# 月刊DVD 速報・税務セミナー2018 4月号

# 4月号のテーマ

~広大地評価の見直し(地積規模の大きな宅地)~

## <今月の税情報>

競馬の馬券の払戻金の課税について

# ~広大地評価の見直し(地積規模の大きな宅地)~

- [1] 地積規模の大きな宅地の評価の概要
- [2] 広大地評価と地積規模の大きな宅地の評価の相違
- [3] 計算例

その他 Q&Aコーナー

司会:税理士:伊介裕美講師:税理士:中島孝一

収録日:平成29年3月19日

時間:60分

# [1] 地積規模の大きな宅地(従前の広大地)の評価の概要

平成 29 年度税制改正の大綱(平成 28 年 12 月 22 日閣議決定)において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、広大地の評価について、従来の面積に比例的に減額する評価方法から、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すとともに、適用要件が明確化された。

このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」が新設され、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより明確化が図られた。 なお、これに伴い「広大地の評価」は廃止された。

#### 1 従来の取扱い

#### (1) 従来の取扱いの概要

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で都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの(以下「広大地」という。)の価額は、道路や公園等のいわゆる「潰れ地」が生じることから、原則として、正面路線価に広大地補正率及び地積を乗じて評価されていた(旧評基通 24-4)。

なお、広大地の評価の適用要件及び評価方法は次のとおりであった。

#### 【広大地の評価の適用要件】

- ① 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であること
- ② 開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地(道路、公園等)の負担が必要(潰れ地が生じる)と認められるものであること
- ③ 大規模工場用地に該当するものではないこと及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの(その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるもの)ではないこと

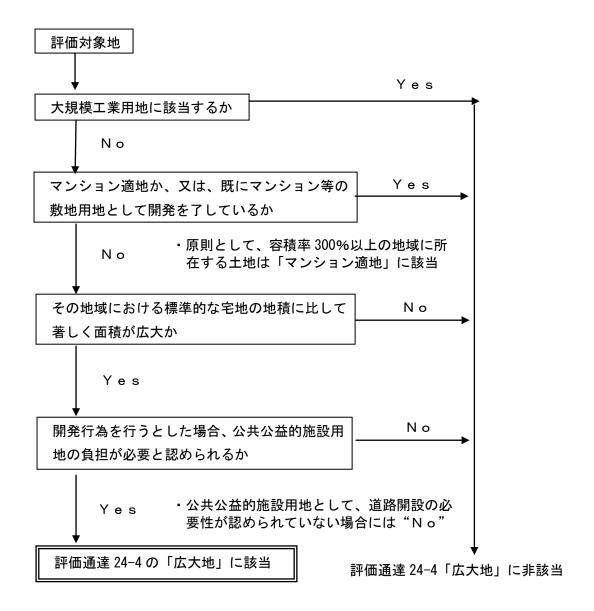
#### 【広大地の評価の適用要件】

広大地の評価額 = 正面路線価 × 広大地補正率(注) × 地積

(注) 広大地補正率 = 
$$0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地 積}}{1.000 \text{ m}}$$

※ 広大地補正率は 0.35 を下限とする。

## [広大地判定のフローチャート]



## (2) 従来の広大地の評価に係る広大地補正率と各種補正率の適用関係

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、土地の個別的要因に基づいて最も経済的・合理的な使用の観点から算定された鑑定評価額を基に統計学の手法を用いて設定しており、土地の個別的要因に係る補正が全て考慮されたものとなっていることから、土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正、すなわち評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))まで及び 20-3((無道路地の評価))から 20-6((容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用せず、正面路線価、広大地補正率及び地積の3要素を用いて評価することとされていた。

また、鑑定評価における開発法では、広大地にセットバック部分がある場合、セットバック部分を潰れ地として有効宅地化率を計算していることから、広大地補正率にはセットバック部分のしんしゃくは織り込み済みであるため、広大地補正率を適用する土地については、評価通達 24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めは適用しないこととされた。

#### (3) 広大な市街地農地等の評価について

市街地農地等(市街地農地・市街地周辺農地・市街地山林及び市街地原野をいう。)が 宅地であるとした場合において、旧評価通達 24-4 に定める広大地に該当するときは、 旧評価通達 40-2((広大な市街地農地等の評価))、49-2((広大な市街地山林の評価))及び 58-4((広大な市街地原野の評価))の定めにより、旧評価通達 24-4 の定めに準じて評価 することとしていた。

なお、市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中で農地等(農地・山林及び原野をいう。)を宅地に転用するための宅地造成費相当額を考慮していることから、宅地造成費相当額を控除せずに評価することとしていた。

#### 2 通達改正の趣旨

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく面積に応じて比例的に減額するものであるため、社会経済情勢の変化に伴い、広大地の形状によっては、それを加味して決まる取引価額と相続税評価額が乖離する場合が生じていた。また、従来の広大地の評価の適用要件は、上記 1 (1) のとおり「定性的(相対的)」なものであったことから、広大地に該当するか否かの判断に苦慮するなどの問題が生じていた。

このような状況の下、平成 29 年度税制改正の大綱(平成 28 年 12 月 22 日閣議決定) において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を 踏まえて、広大地の評価について、従来の面積に比例的に減額する評価方法から、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すとともに、適用要件を明確 化する旨が明記された。

このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」が新設され、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより「定量的(絶対的)」なものとされ、明確化が図られた。

なお、これに伴い「広大地の評価」は廃止された。

## 3 通達改正の概要等

- (1) 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要
- ① 「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」が設けられ、「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イからハの減価を反映させることとした。

- イ 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価
- :: ロ 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
- ハ 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
- イ 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価(注)

