

# 沖田オフィスレポート

2008

Vol. 10

10/29 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 宮本



今回は税務上の広大地について、本来の不動産の売買市場において、買主である戸建分譲業者がどのような考え方に基づいて購入価格（時価）を決定しているかについてご紹介します。

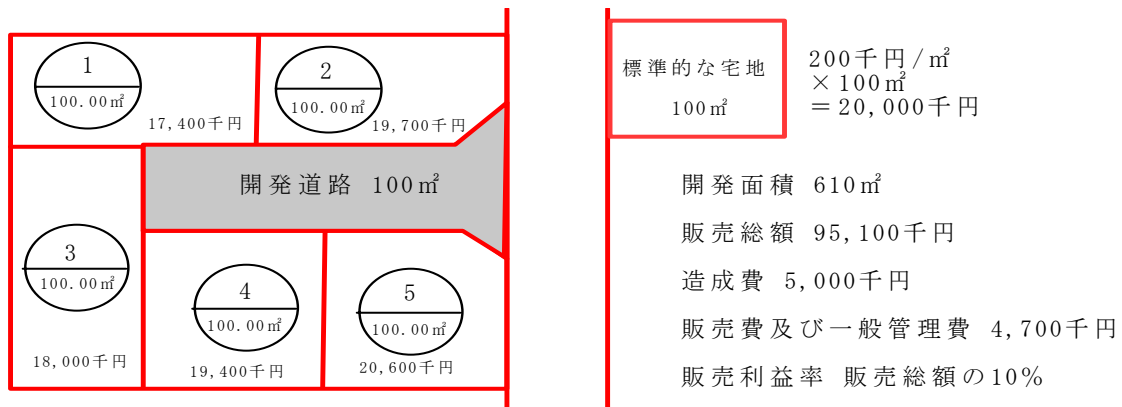
まず、広大地について、区画割して標準的な宅地とすることを想定した開発計画をたてます。そして、次に区画割した宅地の販売総額を予測し、さらに、開発に係る造成費用、販売に係る費用、販売による利益を見積もります。

その結果、その土地をいくらで購入すれば開発事業として採算が合うかを計算します。

この考え方を算式に示せば、次のようになります。

$$\text{土地の購入価格} = \text{販売総額} - (\text{造成費} + \text{販売管理費} + \text{販売利益})$$

この評価手法を開発法といいます。次に具体例を示して評価します。



$$95,100 \text{ 千円} - (5,000 \text{ 千円} + 4,700 \text{ 千円} + 9,510 \text{ 千円}) \approx \underline{75,900 \text{ 千円}}$$

対象地の単価を計算してみますと  $75,900 \text{ 千円} \div 610 \text{ ㎡} \approx 124 \text{ 千円/㎡}$  となり、この単価を標準的な宅地の単価で割ると  $124 \text{ 千円} \div 200 \text{ 千円} = 0.62$  となります。

つまり、標準的な宅地の単価と比較すると△38%（約40%）の減価が生じていることとなります。

このような減価率は、開発道路を必要とする事により販売できない部分が生じることによる減価や、造成費、販売費及び一般管理費、販売利益を考慮することによる減価が複合的に生じた結果であり、標準的な宅地には生じない減価です。

このように実際の土地の時価を求める評価手法は複雑であり、また、その手法の適用に当たっては、開発想定図の作成や造成費、販売費及び一般管理費、販売利益の査定などの専門的な知識も必要となります。

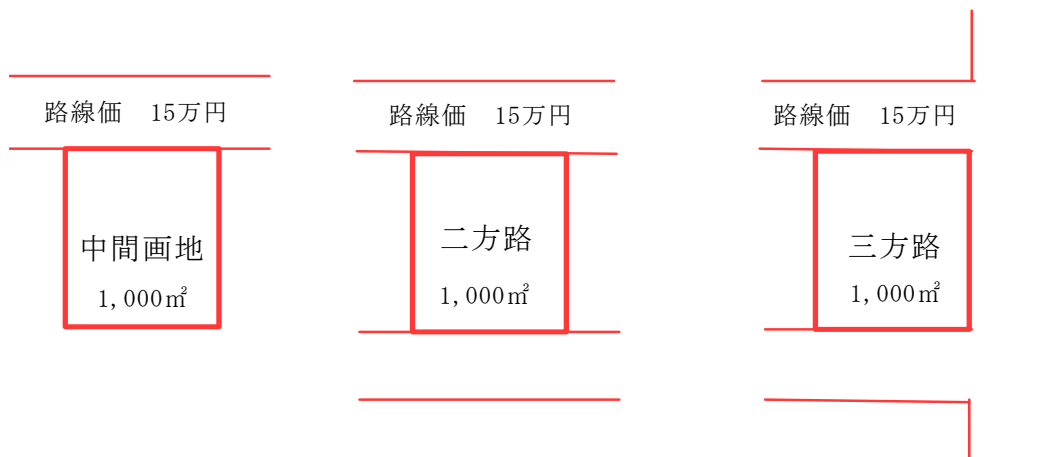
税務上の広大地の評価方法においては、標準的な宅地と比較して、前述のように大きな減価が生じるという考え方をとり入れながらも簡便的な割り切った評価手法を採用しています。つまり、地積が大きくなれば、減価額が大きくなるという一般的な関連性に着目して、下記のような算式を規定したものと考えられます。

$$\text{税務上の算式} : \text{正面路線価} \times (0.6 - 0.05 \times \text{地積} / 1,000 \text{ m}^2) \times \text{地積}$$

この数式は非常に簡単であるため、広大地の評価の計算はし易くなりましたが、一方で、あまりにも割り切りすぎた評価方法であるため、評価しようとする土地によっては、例えば地積と正面路線価が同じであれば、中間画地も二方路や三方路も同じ評価額となるなど、その土地の個別性が反映されず、適正な評価がなされないという問題点も生じてきました。

次回以降、この問題点について、ご紹介したいと思います。

## 本当に同じでいいの？



【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

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/)」(<http://www.kodaichi.com/>)