

広大地の適用要件の明確化と評価方法の見直し

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

- ① 広大地評価の適用可否の判断基準が不明確であるため、国税サイドと納税者との間で広大地に該当するか否かをめぐり多くの審査請求や裁判が行なわれている。
- ② 広大地の評価方法は、その土地の個別的な要因は考慮されず、同じ路線価と地積であれば、いずれも同じ相続税評価額になるという仕組みである。そのため広大地の個別的な要因によっては、取引価格と相続税評価額が大きくかい離する事象が発生している。

(2) 内容

- ① 適用要件の明確化が図られる。
- ② 広大地の評価方法について、各土地の個性に応じて形状・地積に基づき評価する方法に見直す。

(3) 適用時期

平成30年1月1日以後の相続等により取得する財産について適用される。

(4) 影響

- ① 適用要件の明確化により、現状より広大地の評価実務がスムーズになることが期待される。
- ② 形状が良い土地については改正前に比べ、広大地の相続税評価額が大きくなる可能性がある。

2. 改正の趣旨・背景

広大地評価の適用可否の判断基準が不明確であるため、国税サイドと納税者との間で広大地に該当するか否かをめぐり多くの審査請求や裁判が行なわれており、更正の請求も多発していることから、その適用要件の明確化が図られる。

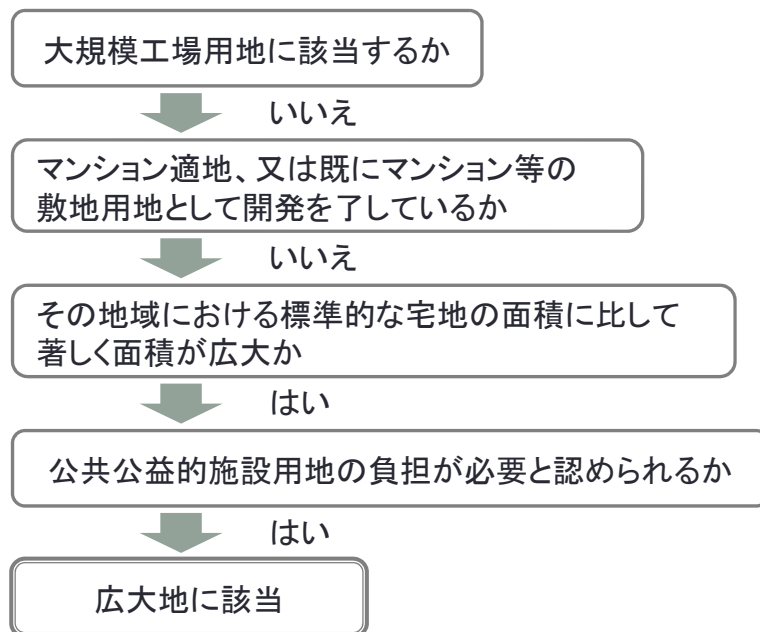
また、現在の評価方法では、広大地の形状など個別的な要因は考慮せず地積に比例的に補正率が決められるため、同じ路線価と地積であれば形状に関わらず同じ相続税評価額になり、個別要因が加味される取引価格と大きく乖離する事象が発生している。そのため、土地の個性を考慮する評価方法に見直す。

3. 改正の内容

(1) 適用要件の明確化

改正前は、通達に基づき以下のフローチャートにより広大地評価の適用可否の判定を行うが、中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（いわゆるマンション適地）、都市計画法に規定する開発行為を行うとした場合公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか等それぞれの判断基準は不明確であり、最終的には個々の土地ごとに、総合的な判断によることとされている。そのため、多くの審査請求や裁判が行なわれている。改正により、適用要件の明確化が図られる。

【改正前 広大地評価適用可否のフローチャート】



実務上、該当するか否かの判断が困難な事例や納税者と国税局の見解が相違する事例も多く適用可否をめぐる裁判等が多数発生している。

改正により、適用要件の明確化が図られる。

3. 改正の内容

(2) 評価方法の見直し

改正前の評価方法は、地積に比例的に決まる広大地補正率により、減額する評価方法であり、路線価に対し最大65%評価額が下がることとなる。改正後は各土地の個性に応じて形状・地積に基づき評価する方法に見直す。

【改正前】 広大地の相続税評価額 = 路線価 × 広大地補正率(※1) × 地積

$$(\text{※1}) \text{ 広大地補正率 (端数処理なし、下限値0.35)} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2}$$

＜地積ごとの広大地補正率＞

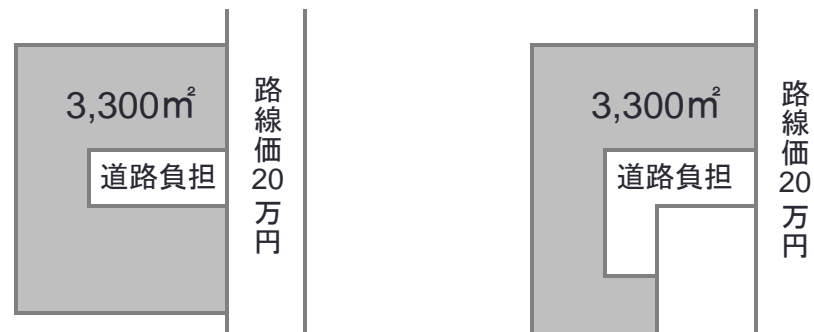
| 地積 | 広大地補正率 |
|---------|-----------|
| 1,000㎡ | 0.55 |
| 2,000㎡ | 0.50 |
| 3,000㎡ | 0.45 |
| 4,000㎡ | 0.40 |
| 5,000㎡ | 0.35 |
| 5,000㎡超 | 0.35 (下限) |

＜広大地の相続税評価額と取引価額(例)＞

取引価額: 80,000万円

取引価額: 42,000万円

地積に比例的に
広大地補正率が
低くなる。
※0.35を下限とする



相続税評価額

$$20\text{万円} \times 3,300\text{m}^2 \times 0.435 = 28,710\text{万円}$$

相続税評価額

$$20\text{万円} \times 3,300\text{m}^2 \times 0.435 = 28,710\text{万円}$$

相続税評価額と取引価格が大きくかい離する事象が発生



【改正後】 広大地の相続税評価額 = 路線価 × 地積 × 補正率(※2) × 規模格差補正率(※3)

(※2) 形状・奥行を考慮した補正率

(※3) 地積を考慮した補正率

広大地の個別的な形状・奥行を評価額に反映することにより、
相続税評価額と取引価格のかい離を是正

4. 適用時期

平成30年1月1日以後の相続等により取得する財産について適用される。

5. 改正の影響

- ① マンション適地や公共公益的施設用地負担の有無等、従来判断に迷うことが多かった要件が明確化されるのであれば、評価実務がスムーズになることが期待される。
- ② 形状・奥行を考慮した補正率により、形状が良い広大地は改正前より相続税評価額が大きくなる可能性がある。