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は、一定の場合を除き、道路・公園等の公共公益的施設用地の負担を要することとなる。

この負担により、戸建住宅用地として有効に利用できる部分の面積が減少することに なるため、このようないわゆる「潰れ地」部分の負担が減価要因となる。

- (注) この潰れ地の負担による減価は、主に地積に依拠する一方、奥行距離にも依拠することから、当該減価の一部は普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区の奥行価格補正率に反映させた。具体的には、改正前の数値では潰れ地の負担による減価を反映しきれていない奥行距離に係る奥行価格補正率の数値について、当該減価を適正に反映させるために見直すことされた。
- ロ 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 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は、住宅として利用 するために必要な上下水道等の供給処理施設の工事費用の負担を要するとともに、開設 した道路等の公共公益的施設の整備費用等の負担が必要となる。

また、開発分譲地の販売・広告費等の負担を要する。

開発分譲業者は、これらの費用負担を考慮して宅地の仕入れ値(購入価格)を決定することになるため、これらの工事・整備費用等の負担が減価要因となる。

#### ハ 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

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は、開発分譲業者は、 開発利益を確保する必要がある。

また、開発する面積が大きくなるにつれ販売区画数が多くなることから、開発分譲業 者は、完売までに長期間を要したり、売れ残りが生じるというリスクを負う。

さらに、開発分譲業者は、通常、開発費用を借入金で賄うことから、開発の準備・工事期間を通じた借入金の金利の負担を要する。開発分譲業者は、これらを踏まえて宅地の仕入れ値(購入価格)を決定するため、これらが減価要因となる。

## ② 「地積規模の大きな宅地」の意義

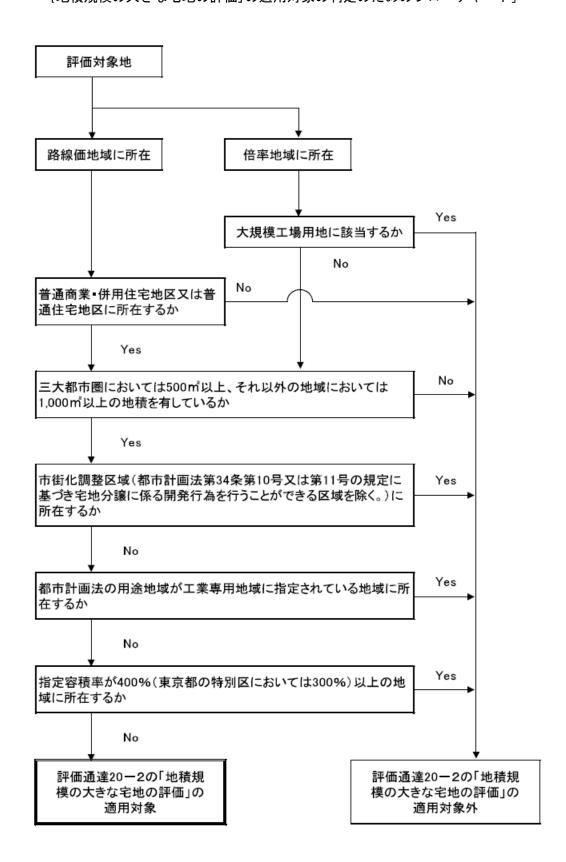
上記①のとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を反映させることを趣旨とするものであることから、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であり、かつ、戸建住宅用地として利用されるのが標準的である地域に所在する宅地が対象となる。したがって、三大都市圏では500 ㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域では1,000 ㎡以上の地積の宅地であって、次のイから二に該当するもの以外のものを「地積規模の大きな宅地」とした(注1.2)。

次のイから二に該当するものを「地積規模の大きな宅地」から除くこととしているのは、法的規制やその標準的な利用方法に照らすと「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨にそぐわないことを理由とするものである。

- イ 市街化調整区域(都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき宅地分譲 に係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
- ロ 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
- ハ 指定容積率が 400% (東京都の特別区内においては 300%) 以上の地域に所在する 宅地
- 二 倍率地域に所在する評価通達 22-2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地

なお、「地積規模の大きな宅地の評価」では、社会経済情勢の変化等を踏まえ、原則として、開発行為に係る要件を設けないこととした。

- (注1) 「三大都市圏」とは、次の地域をいう。
  - (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
- (注 2) 三大都市圏では 500 ㎡以上、それ以外の地域では 1,000 ㎡以上という地積規模は、専門機関の 実態調査等の結果に基づき設定した。したがって、三大都市圏では 500 ㎡未満、それ以外の地域で は 1,000 ㎡未満の地積の宅地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用はないことに留 意する。



イ 市街化調整区域(都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係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

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」(都市計画法 7③)であり、原則として宅地開発を行うことができない地域である(都市計画法 29, 33, 34)。このことからすると、市街化調整区域内に所在する宅地については、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、原則として、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとされた。

しかしながら、市街化調整区域であっても、都市計画法第34条第10号の規定により、 同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)内又は集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為を行うことができることとされている。また、都市計画法第34条第11号の規定により、いわゆる条例指定区域内においても、同様に開発行為を行うことができることとされている。

これらのことを踏まえると、市街化調整区域であっても、都市計画法第 34 条第 10 号 又は第 11 号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域については、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であることから、これらの区域内に所在する宅地について、地積規模を満たす場合には「地積規模の大きな宅地」に該当するものとした(注)。

- (注) 都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき開発許可の対象とされる建築物の用途等は、地区計画、集落地区計画又は条例により定められるため、それぞれの地域によってその内容が異なることになる。したがって、地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内、及び条例指定区域内に所在する宅地であっても、例えば、一定規模以上の店舗等の開発は認められるが、宅地分譲に係る開発は認められていないような場合には、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないことに留意する必要がある。
- ロ 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

