不動産相続のポイント

円滑な遺産分割と合理的な納税のためには、相続不動産の時価を把握することが重要です。個々の相続不動産の類型・用途・権利関係に対応した的確な鑑定評価により、時価と課税価格を比較分析しながらコンサルティングをいたします。

Ⅰ．相続税の基礎知識

■ 法定相続

民法に規定されており、相続順序を第１順位から第３順位まで定め、この順位に従った相続分を法定相続分といいます。遺言や遺産分割協議書がなかった場合には法定相続分に従って遺産が配分されることになります。

法定相続人		法定相続分		
配　偶　者		１／２	２／３	３／４
第１順位	子	１／２	－	－
第２順位	直系尊属	0	１／３	－
第３順位	兄弟姉妹	0	－	１／４

※１　配偶者は常に相続人となり、被相続人の血族相続人がある場合にはそれらの者と共同相続する。
※２　子が３人いる場合には、子全体の相続分を均等割りする。
※３　実子と養子で相続分に差異はない。

■ 法定相続人

法定相続人は、被相続人の配偶者、子、直系尊属、兄弟姉妹で、胎児も相続人となります。

■ 遺産分割協議

遺産分割は、共同相続の場合に、相続人の共有になっている遺産を分割して、各相続人の財産にすることをいい、その際の話し合い（協議）を遺産分割協議と言います。これにより、共同相続財産の最終的な帰属が決まります。

遺産は、遺産分割協議が調えば、被相続人の配偶者と２人の子に対する遺産の分配を法定相続分（２：１：１）ではなく、４：０：０にすることも可能で、また、遺言では財産を子Ａに相続させる旨が記載されていたとしても、子Ｂが当該財産を承継することも可能です。

遺産分割　＞　遺言　＞　法定相続　　の優先順位です。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

■ 遺留分

被相続人は、遺言によってその財産を自由に処分ができますが、「財産のすべてを友人に譲り渡す」といった遺言が残された場合、家族にとっては酷な結果となります。

そこで、民法は一部の相続人には最低限度一定割合の相続財産を保証し、遺産自由処分に納得がいかない場合には、その最低保証額について遺産を確保しておくことにしたのが遺留分制度です。

（１）遺留分権利者は、兄弟姉妹以外の法定相続人であるため、配偶者、子、直系尊属です。

（２）遺留分は、直系尊属のみが相続人である場合は、被相続人の財産の３分の１、それ以外の場合は被相続人の財産の２分の１に相当する額を受けることになります。

■ 相続税の計算過程

① 課税価格の計算

課税価格　＝　相続税のかかる財産価額　－{債務及び葬式費用＋生前贈与財産価額（死亡前３年以内に贈与されたもの）}

② 課税遺産総額の計算

課税遺産総額　＝　各人の課税価格の合計額　－　基礎控除額*

③ 相続税の総額の計算

各人の法定相続分に対する税額　＝　課税遺産総額　×　法定相続人の法定相続分の割合　×　相続税率*

相続税の総額　＝　各人の法定相続分に対する税額の合計

④ 各人の税額計算

$$\text{各人の税額計算} = \text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の実際に取得した財産の課税価格}}{\text{課税価格の合計額}}$$

※配偶者及び一親等の血族（子供、親）以外の人が財産を取得した場合には、２割増しの税額となり、被相続人の養子となった被相続人の孫も２割増の税額となります。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

*平成 26 年 12 月 31 日まで

法定相続人の法定相続分による取得金額	税率（%）	控除額（万円）
1,000 万円以下	10	–
3,000 万円以下	15	50
5,000 万円以下	20	200
1 億円以下	30	700
3 億円以下	40	1,700
–	–	–
3 億円超	50	4,700
–	–	–

（基礎控除額）

5,000 万円+1,000 万円×法定相続人の数

*平成 27 年 1 月 1 日以降

法定相続人の法定相続分による取得金額	税率（%）	控除額（万円）
1,000 万円以下	10	–
3,000 万円以下	15	50
5,000 万円以下	20	200
1 億円以下	30	700
2 億円以下	40	1,700
3 億円以下	45	2,700
6 億円以下	50	4,200
6 億円超	55	7,200

