点在しているが、最近は近隣住民の高齢化により撤退や店舗閉鎖が目立ってきている。また、それら周辺には戸建住宅と低層アパートが密集している。Aは本件土地を広大地として減額補正を行い相続税の申告をしたところ、税務調査官から本件土地は現に宅地として有効利用されているため広大地には当たらないとして否認された。

問題の所在

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）は広大地に該当しない取扱いとなっているため、本事例における評価対象地が宅地として有効利用されているかどうか問題となる。

解説

① 広大地の評価（評基通24-4）

1 広大地の意義

広大地とは、①その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大な宅地で、②都市計画法に規定する開発行為（主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の

用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう)を行うとした場合に、公共公益的施設用地として相当規模の負担が必要と認められるものをいう。

2 広大地の評価額

広大地の評価額は、その広大地が路線価地域に所在する場合には、原則として、その広大地の面する路線の路線価に、次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した評価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額によって算出される。なお、広大地補正率は0.35が下限とされ、また、端数整理を行わないこととされている。

【算式】

<p>広大地の評価額 = 正面路線価 × 広大地補正率* × 地積 ※ 広大地補正率 = 0.6 - 0.05 × 広大地の地積 / 1,000㎡</p>

3 広大地評価減の趣旨

広大地に大幅な補正減額を認めた趣旨は、評価対象地が著しく広大で、その最有効使用である戸建て宅地とするために都市計画法に規定する開発行為が必要とされる場合には、道路、公園等の公共公益的施設用地として相当な「潰れ地」が生ずるという個別事情を勘案して、その宅地につき評価減額を行うこととしたものである。この趣旨からすると、財産評価基本通達における広大地は、戸建宅地として開発するとき「潰れ地」が生じる土地であることが前提とされていることがわかる。

② 広大地の範囲

1 広大地に該当しないもの

税務上、広大地に該当しないものの例示としては、①既に開発を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）などがあげられる。

これらの土地では、都市計画法の開発道路が必要とされないため、広大地評価の前提とされている戸建宅地開発時の「潰れ地」が生じない。したがって、これらの土地は広大地に当たらないと判定される。

2 有効利用の判定基準

現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地として、大規模店舗、ファミリーレストラン等が例示としてあげられているのは、これらが比較的規模の大きい土地の有効利用形態の一つだからである。

現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地かどうかは、単に建物等を建てて利用しているか否かということではなく、その地域の標準的使用、すなわち、最有効使用の建物が建っているかどうかで決まる。

したがって、一般にいう「郊外路線商業地域」（都市の郊外の幹線道路、国道、都道府県道等沿いにおいて、店舗や営業所等が連たんしているような地域）に存する大規模店舗等の敷地は、宅地として有効利用されていると判断される。

他方、戸建住宅が連たんする住宅街にある大規模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ので、現に有効利用されているとはいえず、したがって広大地に該当する。

3 当てはめ

本事例の場合、幹線道路沿いに大規模店舗、事務所、ファミリーレストラン、複合商業施設があるという事実を、①大規模店舗等が連たんしている、とみるか、②大規模店舗はバラバラと点在しているだけだと見るかにより判定が異なる。

①のようにみれば、最有効使用が大規模店舗等であると判断され、広大地には該当しないことになる。他方、②のように見れば、最有効使用は戸建住宅等ということになり、そうだとすると、本件土地は広大地に当たるということになる。

なお、本事例では建物及びその敷地を家電量販店に賃貸しているが、一般に、ロードサイドで店舗展開している業態では、土地を購入して事業展開すると収支が赤字になるため、賃借によりテナントとして店舗運営していることが多い。本事例の土地がこのような地域にあるのであれば、土地の買い手として大規模店舗等を想定することはできず、宅地分譲業者に売ることが一番高く売れるということも十分考えられる。そうだとすれば、最有効使用は戸建住宅ということになり、広大地に該当することになる。

