

日本農業新聞

節税への近道

持続的経営のために

⑥

農家に相続が発生した際、相続税をいかに最小限に抑えるかは、資産の大半を占める土地をどのように評価するかが鍵を握る。とりわけ広大な土地を持っている方には、必ず知っておいてもらいたい制度が「広大地評価」だ。

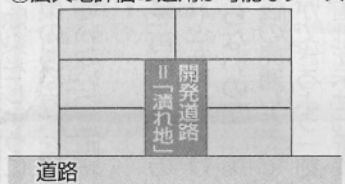
この評価方法は、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく

$$\begin{aligned} \text{【広大地の価額】} &= \text{正面路線価} \times \text{広大地補正率} \times \text{地積} \\ \text{【広大地補正率】} &= 0.6 - (0.05 \times \text{地積} \div 1000 \text{平方メートル}) \end{aligned}$$

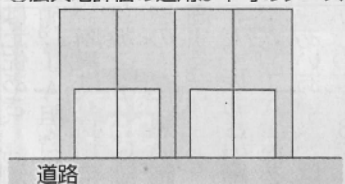
広い宅地にだけ適用できる評価方法である。その算式は表のように実にシンプルなものとなる。式からも分かるように、広大地の適用

が決まった時点で、その評価額は最低でも4割減になる。広ければ広いほどにその評価額は下がっていく、最大で元の価額の35%にまで減少させることが可

①広大地評価の適用が可能なケース



②広大地評価の適用が不可のケース



広大地評価 広い宅地 評価額減も

能だ。広い宅地にくつつかの戸建て分譲を建てるにすれば、複数の住人が使用するための「公共の場」、例えば道路として使用する土地を確保しなければならなくなる。この部分は「溝れ地」と見なし、個人の財産としての評価額から差し引いて構わない、というのがこの評価方法の理屈である。

ただし、ある土地を広大地として取り扱うべきかの判断は、専門家の間でも意見が分かれており、単純なものではない。

例えば、標準的な宅地と比べて「著しく広大」となる基準は、地域によって異なる。何平方メートル以上などと十把ひとからげに決めることはできない。また、「マンション適地」と見なされれば、戸建ては合理的ではないという判断になるが、現に5階建てのマンションが建てられていても、先々の需要を見通して広大地評価が容認されることもある。前提となる「公共の場」が本当に必要となるのか、という論点も難解だ。図で示した2例にあるように、同じ地積、形状の土地でも、見方によってはどちらが正解ともなり得る。

土地には一つ一つ個性がある、当局でも明確な基準を示せないまま今日に至っている。該当しそうなものがあれば生兵法で判断せず、まずは専門家に相談してほしい。

(ランドマーク税理士法人代表・清田幸弘)