

「広大地」評価に代わる「地積規模の大きな宅地」の評価方法の新設

国税庁は、平成 29 年 6 月 22 日に、広大地評価の見直しについてパブリックコメントを求めるため、広大地評価に代わる地積規模の大きな宅地の評価の概要について公表しました。

その概要は、広大地評価は廃止し、代わりに地積規模の大きな宅地による規模格差補正率によって評価することとしています。広大地評価においては、その宅地が広大地の要件を満たすか否かについては判断が難しく、課税上のトラブルに発展している事例が多く見受けられました。

改正後は、地積、地区区分及び容積率を確認するだけで、簡単に適用対象宅地を判断することができます。

- 地積規模の大きな宅地の評価（20-2）の内容については、前号「広大地評価の見直しについての改正案の概要」vol.586 参照ください。

広大地と地積規模の大きな宅地の要件等の比較一覧表

名称	広大地	地積規模の大きな宅地
地区区分	大工場地区を除く。(その他、以下の除外規定に該当する宅地を除く。)	普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に限定
倍率方式により評価する宅地	広大地補正率を適用して評価	普通住宅地区に所在するものとして、規模格差補正率を適用して評価
除外規定	①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でないもの ②大規模工場用地 ③中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの(原則、容積率 300%以上のもの) ④原則として市街化調整区域 など	①市街化調整区域(開発行為を行うことができる区域を除く)に所在する宅地 ②工業専用地域に所在する宅地 ③容積率 400%(東京都の特別区は 300%)以上の宅地
補正率	広大地補正率による。端数処理はしない。0.35 が下限。	規模格差補正率(20-2 小数点以下第 2 位未満切捨て)による。
評価方法	15 (奥行価格補正率) から 20-5 (容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価)までのために代わるものとして「広大地補正率」を適用して計算	通常の宅地の評価額(間口が狭小な宅地等についての補正を除く。)に規模格差補正率(小数点以下 2 位未満切捨て)を乗じて計算
セットバック	広大地を適用する場合には適用なし	適用して評価する
市街地農地等	広大地の適用あり	一定の要件を満たすものは適用あり
市街地山林	広大地の適用あり	同上
市街地原野	広大地の適用あり	同上

● 改正前後の補正率と相続税評価額の上昇額の予想

地積 (㎡)	補正率 (注 1)				予想される相続税評価額の上昇額 (単位: 万円)	
	三大都市圏		三大都市圏以外		(路線価 100 千円/㎡の場合) (注 2)	
	改正前	改正後	改正前	改正後	三大都市圏	三大都市圏以外
500	0.575	0.80	—	—	1,125	—
1,000	0.550	0.78	0.550	0.80	2,300	2,500
1,500	0.525	0.76	0.525	0.77	3,525	3,675
2,000	0.500	0.75	0.500	0.76	5,000	5,200
2,500	0.475	0.74	0.475	0.75	6,625	6,875
3,000	0.450	0.74	0.450	0.74	8,700	8,700
4,000	0.400	0.72	0.400	0.73	12,800	13,200
5,000	0.350	0.71	0.350	0.72	18,000	18,500

(注 1) 改正後の補正率については、小数点第 2 位未満は切り捨てされる。

(注 2) 改正後の相続税評価額の上昇額は、通常の宅地の評価額の計算において各種補正はないものとして計算。

(担当: 山本 和義)