

平成29年度税制改正～広大地(面積が広大な宅地)の評価の見直し～

平成29年税制改正により、広大地の評価の見直しが行われましたので、その改正内容についてお知らせいたします。

広大地の評価の見直し

●面積が1,000㎡(三大都市圏では500㎡)以上の「広大地」の評価について、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され、適用要件が明確化。

面積が1,000㎡(三大都市圏では500㎡)以上の広大地の評価については、土地の形状等にかかわらず、面積に比例的に減額する方法で評価されることから、広大地の形状等によって取引価額(時価)を相続税評価額が大幅に下回る場合があります。

今回の改正により、面積に比例的に減額する方法から、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されるとともに、広大地の評価について適用要件の明確化が計られます。改正前の制度では適用判断が難しいこともありましたが、適用要件が明確化されたことにより、今までより使いやすい制度になると思われます。今後の相続、贈与の場合には広大地の適用もれに注意が必要です。

<適用要件>

- ① 「地積が500㎡以上(三大都市圏以外では1,000㎡以上)であること
(市街化調整区域(開発行為可能な区域を除く)、工業専用地域、容積率400%以上(東京都23区は300%以上)の地域に所在するものを除く)」
- ② 「宅地が普通商業・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こと

<広大地の評価>

広大地の評価 = 路線価 × 面積 × 補正率(※1) × 規模格差補正率(※2)

(※1) 計上(不整形地補正率・奥行価格補正率)を考慮した補正率

(※2) 面積を考慮した補正率

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

<三大都市圏に所在する宅地>

| 地区区分 | 普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区 | |
|-------------------|------------------------|-----|
| 記号 | B | C |
| 地積 m ² | | |
| 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 | 775 |

<三大都市圏以外に所在する宅地>

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

<適用時期> この改正は平成30年1月1日以後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用されます。