

広大地評価のその後

1. 昨年の評価方法の明確化から、さらに前進

本年7月20日、昨年の通達改正だけでは判断が困難だった箇所について、「広大地の判定に当たり留意すべき事項(情報):平成17年6月17日付」が国税庁HPで公開されました。昨年からの改正の状況も含め、今一度、過去の相続税の試算を見直してみたほうが良さそうです。

2. 平成16年6月の通達改正

(財産評価基本通達24-4)

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(中略)の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次によって計算した金額によって評価する。

(1) その広大地が路線価地域に所在する場合

その広大地の面する路線の路線価に、15((奥行価格補正))から20-5((容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めに代わるものとして次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した価額に、その広大地の地積を乗じて計算した金額

広大地補正率 =

$0.6 - 0.05 \times (\text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2)$

(以下略)

改めて確認したいのは、以前の有効宅地化率のように、奥行価格補正に代えて有効宅地化率を使い、さらに側方路線影響加算、二方路線影響加算、不整形地補正率といった各種の調整を行う方法と訣別し、「正面路線価×広大地補正率×地積」という非常にシンプルな算式になったところです。

3. 意外な落とし穴

今までは、宅地評価の際に有効宅地化率を織り込んで評価するかどうか、選択の余地がありました。

しかし、注意深く昨年の改正を読んでもらうでしょうか。広大地に該当したならば、原則は24-4の評価です。通常の路線価評価を行うのは、広大地

評価を行うよりも評価が低くなる場合です。単純売却が困難な場合で、物納を予定していた土地が広大地に該当してしまったら、税額も下がる反面、相続に関する資金繰りに大きな影響を与えることは必ずです。(TACT NEWS No.291 参照)

4. 広大地に該当するかどうかの判定

今回の改正では、改めて広大地に該当するかどうかの判定が明示されています。

市街化区域と調整区域の区域区分が行われていない地域でも、用途地域であれば市街化区域として考え、面積基準(三大都市圏では500m²)を適用します

ゴミ置場のような小規模施設の開設のみを必要とする土地は広大地に該当しません

セットバックや、開発行為を行う場合に道路敷きを提供しなければならない場合は開発区域内の道路開設にはならないので、広大地にはなりません

容積率300%以上の地域であっても、基本的にはマンション適地として広大地にはなりません。しかし、道路幅員などの理由により都市計画法で定められた容積率を活用することができない場合には、広大地評価できます

5. 今後の広大地評価をめぐって

改正された広大地評価を一番有利に活用したい...そう考えると、対象地を共同相続人間で共有取得して、共有物分割を行う方法を思いつきます。また、特定の相続人のみが物納申請する場合には、広大地にどのように分筆線をいれたらいいの...といったヒントにもなってきます。様々な具体例を検討することで、最も有利な広大地評価の使い方が見えてきました。そして、皮肉にも、税理士はますます不動産の勉強をしなければならないということになります。

(担当:阿部 史穂)