

【広大地の価額】広大地の面する路線価×地積×広大地補正率

【広大地補正率】 $0.6 - 0.05 \times \text{地積} / 1000 \text{m}^2$

【広大地と一般の土地の評価比較】

地積  $3000 \text{m}^2$  路線価  $100$ 千円の場合

※補正率 =  $0.6 - 0.05 \times 3000 / 1000 = 0.45$

単位:千円

	地積	路線価	広大地補正率※	評価額
広大地	3,000	100	0.45	135,000
一般の土地			なし	300,000
差額				▲ 165,000

### 【個人の税金編】 土地の評価方法 広大地に該当すると得

答えは得。広大地に該当すれば上の算式により評価することができる。つまり、上表のような差額がでる。

広大地に該当するかしないかは上記条件に加え、細かい点も多いので、該当しそうな土地がある場合にはまずは専門家に相談することをお勧めする。

(古井 洋平)

不動産会社とオーナーのための

## 『社長の税金』

ワンポイントアドバイス ②4

### 落合会計事務所

広大地とは、そもそも具体的にどのような土地を指し、一般の土地の評

価とは何が違うのか。まず広大地とは、「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されるもの」と規定されている。ただし、大規模工場用地や中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除く。

これを簡単に説明すると①普通住宅地等に所在し②原則  $1000 \text{m}^2$  以上、三大都市圏など市町村の定めがある場所では  $500 \text{m}^2$  以上③開発を行う際には、各市町村の指導に基づき道路などを造らなければならない土地——ということになる。

また、中高層の集合住宅の敷地用地に適しているか否かの判定は、課税時期において、その土地の周辺地域の使用状況を参考にすることとなる。それでは広大地に該当すると得なのか損なのか。