



広大地評価の見直しについて

●概要

著しく広大な土地で一定の要件をみたすものを評価する場合の「広大地評価」について、平成30年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与から、評価方法及び適用要件が見直され「地積規模の大きな宅地の評価」として適用要件の明確化を図る予定となっています。

●現行法の広大地判定

現行法では、評価対象地が「広大地」に該当するためには、次の4要件をすべて満たす必要があります。

①	大規模工業用地に該当しない。
②	マンション適地、又は既にマンション敷地用地として開発をされた土地に該当しない。(※1)
③	その地域における標準的な宅地の地積と比べて、著しく面積が広大である。(※2)
④	開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められる。(※3)

(※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)一般的にここでの公共公益的施設用地とは、「開発道路」を指します。

●現行法の広大地の評価算式

「広大地」に該当した場合には、下記の算式により、評価されます。

- ◆ 路線価(※1) × 広大地補正率(※2) × 地積
- (※1)接している路線価のうち最も高い路線価
- (※2)広大地補正率は次の算式にて計算されます。
- ◆ $0.6 - 0.05 \times \text{地積} \div 1,000 \text{ m}^2$ (下限 0.35)

●改正の内容

広大地評価では、マンション適地に該当するか、開発道路の必要性があるかなど、要件を満たすかどうか曖昧な点があり、これが税務調査の際には問題となることがありました。

「地積規模の大きな宅地の評価」では、次の3つの要件にまとめられました。

①	三大都市圏は、500㎡以上の地積の宅地(それ以外の地域は1,000㎡以上)
②	普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在
③	「市街化調整区域(※1)」、「工業専用地域」、「容積率が400%以上(※2)」、以外に所在

(※1)都道府県の条例で指定する区域を除く

(※2)東京都の特別区は300%以上

この改正により、地積規模の大きな宅地の評価では、広大地評価の判定の際のように該当するか否かの判定に迷う曖昧な点はなくなるように思えます。

●地積規模の大きな宅地の評価

地積規模の大きな宅地に該当した場合には、広大地とは異なり、一般的な宅地と同様に、奥行価格補正率や不整形地補正率などを加味した「宅地の評価額」に、「規模格差補正率」というものを乗じて計算します。「規模格差補正率」の計算式は以下の通りです。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{(\text{地積} \times B) + C}{\text{地積}} \times 0.8$$

地積	三大都市圏		それ以外の地域	
	B	C	B	C
500以上1,000未満	0.95	25	-	-
1,000 " 3,000 "	0.90	75	0.90	100
3,000 " 5,000 "	0.85	225	0.85	250
5,000 "	0.80	475	0.80	500

●補正率比較表

三大都市圏では以下のように増加します。

地積	広大地補正率	規模格差補正率	増加率
500㎡	0.575	0.80	0.225
1,000㎡	0.55	0.78	0.230
2,000㎡	0.50	0.75	0.250
3,000㎡	0.45	0.74	0.290
4,000㎡	0.40	0.72	0.320
5,000㎡	0.35	0.71	0.360

※ 規模格差補正率では、小数点第2位未満を切捨

改正により奥行価格補正率などが加味されますが、地型のきれいな土地の場合には、評価額は増加する可能性が高そうです。(古井 洋平)