

(地積規模の大きな宅地)

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
地積規模	1	地積規模を満たさない土地について財産評価基本通達20-2(地積規模の大きな宅地の評価)を適用しないのは、課税の公平の観点から問題ではないか。	専門機関による実態調査等に基づき、三大都市圏においては500㎡以上、それ以外の地域においては1,000㎡以上の地積規模から、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が顕在化することが確認されたことから、これらの地積規模を基準とすることとしています。
	2	地積規模に満たない土地であっても、道路の設置を要する場合もあるため、適用要件となる地積規模を引き下げるべきである。	
地区区分	3	地区区分による適用基準を設けずに、全ての地区に適用すべきである。	財産評価基本通達20-2(地積規模の大きな宅地の評価)は、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う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、建築基準法第52条第1項に規定する容積率(指定容積率)が400%(東京都の特別区内においては300%)以上の地域を除き、戸建住宅用地として利用されることが標準的と考えられる地区に所在する宅地をその適用対象とすることが合理的であると考えます。
容積率	4	基準となる指定容積率について、東京の特別区を300%以上、それ以外の地域を400%以上としたのはなぜか。	専門機関による実態調査等に基づき、建築基準法第52条第1項に規定する容積率(指定容積率)が400%(東京都の特別区内は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される蓋然性が乏しいことが確認されたことから、これらの容積率を基準とすることとしています。
	5	容積率について、「建築基準法第52条第1項」ではなく、「同法第52条」又は「同法第52条第1項及び第2項」とし、指定容積率だけでなく基準容積率も考慮すべきである。	専門機関による実態調査等に基づき、指定容積率が400%(東京都の特別区内は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される蓋然性が乏しいことが確認されたこと及び制度の簡便性を考慮し、指定容積率を基準とすることとしています。
市	6	市街化調整区域内の土地について、	市街化調整区域内に所在する宅地につい

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
街化調整区域		「開発行為が可能」かどうかどのように判断すればよいのか。	<p>ては、都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定により、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能なものを適用対象としています。</p> <p>戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能かどうかは、各都道府県の条例等の内容を確認することにより客観的に判断できるものと考えます。</p> <p>なお、具体的な計算例等については、今後、国税庁ホームページにおいて明らかにする予定です。</p>
潰れ地が生じない土地等	7	公共公益的施設用地の負担が生じない土地などについては、規模格差補正率の適用に一定の制限を設けるべきである。	公共公益的施設用地の負担がほとんど生じない土地などについても、戸建住宅用地としての分割分譲を行う場合には、それに伴う減価が発生することから、適用対象とすることが合理的であると考えます。
市街地農地等の適用	8	市街地農地等について、財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の適用はあるのか。	<p>市街地農地等は、その農地等が宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額を基に評価しますが、市街地農地等が宅地であるとした場合に、財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の定め適用対象となる時（同通達 21-2（倍率方式による評価）ただし書において、同通達 20-2 の定めを準用するときを含む。）には、その農地等が「宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額」については、同通達 20-2 の定めを適用して計算します。</p> <p>御意見を踏まえ、別添のとおり、上記の内容を財産評価基本通達に明記することにしました。</p>
他の補	9	不整形地である地積規模の大きな宅地について、形状の差を設けるべきである。	地積規模の大きな宅地については、財産評価基本通達 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

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
正率との適用関係			額に、規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価します。
倍率地域	10	倍率地域については、中小工場が多い地域であっても財産評価基本通達20-2(地積規模の大きな宅地の評価)の適用対象となるが、路線価地域の中小工場地区が適用対象にならないのは、不公平ではないか。	倍率地域は、路線ごとに地価事情が異なる状況に至らないような地域であり、路線価地域と状況が異なることから、取扱いに差があっても合理的であると考えます。
改正の経緯等の公表	11	今回の改正の経緯、理由及び具体的な評価方法等について、国税庁ホームページ等で積極的に情報提供してほしい。	財産評価基本通達の改正の経緯、理由及び具体的な評価方法等については、今後、国税庁ホームページにおいて明らかにする予定です。
適用時期	12	遡及適用を認めるべきである。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものですので、一律に平成30年1月1日以後の相続等により取得した財産に適用することとしています。
	13	改正前後で評価額が変わり、課税時期によって税負担が異なるのは不公平ではないか。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
奥行価格補正	14	奥行価格補正率を一部改正したのはなぜか。	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、潰れ地の負担によるものについては、主に地積に依拠する一方で、奥行距離にも依拠するものであることから、その一部を奥行価格補正率に反映させることとしています。専門機関による実態調査等

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
率			の結果に基づき、現行の数値では漬れ地の負担による減価を反映しきれない奥行距離の部分について、奥行価格補正率の数値を見直しているものです。
	15	固定資産税評価にも奥行価格補正率表があるのだから、相続税評価に係る奥行価格補正率表の改正に当たっては、固定資産税評価と相続税評価とで補正率に差が生じないように、固定資産税評価と調整を図るべきである。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
規模格差補正率	16	規模格差補正率は、鑑定評価事例等を分析するなど、妥当性のあるものとすべきである。	地積規模の大きな宅地の評価に係る規模格差補正率を求める算式及び数値は、専門機関による実態調査等の結果に基づき、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が適正に反映されるよう設定しています。
広大地の評価との整合	17	改正前の財産評価基本通達 24-4（広大地の評価）では適用対象にならなかった土地について、改正案では 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の適用対象になる場合があるのであれば、今まで、24-4の適用対象から除外していたことが間違っていたのか。	広大地の評価（改正前の財産評価基本通達 24-4（広大地の評価））及び地積規模の大きな宅地の評価（同通達 20-2）は、いずれも適正な時価を評価する観点から定めた合理的な評価方法ですが、広大地の評価については、土地の面積・形状に応じたより適切な評価が行えるようにするとともに、適用要件の明確化を図る観点から、今般見直しを行うものです。
名称	18	財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の名称を変更できないか。	財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）は、地積規模の大きな宅地について、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価を反映させることを趣旨とすることから、「地積規模の大きな宅地の評価」という名称としています。
その他	19	広大地の通達改正や要件を明確にすることに賛成である。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
	20	適用要件が明確化され、評価の公平性が保たれるので、改正案に賛成である。	
	21	公共公益的施設用地の負担が必要でない土地についても適用対象となるこ	

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		と等から、改正案は、取引実態に即した評価となると考える。	
	22	平成 29 年中に財産評価基本通達 24-4（広大地の評価）により評価した宅地の贈与を認めることは今回の通達改正の趣旨に反すると考えられるので、厳正に対応してもらいたい。	<p>今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。</p> <p>国税庁としては、今後とも、適正公平な課税の実現に努めてまいりたいと考えています。</p>
	23	今般の財産評価基本通達の改正により、改正前の同通達 24-4（広大地の評価）を適用して評価していた土地は、適正価額に近くなることから、物納制度の適用要件を緩和して、物納を行いやすくしてほしい。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。

（株式保有特定会社）

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		なし	

- （参考）1 今回の意見公募手続に付した財産評価基本通達の改正内容に関する御意見のみ掲載しております。
2 「御意見の概要」欄は、重複した御意見を取りまとめた上で、要約したものを掲載しております。