3,000 万円＋600 万円×法定相続人の数

■申告手続き

（１）課税価格の合計額が基礎控除額を超え、かつ納付すべき相続税額がある場合には、相続の開始日を知った日の翌日から 10 カ月以内に、被相続人の死亡時の住所地の所轄税務署へ申告書を提出しなければなりません。この場合、相続人が複数の時は、全員連名によるのが一般的です。

（２）申告書には、被相続人の死亡時における財産や債務等を記載した明細書及び戸籍謄本等、配偶者の税額軽減の適用を受ける場合には、税額軽減額の計算書を添付しなければなりません。

（３）相続税額は、上記期間内に一括して銀行等で納付しなければなりませんが、一括して納付することが困難な場合には、延納（利息に相当する利子税がかかる）、物納という制度を利用することができます。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

Ⅱ．相続不動産のポイント

１．相続評価と時価

相続税では相続財産の価額は相続等の取得時の時価と定められています。現預金・上場株式等の時価は容易に把握できますが、不動産・非上場株式・美術品・著作権等のような時価の判別しにくい資産については、財産評価基本通達により資産別に相続評価の方法が規定されています。

不動産については、土地は路線価を基にして規模・形状等の画地条件や貸家敷地・底地等の類型等について一定の評点付けにより評価をし、建物は固定資産税評価額を基にして評価をします。ただし、路線価が公示価格水準の８０％に設定されていることと、画地条件や類型による減価が大きいために、通常は時価＞相続税評価額となります。

不動産は時価＞相続税評価額となり、時価≒相続税評価額の現預金や上場株式に比べてその分（時価－相続税評価額）だけ課税総額が減少し納税に際しては有利となります。従って、特に相続評価で減価の大きい賃貸不動産やタワーマンションを購入して、現預金等の比率を下げて課税総額を小さくするような節税対策がとられるようです。

ただし、遺産分割協議に際してはその分だけ時価ベースとすべき相続財産が低くなるので、時価に基づいた合理的な分割をする必要があります。

２．類型による相続税評価額と時価（鑑定評価額）の比較

実際のコンサル（評価）案件による比較です。「時価－相続税評価額」の開差の大きくなる賃貸不動産とタワーマンション、審査請求で争われる底地の３タイプの事例を掲載しております。

① 貸家及びその敷地（賃貸不動産）
② 区分所有建物及びその敷地（タワーマンション）
③ 底地

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

①貸家及びその敷地（駅前賃貸ビル）

相続評価額	37,000,000円（路線価等による相続評価額）
時価	78,600,000円（鑑定評価額）
所在	○○市○○区○○2丁目○○番地○
権利関係	所有権（貸家及びその敷地）
利用状況	○○線○○駅前の小型賃貸ビル
アクセス	○○線○○駅1分圏
地域	店舗とオフィス立地する駅前商業地域
地積	62.84㎡（19坪）
公法規制	商業地域・防火・建蔽率80%・容積率500%
道路	西側　15m公道 北側　６m公道
建物延床面積	218㎡42（66.07坪）
建物構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造５階建（平成12年12月竣工）

賃貸条件

階層	用途	賃貸面積 ㎡	賃貸面積 坪	賃料 月額(円)	管理費 月額(円)	その他Ⅰ 月額(円)	その他Ⅱ 月額(円)
5	事務所	37.01	11.2				
4	事務所	37.01	11.2				
3	店舗	37.01	11.2				
2	事務所	37.01	11.2				
1	店舗	34.73	10.51				
計		182.77	月額	580,000	83,000	65,000	15,000
			㎡	3,173			
			年額	6,960,000	996,000	780,000	180,000
満室時年額収入				8,916,000			