POINT 否認されないためのアドバイス

大規模店舗等が点在しその周辺を戸建住宅が取り巻く幹線道路沿いの土地の場合、その最有効使用が大規模店舗なのか戸建住宅なのか見解が分かれることが多い。①大規模店舗等が土地を購入して事業展開しているか、②近隣市場における同規模の土地の売買実例等を調査し、現実には戸建業者への売却が一番高く売れると見込まれる場合には、現在は店舗敷地として有効利用されているけれども、真の最有効使用は戸建住宅であり、将来、開発により潰れ地が生ずる土地であることを疎明することが必要である。

事例 02

マンション適地と広大地評価減

相続人Bは被相続人である父から市内の市街化区域にある駐車場地1, 100㎡を相続した。その土地は路線価方式で評価する地域に所在しており、その用途地域は近隣商業地域、容積率は300%であった。市内の1, 000㎡以上の土地は都市計画法上の開発許可が必要であること、同地域は戸建住宅とマンションが混在している地域であるものの、近年はマンション建築が少なく、戸建分譲が多くなっていることから、Aは、この土地の相続税評価について広大地の評価減を適用して申告したところ、税務調査において、容積率が300%の土地については広大地補正率を用いた減額評価はできないとの指摘を受けた。

問題の所在

広大地からは「中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの」（いわゆるマンション適地）が除かれるが、本事例では、評価対象地がマンション用の敷地に適したものであるか否かが問題となる。

解説

① マンション適地と広大地

財産評価基本通達の定めでは、広大地からは、①大規模工場用地に該当するもの、及び、②中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除かれている（評基通24-4）。

②の「中高層」とは、原則として「地上階

数3以上」のものをいい、「集合住宅等」とは、分譲マンションと賃貸マンション等をいう。また、「適しているもの」とは、その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。したがって、②は、いわゆる「マンション適地」と呼ばれている。

② マンション適地の判定基準

1 税務上の取扱い

評価対象地がマンション適地であるならば広大地には該当しないこととされている理由は、①財産評価基本通達における広大地は戸建宅地として開発するときに潰れ地が生じる

土地であることが前提とされていること、②一般に広大地であっても不動産の売買市場の需給関係等を勘案して一体利用することが合理的である場合には、潰れ地が生ぜず減価を行う必要がないとされることからである。

したがって、マンション適地か否かは、評価対象土地を一体利用することが合理的か否かで判定することになるが、それは評価対象地の最有効使用がマンションか戸建住宅かを判定することと同じである。すなわち、評価対象地について、マンション敷地等として使用するのが最有効使用と認められれば、マンション適地と判定されるが、それは、基本的には、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考として判定することとされている。より具体的には、評価対象土地の属する地域によって以下のとおり判定することとなっている。

(1) 容積率が300%以上の地域内の土地

容積率が300%以上の地域内にある大きな土地は、戸建敷地よりもマンション敷地として利用の方が最有効使用と判定される場合が多いため、原則として、広大地に該当しないと判定される。

(2) 戸建住宅とマンションが混在している地域内の土地

主に容積率200%以下の地域内においては、戸建住宅とマンションが混在している地域が多く見られ、このような地域では、

その土地の最有効使用を判断することが困難な場合もある。

このような場合には、周囲の状況や専門家の意見等から判断して、明らかにマンション用地に適していると認められる土地を除き、戸建住宅用地として広大地の評価減を適用することとして差し支えないこととされている。

2 当てはめ

本事例へ上記税務上の取扱いを当てはめると、評価対象地は容積率300%の地域内にあるため、マンション適地と判定され、広大地には該当しないことになる。

PO/NT 否認されないためのアドバイス

容積率が300%の地域内の面大地は原則としてマンション適地として判定されることになる。ただ、容積率が300%以上であっても、現実に戸建住宅とマンションが混在している地域で、かつ、かつてのマンション地域が戸建地域に移行している状況にあるなどその地域の個別事情がある場合には、最近ではマンション開発事例がなく、戸建分譲開発事例がほとんどであることを、売買市場の需給関係者等であるマンション業者や戸建分譲業者から意見を徴収し、さらに土地の売買事例を別途収集するなどして、調査官へ疎明することにより否認を受けないことも可能だと考えられる。

