

財産評価 ～土地⑮～

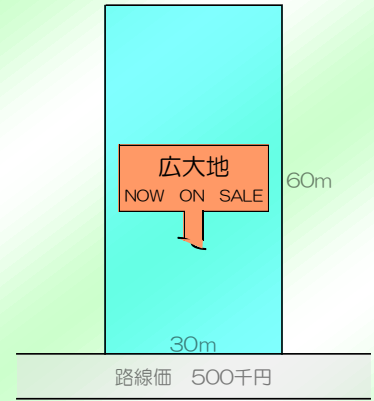
今回は、広大地の評価（計算方法）を見ていきます。

2 評価方法

広大地の計算方法は、いたってシンプルです。

広大地の評価額＝路線価×地積×広大地補正率（※）

$$\text{広大地補正率（※）} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{その広大地の地積}}{1000\text{m}^2}$$



【図30】

広大地の評価で使うのは、路線価と地積だけです。つまり、その土地の形状は一切評価に関係ないということです。今まで登場した奥行価格補正・間口狭小補正・奥行長大補正や不整形地補正なども考慮しません。いったん広大地と判定されたら、どんな形状であれ、地積が同じである限り評価額も同一となります。楽です。

今は昔（といっても平成16年の途中までですが）、広大地の評価は手間がかかりました。前回、潰れ地について簡単に触れましたが、その土地の開発想定図を起こして、有効利用割合すなわち土地全体の中の潰れ地等としてとられない部分がどれぐらいか計算をしなければなりません。

開発想定図の作成自体がもう既に税務の領域ではありませんが、この図面も10人起こせば10通りできあがるわけで、常に税務署との争いのモトとなっていました。このような曖昧な基準ではお互い大変な思いをするだけですので、上記のような新しい計算方法が設けられたという経緯があります。

ではこれで税務署との折衝が全くなくなったかといえばそういうわけではありません。確かに計算は楽になりましたが、今度は『広大地に該当するか』について税務署としのぎを削ることになります。

【図30】を通常の評価と広大地で評価した場合と比べてみましょう（普通住宅地区にあるものとして）。

☆ 通常の評価方法で評価したら・・・

$$500\text{千円} \times 0.86 \text{（奥行価格）} \times 0.98 \text{（奥行長大）} \times 1,800\text{m}^2 = 758,520\text{千円}$$

☆ 広大地として評価したら・・・

$$500\text{千円} \times 1,800\text{m}^2 \times 0.51 \text{（広大地補正※）} = 459,000\text{千円}$$

$$\text{※ } 0.6 - 0.05 \times \frac{1,800\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = 0.51$$

評価額に299,520千円もの差が出ました！！



税務調査で広大地評価が否認されると、相続税本税のほかに過少申告加算税や延滞税も支払うことになります。これを避けるために当初申告では広大地を適用せずに申告し、あとから更正の請求（税金の計算が間違っていたから還してという手続き）により広大地を適用して評価を下げて、相続税を還付してもらうという方法が横行し始めました。

しかし、納税者側にとってノーリスクとなる更正の請求は税務署としても面白くないようで、当初申告で正々堂々と真正面から広大地として評価した場合よりも認められる率が低くなるようです。そこはやはり税務署も人間ということでしょうか。

カツオ『昔の申告で更正の請求期限を過ぎても、嘆願書を提出することによって認められることもあるんだよ』