

★広大地評価（相続税・贈与税）の見直しについて

平成29年度税制改正大綱において、平成30年1月1日以後の相続、贈与等により取得した宅地等のうち広大地の評価方法の見直しが提示されていましたが、その後平成29年6月22日に国税庁から具体的な評価方法が意見公募の形で公表されました。最終的には意見公募集約後に改正内容が決定されますが、非常に影響の大きい改正のためその内容をご案内します。
(長掛 栄一)

◎改正内容

	改正前＝広大地の評価 24-4	改正後（案）＝地積規模の大きな宅地の評価 20-2																				
対象となる宅地	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（大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものを除く）	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a.からc.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 a. 市街化調整区域（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 b. 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地 c. 容積率が10分の40（東京23区においては10分の30）以上の地域に所在する宅地																				
具体的評価方法（路線価地域）	$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{地積} \times \left(0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2} \right)$ ※広大地補正率の下限は0.35	評価額＝通常の宅地と同様画地補正を行った価額 × 規模格差補正率 $\text{※規模格差補正率} = \frac{\text{①} \times \text{②} + \text{③}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積} \text{①}} \times 0.8$ <三大都市圏の場合の②、③の値>※三大都市圏外は別表有 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区区分</th> <th colspan="2">普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区</th> </tr> <tr> <th>②</th> <th>③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地積㎡</td> <td>記号</td> <td></td> </tr> <tr> <td>500以上 1,000未満</td> <td>0.95</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>1,000以上 3,000未満</td> <td>0.90</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>3,000以上 5,000未満</td> <td>0.85</td> <td>225</td> </tr> <tr> <td>5,000以上</td> <td>0.80</td> <td>475</td> </tr> </tbody> </table>	地区区分	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区		②	③	地積㎡	記号		500以上 1,000未満	0.95	25	1,000以上 3,000未満	0.90	75	3,000以上 5,000未満	0.85	225	5,000以上	0.80	475
地区区分	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区																					
	②	③																				
地積㎡	記号																					
500以上 1,000未満	0.95	25																				
1,000以上 3,000未満	0.90	75																				
3,000以上 5,000未満	0.85	225																				
5,000以上	0.80	475																				

◎改正前後での評価額の変化（いずれも三大都市圏の第2種低層住居地域、容積率200%地域に所在）

宅地形状				
評価額				
改正前	82,500千円	82,500千円	240,000千円	240,000千円
改正後	106,470千円	103,276千円	356,700千円	345,999千円

◎改正案を踏まえた実務での対応について

本改正案がそのまま実現した場合、これまで明確とは言い切れなかった広大地（改正後は「地積規模の大きな宅地」）の適用要件が明確になり、対象宅地の範囲は拡大すると思われます。一方、上記評価額の変化で分かるように、改正後の相続税評価額は改正前と比較して高くなる傾向にあります。

対象となる宅地を所有する方は、改正前後での評価額の変動をご確認いただくとともに、場合によっては今年中の贈与なども視野に入れた対応も選択肢に入れておく必要があります。