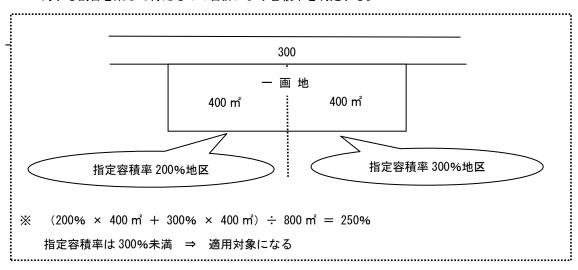
工業専用地域は、工業の利便を増進する地域(都市計画法 9億)であり、同地域内においては、原則として、工業系の用途となじまない用途の建築物の建築が禁止され、住宅の建築はできないこととされている(建築基準法 48億)、別表第二)。

このことを踏まえると、工業専用地域に所在する宅地については、地積規模が大きいものであっても、基本的に戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした(注)。

(注)評価対象となる宅地が2以上の用途地域にわたる場合には、建築基準法上、2以上の用途地域にわたる建築物の敷地については、その全部についてその過半の属する用途地域の制限が適用されることを踏まえ、当該宅地の全部が当該宅地の過半の属する用途地域に所在するものとする。

- ハ 指定容積率が 400% (東京都の特別区内においては 300%) 以上の地域に所在する宅地 指定容積率 (注 1)が 400% (東京都の特別区内においては 300%) 以上の地域に所在す る宅地については、マンション敷地等として一体的に利用されることが標準的であり、 戸建住宅用地として分割分譲が行われる蓋然性が乏しいと考えられることから、「地積規 模の大きな宅地」に該当しないものとされた (注 2)。
- (注1) 指定容積率とは、建築基準法第52条第1項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

なお、評価対象となる宅地が指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合には、建築基準法の 考え方に基づき、各地域の指定容積率に、その宅地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に 対する割合を乗じて得たものの合計により容積率を判定する。



(注2) 専門機関の実態調査等の結果に基づき、指定容積率を基準とすることとした。

指定容積率 ⇒ 建築基準法第52条第1項に規定する建築物の延べ面積の敷地に対する割合をいい、 第一種低層居住専用地域などの地域に応じて数値が定められている。

基準容積率 ⇒ 建築基準法第 52 条第 2 項に規定による割合をいい、前面道路の幅員が 12m未満の場合に、前面道路の幅員に地域に応じた数値を乗じたもの。

二 倍率地域に所在する評価通達 22-2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地 大規模工場用地に該当する場合には、別途、評価通達 22((大規模工場用地の評価))から 22-3((大規模工場用地の路線価及び倍率))までに定めるところにより、大規模な土地であることを前提として評価することとしており、また、大規模工場用地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であると考えられる。

このことを踏まえると、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいと 考えられることから、大規模工場用地については、「地積規模の大きな宅地」に該当しな いものとした。

なお、大規模工場用地は、路線価地域においては、評価通達 14-2((地区))に定める大工場地区に所在するものに限られるところ、路線価地域の場合、下記③イ)のとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する宅地が適用対象となることから、路線価地域に所在する大規模工場用地は、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象から除かれることになる。

#### ③ 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象

#### イ 路線価地域の場合

路線価地域においては、上記②の「地積規模の大きな宅地」であって、評価通達 14-2((地区))に定める普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものを、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とされた。

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」を適用対象としているのは、これらの地区に所在する宅地は、指定容積率が 400% (東京都の特別区内においては 300%) 以上の地域に所在するものを除けば、戸建住宅用地として利用されることが標準的であると考えられるため、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を考慮して評価する必要があることを理由とするものである (注 1、2)。

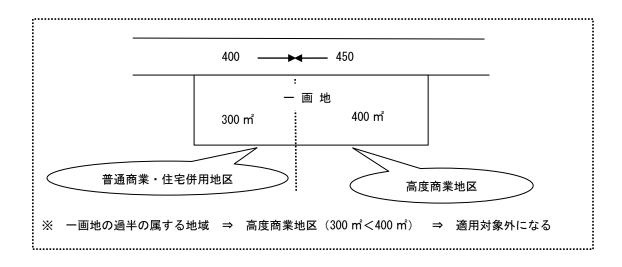
(注 1) ビル街地区は、大規模な商業用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地については、戸建住宅用地として分割分譲されることは想定されず、それに伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

高度商業地区及び繁華街地区は、主として商業用地として利用されることを前提とした、通常繁華性の高い地区である。これらの地区内の宅地については、中高層の建物の敷地として利用されるのが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

中小工場地区は、主として中小規模の工場用地として利用されることを前提とした地区であり、 当該地区内の宅地は、中小規模の工場用地として利用されることが標準的であることから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

大工場地区は、大規模な工場用地として利用されることを前提とした地区である。当該地区内の 土地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が 行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

(注 2) 評価対象となる宅地の正面路線が2以上の地区にわたる場合には、地区について都市計画法の用途地域を判断要素の一つとして設定していることから、建築基準法における用途地域の判定の考え方を踏まえ、当該宅地の過半の属する地区をもって、当該宅地の全部が所在する地区とする。



#### ロ 倍率地域の場合

倍率地域においては、上記②の「地積規模の大きな宅地」に該当すれば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる。

#### ④ 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る具体的評価方法等

#### イ 路線価地域の場合

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」については、正面路線価を基に、その形状・奥行距離に応じて評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積に応じた「規模格差補正率」を乗じて計算した価額によって評価する。

