

# 朝日税理士法人だより

## 地積規模の大きな宅地

平成30年1月1日から土地の評価を行う際の、いわゆる「広大地評価」が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地」による評価方法が新設されました。今回は評価方法がどのように変更されたのか、ご説明いたします。

### 1. 「広大地」の評価とは

「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地積が広大な土地で、都市計画法に規定する開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地（開発道路等の宅地として使用できない部分）として相当規模の負担が必要と認められる土地のことです。「広大地」に該当すると、土地の評価額が最低でも42.5%減額、最大で65%減額される評価方法で、相続税等の申告上において非常に影響が大きいものでした。

(広大地補正率)

(H16年1月1日~H29年12月31日相続開始分に適用)

$$0.6-0.05 \times \frac{\text{広大地の面積}}{1000 \text{ m}^2}$$

### 2. 広大地に該当するかどうか？ 4つの判定基準

判定① マンション適地かどうか・・・「マンション適地基準」→マンション適地は非該当

判定② すでにマンション等の敷地用地として開発を了しているか・・・「開発了基準」→開発了は非該当

判定③ その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か・・・「面積基準」→1000 m<sup>2</sup>未満（三大都市圏の市街化区域は500 m<sup>2</sup>未満）は非該当

判定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か・・・「潰れ地基準」→潰れ地（道路等）が不要の場合は非該当

### 3. 地積規模の大きな宅地の評価

「広大地の評価」は、広大地に該当するか否かの判定要件が曖昧であり税務判断が分かれていました。そこで「地積規模の大きな宅地」に制度が改められ、要件が明確化されたことにより適用可否の判断が

容易になりました。

「地積規模の大きな宅地」の適用要件は次の通りです。

(適用要件)

適用要件 ①・②・③ を全て満たすこと	①	・地積が500 m <sup>2</sup> （三大都市圏以外は1,000 m <sup>2</sup> ）以上であること
	②	・普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地域に所在すること
	③	・容積率が400%（東京23区は300%）以上の地域に所在しないこと ・市街化調整区域（都市計画法に規定する開発行為を行うことができる区域を除く）に所在しないこと ・都市計画法に規定する工業専用地域に所在しないこと
の評価額 の算式	路線価×奥行価格・不整形地補正率× 規模格差補正率 (New!) ×地積	

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

三大都市圏に所在する宅地の場合

地積m <sup>2</sup>	地区区分 記号	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
		B	C
500以上	1,000未満	0.95	25
1,000以上	3,000未満	0.90	75
3,000以上	5,000未満	0.85	225
5,000以上		0.80	475

今回の評価方法の変更により、500 m<sup>2</sup>以上の地積の大きな土地をお持ちの方は、評価額が大きく変動している可能性がありますので注意が必要です。一度相続税試算をしていただき、現状把握を試みてはいかがでしょうか。(文責：清田和男)