賃貸不動産の場合、鑑定評価では DCF 法の収益価格、DC 法の収益価格、土地の取引事例から求めた敷地価格に原価法により求めた建物積算価格を加算して求める積算価格の３手法による試算価格を調整し、投資用不動産(賃貸不動産)市場では収益価格で取引されることから、通常は DCF 法を重視して価格を決定します。

相続税評価では、鑑定評価の積算価格の手法に準じた方法になります。敷地価格については路線価(公示価格の 80%)で求め、貸家建付地補正として借地権(事例では 70%)×借家権割合(事例では 30%)の 21%を減価しています。建物については固定資産税評価額から同評価額に対して借家権割合 30%を減価しています。

本件の場合は DCF 法の収益価格が積算価格よりも相当に高いことと、相続税評価で敷地について 21%減価し建物について 30%減価していることから２倍以上の開差が発生しています。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

A.相続評価

1.敷地評価

検討項目			基準値
路線価	A正面		340,000
(H25年)	B側方		250,000
地区区分	普通商業		
地積区分	A		
奥行距離	9～10m		
奥行補正	○	奥行価格補正率	0.97
角地補正	○	側方路影響加算率	0.08
		角地補正率	査定
不整形	○	かげ地割合30%	0.94
		地積区分A	
		不整形地補正率	
貸家	借地権割合		0.7
	借家権割合		0.3
	賃貸割合		1.0

路線価	奥行価格補正率	側方路影響加算率	角地補正
340,000	0.97	1	329,800
250,000	0.97	0.08	19,400
			349,200
路線価	不整形補正率	敷地面積	自用地価格
349,200	0.94	62.84	20,627,104

(貸家建付地補正)

自用地価格	借地権割合	借家権割合	賃貸割合	控除価格	貸家建付地価格
20,627,104	0.7	0.3	1.0	4,331,692	16,295,412

2.建物評価

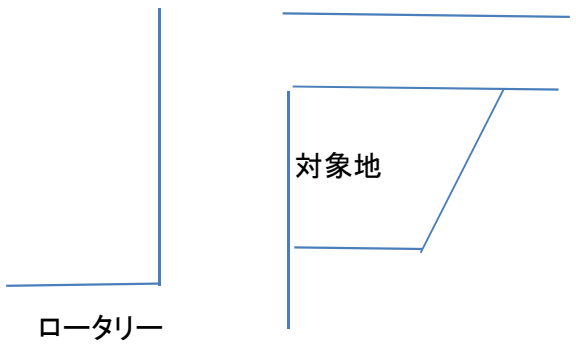
固定資産税評価額	29,703,657

(貸家補正)

固定資産税評価額	借家権割合	賃貸割合	控除価格	建物価格
29,703,657	0.3	1.0	8,911,097	20,792,560

3.相続評価額

貸家建付地価格	建物価格	相続評価額	
16,295,412	20,792,560	37,087,972	37,000,000



©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

B.鑑定評価

Ⅰ. 対象不動産の表示等	
1. 物　件　名	○○ビル
2. 所　　在	○○市○○区○○2丁目○○番地
3. 数　　量	土　地　：　62.84㎡　（　公　簿　）
	建　物　：　218.42㎡　（　公　簿　）
4. 価格時点	平成26年2月1日
5. 類　　型	貸家及びその敷地

Ⅱ. 鑑定評価額	
貸家及びその敷地の価格	78,600,000円

Ⅲ. 試算価格			
1. DCF法による収益価格	78,600,000円		
期間収益の現在価値の総和	43,800,000円	〔 Dr :	7.5% 〕
復帰価格の現在価値	34,800,000円	〔 Tr :	8.0% 〕
2. 直接還元法による収益価格	76,800,000円		
純収益	5,914,000円		
キャップレート	7.7%		
3. 積算価格	61,900,000円		
内訳　土地価格	29,500,000円	〔 構成割合:	47.7% 〕
建物価格	32,400,000円	〔 構成割合:	52.3% 〕

