

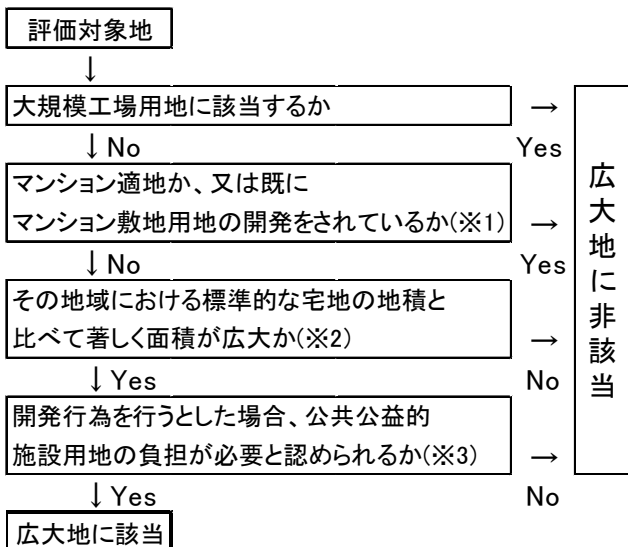
広大地の評価忘れずにしましょう！

●概要

広大地とは、相続税の申告で、宅地の評価額を算出する際に、①その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大な宅地が、②都市計画法に規定する開発行為（開発道路を作る）を行うとした場合に、一般的な土地に比べて低い金額で評価をおこなう評価方法のことをいいます。

●広大地判定フローチャート

評価対象地が広大地に該当するか否かにつきましては、次のフローチャートに従って判断します。



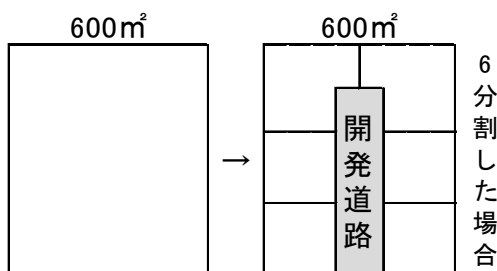
※1) 原則として、容積率 300%以上の地域に所在する土地は「マンション適地」に該当

※2) 著しく地積が広大であるかについては、市街化区域については下記の面積が基準となります。

◆ 三大都市圏 500㎡以上（原則）

◆ それ以外の地域 1,000㎡以上

※3) 一般的にここで言われている開発行為は、下図のように「開発道路を作る」ことを指します。



●広大地の評価

広大地に該当した場合には、下記の計算式により、評価されます。

$\text{正面路線価}(\times 1) \times \text{広大地補正率}(\times 2) \times \text{地積}$
 ※1) 面している路線の路線価のうち最も高い路線価

※2) 広大地補正率は下記の算式にて計算されます。

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

(広大地補正率の計算例)

地積	広大地補正率
500㎡	0.575
1,000㎡	0.55
2,000㎡	0.50
3,000㎡	0.45
4,000㎡	0.40
5,000㎡	0.35

仮に、路線価 400 千円の 500 ㎡の土地を所有している場合ですと、広大地の適用のありなしで、評価額は下記ようになります。

単位: 千円	
適用あり	115,000
適用なし	200,000
差額	85,000

広大地が適用ありの場合、広大地補正率は、0.575 ですので、42.5%減額され、適用なしの場合と比べて、85,000 千円も評価額に差がでることになります。

この差額により、支払う相続税が大きく減ることになりますので、広い土地をお持ちの場合には広大地の評価を適用できるか否かについては、必ず専門家に相談することをお勧めいたします。

●最後に

評価対象地の面積が若干 500 ㎡に満たないなど、多少要件から外れる場合でも、広大地に該当するケースもございますので、500 ㎡程度の土地をお持ちの場合には、一度担当者までご相談下さい。
 (古井 洋平)