

TMB ニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 7 月 1 日発行
 有 限 会 社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 笹川 大介
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

広大地評価改正案のパブリックコメントが発表！！今後の影響は！？

1. 広大地改正の概略

平成 29 年税制改正で改正が予定されていた「広大地評価」について、改正案のパブリックコメント(意見公募手続制度)が 6 月 22 日に発表されました。パブリックコメントは 7 月 21 日に締め切れ、その後は数カ月を経て通達が改正され、平成 30 年 1 月 1 日からの相続・贈与から従来の「広大地評価」が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地の評価」の適用が開始される予定となっています。「広大地評価」は規定が制定されて以来、その適用の可否を巡り様々な議論がなされてきました。今回の改正案は現状の「広大地評価」が抱える問題を緩和し、その判定を明確にし、評価対象地の特性によってその適用可否が変わらないように適用範囲が明確化される予定です。

2. 「地積規模の大きな宅地の評価」を新設！評価方法は！？

パブリックコメントでは従来の「広大地評価」を廃止し、新たに「地積規模の大きな宅地の評価」として規定を新設し、評価方法を定めています。

(1) 適用要件

以下①・②の要件を共に満たす事

① 地積要件

- i. 三大都市圏に所在する宅地…500 m²以上
- ii. 三大都市圏以外の地域に所在する宅地…1,000 m²以上

※三大都市圏の範囲

- イ. 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯
- ロ. 近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は同条第 4 項に規定する近郊整備区域
- ハ. 中部圏開発整備法第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域

② 地区要件

「普通住宅地域」・「普通商業・併用住宅地域」に所在する宅地のみ

但し、次の i～iii の該当するものについては対象外

- i. 市街化調整区域に所在する宅地(但し、開発行為が可能な地域を除く)
- ii. 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地
- iii. 容積率が 10 分の 40(東京都の特別区においては 10 分の 30)以上の地域に所在する宅地

(注) 市街地農地等の評価における「宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額」についても、同様に評価します。

(2) 補正率の算式

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{①} \times \text{②} + \text{③}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積①}} \times 0.8 \quad \text{※小数点第2位未満切捨て}$$

三大都市圏に所在する宅地

地積	②	③
500m ² 以上 1,000m ² 未満	0.95	25
1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	0.90	75
3,000m ² 以上 5,000m ² 未満	0.85	225
5,000m ² 以上	0.80	475

三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積	②	③
1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	0.90	100
3,000m ² 以上 5,000m ² 未満	0.85	250
5,000m ² 以上	0.80	500

(3) 計算過程

各種補正等※を考慮後の土地評価額×規模格差補正率

※各種補正等

側方加算・二方加算・三方四方加算、奥行価格補正、不整形地補正。(補正率は 0.6 が限度)
 (尚、無道路地は「規模格差補正率」を乗じた後の価額の 100 分の 40 の範囲内で補正)

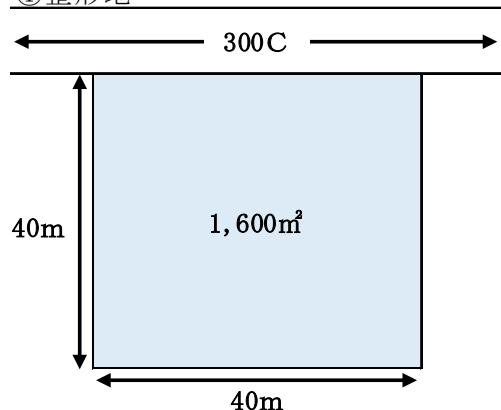
3. 現行規定と改正案、補正率の差は？

「地積規模の大きな宅地の評価」が上記の通り決定した場合、現行の「広大地評価」との差はどの程度あるのでしょうか。整形地と不整形地の2つの事例で比較します。

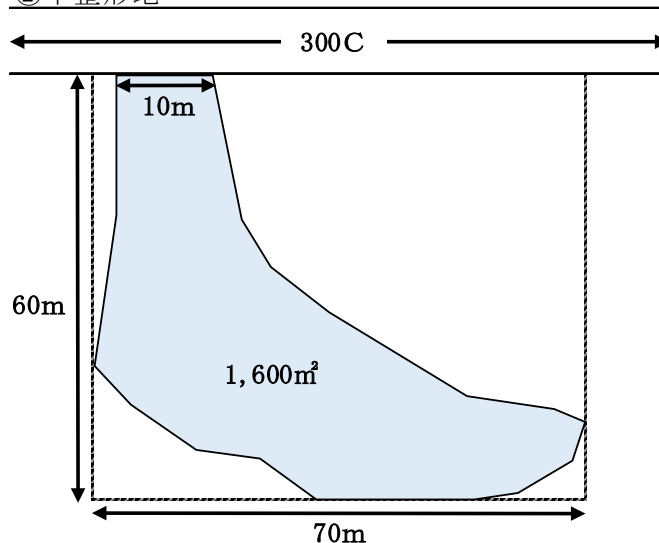
(前提条件)

所在地：大阪市 地区区分：普通住宅地区

①整形地



②不整形地



(1) 現行規定「広大地評価」の評価額

480,000 千円 × 0.52 = 249,600 千円 → ①整形地、②不整形地共に同じ評価額
(評価額) (広大地補正)

(2) 改正案「地積規模の大きな宅地の評価」の評価額

①整形地

480,000 千円 × 0.92 × 0.75 = 331,200 千円
(評価額) (奥行補正) (規模格差補正) (現行差額+81,600 千円 比率 132%)

②不整形地

480,000 千円 × 0.86 × 0.78 × 0.75 = 241,488 千円
(評価額) (奥行補正) (不整形補正) (規模格差補正) (現行差額▲8,112 千円 比率 96%)

上記事例をみると、現行規定との差額は①の整形地が大幅に上昇し、②の不整形地は現行の「広大地評価」とほぼ変わらない結果となります。不整形地の形状にもよりますが、改正後は土地の形がきれいな整形地の形状に近いほど、評価額が増大する事が予定されます。

4. まとめ

今回の評価通達の改正案は、現行の「広大地評価」が適用可能か否かによって、改正による有利不利が変わります。まず有利な場合ですが、これは例えば改正後の要件を満たす土地をお持ちの方で、土地の形状や道路付けが良い為に現行「広大地評価」が適用不可能な場合です。この場合は、改正後は土地の道路付け状況など土地を取り巻く状況いかに関わらず、要件を満たせば一律補正計算がなされるため、現行より評価額が減少すると予測されます。

次に不利な場合は、現行「広大地評価」が適用可能な場合です。この場合は土地の形状が大きく不整形を取る事ができる場合を除き、現行よりも評価増となる事が予測されます。また、特に注意が必要なのが土地の所在地が「三大都市圏」に属していない場合です。属していない場合は、改正後の適用面積が一律 1,000 m²以上となるため、現行で 500 m²以上 1,000 m²未満の範囲で「広大地評価」が適用可能な土地については改正後に一律適用不可となり、大幅な評価増となります(「規模格差補正率」も適用不可です)。尚、「三大都市圏」の範囲は細かい取り決めがされている為、関東、関西、中部圏の地域に属していても「三大都市圏」に属していない地域もありますので、ご注意下さい。

改正後に大幅な評価額の増加が予測される場合は、現行の「広大地評価」を適用し、本年中に次世代に土地を移転した方が有利な場合もあります。現行の「広大地評価」が適用可能か否かの判定も含め、今後どうすれば良いか判断のお手伝いをさせていただきますので、是非ご相談下さい。