Ⅳ. 試算内容等に関する特記事項

Ⅴ. 利用上の注意点等

○ 上記鑑定評価額等は、後日正式に発行する鑑定評価書による鑑定評価額等と異なる場合があります。また、価格時点が変更になった場合や追加資料の提示があった場合等には、鑑定評価額等が変更になる可能性があります。

○ 本ドラフト(内示書)において採用した下記資料は、成果品において採用する予定の資料と異なります。

―	ドラフト(内示書)採用資料	成果品採用(予定)資料
1	―	―
2	―	―

○ 本ドラフト(内示書)提出時点における不明事項等は下記のとおりです。
これらの事項については、成果品提出までに確認し、必要に応じて試算内容等を修正します。

―	不明事項等
1	特になし
2	

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

②区分所有建物及びその敷地（タワーマンション）

相続評価額	22,000,000円（路線価等による相続評価額）
時価	70,300,000円（鑑定評価額）
権利関係	所有権（区分所有建物及びその敷地・自用）
利用状況	○○線○○駅北西方約450mに位置する32階建超高層マンション23階の一室
アクセス	○○線○○駅７分圏
地域	臨海部埋立地に近年大規模開発により形成された超高層マンション街。 マンション群のほか、大型オフィス・大規模商業施設も立地する。
専有面積等	公簿78.09㎡（壁芯80.23㎡）・敷地持分8203／11611371（0.0007）
公法規制	工業地域・防火・建蔽率60%・容積率200%・○○地区計画/最高限度容積率４５０%/高さの最高限度１８０m
道路	北側　50m都道 北東側　50m都道 東側　16m区道
敷地面積	28,900㎡（３棟の建物があり当該マンション敷地部分は11,619㎡と査定）
一棟建物延床面積	52,285㎡
建物構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造32階建（平成19年11月竣工）
一棟の建物	55～100㎡の住戸400戸超の超高層マンションで、スカイラウンジ・カフェラウンジ・ゲストルーム等の施設が整備され、防犯カメラ・個人認証システム・ガードマン配置等によりセキュリティーも万全である。
専有部分	23階北西角の2LDKで西側から北側に39.62㎡のバルコニーが設置されている。開口部は東京都心中心部の方向にあって、高層ビル群・東京タワー等の眺望が期待できる。
管理費等	修繕積立金と管理費で月額34,200円。

マンションの場合、鑑定評価ではマンションの取引事例から求めた比準価格、直接還元法(DC 法)による収益価格、土地の取引事例から求めた敷地価格に原価法により求めた建物積算価格を加算し、階層別効用比等分を乗じて求める積算価格の３手法による試算価格を調整し、通常は比準価格を重視して価格を決定します。

相続税評価では、鑑定評価の積算価格の手法に準じた方法になります。敷地価格については路線価(公示価格の 80%)で求め、一棟の建物については固定資産税評価額とし、両価格を加算し、専有部分についてはこの総額に共有持分を乗じて求めます。

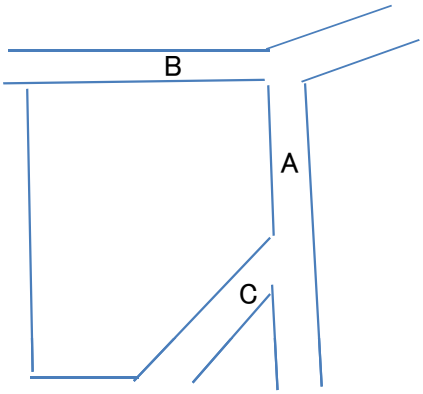
タワーマンションの高層階の場合には新築時の分譲価格や階層別効用比は低層階よりも高く(大きく)なりますが、共有持分が面積比のため、相続税評価では平均階の価格になります。また、都心部の大型マンション敷地ではマンション適地として面大増加による価格アップがありますが、相続税評価ではその分がカウントされません。また、建物価格は固定資産税評価額は積算価格よりも相当低くなります。本件ではこうした要因を反映して、3 倍以上の開差が発生しています。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

