

不動産鑑定士・鎌倉靖二 今月の視点

こんにちは。不動産鑑定士の鎌倉靖二です。
今回もお読みいただき誠にありがとうございます。
今回は広大地判定における「マンション適地とは？」について解説したいと思います。



広大地判定の過程では、「マンション適地か」と「つぶれ地が生じるか」の2点が非常に判断の難しい項目です。この2つのうち、今回は「どういう土地がマンション適地」といえるのか、をお話します。

<「マンション適地」の判断基準>

まず、平成16年6月29日付資産評価企画官情報第2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)』(以下「16年情報」)では、マンション適地として「原則として容積率300%以上の地域に所在する土地」を挙げています。また、判断基準について以下のように述べられています。

- 「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し、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、しかもその以降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であれ、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」

<「マンション適地」の定義>

前述のように、「マンション適地」について、財産評価基本通達、企画官情報等では明確に定義されておらず、具体性に欠けます。

そこで私なりの定義ですが、「ファミリータイプの分譲マンションを建てるのに適した土地」として差し支えないと思います。

鑑定評価において、その土地の最有効使用を判定するにあたっては「経済合理性」という観点重視されます。平たく言えば、「最も高い値段がつく利用方法」「その土地のポテンシャルを最大限活かす利用方法」ということです。鑑定評価上、「賃貸マンションを想定した土地」は「分譲マンションを想定した土地」よりも安く算出されるのが一般的です。従って賃貸マンションを建築する場合を最有効使用とはいえず、分譲マンションを建築する場合が最有効使用として想定されることとなります。

また投資用ワンルームタイプの分譲マンションは、広大地を検討するような広い土地には不向きですから、考慮外となります。従って、税務上の「マンション適地」とは「ファミリータイプの分譲マンションを建てるのに適した土地」としてよいと思います。

(賃貸マンション建築は、土地を購入して建物を建てる場合は投資採算に合わないケースがほとんどですし、投資採算に合う場合でも、分譲マンション想定の方が、土地値が高くなりますから、賃貸マンションが最有効使用となる土地は稀です)

※ 賃貸マンション・賃貸アパートの投資採算性について

賃貸マンション・賃貸アパートは、有効活用、相続税対策として数多く建築されています。これら賃貸マンション・アパートは地主さんなどが、すでに所有している土地に建物だけ建てて、建物代金に対する賃料収入の利回りで投資採算を計算します。これだと何とか事業として成り立ちます。これに対し、土地を新規に購入して建物を建てる場合は、「土地代+建物代」に対する賃料収入で利回り計算しなければならないので利回りは相当に低くなり、投資採算に合わないケースがほとんどです。

<マンションデベロッパーの視点>

「ファミリータイプの分譲マンションを建てるのに適した土地」とは、裏を返せば「マンションデベロッパーが分譲マンションを建てたい土地」ということになります。それでは、マンションデベロッパーはどのような土地をマンション用地として仕入れるのでしょうか？ポイントは以下の2つです。

【立地条件】

最寄駅から徒歩約10分以内にある土地

【行政条件】

販売床面積が概ね600坪以上になる土地

この2つの条件を両方とも満たす土地が「マンション適地」といえます。
(ただし絶対条件ではありません。あくまでも目安です)

この2つの条件を満たせば、概ね投資採算に合う、つまり事業として成り立つということです。

ただし、エリアは経済情勢、エリア需給動向、地価等の変動に応じて変わります。

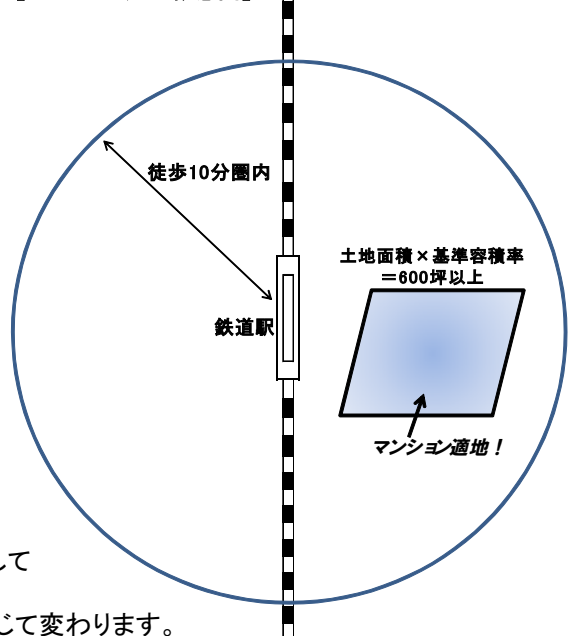
ちなみに最近では、東は津田沼まで、西は立川まで、北は大宮まで、

といったエリアがマンション用地エリアとして見られているようです。ですから、このエリアから外れている土地は、マンション適地の可能性が低いので、「マンション適地か、戸建分譲用地か」で悩むことはあまりないと思います。

「販売床面積が600坪以上」というのは、土地面積と容積率で決まります。例えば土地が200坪で基準容積率が300%なら、 $200\text{坪} \times 300\% = 600\text{坪}$ 、土地が150坪で基準容積率が400%なら $150\text{坪} \times 400\% = 600\text{坪}$ となります。(厳密に計算すればこうはなりません、わかりやすくするために単純計算で示しました)

この計算の時、「税理士のための不動産NEWS Vol.12(2010.5.13発行)」の基準容積率の知識が活きてきます。

【マンション適地概念図】



<判定に注意を要する土地>

判断が難しいのは、上記2要件を満たす、容積率100%のエリアに所在する土地です。平成17年の裁判事例では世田谷区の地積3,000㎡・容積率100%の土地が広大地に当たらないとして、納税者の主張を棄却しています。

前述の16年情報では「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。」とされているにも関わらず、です。

マンションデベロッパーは、容積率100%のエリアでは低層マンションしか建てられず、投資採算に合いにくいので計画したがりません。容積率100%で投資採算に合うのは、おそらく東京都心の高級住宅街(ex.渋谷区松濤、目黒区青葉台、世田谷区成城、世田谷区代沢など)だけでしょう。しかし前述の裁判事例がありますので、容積率100%のエリアで広大地を適用して申告する場合は、綿密な市場分析を行い、きっちり理論武装しておく必要があるでしょう。

なお、広大地判定でマンション適地かどうかで迷ったら、お気軽にみらい総合鑑定までお問い合わせください。また今月号の内容に関してもわかりにくい点・疑問点があればお気軽にお電話ください！

みらい総合鑑定 不動産鑑定士 鎌倉靖二
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-7ストーク新宿1階
TEL : 03 (5909) 1767
FAX : 03 (5909) 1766
不動産鑑定業登録 東京都知事()第2309号
(社)日本不動産鑑定協会会員
事務所HP <http://mirai-ap.com>
広大地判定SOS <http://kodaichij.jp>
E-mail kamakura@mirai-ap.com

【業務・サービス内容】

- 不動産評価・査定
- 同族会社間取引時の鑑定評価
- 広大地判定、鑑定評価
- 事業承継、相続時の不動産評価
- 不動産コンサルティング
- 借地権、底地、古アパート整理
- 現地調査、役所調査代行
- 同族会社間売買時の契約書作成

TEL無料相談受付中！

03(5909)1767

不動産鑑定士 鎌倉まで

不在時にはこちらから
お電話させていただきます

※ 今後、本レポートをご希望されない方はお手数ですが、チェックしてFAX(03-5909-1766)してください。 □ 配信を希望しない