これを具体的な算式で表すと、次のとおりである。

#### 【算式】

地積規模の大きな宅地(一方のみが路線に接するもの)の相続税評価額

= 正面路線価 × 奥行価格補正率 × 地積 ×不整形地補正率などの各種画地補正率

× 規模格差補正

評基通 15 奥行価格補正

評基通 16 側方路線影響加算

評基通 17 二方路線影響加算

評基通 18 三方又は四方路線影響加算

評基通19 削除

評基通 20 不整形地の評価

#### ロ 倍率地域の場合

倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地」については、評価通達 21-2((倍率方式による評価))本文の定めにより評価した価額が、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(注)を評価通達 14((路線価))に定める路線価とし、かつ、その宅地が評価通達 14-2((地区))に定める普通住宅地区に所在するものとして「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達 20-2)の定めに準じて計算した価額を上回る場合には、当該「地積規模の大きな宅地」については、「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達 20-2)の定めに準じて計算した価額により評価する。

- (注) 「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」は、付近にある標準的な画地規模を有する宅地の価額との均衡を考慮して算定する必要がある。具体的には、評価対象となる宅地の近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の1㎡当たりの価額を基に計算することが考えられるが、当該標準宅地が固定資産税評価に係る各種補正の適用を受ける場合には、その適用がないものとしたときの1㎡当たりの価額に基づき計算することに留意する。
- ⑤ 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率と各種補正率の適用関係 従来の広大地の評価に係る広大地補正率では、上記 1 (2)のとおり、土地の個別的要因 に係る補正が全て考慮されていたが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補 正率は、上記①のとおり、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ものを反映しているものであり、それ以 外の土地の個別的要因に係る補正については考慮していない。

したがって、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もの以外の土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正については、別途、評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))まで及び 20-3((無道路地の評価))から 20-6((容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用して評価上考慮することとなる。また、セットバック部分がある場合には、別途、評価通達 24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めを適用して評価することとなる。

評基通 15 奥行価格補正

評基通 16 側方路線影響加算

評基通 17 二方路線影響加算

評基通 18 三方又は四方路線影響加算

評基通 19 削除

評基通 20 不整形地の評価

評基通 20-3 無道路地の評価

評基通 20-4 間口が狭小な宅地等の評価

評基通 20-5 がけ地等を有する宅地の評価

評基通 20-6 容積率の異なる 2 以上の地域にわたる路地の評価

評基通 24-6 セットバックを必要とする宅地の評価

# ⑥ 規模格差補正率の計算方法等

# イ 規模格差補正率の計算方法

「規模格差補正率」は、下記の算式により計算する。

## 【算式】

(注)上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てる。

上の算式中の「®」及び「©」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、 それぞれ下表のとおりとする。

# (イ) 三大都市圏に所在する宅地

地区区分	普通商業	・併用住宅
	地区、普遍	<b>通住宅地区</b>
地積㎡ 記号	B	©
500 以上 1,000 未満	0. 95	25
1,000 " 3,000 "	0. 90	75
3,000 " 5,000 "	0. 85	225
5, 000 "	0. 80	475

## (ロ) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分	普通商業	·併用住宅
	地区、普遍	<b>通住宅地区</b>
地積㎡ 記号	B	©
1,000 以上 3,000 未満	0. 90	100
3,000 " 5,000 "	0. 85	250
5, 000 "	0.80	500

(参考) 奥行価格補正率表 (抜粋)

地区区分		通商業 主宅地区	普通住	主宅地区
奥行距離 (メートル)	改正前	改正後	改正前	改正後
24 以上 28 未満	1.00	1.00	0. 99	0. 97
28 " 32 "			0. 98	0. 95
32 " 36 "	0. 98	0. 97	0. 96	0. 93
36 " 40 "	0. 96	0. 95	0. 94	0. 92
40 " 44 "	0. 94	0. 93	0. 92	0. 91
44 " 48 "	0. 92	0. 91	0. 91	0. 90
48 " 52 "	0. 90	0.89	0. 90	0. 89

#### 《規模格差補正率の具体的計算例》

※ 三大都市圏に所在する地積 1,500 ㎡の宅地の場合

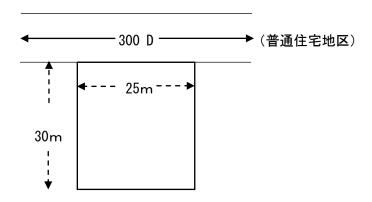
## ロ 規模格差補正率の算式の考え方

「規模格差補正率」が適用される宅地の地積は、三大都市圏では 500 ㎡以上、それ以外の地域では 1,000 ㎡以上であるが、専門機関の分析結果によると、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は、当初は地積の増加に正比例的に増加するものの、一定の地積規模を超えると、その増加幅は緩やかとなる傾向にある。上記イの算式により計算した「規模格差補正率」は、この傾向を適正に反映したものとして計算される。

また、当該減価の割合は、地積区分ごとに異なる(例えば、上記(4)の表のとおり、三大都市圏に所在する 1,500 ㎡の宅地の場合、当該宅地の 500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の部分の減価の割合 (0.95 (上記(4)の表の®の数値)) と 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡までの部分の減価の割合 (0.90 (上記(4)の表の®の数値)) は異なる。) ため、当該宅地に係る「規模格差補正率」は、本来的には、当該宅地を①500 ㎡未満の部分、②500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の部分及び③1,000 ㎡以上 1,500 ㎡までの部分に分割し、それぞれの部分に対応する減価の割合を乗じて合算したものに基づき計算することとなる。

