



発行 税理士法人 KJ グループ
〒536-0006
大阪府城東区野江 4 丁目 1 番 6 号
TEL : (06) 6930-6388

■ 広大地評価の見直しのポイント ■

財産評価基本通達の一部改正案が公表され、広大地評価の見直しが予定されています。改めて確認してみましょう。

1. 制度の概要

(1) 広大地とは

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地で、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものをいいます。ただし、大規模工場用地（1 団の工場用地の地積が 5 万㎡以上のものをいいます）に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除かれます。

注 1) 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

注 2) 公共公益的施設とは、道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地をいいます。

(2) 評価方法

広大地の価額は次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価します。

① 広大地が路線価地域に所在する場合

広大地の価額 = 広大地の面する路線の路線価 × 広大地補正率 × 地積

広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{ ㎡}$

② 広大地が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 ㎡当たりの価額を、上記①の算式における「広大地の面する路線の路線価」に置き換えて計算します。

注 1) 上記①の広大地の面する路線の路線価が 2 以上ある場合には、原則として、最も高いものとします。

注 2) 広大地として評価する宅地は、5,000 ㎡以下の地積のものとされています。したがって、広大地補正率は、0.35 が下限となります（地積が、5,000 ㎡を超える広大地であっても広大地補正率の下限である 0.35 を適用して差し支えありません。）。

2. 改正案の内容

(1) 地積規模の大きな宅地の評価を新設し、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価することとなります。

(注) 市街地農地等の評価における「宅地であるとした場合の 1 ㎡当たりの価額」についても同様に評価します。

(2) 地積規模の大きな宅地の判定について、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることとし、適用要件を明確化します。

(3) 改正後の評価方法

面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直されます。

見直し後の評価額 = 路線価 × 面積 × 補正率（注 1） × 規模格差補正率（注 2）

注 1) 奥行や不整形地を考慮した補正率 注 2) 地積を考慮した補正率

3. 適用時期

平成 30 年 1 月 1 日以降に相続、遺贈又は贈与により取得した広大地の評価について適用となります。

(出典 税務懇話会)