

国税庁財産評価基本通達における「広大地」の評価方法の改正について

平成 30 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に関する一部改正がなされます。今回の豆知識では、この改正の内容を整理いたします。

1. 改正の趣旨

まず、今回の改正に関する国税庁のコメントは次のようなものです。

『現下の社会経済の実態等を踏まえ、広大地の評価等について所要の改正を行う』

つまり、今回の改正は「広大地」に関するものであります（※）。

（※）国税庁財産評価基本通達では、「広大地」ではなく“地積規模の大きな宅地”という用語になっていますが、本豆知識では簡単化のために「広大地」で統一します。

改正のポイントを端的にまとめると次の 2 つになります。

ア. 「広大地」の適用要件の明確化

イ. 「広大地」の減価と、他の要因に基づく減価との併用可能化

具体的には、後節で説明するような地域と面積の要件さえ満たせば、「広大地」と認定され、さらには土地のその他の個別性（奥行、形状、間口狭小、無道路地等）と併せて適用されるようになったということです。

この点に関し、改正前は、開発により新設される道路等の公共公益的施設用地、いわゆる“潰れ地”が生じる土地であるかどうか「広大地」と認定されるための重要かつ判断の難しいポイントでありました。今回の改正により、このような難しい判断はほとんど不要となります。

また、「広大地」と認定されるためには、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が生じることが必要であることは改正前と基本的に変わらないのですが、今回の改正では、“戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価”について、より広義的に判断・解釈されるようになります。実際、規模の大きい分譲住宅用地の場合、たとえ“潰れ地”が生じなくても、当該地そのものの総額が嵩むことや、分譲販売に要する時間の長期化等、開発リスク等に伴う“減価要因”を抱えていることが実態であり、今回の改正はこのような広義の減価要因を反映することにより、「広大地」の評価を市場の実態に近づけようとするものであります。

2. 広大地とは

「広大地」について検討するためには、「広大地」とはどのような土地のことであるのかについて明らかにしておく必要があります。この点については、国税庁による次のような見解があります。

『戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が顕在化する土地』

ここで重要なことは、“戸建住宅用地としての分割分譲”が妥当とされるような土地ということです。したがって、後ほど詳しく説明しますが、マンション適地と認められるような土地は「広大地」には該当しません。

しかしながら、“戸建住宅用地としての分割分譲”が妥当とされるような土地というだけでは、ミニ開発の土地から大規模分譲地まで当てはまりますので、国税庁では「広大地」に該当するための面積要件を明確に定めています。

- A. 三大都市圏においては 500 m²以上の地積の宅地
- B. それ以外の地域においては 1,000 m²以上の地積の宅地

ただし、次の①～③のいずれかに該当する宅地は除外されます。

- ①市街化調整区域に所在する宅地
- ②工業専用地域に所在する宅地
- ③容積率が 400%（東京都の特別区においては 300%）以上の地域に所在する宅地

①～③が「広大地」から除外される理由は、これらの区域又は地域では、規模が大きいということが必ずしも減価要因とはならないからです。例えば①の場合には農家住宅として広い敷地であることが適した地域があるでしょうし、②の場合には大規模な工場や倉庫の敷地であることが適した場合が多いものと思われます。③の場合にはマンション適地と判断されることが多いと思われます。

いずれにせよ、まずは検討対象とする土地が、上記のA又はBの面積要件を満たすかどうかを確認し、もし満たしている場合には、除外要件である①～③に該当しないかどうかを確認する必要があります。

3. 広大地の評価

「広大地」と認定された場合、次のように評価することになります。以下、国税庁財

産評価基本通達に則って説明していきます。

(算式)

『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。』(※は本豆知識作成者によります)

(※) 国税庁では“規模格差補正率”となっておりますが、本豆知識では文言の統一のため“広大地補正率”としました。

$$\text{広大地補正率} = \frac{\text{広大地の地積} \times \text{地区別補正率} + \text{地区別定数}}{\text{広大地の地積}} \times 0.8$$

(※) 地区別補正率と地区別定数は、地積に応じて次のように規定されています。

三大都市圏の場合		
地積	地区別補正率	地区別定数
500 m ² 以上 1000 m ² 未満	0.95	25
1000 m ² 以上 3000 m ² 未満	0.90	75
3000 m ² 以上 5000 m ² 未満	0.85	225
5000 m ² 以上	0.80	475

三大都市圏以外の場合		
地積	地区別補正率	地区別定数
1000 m ² 以上 3000 m ² 未満	0.90	100
3000 m ² 以上 5000 m ² 未満	0.85	250
5000 m ² 以上	0.80	500

なお、国税庁によると、上記の算式は『専門機関による実態調査等の結果に基づき、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が適正に反映されるよう設定』されているということです。

算式に関する数値例として、京都市内における 800 m²の「広大地」の補正率を求めてみましょう。

(数値例)

$$\begin{aligned} \text{広大地補正率} &= \frac{800\text{m}^2 \times 0.95 + 25}{800\text{m}^2} \times 0.8 \\ &= 0.785 \end{aligned}$$

上記のとおり 0.785 と求められました。簡単化のために他の条件（奥行や形状等）を考慮外として、当該数値例の土地の前面相続税路線価が 20 万円/m²であった場合、「広大地」としての評価額は次のようになります。

$$200,000 \text{ 円/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 \times 0.785 = 125,600,000 \text{ 円}$$

（「広大地」に該当しない場合には 160,000,000 円）

4. その他の注目点とまとめ

さらに、今回の改正で注目すべきは、“広大地補正率と無道路地減価率との併用”が明記されたこと、“広大地補正率と間口狭小減価率との併用”が明記されたことが挙げられます。無道路地であれば減価率は 0.4 以下であり、間口狭小であれば減価率は 0.9 以下です。これらと併用ができるような土地では、大きな減価となることが想定されます。

今回の国税庁財産評価基本通達の改正により、「広大地」の適用要件が明確化されました。したがって、検討対象とする土地が「広大地」に該当するにもかかわらず、それを見落としてしまうようなことがないように注意する必要があります。「広大地」に該当するかどうか、さらには「広大地」に係る減価や他の減価要因との併用等に関して疑問に感じられた場合には、税理士や不動産鑑定士に相談するのも解決策の一つと思われます。

※本豆知識には作成者独自の見解、解釈が含まれておりますので、実際の適用等に関しては原法令等を参照していただきますようお願い申し上げます。

【参照】

国税庁HP「財産評価基本通達」

国税庁HP「財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）」