しかしながら、このような計算方法によると、地積の規模が特に大きくなった場合には「規模格差補正率」の計算過程が複雑なものとなってしまうため、上記(イ)のとおり、 簡便に「規模格差補正率」を計算できるようにした。 具体的には、例えば、上記と同様の三大都市圏に所在する 1,500 ㎡の宅地の場合、全体の面積を基に 1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満の 0.90 (上記(4) の表の圏の数値) を乗じた上で 75 (上記(4) の表の⑥の数値) を加算する方法により、当該宅地の「規模格差補正率」(0.76) を計算できるようにされている。

(設例 1) 宅地の場合 ⇒ 三大都市圏内に所在する面積 750 ㎡の宅地 ※ 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。



# 【計算】

(1) 規模格差補正率

$$\frac{750 \text{ m}^{2} \text{ (A)} \times 0.95 \text{ (B)} + 25 \text{ (C)}}{750 \text{ m}^{2} \text{ (A)}} \times 0.8 = 0.7866 \cdots \rightarrow 0.78$$

(2) 評価額

(路線価)(奥行価格補正率)(面積)(規模格差補正率) 300,000円 × 0.95 × 750 m² × 0.78 = 166,725,000円

(注) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

#### (2) 市街地農地等への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

従来の広大な市街地農地等については、上記 1 (3) のとおり、旧評価通達 24-4 の定めに準じて評価することされていたが、今般の改正により、旧評価通達 24-4 の定めの廃止に伴い、旧評価通達 40-2、49-2 及び 58-4 の定めも併せて廃止され、今後は、通常の市街地農地等と同様、評価通達 39((市街地周辺農地の評価))、40((市街地農地の評価))、40((市街地農地の評価))、49((市街地山林の評価)) 及び 58-3((市街地原野の評価)) の定めにより評価することとされた。

市街地農地等については、評価通達39,40,49及び58-3の定めにおいて、その農地等が宅地であるとした場合を前提として評価(宅地比準方式により評価)することとしているところ、開発分譲業者が、地積規模の大きな市街地農地等を造成し、戸建住宅用地として分割分譲する場合には、地積規模の大きな宅地の場合と同様に、それに伴う減価が発生することになる。

したがって、市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる(ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、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に限られる。)(注)。

評価通達40注書、49注書及び58-3注書において、このことを留意的に明らかにした。

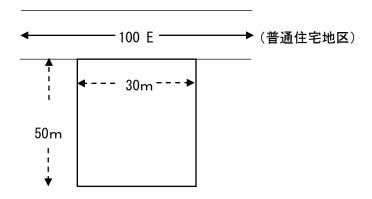
(注) 市街地農地等について、宅地への転用が見込めないと認められる場合には、戸建住宅用地として の分割分譲が想定されないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないこと に留意する。

なお、上記 1(3)のとおり、従来の広大地評価に係る広大地補正率では、宅地造成費相 当額が考慮されていたが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率は、上 記(1)①のとおり、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ものを反映しているものであり、宅地造成費相当 額は反映されていない。

したがって、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、個々の農地等の状況に応じた宅地造成費相当額を別途控除して評価することとなる。

(設例2) 市街地農地の場合 ⇒ 三大都市圏以外の地域内に所在する面積 1,500 ㎡の畑 ※1 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。

2 宅地造成費として、整地(1㎡当たり600円)を要する。



## 【計算】

(1) 規模格差補正率

$$\frac{1,500 \text{ m}^2 \text{ (A)} \times 0.90 \text{ (B)} + 100 \text{ (C)}}{1.500 \text{ m}^2 \text{ (A)}} \times 0.8 = 0.7733 \cdots \rightarrow 0.77$$

(2) 1 ㎡当たりの価額

(路線価)(奥行価格補正率)(規模格差補正率)(整地費) (100,000円 × 0.89 × 0.77) - 600円 = 67,930円

(3) 市街地農地の評価額

67, 930 円 × 1, 500 m² = 101, 895, 000 円

- (注1) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。
- (注 2) 市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、宅地 造成費相当額を別途控除して評価する。

# (3) 雑種地への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

雑種地の価額は、近傍にある状況が類似する土地に比準した価額により評価する(評価通達 82) ところ、評価対象となる雑種地の状況が宅地に類似する場合には宅地に比準して評価することとなり、農地等に類似する場合には農地等に比準して評価することとなる。

このとき、市街化区域内の農地等の価額は宅地比準方式により評価することとしていることから、市街化区域内の雑種地についても、宅地比準方式により評価することとなる。

このような宅地に状況が類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地について、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たす場合には、宅地と同様に、戸建住宅用地としての分割分譲に伴い発生する減価を評価額に反映させる必要がある。

したがって、状況が宅地に類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる(ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、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に限られる。)。

#### (4) 適用時期

本通達改正は、平成30年1月1日以後に相続・遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用される。

