

沖田オフィスレポート

当事務所の運営する税理士・会計事務所のための広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>)が立ち上がりました。沖田不動産鑑定士・税理士事務所のサイト(<http://www.okita-office.com/>)共々、先生方にご活用頂ければ幸いです。

さて、第5回は、マンション適地の判断の際、重要な要件となる「容積率」の考え方についてご紹介したいと思います。

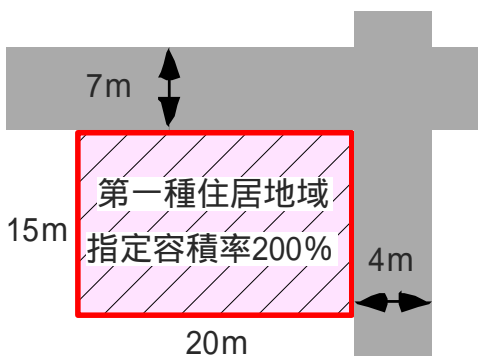
地価高騰や建設費上昇を主因として分譲マンション価格が急騰し、着工数・成約率は減少に転じ、マンション市場での競争が激化している中で、分譲マンション業者は、消費者のニーズに適合し、かつ、投資採算性が高く見込める用地を求めているのが通常です。この分譲マンション用地につき、行政的条件の観点からは、**一般に、容積率 200%を確保しているか否かが一つの目安**となっているようです。

ご承知のとおり、容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」のことをいいます。

容積率の最高限度は用途地域ごとに都市計画で定められています。これが「指定容積率」です。先生方が相続税の土地評価の際、市役所の都市計画課等でお調べになる容積率は、この「指定容積率」のことです。

では、この「指定容積率」が 200%であれば、マンション適地の一つの要件を満たしてしていると言えるのでしょうか？

実は、容積率には、この指定容積率のほかにもう一つ「基準容積率」というものが存在します。建築物の前面道路（2以上あるときはその幅員の最大のもの）の幅員が 12m未満の場合の容積率は、都市計画で指定された容積率と前面道路の幅員に次の法定乗数を乗じたもののいずれか少ない方がその容積率となるのです。これが「基準容積率」です（特定道路までの距離による容積率の緩和は省略します）。



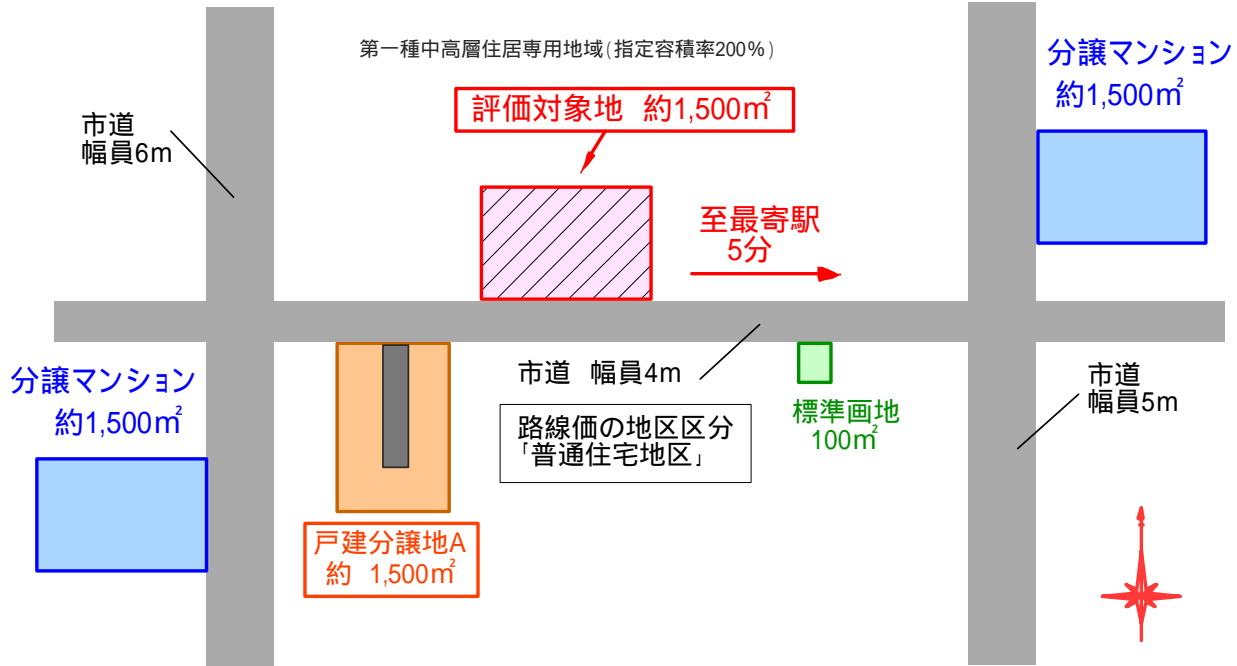
用途地域	法定乗数
第一種・第二種低層	4/10
第一種・第二種中高層、 第一種・第二種住居、準住居	4/10 (6/10)
近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用、用途地域指定のない区域	6/10 (4/10 又は 8/10)

指定容積率 200% < 基準容積率 280%
(広い方 7m × 4/10)

()内は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内

例えば、評価対象地が、最寄駅から 400m、用途地域は第一種中高層住居専用地域（指定容積率 200%）に指定された住宅地域内に存し、前面は幅員 4mの公道に接する約 1,500㎡の土地であるとし、路線価は普通住宅地区となっており、標準的画地規模は約 100㎡です。対象地の周辺には分譲マンションも複数認められます。このような土地の広大地評価の適用につき、先生方はどのように考えますでしょうか？

沖田オフィスレポート



最寄駅から400m(徒歩5分)に位置することから交通接近性は申し分ありません。また、約1,500㎡という敷地規模は、個人が購入するには規模が大きく取引総額が高いため、需要者は必然的に分譲マンション業者ないし戸建分譲業者に限定されます。実際に、近隣には同程度の敷地規模の分譲マンションも複数見られますし、物理的には分譲マンションの建設が可能と考えられます。つまり、一般的には、立地条件・画地条件の観点だけから見れば、分譲マンション業者が購入する可能性の高い(広大地に該当する可能性が低い)土地と言えます。しかし、ここでポイントとなるのが、「基準容積率」なのです。

第一種中高層住居専用地域で、前面道路が幅員4mということですから、**実際に使用できる容積率は「指定容積率の200%ではなく、前記の表より、「基準容積率」の160%(4m×4/10)に制限されることとなります。**

容積率160%では、現実的に評価対象地に高度利用を図った中高層マンションを建設することは困難です。結果として、建物はボリュームが小さく、品等が低いものになってしまう可能性が高くなります。すなわち、分譲単価も低く設定せざるを得ず、分譲マンション業者の需要は弱いものとなるのが推測されるわけです。従って、**行政的観点からは、評価対象地に分譲マンションを建築することは現実的ではないものと判断されます。評価対象地の最有効使用は戸建分譲地です。**

先生方が過去に申告した案件で、本件と類似するものはなかったでしょうか？周辺に分譲マンションがあるために広大地評価の適用を見送ったものも、前面道路と容積率の関係を税務署に対して上手く説明できれば、一転、広大地評価が認められる可能性もあります。一度、検討してみたいはいかがでしょうか？

【2ページ】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明
〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502