



発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪府野江 4 丁目 1 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

## ■ 広大地評価の見直し ■

平成 29 年 9 月の財産評価基本通達（以下「評価通達」）の一部改正により、「地積規模の大きな宅地の評価」（評価通達 20-2）が新設されました。この改正に伴い、広大地の評価は廃止されました。この改正は、平成 30 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与によって取得した財産の評価について適用されます。

### 1. 従来 of 広大地評価（評価通達 24-4）

従来 of 広大地評価の計算方法は、下記の通りとなります。

#### (1) 路線価地域に所在する場合

広大地に該当する土地については、評価通達 15（奥行価格補正）から 20-5（容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価）までのために代わるものとして広大地補正率を用いることとされています。

＜算式＞ 正面路線価×広大地補正率（※）×地積

（※）広大地補正率 =  $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2$

#### (2) 倍率地域に所在する場合

その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の 1 m<sup>2</sup> 当たりの価額を路線価として上記（1）に準じて計算します。

### 2. 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要

「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地は、路線価に奥行価格補正率や不整形地補正率など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します。

評価額 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 不整形地補正率などの各種画地補正率 × 規模格差補正率 × 地積 (m<sup>2</sup>)

### 3. 「地積規模の大きな宅地の評価」の内容

#### (1) 地積規模の大きな宅地の評価の適用対象となる宅地

地積規模の大きな宅地の評価の対象となる宅地は、路線価地域においては、下記（2）のうち、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものとなります。また、倍率地域においては、下記（2）のものとなります。

#### (2) 地積規模の大きな宅地

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては 500 m<sup>2</sup> 以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては、1,000 m<sup>2</sup> 以上の地積の宅地をいい、下記（3）に該当するものを除きます。

#### (3) 地積規模の大きな宅地から除かれるもの

次の①から④のいずれかに該当する宅地は、地積規模の大きな宅地から除かれます。

- ① 市街化調整区域（一定の区域を除く）に所在する宅地
- ② 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- ③ 指定容積率が 400%（東京都の特別区においては 300%）以上の地域に所在する宅地
- ④ 評価通達 22-2 に定める大規模工場用地

#### (4) 規模格差補正率

規模格差補正率は、次の算式により計算します（小数点以下第 2 未満は切り捨て）。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{(A \times B + C)}{\text{地積の大きな宅地地積 (A)}} \times 0.8$$

B 及び C は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ一定の数値となります。