# [2] 「広大地」と「地積規模の大きな宅地」の取扱いの相違

# 1 取扱いの相違

区分	広大地(改正前)	地積規模の大きな宅地(改正後)
	戸建住宅用分譲地としての開発	戸建住宅用地として分割分譲す
	行為を行うとした場合における公	る場合には次の減価要因に配慮
	共公益的施設用地の負担(道路・	① 分割分譲に伴う潰れ地の負担
評価減の趣旨	公園等 ⇒ 潰れ地)に配慮	による減価
		② 分割分譲に伴う工事・整備費用
		等の負担による減価
		③ 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
	その地域における標準的な宅地	
宅地の種類	の地積に比して著しく地積が広大	地積規模の大きな宅地
	な宅地	
		普通商業・併用住宅地区又は普通
地区区分	大規模工場用地以外に所在	住宅地区に所在(路線価地域に所在
		する場合)
	各自治体の定める開発許可を要	
	する面積基準以上	
宅地の地積	① 市街化区域	<ol> <li>三大都市圏 ⇒ 500 ㎡以上</li> </ol>
	三大都市圏 ⇒ 500 m <sup>®</sup> 以上	② それ以外の地域 ⇒ 1,000 ㎡
	それ以外の地域 ⇒ 1,000 ㎡以上	以上
	② ①以外 ⇒ ①に準じた面積	
	① 中高層の集合住宅等(マンシ	① 市街化調整区域に所在する宅
	ョン適地)	地
	「中高層」は地上階数3以上	② 都市計画法の用途地域が工業
	が該当し、「集合住宅等」は分	専用地域に指定されている地域
	譲・賃貸マンション等が該当。	に所在する宅地
除外宅地等	② 他の具体例	③ 指定容積率が 400% (東京都の
	- 原則として容積率 300%以上	特別区内においては300%)以上
	の地域に所在する土地	の地域に所在する宅地
	<ul><li>既に開発を了しているマンシ</li></ul>	④ 倍率地域に所在する大規模工
	ョン等の敷地用地	場用地
	・・現に有効利用されている建築	
	物等の敷地(大規模店舗・ファ	
	ミレス)	

補正率の名称	① 画地調整は行わない(補正率 に織り込み済み)	① 画地調整を行う(補正率に織り 込まれていない)
及び計算	<ul><li>② 補正率の端数処理は行わない</li><li>③ 補正率の下限は 0.35 (最大</li></ul>	<ul><li>② 補正率の端数処理を行う</li><li>③ 補正率の下限は 0.64 (最大</li></ul>
	65%評価減)	36%評価減)

# 2 補正率の相違

# [広大地補正率の計算]

広大地補正率
0. 55
0. 50
0. 45
0.40
0. 35

# [三大都市圏の規模格差補正率の計算]

地積A	B	©	規模格差補正率
500 m²	0. 95	25	0. 80
1, 000 m <sup>2</sup>	0. 9	75	0. 78
3, 000 m <sup>2</sup>	0. 85	225	0. 74
5, 000 m²	0.8	475	0. 71
50, 000 m²	0.8	475	0. 64
100, 000 m²	0.8	475	0. 64

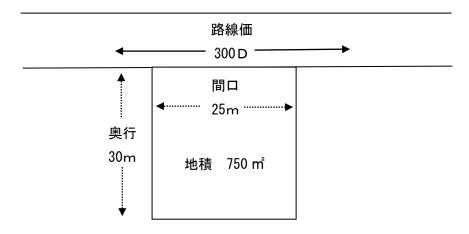
# [三大都市圏以外の規模格差補正率の計算]

地積A	B	©	規模格差補正率
1, 000 m <sup>2</sup>	0. 9	100	0. 80
3, 000 m <sup>2</sup>	0. 85	250	0. 74
5, 000 m²	0.8	500	0. 72
10, 000 m²	0.8	500	0. 68
50, 000 m²	0.8	500	0. 64
100, 000 m <sup>2</sup>	0.8	500	0. 64

- [3] 計算例による「広大地」と「地積規模の大きな宅地」の評価額の相違
- 1 一路線に面している土地

## <土地の状況>

- ・ 三大都市圏の普通住宅地区に所在する地積 750 mの土地
- ・ 他の地積規模の大きな宅地の評価(広大地の評価)の適用要件を満たす。



一般的な評価	広大地の評価	地積規模の大きな宅地の評価
213, 750, 000 円 (100%)	126, 562, 500 円 (59%)	166, 725, 000 円 (78%)

- (1) 一般的な評価
- ① 正面路線価を基とした価額の計算300千円(路線価)× 0.95(奥行価格補正率)= 285,000円
- ② 評価額 285,000 円 × 750 m<sup>2</sup> (地積) = 213,750,000 円
- (2) 広大地の評価(改正前)
- ① 正面路線価 300 千円
- ② 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{750 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 0.5625$$

③ 評価額

300 千円 (路線価) × 0.5625 (広大地補正率) × 750 m² (地積) = 126,562,500 円

- (3) 地積規模の大きな宅地の評価(改正後)
- ① 正面路線価を基とした価額の計算300千円(路線価) × 0.95(奥行価格補正率) = 285,000円
- ② 規模格差補正率

$$\frac{750 \text{ m}^{2} \ (\text{\^{A}} \times \ 0.95 \ (\text{\^{B}} + 25 \ (\text{\^{C}})}{750 \text{ m}^{2} \ (\text{\^{A}})} \times 0.8 = 0.7866 \cdots \rightarrow 0.78$$

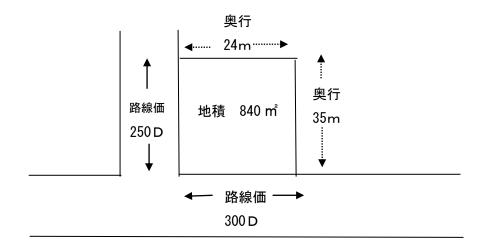
③ 評価額

285,000 円 (①) × 750 m² (地積) × 0.78 (規模格差補正率) = 166,725,000 円

## 2 正面と側方が路線に面している土地 (角地)

<土地の状況>

- ・ 三大都市圏の普通住宅地区に所在する地積840㎡の土地
- ・ 他の地積規模の大きな宅地の評価(広大地の評価)の適用要件を満たす。



一般的な評価	広大地の評価	地積規模の大きな宅地の評価
240, 471, 000 円 (100%)	140, 616, 000 円 (58%)	187, 567, 380 円 (78%)