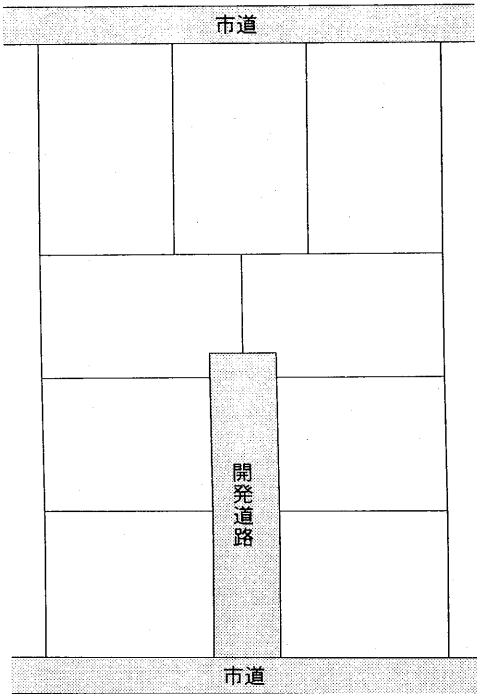
事例 03

路地状開発が可能な広大地

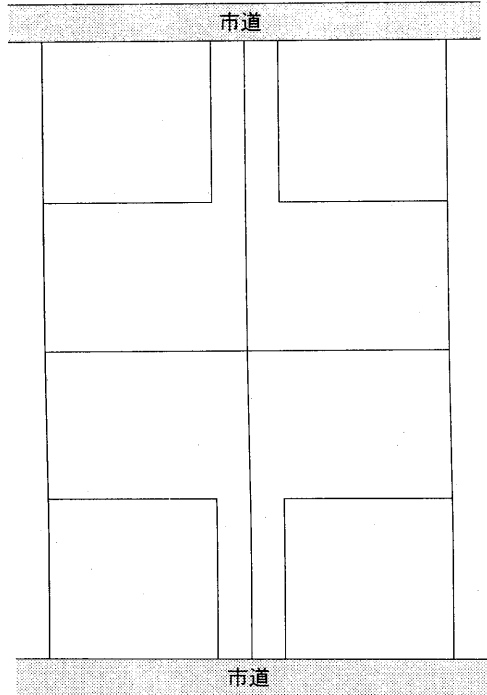
C氏は父親の相続により、土地1,200㎡を更地で取得した。本件土地は良好な低層住宅が連なる地域に存在し、その最有効使用は「低層戸建分譲用地」であることが明白であったため、専門の不動産業者に依頼し、開発図面を作成してもらったところ、下記左図のような開発道路の負担が必要と判断された。C氏はこの分割図面を添付して本件土地について広大地の評価減を行い、相続税の申告をした。ところが、後日、税務調査において調査官より、本件土地は下記右図のように路地状敷地として開発する方がこの地域において標準的な宅地の地積に分割できることから合理的であり、その場合は潰れ地が生じないため広大地の評価減

の適用ができないとの指摘を受けた。

C氏の分割図面



税務調査官の分割図面



問題の所在

本件土地が、広大地の評価を適用する場合において、「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる」土地であるかどうかの問題となる。

解説

① 公共公益的施設用地の負担

評価対象土地に広大地の減額評価の適用が認められるためには、その土地が「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる」ものでなければならない（評基通24-4）。

ここで、「公共公益施設用地」とは、都市計画法に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び都市計画法の教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地

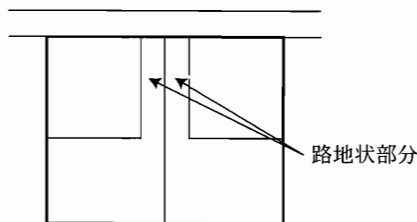
等をいう。

そのため、「公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」とは、経済的に最も合理的に戸建住宅の分譲を行った場合にその開発区域内に道路等の開設が必要なものをいうこととされている。

そうなる理由は、広大地の評価は、戸建住宅分譲用地として開発した場合に道路等により相当規模の潰れ地が生じる宅地を前提としているからである。

したがって、路地状開発を行うことが合理的と認められる場合は、開発行為を行うとしたときに公共公益的施設用地の負担、すなわち、開発道路が必要とは認められないため、広大地には該当しないこととされている。

