

## 安心ばかりしてられない広大地の相続

### 虎の子の広大地だが...

大きな土地は大きなお金になります。だから“虎の子”の土地として、残しておきたいと考える地主さんは多いでしょう。国税庁は今年6月、そうした広大地について、以前に比べ相続税の評価を引下げました。その結果、相続税が軽くなった人もいます。

だからといって「改正後の広大地評価はどんな場面でも有利か」というと、必ずしもそうではないのです。**広大地の相続税評価はこうなった**

広大地とは、道路などの公共的な施設を入れないと住宅地として有効に活用できない、およそ500㎡以上の土地のことです。タクトニュースNO.284で既報の通り、以下の表にある掛け目を広大地補正率として、正面路線価×広大地補正率×地積という算式によって評価することになりました。

面積	掛け目
1,000㎡	55%
2,000㎡	50%
3,000㎡	45%
4,000㎡	40%
5,000㎡	35%

ただし広大地補正率は0.35を下限とする。

掛け目の計算式は  $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の面積} \div 1000$

都心部近郊で行なわれる宅地開発に照らせば、この掛け目は思いきった下げ幅です。

仮にある広大地の近くの公示価格が1㎡あたり37万円、広大地の正面路線価が30万円で、広大地2,000㎡の時価が4億8,000万円程度だとします。この広大地の相続税評価額は  $30 \text{万円} \times 50\% \times 2,000 \text{㎡} = 3 \text{億円}$  となります。広大地をお持ちの地主さんにとっては、朗報でしょう。

### 広大地の時価・評価額比較表

時価 (公示ベース)	37万円/1㎡ × 2,000㎡ × 65% (たとえば有効宅地化率等による)	4億 8,000万円
相続税評価	路線価30万円/1㎡ × 2,000㎡ × 50%	3億円

### 物納となると...

しかし現金が手許になく、将来的に収入が確保できる見込みもない場合には、事情は異なってきます。相続財産で相続税を納める「物納」に頼らざるを得ません。物納は相続税評価額で納付となりますから、仮に相続税が3億円だとすれば、先ほどの例では3億円の土地を国に納めることとなります。

しかし時価4億8000万円。物納では相続税評価額3億円と時価との差額1億8000万円分も税務署に渡す計算になってしまいます。土地を売って納税するなら、相続税の取得費加算の特例も適用できるため、少なくとも1億6000万円程度は手許に残せます。

### 手残り金額比較表

物納	物納額3億円 - 税額3億円	手残り金額 0円
売却	時価4億8,000万円 - 手数料等1,500万円 - 税額3億円	手残り金額 1億 6,500万円

広大地をお持ちの地主さん、相続税評価が下がったからといって安心するのは禁物です。専門家に広大地の時価と評価額がどれくらいになるか、さらには売りに出したとして買い手が付くような状況であるのか調べてもらってください。(担当：遠藤純一)