

広大地評価廃止、「地積規模の大きな宅地の評価」が新設

1. 改正の概要

平成29年度税制改正大綱で、広大地の評価方法と適用要件の見直しが提示されていましたが、先日、国税庁より財産評価基本通達の改正案が発表され、一般からの意見聴取が行われました。今後意見集約をした後、改正通達が発遣される予定です。公開された改正案によると、広大地評価が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されることとなります。

改正案の内容は次のとおりであり、平成30年1月1日以後の相続、遺贈または贈与により取得した土地の評価から適用されます（下線は筆者）。

（地積規模の大きな宅地の評価）

20-2 地積規模の大きな宅地（三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域においては1,000㎡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。以下本項において「地積規模の大きな宅地」という。）で14-2(地区)の定めにより普通商業・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、15(奥行価格補正)から前項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する。

(1) 市街化調整区域（都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る同法第4条(定義)第12項に規定す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) 都市計画法第8条(地域地区)第1項第1号に規定する工業専用地域に所在する宅地

(3) 容積率（建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条(容積率)第1項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）が10分の40（東京都の特別区（地方自治法（昭和22年法律第67号）第281条(特別区)第1項に規定する特別区をいう。）においては10分の30）以上の地域に所在する宅地

（算式）

$$\text{規模格差補正率} = (\text{地積} \times B + C) \div \text{地積} \times 0.8$$

上の算式中の「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する。

①三大都市圏に所在する宅地

地区区分 記号	普通商業・併用住宅地 普通住宅地区	
	B	C
地積㎡ 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

②三大都市圏以外に所在する宅地

地区区分 記号	普通商業・併用住宅地 普通住宅地区	
	B	C
地積㎡ 1,000以上 3,000未満	0.90	100
3,000 " 5,000 "	0.85	250
5,000 "	0.80	500

※ 注書き省略

2. メリット

500㎡（三大都市圏以外1,000㎡）以上で容積率400%（東京都特別区300%）未満の土地であれば、今まで広大地評価が適用できなかったマンション適地でも、地積規模の大きな宅地の評価が適用できます（普通商業・併用住宅地区と普通住宅地区のみで、開発行為ができない市街化調整区域、工業専用地域を除く）。マンション適地とは、マンション用地に適した土地。駅近の分譲マンション用地でも要件を満たせば地積規模の大きな宅地の評価が適用できます。

また道路に沿って区画分割ができる土地や旗竿地開発により開発道路負担がない土地（＝潰れ地が生じない土地）は広大地評価が適用できませんでしたが、今回の改正で開発道路の負担がない土地でも、要件を満たせば地積規模の大きな宅地の評価の適用が受けられます。

3. デメリット

広大地補正率と規模格差補正率を比べると、規模格差補正率の方が低く減額効果は減少されます。地積規模の大きな宅地の評価は奥行価格補正率や不整形地補正率等の他の補正率を併用しますが、それでも土地評価額は高くなる傾向にあります。

通達改正により平成30年になると評価額が高くなる土地は、今年中に相続時精算課税制度を適用して、現行の広大地評価による低い評価額で贈与をすることを検討してみてもいいでしょうか。