ここで、路地状開発とは、路地状部分を有する宅地（いわゆる旗竿地）を組み合わせ、戸建住宅分譲用地として開発することをいう。



② 路地状開発の合理性

1 税務上の取扱い

税務上、「路地状開発を行うことが合理的と認められる」かどうかは次の事項などを総合的に勘案して判断することとされている（国税庁HP「質疑応答事例」〈広大地の評価における公共公益的施設用地の負担の要否〉参照）。

- ① 路地状部分を有する画地を設けることによって、評価対象地の存する地域における「標準的な宅地の地積」に分割できること
- ② その開発が都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反しないこと
- ③ 容積率及び建ぺい率の計算上有利であること
- ④ 評価対象地の存する地域において路地状開発による戸建住宅の分譲が一般的に行われていること

2 路地状開発と地域性

開発道路を設ける開発をするか路地状開発をするかの選択は、一般に、どちらの方が最終的な購入者に総額で高く販売できるかによって決めることが多いと思われるが、それは地域の特性と不動産市場の需給バランスによって左右される。

たとえば、路地状開発を行うことがほとんどない地域においては、旗竿地は相当な減額をしないと販売できないため、開発道路を設置する方が合理的であると判断することが多くなる。

また、昔からの優良宅地地域では、古くに

販売された比較的広大な地積を有する宅地が標準的な地積となっていると考えられるが、近年のその地域の取引事例では標準的な地積で販売すると一つ一つが高額な取引金額となってしまう需要が減退するため、一回りも二回りも小振りな面積で販売した方が全体として高く売却できることも多く見られる。このような地域では、標準的な地積よりもより小さい地積で宅地を再開発することに経済合理性があるとされるため、路地状開発を行うよりも開発道路を敷設して小振りな宅地を開発することが最有効使用と判断されることが多くなる。

3 当てはめ

本事例において、評価対象土地は、開発道路を設置する開発と路地状開発のどちらも可能な土地であると判断される。両方の開発が可能である場合、税務調査においては路地状開発が合理的であると判断して、開発道路が不要な土地であると認定する傾向がかなり強く、また、その認定の多くも国税不服審判所で認められているため、この実務の傾向を考慮すると、本件土地においても、開発道路が不要な土地として広大地の評価減額が否認されることになる。

POINT 否認されないためのアドバイス

現行実務においては、路地状開発が可能である場合には、広大地評価の適用が否認されやすい。それを避けるためには、評価対象土地が開発道路を必要とする土地であることを疎明する必要がある。具体的には、対象地の所在する地域の開発指導要綱に沿った開発想定図面を慎重に作成し、同時に近隣の戸建開発分譲事例をできるだけたくさん集めて路地状開発がないことを説明する資料を添付し、さらに、両者の最終的収支の比較を行い、路地状開発をすることの方が不利であることを示すことが重要である。

事例
04

有料老人ホームへの入居と小規模宅地

相続人たる妻のDは、被相続人である夫の死亡により、夫名義の自宅建物とその敷地を相続により取得した。妻Dは夫と長らく同居していたが、夫死亡の2年前に夫が要介護となり、病弱であった妻Dでは十分な介護ができなくなったため、Dと夫は2人で有料老人ホームに入居し、生活をそこで送ることにした。そのため、有料老人ホーム入居後は、自宅が空き家となったままであったが、夫婦はいつか戻ることもあろうかと、住民票の移転はせず、家具一式を自宅においたままで電気と水道の契約はそのままにしておいた。なお、この有料老人ホームは高額の保証金を支払って終身利用権を得る「介護付終身利用型有料老人ホームタイプ」であって、結果的に、夫は一度も自宅に戻ることなく死亡してしまった。妻Dは自宅を相続したことから、小規模宅地等の減額特例を適用して相続税の申告をしたところ、後日の調査で、相続直前に自宅は空き家であり、被相続人の居住の用に供されていなかったとして、小規模宅地等の特例の適用が否認された。

