

相続税・贈与税・土地住宅税制等の注目すべき 平成 29 年度改正点 1

広大地評価の見直し

.....

広大地の評価について、評価方法の見直しと、適用要件の明確化が行われます。

(1) 評価方法の見直し

現行の評価方法では、土地の形状にかかわらず、面積が同じであれば評価額が同じになります。そのため、実際の取引価格に差があるにもかかわらず、面積が同じであれば相続税評価額は同じになってしまいます。

そこで、現行の評価方法で考慮されていなかった、形状と面積を考慮した補正率により評価することとなりました。

(2) 適用要件の明確化

現行では、下記の要件に該当するか否かの明確な判断基準がないため、広大地評価の適用については、非常に慎重な判断が必要となっています。そこで改正により明確化されることになりましたが、具体的にどのように明確化されるかは現状ではわかっておりません。

<現行の広大地評価の適用要件>

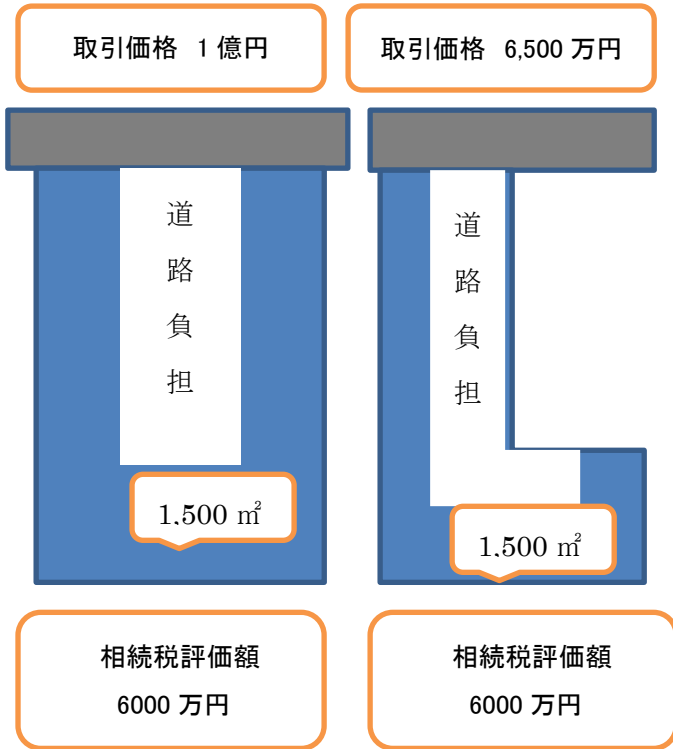
広大地評価の適用を受けるためには、評価対象地が下記の要件を満たす必要があります。

- 1 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であること
- 2 開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設用地が必要であること
- 3 大規模工場用地に該当しないこと
- 4 マンションの敷地用地に適していないこと

(3) 適用時期

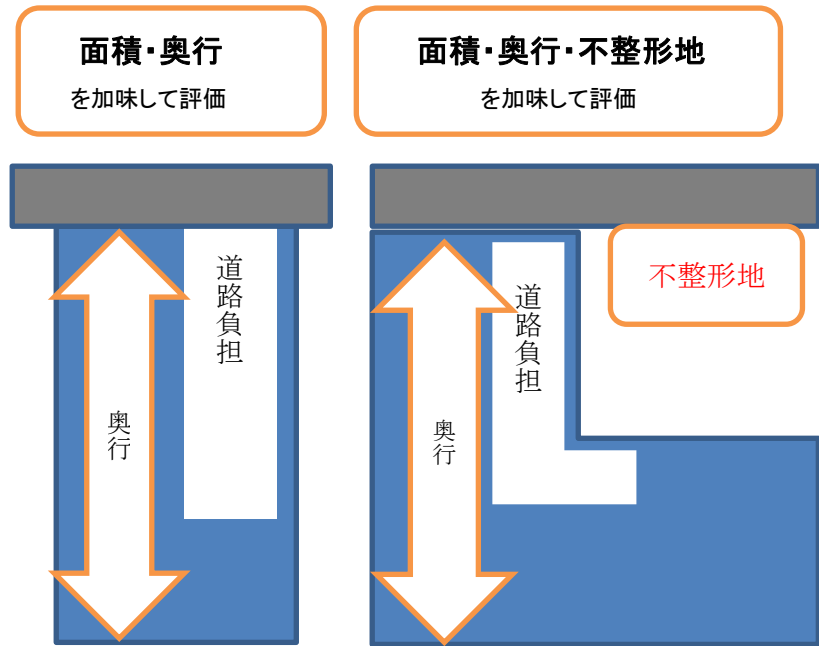
平成 30 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用されます。

図表 1 現行の広大地の評価



現行の広大地の評価
 = 路線価 × 広大地補正率 × 面積
 ※ 広大地補正率 (下限 0.35)
 = $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の面積} / 1,000 \text{ m}^2$

図表 2 改正後の広大地評価



改正後の広大地の評価
 = 路線価 × 面積 × 補正率(※1) ×
 規模格差補正率 (※2)
 ※1 形状(不整形・奥行)を考慮した補正率
 ※2 面積を考慮した補正率
 注) 補正率はすべて外部専門業者の実態調査に基づき設定