田口会計事務所ニュース　9月号

今回のテーマ：広大地評価の見直しのポイント

広大地の評価について、財産評価基本通達の一部改正案が公表されました。
平成30年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得した広大地の評価について適用されます。

1.広大地とは

広大地とは、その地域の標準的な宅地の地積に比べて著しく広大な土地で、例えば戸建て分譲を行う場合には、道路や公園などの公共公益的施設用地の負担が必要であることなど、一定の要件に該当する宅地をいいます。

面積が1,000㎡（三大都市圏では500㎡）以上の宅地が広大地に該当します。

<広大地評価適用の要件>

① 大規模工場用地に該当するか⇒いいえ
② マンション適地、または既にマンション等の敷地用地として開発を了しているか⇒いいえ
③ その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か⇒はい
④ 公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか⇒はい

上記4つの要件により、広大地評価の適用可否の判定を行います。

2.改正の背景

広大地の評価では、道路や公園などの負担を考慮して面積が広くなるほど評価額が減額されるため、広大地の形状によっては、実際の取引価格と相続税評価額に大きな差が生じる場合があります。

また、広大地評価の適用可否の判断基準が不明確であるため、課税当局との間で広大地に該当するか否かで多くの審査請求や裁判が行われています。

特に、広大地の評価方法において、その土地の個別的な原因が考慮されず、同じ路線価と地積であればいずれも同じ相続税評価額になるという仕組みであるため、取引価格である価値を相続税評価額が大幅に下回るケースがあり、富裕層の節税策として利用されることもありました。

3.改正の内容

改正案では、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旨の公表がなされています。

	改正前	改正後
評価方法	広大地の価額 ＝路線価×面積×広大地補正率（※） （※）広大地補正率 ＝0.6－0.05×広大地の面積/1,000㎡	広大地の価額 ＝路線価×面積×補正率×規模格差補正率
補正率	地積ごとの広大地補正率 地積　広大地補正率 1,000㎡　0.55 2,000㎡　0.50 3,000㎡　0.45 4,000㎡　0.40 5,000㎡　0.35 5,000㎡超　0.35（下限）	補正率：不整形な土地でないかどうかなどを考慮して決められます。 規模格差補正率：面積を考慮して決められます。