A.相続評価

1.敷地権評価

検討項目			基準値
路線価	A正面		570,000
(H25年)	B側方		480,000
	C側方		450,000
地区区分	繁華街地区		
地積区分	C		
奥行距離	A～C100m以上		
奥行補正	○	奥行価格補正率	0.8
奥行長大	○	奥行長大補正率	0
三方路補正	○	二方路影響加算率	0.07
		三方路補正率	査定
広大地補正	×(マンション適地)		0
不整形	○	かげ地割合15%	0.99
		地積区分C	
		不整形地補正率	



三方路(奥行)補正 路線価	奥行価格補正率	側方路影響加算率	評価X
570,000	0.8	1	456,000
480,000	0.8	0.07	26,880
450,000	0.8	0.07	25,200
			508,080
評価X	不整形補正率	敷地面積	評価額
508,080	0.99	28900	14,536,676,880
	502,999		

評価額	敷地持分	敷地持分価格
14,536,676,880	0.000690961	10,044,271

2.建物評価

固定資産税評価額	11,980,000

3.相続評価額

敷地持分価格	建物価格	相続評価額	
10,044,271	11,982,000	22,026,271	22,000,000

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

B.鑑定評価

Ⅰ. 対象不動産の表示等	
1. 物　件　名	○○レジデンス
2. 所　　在	○○区○○2丁目○○番地1
3. 数　　量	専有面積:　78.09㎡　(　公簿　)
	敷地持分　19.97㎡　(　公簿　)
4. 価格時点	平成26年2月1日
5. 類　　型	貸家及びその敷地

Ⅱ. 鑑定評価額	
	区分所有建物及びその敷地　70,300,000円

Ⅲ. 試算価格	
1. 比準価格	70,300,000円
2. 直接還元法による収益価格	61,700,000円
純収益	2,899,100円
キャップレート	4.7%
3. 積算価格	67,500,000円

Ⅳ. 試算内容等に関する特記事項

Ⅴ. 利用上の注意点等

○ 上記鑑定評価額等は、後日正式に発行する鑑定評価書による鑑定評価額等と異なる場合があります。また、価格時点が変更になった場合や追加資料の提示があった場合等には、鑑定評価額等が変更になる可能性があります。

○ 本ドラフト(内示書)において採用した下記資料は、成果品において採用する予定の資料と異なります。

―	ドラフト(内示書)採用資料	成果品採用(予定)資料
1	―	―
2	―	―

○ 本ドラフト(内示書)提出時点における不明事項等は下記のとおりです。
これらの事項については、成果品提出までに確認し、必要に応じて試算内容等を修正します。

―	不明事項等
1	特になし
2	

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

③底　地

相続税評価額	6,526,000円（路線価等による相続評価額）
時　価	4,420,000円（鑑定評価額）
所在	○○○○区○○丁目○○番地
権利関係	所有権（底地、道路）
利用状況	○○線○○駅東方約300mに位置する戸建住宅の底地
アクセス	○○線○○駅５分圏
地域	小規模戸建住宅、作業所兼住宅、アパート等が混在する地域。
公法規制	準工業地域・準防火・建蔽率60%・容積率200%、第3種高度地区、日影規制（5-3ｈ、4m）
道路	南西側　４ｍ区道
敷地面積	96.48㎡
その他	価格時点は平成26年3月。

相続税路線価による借地権割合（α）は、地域の借地権取引慣行等に基づいて課税当局が設定したものです。極めて簡便であり、借地権については借地権割合が売買の指標として機能しています。底地割合（β）=1－（α）となり、対象地の路線価評価額に底地割合を乗じたものが底地の相続税課税評価額です。借地権者が底地を買い取る場合には（α）+（β）=1=更地価格
となり合理的です。なお、本件の底地割合は４０％です。