問題の所在

本件宅地が、小規模宅地等の特例の対象となる、「居住の用に供されていた宅地」（措法69の4①）に該当するか否かが問題となる。

解説

① 小規模宅地等の特例とは

小規模宅地等の特例とは、遺産の中に居住用の宅地等で一定の建物の敷地の用に供されているものがある場合には、その宅地等の評価額の一定割合を減額するという特例である。

すなわち、①相続開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等であること、②建物の敷地の用に供されていた宅地等であること、③棚卸資産に該当しない宅地等で、被相続人等の居住の用に供されていた部分に限るものであること、④特定居住用宅地等に該当する宅地等であること、の全部の要件を満たすと特例適用が認められる。なお、「特定居住用宅地等」とは、相続開始の直前において被相続人等の「居住の用に供されていた宅地」等で、被相続人の配偶者が相続により取得したものなどをいう。

② 生活の本拠としての利用

この特例の適用対象となる、被相続人等の「居住の用に供されていた宅地」とは、相続開始の直前において、被相続人等が現に居住の用に供していた宅地をいい、特例対象宅地等を敷地とする建物が現に存在し、これを居住の用に供している場合がこれに当たる。そして、建物を居住の用に供しているか否かは、相続開始の直前において、被相続人等がその建物を生活の本拠として利用しているか否かによって判断することが相当であると解されている。

③ 有料老人ホームと生活の本拠

1 原則的な取扱いとその例外

被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所したような場合には、一般的には、それにより被相続人の生活の拠点も移転したものと考えられており、原則として「居住の用に供されていた宅地」には当たらず、よって、小規模宅地等の特例の適用ができない。

しかし、病気治療のため病院に入院した場合と同様な状況にあるとみることができるといったような事情がある場合には、例外として、

生活の拠点が移転しておらず、「居住の用に供されていた宅地」として取り扱ってもよいことになっている（国税庁HP「質疑応答事例」〈老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例〉参照）。

- ① 被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること
- ② 被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと
- ③ 入所後新たにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと
- ④ その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと

2 特別養護老人ホームへの入居

特別養護老人ホームとは、身体上、又は精神上、著しい障害があり、介護保険制度で介護の必要がある「要介護」の判定が出た人だけが利用可能な施設であり、この施設の入所者については、その施設の性格を考慮して、上記①の介護を受ける必要がある者に当たるとして取り扱われている。

3 当てはめ

本事例の被相続人は、終身の介護を受けるつもりで終身利用権付きの有料老人ホームに入居しており、その後の2年間も一度も帰宅することなく死亡しているため、病気治療のため病院に入院した場合と同様な状況にあるとみることができず、生活の本拠はその老人ホームに移転していると判断される。したがって、本件宅地は「居住の用に供されていた宅地」に該当せず、小規模宅地の特例の適

用はできないと判断される。

POINT 否認されないためのアドバイス

小規模宅地の特例を適用するためには、終身介護を受ける予定で終身利用権を得るタイプの有料老人ホームに入居してはならず、あくまで、病気の治療のための短期的な入院と評価しうる程度の短期ステイ型の老人ホームに入居する必要がある。ただし、特別養護老人ホームへの入居は病気治療と同様に扱われることとされており非常に有利になっている点に留意が必要である。

【参考文献】

- ・ 資産評価企画官情報第2号・資産課税課情報第10号『「財産評価基本通達の一部改正について」通達のあらましについて（情報）』平成16年6月29日
- ・ 資産評価企画官情報第1号・資産課税課情報第7号『広大地の判定に当たり留意すべき事項（情報）』平成17年6月17日
- ・ 肥後治樹編『財産評価基本通達逐条解説（平成22年版）』（大蔵財務協会）
- ・ 梶野研二編『土地評価の実務（平成22年版）』（大蔵財務協会）
- ・ 国税庁HP「質疑応答事例」

【執筆者紹介】

後 宏 治（うしろ こうじ）

1989年早稲田大学政治経済学部卒業。1992年公認会計士登録。1995年税理士登録。2005年筑波大学大学院博士前期課程ビジネス科学研究科企業法学専攻修了。2006年税理士法人UAPを設立しパートナー就任。

【主要著書】

『守りから攻めへの相続対策実務Q&A』『中小企業のための会社分割の実務と手続き一切』などの他、執筆論文に第29回日税研究賞入選論文「相続税法における種類株式の評価」等多数