- (1) 一般的な評価
- ① 正面路線価の判定

イ 300 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 279,000 円

- □ 250 千円 (路線価) × 0.97 (奥行価格補正率) = 242,500 円判定 279,000 円 > 242,500 円 ∴ 279,000 円が正面路線価
- ② 正面路線価を基とした価額の計算300 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 279,000 円
- ③ 側方路線影響加算額の計算

250 千円 (路線価) × 0.97 (奥行価格補正率) × 0.03 (側方路線影響加算率) = 7,275 円

④ 評価額

(279,000円(②) + 7,275円(③)) × 840 m² (地積) = 240,471,000円

- (2) 広大地の評価(改正前)
- ① 正面路線価の判定

判定 300,000円 > 250,000円 : 300,000円が正面路線価

② 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{840 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 0.558$$

③ 評価額

300 千円 (①) × 0.558 (広大地補正率) × 840 m² (地積) = 140,616,000 円

- (3) 地積規模の大きな宅地の評価(改正後)
- ① 正面路線価の判定

イ 300 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 279,000 円

- □ 250 千円 (路線価) × 0.97 (奥行価格補正率) = 242,500 円判定 279,000 円 > 242,500 円 ∴ 279,000 円が正面路線価
- ② 正面路線価を基とした価額の計算

300 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 279,000 円

③ 側方路線影響加算額の計算

250 千円 (路線価) × 0.97 (奥行価格補正率) × 0.03 (側方路線影響加算率) = 7.275 円

④ 1 ㎡当たり評価額

279,000 円 (②) + 7,275 円 (③) = 286,275 円

# ⑤ 規模格差補正率

$$\frac{840 \text{ m}^2 \text{ (A)} \times 0.95 \text{ (B)} + 25 \text{ (C)}}{840 \text{ m}^2 \text{ (A)}} \times 0.8 = 0.7838 \cdots \rightarrow 0.78$$

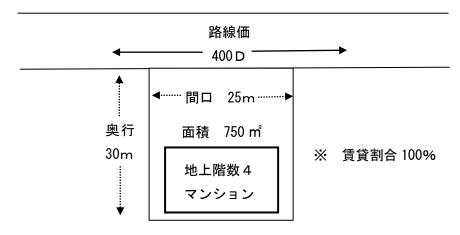
## ⑥ 評価額

286, 275 円 (④) × 840 m² (地積) × 0.78 (規模格差補正率) = 187, 567, 380 円

## 3 中高層の集合住宅の敷地

<土地の状況>

- 三大都市圏の普通住宅地区に所在する面積 750 ㎡の土地
- ・ 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件を満たす。



一般的な評価	広大地の評価	地積規模の大きな宅地の評価
233, 700, 000 円(100%)	適用なし	182, 286, 000 円 (78%)
	((138, 375, 000 円 59%))	※ 貸家建付地が認められる場合

- (1) 一般的な評価
- ① 正面路線価を基とした価額の計算400 千円 (路線価) × 0.95 (奥行価格補正率) = 380,000 円
- ② 貸家建付地評価額

380,000 円 (①) × (1-0.6 (借地権割合) × 0.3 (借家権割合)) × 100% (賃貸割合)) × 750 ㎡ (地積) = 233,700,000 円

- (2) 広大地の評価(改正前) 適用なし(質疑応答事例4・5参照)
- ※ 適用がある場合
- ① 正面路線価 400 千円
- ② 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{750 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 0.5625$$

③ 自用地評価額

400 千円(①) × 0.5625 (広大地補正率) × 750 m² (地積) = 168,750,000 円

④ 貸家建付地評価額

- (3) 地積規模の大きな宅地の評価(改正後)
- ① 正面路線価を基とした価額の計算 400 千円 (路線価) × 0.95 (奥行価格補正率) = 380,000 円
- ② 規模格差補正率

$$\frac{750 \text{ m}^{2} \ (\text{A}) \times 0.95 \ (\text{B}) + 25 \ (\text{C})}{750 \ \text{m}^{2} \ (\text{A})} \times 0.8 = 0.7866 \cdots \rightarrow 0.78$$

③ 自用地評価額

400 千円 (路線価) × 0.95 (奥行価格補正率) × 0.78 (規模格差補正率) × 750 ㎡ (地積) = 222,300,000 円

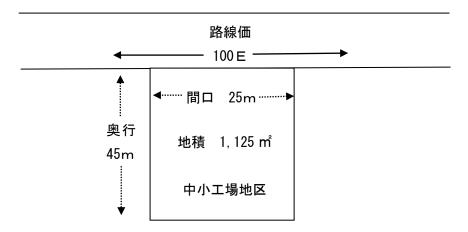
4 貸家建付地評価額

222, 300, 000 円 × (1-0.6 (借地権割合) × 0.3 (借家権割合)) × 100% (賃貸割合)) = 182, 286, 000 円

# 4 中小工場地区の土地

## <土地の状況>

- ・ 三大都市圏の中小工場地区に所在する地積 840 mの土地
- ・ 他の広大地の評価の適用要件を満たす。



一般的な評価	広大地の評価	地積規模の大きな宅地の評価
112, 500, 000 円(100%)	61, 171, 875 円(54%)	適用なし
		(86, 625, 000 円 (77%))

- (1) 一般的な評価
- ① 正面路線価を基とした価額の計算 100 千円 (路線価) × 1.00 (奥行価格補正率) = 100,000 円
- ② 評価額 100,000円(①) × 1,125 m² (地積) = 112,500,000円
- (2) 広大地の評価(改正前)
- ① 正面路線価 100 千円
- ② 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{1,125 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 0.54375$$

