

# 松木飯塚 税務情報

NO. 52

広大地4割減評価は廃止、地積大規模宅地評価2割減へ  
旧広大地評価適用者には増税、年内に贈与も  
都市部の三方路線や建物敷地は来年以降有利に！

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸  
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号  
TEL. 03(5413)6511(代) FAX. 03(5413)6512  
URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL [info@mi-cpta.com](mailto:info@mi-cpta.com)

平成29年6月22日、広大地評価の改正通達案がパブリックコメント(意見募集手続)で公表されました。既に平成29年度税制改正大綱で、平成30年1月1日以降広大地通達の改正は登載済みでした(当情報NO.50)、通常はこのパブコメ通りに通達改正が実施されます。

## ■ 広大地4割減評価通達は、平成29年末で廃止—不利になる人は年内贈与も

平成29年12月31日まで開始相続については現行通達で、三大都市圏で500㎡以上の地積の宅地については、マンション適地でない、容積率300%以下、開発する場合に開発道路など公共的施設用地が必要、路地状敷地では区画割できないことなどを要件に、土地が不整形でも、不整形補正率等の地形の補正は考慮せず、 $\text{正面路線価} \times (0.6 - 0.05 \times \text{地積} / 1,000 \text{ m}^2) / \text{m}^2$ で評価します。つまり、広大地であると認められれば約4割以上の大減額です(財基通24-2)。

しかし、そもそも広大地に該当するかを巡り訴訟が頻発。国税・納税者双方に、長年多大なストレスでした。時折しも、平成27年1月以後相続では課税最低限(基礎控除)を下げ、大衆課税化がスタートしました。郊外で相続税課税対象者は、広大地所有者が多いはず。広大地事案激増必至です。これでは課税処理が追いつかない！と頭を抱えたのか、国税は広大地通達の廃止に踏切ります。

## ■ 平成30年以後開始相続、地積大規模宅地はビル・マンション敷地も画地補正+2割以上減に

そこで、新通達。曖昧な認定要件を一切排除して、所在地と地積で減額割合を自動判定します。

①三大都市圏で500㎡以上、その他地域1,000㎡以上、②路線価図での普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区に所在、③市街化調整区域でない、④都市計画法の工業専用地域でない、⑤容積率400%(東京都23区は300%)未満、の宅地については、次の算式で評価します(新財基通20-2)。

$\text{地積規模の大きな宅地の評価額} = \text{正面路線価} \times \text{※1画地補正率} \times \text{※2規模格差補正率} \times \text{地積}$

※1画地補正率 = 奥行価格補正・側方～四方路線影響加算 + 不整形地補正 + 無道路地補正等

※2規模格差補正率 =  $\{\text{地積} \times \text{地積に伴う割合} + \text{調整数値}\} \div \text{地積} \times 0.8$  (小数点以下2位未満切捨)

つまり面積と地域が該当すれば、不整形補正後最低20%減額です。地積が増えれば、減額率も上がります。

地積 (㎡)	地積に伴う割合	調整数値	
		三大都市圏	三大都市圏以外
500以上 1,000未満	0.95(三大都市圏のみ)	25	(適用なし)
1,000以上 3,000未満	0.90	75	100
3,000以上 5,000未満	0.85	225	250
5,000以上	0.80	475	500

現在広大地適格の宅地は減額率が下がり、増税になります。一方、東京23区で600㎡の既存マンション敷地は従来ならアウトですが、平成30年以後は21%減。三方路線やマンション適地、既にビルマンション建築済という土地にも、2割以上の減額がもれなく付いてくる、という泣き笑い税制です。

## ■ 現行広大地OKなら年内贈与も、現行広大地不可の都市型地主さんは元気で長生きを

A様の二方路線の1,600㎡のお屋敷地は、改正前なら広大地適格で△48%、改正後画地補正・規模格差補正後△30%。大增税ですから、場合によっては年内に贈与も検討しましょう。

B様の600㎡の既存マンション敷地は、改正前は画地補正のみで△5%、改正後は△26%です。

これから敷地490㎡で1棟を建築するなら、隣地を集めて面倒でも500㎡以上に建築しましょう。