しかし、第三者が底地を買い取る場合には、借地権者の権利が強く保護されているので契約期間に限らず半永久的に借地権が継続するため、当事者は底地の地代等を授受できる地代徴収権による収益性と第三者間の底地取引価格による市場性を重視することになります。不動産鑑定評価では、第三者が底地を買い取る場合には、地代から公租公課等を控除して求めた純収益を還元して求めた収益価格と底地の取引事例から求める比準価格を関連づけて決定するとされており、上記当事者の行動と整合しています。

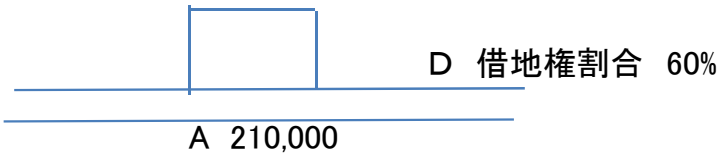
本件は、地代から公租公課等を控除して求めた純収益を還元して求めた収益価格と第三者が買い取る場合の慣行的底地割合により求めた価格を試算し、慣行的割合から求めた価格を重視して価格を決定しています。借地権の地代は長期の借地により契約地代の水準が、経済地代（敷地価格×適正利回り+公租公課）より相当低くなるので、収益価格は極端に低くなります。本件では、第三者間の底地取引事例を入手できなかったので、比準価格ではなく第三者間の過去の取引事例を分析して求めた底地割合２０％により評価しています。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

A. 相続評価

1. 土地評価

検討項目			基準値(円)
路線価	A正面		210,000
(H25年)			
地区区分	普通住宅		
奥行距離	6m～8m		
奥行補正	○	奥行価格補正率	0.95



三方路(奥行)補正 路線価	奥行価格補正率		評価X
210,000			
評価X	調整率	敷地面積	評価額
210,000	0.95	96.48	19,248,000

セットバックを考慮した自用地の評価額
19,248,000円－(19,248,000×21㎡／96.48㎡×0.7)≒16,315,000円

底地の価格＝16,315,000円×(1−0.6)≒6,526,000円

2. 相続評価額

鑑定評価額	課税価格
4,420,000円	6,526,000円

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

B. 鑑定評価

底地価格

（取引事例）

	A	B	C
所　　在	○○区○○８丁目	○○区○○２丁目	○○区○○１丁目
地　　積	約110㎡	約120㎡	約150㎡
取引時点	平成25年3月	平成井25年3月	平成24年1月
取引価格	303,980円/㎡	282,417円/㎡	281,375円/㎡

（比準価格の査定）

上記成約事例に基づき別途比準表により査定した標準的画地の価格294,000円/㎡に対し、私道負担(-22%)を考慮し次とおり比準価格を査定した。

単価　229,000円/㎡

総額　22,100,000円

慣行的底地割合による価格

更地価格		底地割合		底地価格
22,100,000円	×	0.20	=	4,420,000円 （45,800円／㎡）

収益価格

2,650,000円
（27,500円／㎡）

鑑定評価額

慣行的底地割合による価格を採用　4,420,000円
（45,800円／㎡）

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

３．その他留意すべきポイント

（１）小規模宅地等の軽減

事業用又は居住用の宅地等については、その面積のうち小規模宅地部分（事業用にあっては 400 ㎡までの部分、居住用にあっては 240 ㎡までの部分、その他にあっては 200 ㎡までの部分）について、相続税の課税価格に算入されるべき価格の計算に当たり、次の限度面積まで下記の減額割合で軽減されます。

区　　分		限度面積	減額割合
被相続人等の居住用の宅地等	特定居住用宅地等に該当する宅地等	240 ㎡	80%
被相続人等の事業用の宅地	特定事業用宅地等に該当する宅地等	400 ㎡	80%
	特定同族会社等事業用宅地等に該当する宅地等	400 ㎡	80%
	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200 ㎡	50%

※平成 27 年 1 月 1 日以降の相続又は遺贈については、特定居住用宅地等に該当する宅地の限度面積が、330 ㎡となります。

（２）広大地

「広大地」と判定されると、相続税評価額が大幅に減額されます。

① 広大地の定義（財産評価基本通達２４－４）

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都市計画法第４条第１２項に規定する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（２２－２〈大規模工場用地〉に定める大規模工場用地に該当するもの《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。》を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価します。