③ 評価額

100,000 円(①) × 0.54375 (広大地補正率) × 1,125 ㎡ (地積) = 61,171,875 円

- (3) 地積規模の大きな宅地の評価(改正後) 適用なし(中小工場地区 ⇒ 普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に非該当)
- ※ 適用がある場合
- ① 正面路線価を基とした価額の計算 100 千円 (路線価) × 1.00 (奥行価格補正率) = 100,000 円
- ③ 規模格差補正率

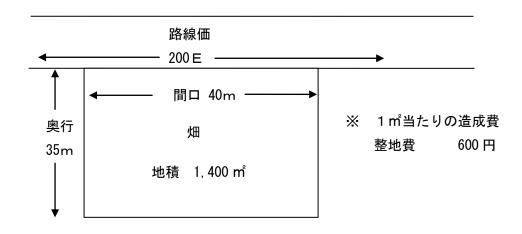
④ 評価額

100,000 円 (①) × 1,125 m² (面積) × 0.77 (規模格差補正率) = 86,625,000 円

## 5 路線価地域の市街地農地

<土地の状況>

- ・ 三大都市圏の普通住宅地区に所在する地積 1,400 ㎡の市街地農地
- ・ 他の地積規模の大きな宅地の評価(広大地の評価)の適用要件を満たす。



一般的な評価	広大地の評価	地積規模の大きな宅地の評価
259, 560, 000 (100%)	148, 400, 000 円(57%)	197, 265, 600 円 (76%))

- (1) 一般的な評価
- ① 正面路線価を基とした価額の計算200 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 186,000 円
- 2 1 m当たりの評価額186,000円(①) 600円(整地費) = 185,400円
- ③ 評価額 185,400円 × 1,400㎡ (地積) = 259,560,000円
- (2) 広大地の評価(改正前)
- ① 正面路線価 200 千円
- ② 広大地補正率

$$0.6 - 0.05 \times \frac{1,400 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 0.53$$

③ 評価額

200 千円 (①) × 0.53 (広大地補正率) × 1,400 m² (地積) = 148,400,000 円

- (3) 地積規模の大きな宅地の評価(改正後)
- ① 正面路線価を基とした価額の計算200 千円 (路線価) × 0.93 (奥行価格補正率) = 186,000 円
- ② 1 m³当たりの評価額186,000円(①) 600円(整地費) = 185,400円
- ③ 規模格差補正率

$$\frac{1,400 \text{ m}^2 \text{ } \textcircled{A} \times 0.90 \text{ } \textcircled{B} +75 \text{ } \textcircled{C}}{1,400 \text{ m}^2 \text{ } \textcircled{A}} \times 0.8 = 0.7628 \cdots \rightarrow 0.76$$

③ 評価額

185, 400 円 (②) × 0.76 (規模格差補正率) × 1,400 m² (地積) = 197,265,600 円

以上 税理士法人 平川会計パートナーズ

月刊DVD 速報・税務セミナー2018 4月号 製作・著作・発売元 ハナレコード株式会社

**~今月の税情報~** 国税庁HPより

#### 競馬の馬券の払戻金に係る課税について

国税庁では3月2日、平成28年・29年の判決を受けて、法令解釈通達の改正について意見募集を開始しました(受付締切は4月2日)。

その内容は、次のとおりです。

平成 30 年 2 月

国税庁

#### 競馬の馬券の払戻金に係る課税について

1 競馬の馬券の払戻金の課税について

競馬の馬券の払戻金が一時所得と雑所得のいずれに該当するか、外れ馬券の購入費用 が必要経費として控除できるか、が争われていた裁判において、

- ① 最高裁平成29年12月15日判決は、本件の競馬の馬券の払戻金については、馬券購入の態様や利益発生の状況等から雑所得に該当し、外れ馬券の購入費用は必要経費に該当する
- ② 東京高裁平成 28 年 9 月 29 日判決 (最高裁平成 29 年 12 月 20 日上告棄却) は、本件の 競馬の馬券の払戻金については、馬券購入の態様や利益発生の状況等から一時所得に該 当し、外れ馬券の購入費用は必要経費に該当しないと判断しました。

#### 2 競馬の馬券の払戻金の所得区分等

競馬の馬券の払戻金の所得区分については、馬券購入の期間、回数、頻度その他の態様、利益発生の規模、期間その他の状況等の事情を総合考慮して区分されます。

具体的には、馬券を自動的に購入するソフトウェアを使用して定めた独自の条件設定と計算式に基づき、又は予想の確度の高低と予想が的中した際の配当率の大小の組合せにより定めた購入パターンに従って、偶然性の影響を減殺するために、年間を通じてほぼ全てのレースで馬券を購入するなど、年間を通じての収支で利益が得られるように工夫しながら多数の馬券を購入し続けることにより、年間を通じての収支で多額の利益を上げ、これらの事実により、回収率が馬券の当該購入行為の期間総体として 100%を超えるように馬券を購入し続けてきたことが客観的に明らかな場合は、雑所得に該当すると考えます。

なお、上記に該当しないいわゆる一般の競馬愛好家の方につきましては、従来どおり

一時所得に該当し、外れ馬券の購入費用は必要経費として控除できませんのでご注意ください。

## 3 今後の対応

パブリックコメントを行った上で、所得税基本通達 34-1 を改正します。改正後の所 得税基本通達については当ホームページ上で公表いたします。

# 4 所得税の還付手続

上記2の取扱いは、過去に遡って適用されますので、これにより、過去の所得税の申告の内容に異動が生じ、所得税が納めすぎになる場合には、所轄の税務署に更正の請求をすることにより、その納めすぎとなっている所得税の還付を受けることができます。

なお、法定申告期限等から既に5年を経過している所得税については、法令上、減額 できないこととされていますのでご注意ください。