

広大地評価の見直しについての改正案の概要

平成 28 年 12 月 22 日に閣議決定された「平成 29 年度税制改正の大綱」では、広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化するとされていました。

そして、平成 29 年 6 月 22 日公示の国税庁が意見募集した「財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）」によると、従来の広大地評価を廃止し、地積規模の大きな宅地の評価を新設することにより、各種画地調整と同様に各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価することを予定しています。地積規模の大きな宅地の判定については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることとし、適用要件を明確化としています。

従来の広大地評価（財産評価基本通達（以下「評価通達」といいます。）24-4）では、その適用要件が明確化されておらず、納税者と課税庁との間で判断の相違によるトラブル事例が多く見受けられていたことが、今回の改正につながったようです。

1. 従来の広大地評価（評価通達 24-4）

従来の広大地評価の計算方法は、下記のとおりとなります。

(1) 路線価地域に所在する場合

広大地に該当する土地については、評価通達 15（奥行価格補正）から 20-5（容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めで代わるものとして広大地補正率を用いることとされています。

《算式》

正面路線価 × 広大地補正率（※） × 地積

（※）広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000 \text{ m}^2}$

(2) 倍率地域に所在する場合

その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の 1 m²当たりの価額を路線価として、上記（1）に準じて計算します。

2. 今回の改正案における地積規模の大きな宅地の評価（新設予定の評価通達 20-2）

地積規模の大きな宅地（三大都市圏においては 500 m²以上の地積の宅地、それ以外の地域においては 1,000 m²以上の地積の宅地をいい、次の（1）から（3）までのいずれかに該当するものを除く。）で普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地域に所在するものの価額は、評価通達 15（奥行価格補正）から 20（不整形地の評価）までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積の規模に応じ、次の算式により求めた規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価します。

(1) 市街化調整区域（都市計画法の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く。）に所在する宅地

(2) 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地

(3) 容積率が 10 分の 40（東京都の特別区においては 10 分の 30）以上の地域に所在する宅地

《算式》

規模格差補正率 = $\frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の面積 (A)}} \times 0.8$

上記算式中の「B」及び「C」は、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおりとします。

イ 三大都市圏に所在する宅地

| 地区区分 地積m ² | 記号 | 普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区 | |
|--------------------------|----|------------------------|-----|
| | | ⑧ | ⑨ |
| 500 以上 1,000 未満 | | 0.95 | 25 |
| 1,000 " 3,000 " | | 0.90 | 75 |
| 3,000 " 5,000 " | | 0.85 | 225 |
| 5,000 " | | 0.80 | 475 |

ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

| 地区区分 地積m ² | 記号 | 普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区 | |
|--------------------------|----|------------------------|-----|
| | | ⑧ | ⑨ |
| 1,000 以上 3,000 未満 | | 0.90 | 100 |
| 3,000 " 5,000 " | | 0.85 | 250 |
| 5,000 " | | 0.80 | 500 |

この改正は、平成 30 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与によって取得した財産の評価について適用することとされています。
(担当：細川 直也)