今回のテーマ　*広大地評価の見直し*

＊＊＊

平成 29 年 9 月の財産評価基本通達（以下「評価通達」）の一部改正により、「地積規模の大きな宅地の評価」（評価通達 20-2）が新設されました。この改正に伴い、広大地の評価は廃止されました。

1.　改正の背景

従来、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については、開発行為の負担を考慮し、一定要件の下、「広大地」として相続税評価額が減額されていました。従来の広大地評価では、その適用要件が明確化されておらず、納税者と課税庁との間で判断の相違による否認ケースもあったことから、今回の改正では、適用要件が明確化されました。また、従来の広大地評価では、地積に応じて比例的に減額する評価方法であるため、その土地の形状は考慮されておらず、実際の取引価格と相続税評価額が乖離するケースがあったため、評価方法の見直しが行われました。

2.　地積規模の大きな宅地の評価

地積規模の大きな土地	（1）三大都市圏においては 500 ㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては、1,000 ㎡以上の地積の宅地 （2）路線価地域においては、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するもの。倍率地域においては、上記（1）のもの。 （3）次の①から④のいずれかに該当する宅地は、地積規模の大きな宅地から除く ①市街化調整区域（都市計画法に規定する開発行為を行うことができる区域を除く）に所在する宅地 ②都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている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 ④評価通達 22－2 に定める大規模工場用地
評価額	路線価×奥行価格補正率×不整形地補正率などの各種画地補正率（※1）×規模格差補正率（※2）×地積（㎡） （※1）形状・奥行を考慮した補正率 （※2）地積を考慮した補正率 （注）倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地については、次に掲げる①の価額と②の価額のいずれか低い価額により評価する。 ①その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した価額 ②その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の 1 ㎡当たりの価額に、普通住宅地区の奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額
適用時期	平成 30 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与によって取得した財産の評価について適用。
見直しされた点	（1）土地の形状・地積に基づき評価する方法に改正 （2）従来の広大地評価では、最大 65％の評価減が可能であったが、今回の改正でその割合が減少

＊＊＊