

「地積規模の大きな宅地の評価」の新設

平成29年9月の財産評価基本通達の一部改正により、「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されました。これにより、平成30年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得する宅地で、一定の要件を満たすものは、「地積規模の大きな宅地の評価」の定めを適用して評価します。今号ではその概要について解説します。

従来の取扱い

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、都市計画法に規定する開発行為を行うとした場合に公共的施設用地の負担が必要と認められるもの（「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することとしていました。

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用しているもの（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

評価方法(算式)

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(下限は0.35) = $0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000\text{m}^2}$

上記のように、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ため、広大地の形状によっては、取引価額と相続税評価額が乖離する場合がございます。また、従来の広大地の評価の適用要件は、上記のとおり定性的、抽象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も生じていました。

「地積規模の大きな宅地の評価」

従来の広大地の評価方法の問題点等を踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」では、路線価に、奥行価格補正率や不整形地補正率等の各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価することとされました。また、この改正に伴い、従来の広大地の評価方法は廃止されました。

今回の改正により、その土地が該当するかどうかの判定においては、都市計画法等の区域区分等を基準としていることから、適用要件が明確となり、税務当局との間で判断の相違によるトラブルが減少するものと考えられます。

適用要件

- ① 地積が三大都市圏においては500㎡以上、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上であること
- ② 路線価地域では、「普通商業・併用住宅地区」及び「普通住宅地区」に所在すること
- ③ 市街化調整区域(開発行為を行うことができる区域を除く。)以外に所在すること
- ④ 用途地域が工業専用地域以外であること
- ⑤ 容積率が400%(東京都の特別区においては300%)未満の地域に所在すること

評価方法(算式)

地積規模の大きな宅地の評価額 = 正面路線価 × 奥行価格・不整形地補正率等 × 規模格差補正率(注) × 地積

(注) 規模補正率 = $\frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積}(A)} \times 0.8$

上記算式中のB、C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です。

三大都市圏に所在する宅地

地区区内 地積(㎡)	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
500以上1,000未満	0.95	25
1,000以上3,000未満	0.90	75
3,000以上5,000未満	0.85	225
5,000以上	0.80	475

三大都市圏以外に所在する宅地

地区区内 地積(㎡)	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
1,000以上3,000未満	0.90	100
3,000以上5,000未満	0.85	250
5,000以上	0.80	500

なお、三大都市圏とは、首都圏整備法等で規定される既成市街地又は近郊整備地帯であり、茨城県内においては、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町の全域と常総市の一部地域が該当します。

算定実例

つくば市(三大都市圏以外)の普通住宅地に所在する宅地(地積:3,000㎡、現状用途:駐車場、一方路線価:40,000円)の場合

①従来の評価

広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times 3,000 / 1,000$
= 0.45

$40,000 \times 0.45 \times 3,000 = 54,000$ 千円

②改正後の評価

規模格差補正率 = $(3,000 \times 0.85 + 250) / 3,000 \times 0.8$
= 0.74

$40,000 \times 0.74 \times 3,000 = 88,800$ 千円

このように、奥行価格補正率等の補正が入るとしても大幅に評価額が増加します。

一方で、面積は大きくても区画の形状や周辺用途等から従来、広大地に該当しなかった土地であっても、今後は「地積規模の大きな宅地」に該当するケースも出ると考えられます。

(鶴巻博行公認会計士・税理士事務所)

業務改善助成金について

1. 業務改善助成金

業務改善助成金は、中小企業・小規模事業者の生産性向上を支援し、事業場内で最も低い賃金(事業場内最低賃金)の引上げを図るための助成金です。

生産性向上のための設備投資やサービスの利用等を行い、事業場内最低賃金を一定額以上引き上げた場合、その設備投資等にかかった費用の一部を助成します。

事業場内最低賃金の引上げ額	助成率	助成の上限額	対象事業場
30円以上	7/10 ^(※) (常時使用する労働者数が企業全体で30人以下の事業場は3/4 ^(※)) ※生産性要件を満たした場合には3/4 (4/5)	50万円	事業場内最低賃金が750円未満
40円以上		70万円	事業場内最低賃金が800円未満
60円以上		100万円	事業場内最低賃金が1,000円未満
90円以上		150万円	事業場内最低賃金が800円以上1,000円未満
120円以上		200万円	

2. 対象となる事業主

対象となる事業主は、事業場内最低賃金が、1,000円未満の中小企業・小規模事業者で、以下の要件を満たす事業主です。

- (1) 事業実施計画を策定
 - ・事業場内最低賃金を一定額以上引き上げる計画(就業規則に規程)の作成
 - ・生産性向上のための設備投資等の計画を作成
 - (2) 引上げ後の賃金を支払うこと
 - (3) 生産性向上に資する機器・設備等を導入し、業務改善を行い、その費用を支払うこと
 - (4) 解雇、賃金引下げ等の不交付事由がないこと
- ※その他にも条件があります

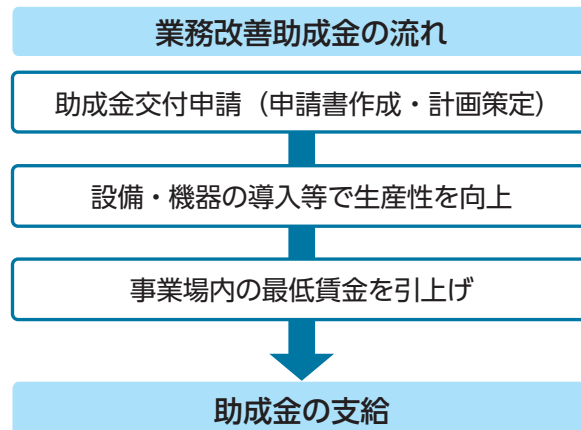
3. 助成金の対象用途

設備・機器の導入に加えて、サービスの利用も対象となります。

- 事例**
- ・POSレジシステム導入による在庫管理の短縮
 - ・リフト付き特殊車両の導入による送迎時間の短縮
 - ・顧客・在庫・帳票管理システムの導入による業務の効率化
 - ・専門家の業務フロー見直しによる顧客回転率の向上
 - ・人材育成・教育訓練による業務の効率化

4. 支給までの流れ

申請から支給されるまでの流れは以下の通りです。



※助成金は「必ず支給される」というものではありません

5. 具体的な活用事例等

具体的な活用事例等をご紹介します。

【顧客・在庫・帳票管理システムの導入による業務効率化】

導入効果：顧客情報把握、利益計算、見積書作成の簡略によって作業時間が10%短縮

【専門化の業務フロー見直しによる顧客回転率の向上】

導入効果：マニュアルによって接客の質が向上、注文から提供までの時間が10%短縮

【POSレジシステムの導入による売上分析の向上】

導入効果：早く正確な受注で売上げが5%アップ

【機械化による生産量の大幅アップ】

導入効果：手作業を機械化したことにより、1日の生産量が12倍

(出所：厚生労働省HPより)

6. 最後に

今後、労働力人口の減少が見込まれる中で生産性を高めていくことは、企業がこれからも存続していくための大きな課題です。

本稿の業務改善助成金等を活用し、社員の能力開発・意欲の向上、働き方や働きやすさの改革、業務の効率性や成果を高める設備の導入等を行い、生産性の向上を図っていきましょう。

(特定社会保険労務士(土浦支部)小林基伸)