

税務キャッチ・アップ

相続・贈与税関係

地積規模の大きな宅地の評価

1 はじめに

広大地評価の見直しが行われ、「広大地の評価」が廃止された。平成30年1月1日から新たに「地積規模の大きな宅地の評価」制度が創設された。これまでの「広大地の評価」が面積に比例的に減額する評価方法であったのに対し、新制度は各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直された。なお、新たな制度は、適用要件が明確で、これまで対象外とされた「マンション適地」や「公共公益的施設の負担のない土地」などについても、新たな要件を満たせば適用できる。また、市街化農地等及び雑種地についても、適用対象となる。ここでは、新たに創設された制度について確認する。

2 評価制度の概要

(1) 適用要件

① 地積

ア 三大都市圏→500㎡以上の宅地

イ ア以外の地域→1,000㎡以上の宅地

② 地区

ア 普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区

イ 倍率地域に所在する地積規模の大きな宅地

なお、異なる地区にまたがる宅地については、面積が大きい地区で判定する。

③ 容積率（指定容積率）

ア 東京都特別区→300%未満

イ ア以外の地域→400%未満

なお、異なる容積率にまたがる宅地については、加重平均で判定する。

④ 適用除外

ア 市街化調整区域（開発行為が可能な区域を除く）に所在する宅地

なお、開発行為が可能かどうかは、各都道府県の条例等の内容で確認する

イ 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地

なお、異なる地域にまたがる宅地については、面積が大きい地域で判定する。

(2) 評価方法

① 算式（路線価・一方路線の場合）

正面路線価×奥行価格補正率×地積×不整形地補正率等の各種画地補正率×規模格差補正率

② 規模格差補正率

規模格差補正率は「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠する次のアからウの減価を反映させたものである。

ア 戸建住宅用地として分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価

イ 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価

ウ 開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価

したがって、戸建住宅用地と

しての分割分譲が法的に可能で、かつ、戸建住宅用地として利用されるのが標準的である地域に所在する宅地が対象となる。

3 広大地評価との比較

(1) 適用範囲

広大地評価は、①戸建分譲適地かマンション適地か②公共公益的施設用地の負担の有無など適用判断が難解だった。このため、適用を躊躇して、申告を見合わせたり、税務調査等で争いになるケースが少なくなかった。新制度では「適用要件の明確化」が図られたことで、使いやすい身近な制度になった。

(2) 補正率

広大地補正率の下限が0.35に対し、規模格差補正率の下限は0.64と下限の減額幅は0.29ポイントと大きく減少している。しかし、新制度では、宅地の形状に応じて奥行価格補正・不整形地補正が適用できるため、一律に、下限の減額幅が縮小するものではない。

4 留意点

地積規模格差補正率は、主に地積に依拠するものを反映し、それ以外の土地の個別的要因に係る補正は考慮していない。したがって、地積規模の大きな宅地の評価をする場合には、奥行価格補正・不整形地補正など土地評価計算の基本的事項も疎かにできない。

（右山研究グループ
税理士 在原 一憲）