路線価地域：路線価　×　広大地補正率　×　地積
倍 率 地 域：近傍標準宅地の単価　×　倍率　×　広大地補正率　×　地積
広大地補正率　＝　０.６　－　０.０５　×　地積／１,０００㎡

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

〔補正率の計算例〕

地　積	広大地補正率
５００㎡	０.５７５
１,０００㎡	０.５５
２,０００㎡	０.５０
３,０００㎡	０.４５
４,０００㎡	０.４０
５,０００㎡	０.３５

＊端数調整は行わない

＊この方法によって評価する広大地は５,０００㎡以下とされているため、広大地補正率は０.３５

（０.６－０.０５×５,０００㎡／１,０００㎡＝０.３５）が下限となります。

② 広大地判定のポイント（全ての要件を満たさなければ広大地に該当しません）

ⅰ）大規模工場用地に該当しないこと

ⅱ）マンション適地でないこと、又は既にマンション等の敷地として開発をしている土地でないこと

ⅲ）その地域の標準的な宅地の面積に比して著しく広大であること

ⅳ）開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められること

ⅰ）大規模工場用地かどうかの判定

・ 大規模工場用地の定義（財産評価基本通達２２－２）

「大規模工場用地」とは、一団の工場用の地積が５万㎡以上のものをいう。但し、路線価地域においては、１４－２（地域）の定めにより大工場地区として定められた地域に所在するものに限る。

＊「一団の工場用地」とは、工場、研究開発施設等の敷地の用に供されている宅地及びこれらの宅地に隣接する駐車場、福利厚生施設等の用に供せられている一団の土地をいう。なお、その土地が、不特定多数の者の通行の用に供されている道路、河川等により物理的に分離されている場合には、その分離されている一団の工場用地ごとに評価することに留意する。

＊「大規模工場用地」に該当しない土地であっても、都市計画法上用途

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

地域が「工業専用地域」に属していれば、戸建分譲ができない土地であることから広大地には該当しない。

＊「工業専用地域」以外の「工業地域、準工業地域」で５万㎡未満の場合は、最有効使用が何なのかで判定する。仮に、「工場用地」が最有効使用であれば、「広大地」の要件である「著しく地積が広大か」に当てはまらないので、広大地には該当しないことになります。

ⅱ）マンション適地か否かの判定

平成１６年６月２９日付資産評価企画官情報第２号に以下の内容があります。

評価対象地について、中高層の集合住宅等の敷地、いわゆるマンション適地等として使用するのが最有効使用と認められるか否かの判断は、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とすることになるのであるが、戸建住宅とマンションが混在している地域（主に容積率２００％の地域）にあって、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と考えられる。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を適用することとして差し支えない。

なお、評価する土地がマンション適地かどうかの判断基準としては、次のような基準が参考となる。

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、また現在も建築工事中のものが多数ある場合、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　現実のマンション建築状況はどうあれ、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が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業施設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

また、平成１７年６月１７日付資産評価企画官情報第１号に以下の内容があります。

評価しようとする土地が、課税時期においてマンション等の敷地でない場合、マンション等の敷地として使用するのが最有効使用と認められるかどうかの判定については、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とすることとなる。しかし、戸建住宅とマンション等が混在する地域（主に容積率２００％の地域）は、最有効使用の判定が困難な場合もあることから、このような場合には、周囲の状況や専門家の意見から判断して、明

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.

らかにマンション等の敷地に適していると認められる土地を除き、広大地に該当する。一方、容積率が３００％以上の土地内にあり、かつ、開発許可面積基準以上の土地は、戸建住宅の敷地として利用するよりもマンション等の敷地として利用する方が最有効使用と判定される場合が多いことから、原則として、広大地に該当しないこととなる。

©Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd. All rights reserved.