

発行所

株式会社FPシミュレーション 編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

◆ セットバック部分の評価減を3割から7割に

Q : セットバックを必要とする宅地の評価方法が改正されたそうですが、どのように変わったのでしょうか。

A : 評価減割合が7割に拡大されました。

【解説】

国税庁は先月、セットバックを要する宅地の評価方法の改正等を盛り込んだ財産評価基本通達の一部改正についてを公表しました。

建築基準法第42条第2項の道路に面する宅地は、その道路の中心線から左右に2mずつ後退した線が道路の境界線とみなされ、将来、建築物の建替えを行う場合には、その境界線まで後退（セットバック）して道路敷として提供しなければならないことになっています。したがって、現在の利用には特に支障はない場合であっても、その宅地の価額は、セットバックを要しない土地の価額に比較して減価することになります。

これまでは、セットバックを必要とする土地の評価に当たっては、「資産税関係質疑応答事例集」に公表されていた算式を用いて評価していましたが、今回の改正で、通達の形として取りまとめられました。

改正通達によると、制限がないものとして評価した価額から、その価額にセットバック部分の地積/総地積×0.7を乗じた金額を控除して評価することとされています。以前は最後に掛ける0.7が0.3とされていたので、控除割合が大きくなったわけです。

この取扱いは、平成14年1月1日以後の相続・贈与から適用されます。

