

daily コラム

2014年1月27日(月)

〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 ヒューリック福岡ビル7階
株式会社かさい会計 TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email info@kasai-grp.co.jp

評価が簡便ゆえに当局との争いが絶えない

悩ましい広大地の評価

減額率が高い『広大地』

相続における土地評価で『広大地』と言うのがあります。『広大地』とは、その地域における標準的な宅地に比して著しく地積が広大な宅地で、開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担(いわゆる『潰れ地』)が必要と認められるものをいいます。ここでいう『著しく地積が広大』とは、都市計画法に基づく開発許可を要する面積(三大都市圏で500㎡、その他1,000㎡)以上のものを言います。

この『広大地』を相続税法で評価する場合、下記のような非常に大きな減額率が考慮されます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - (0.05 \times \text{広大地の面積} / 1,000 \text{ m}^2)$$

例えば700㎡の土地ならば0.565となり、イメージとしては約半分の価額で評価できるということになります。

広大地が減額される根拠

このような土地の買手として想定されるのは、まず宅地開発業者です。彼らは最も需要がある住宅など『標準的な地積』(例えば100㎡)に区画整理し戸建分譲する形を取ります。そうすると都市計画法では道路

や公園の設置が求められ、土地全体をそのまま利用できずに所謂『潰れ地』が生じます。これを評価に反映させるという訳です。

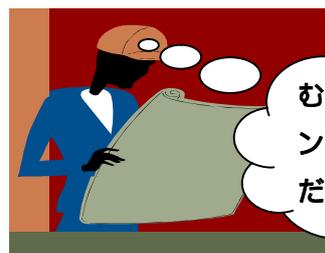
また『需要』の面からみても、このような広い土地を購入する者はそうそういる訳ではありません。需要がなければ価格が下がるのが市場原理。実際の価格もこれくらい広い土地の坪単価はかなり安くなります。

このような実態を鑑定士の方が行う『面大地』の発想を取入れ、簡便計算できるように改正したのが平成16年のことでした。

計算が簡便ゆえに『入口』で争われる

しかし事をややこしくしているのは、「大規模工業用地」や「マンション適地」は所謂『潰れ地』がないため、広大地から除くとしている点です。

減額率の算式自体は、これ以上ない程簡単ですので、そもそも『広大地』に該当するか否かの『入口』で争われることとなります。税務当局が『潰れ地』がないと強弁することも多々見受けられます。そのため反論を想定した綿密な理論武装が求められることとなります。



む～ここにマンションは無理だろう