

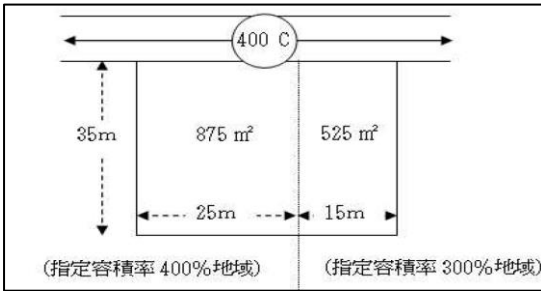
地積規模の大きな宅地の評価について

Vol.604「地積規模の大きな宅地の評価の質疑応答事例」において、国税庁のホームページで公表されている質疑応答事例の一部をご紹介しましたが、今回はその他の場合の取扱いについてご紹介します。

1. 指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合

評価対象地となる宅地が指定容積率の異なる2以上の地域にわたる場合には、各地域の指定容積率に、その宅地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計により容積率を判定します。

【例】 地積 1,400 m²、三大都市圏以外の地域に所在（指定容積率以外の要件は満たしている）



(1) 指定容積率の判定

$$\frac{400\% \times 875 \text{ m}^2 + 300\% \times 525 \text{ m}^2}{1,400 \text{ m}^2} = 362.50\%$$

∴容積率が400%未満となるため、その宅地の全部が「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となります。

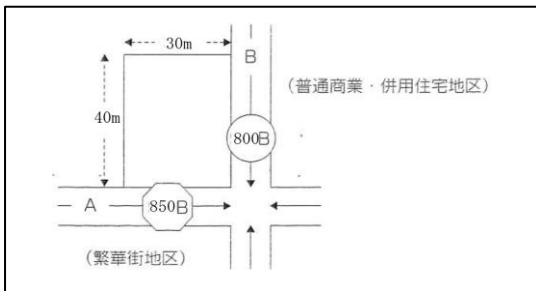
(2) 規模格差補正率の計算（小数点以下第2位未満切捨て）

$$\frac{1,400 \text{ m}^2 \times 0.90 + 100}{1,400 \text{ m}^2} \times 0.8 = 0.77$$

2. 地区の異なる2路線に接する宅地の場合

評価対象地となる宅地が地区の異なる2以上の路線に接する宅地の所在する地区は、正面路線の地区により判定します。

【例】 地積 1,200 m²、三大都市圏以外の地域に所在（地区以外の要件は満たしている）



(1) 正面路線の判定（路線価×奥行価格補正率）

A路線：850,000円 × 0.92 = 782,000円

B路線：800,000円 × 1.00 = 800,000円

∴B路線が正面路線に該当し、普通商業・併用住宅地区に所在することとなり「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となります。

(2) 規模格差補正率の計算（小数点以下第2位未満切捨て）

$$\frac{1,200 \text{ m}^2 \times 0.90 + 100}{1,200 \text{ m}^2} \times 0.8 = 0.78$$

3. その他の場合の主な取り扱い

(1) 評価対象地となる宅地が複数の者の共有である場合には、それぞれの持分を乗ずる前の面積に基づいて地積規模を判定することとなるため、全体地積が1,000 m²以上（三大都市圏においては500 m²以上）である場合には地積規模を満たすこととなります。

(2) 評価対象地となる宅地がマンション敷地である場合において、そのマンションの一室を区分所有により所有する場合には、敷地権割合を乗ずる前の面積に基づいて地積規模を判定することとなるため、全体地積が1,000 m²以上（三大都市圏においては500 m²以上）である場合には地積規模を満たすこととなります。

なお、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる宅地は、指定容積率400%未満（三大都市圏においては300%未満）となる宅地に限られているため、一般的にはタワーマンションなどの一室を所有する場合には、容積率の判定で地積規模の大きな宅地から除かれることとなるため注意が必要です。

4. 規模格差補正率

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

三大都市圏以外に所在する宅地

地積m ²	地区区分 記号	普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
		⑧	⑨
1,000以上 3,000未満		0.90	100
3,000 " 5,000 "		0.85	250
5,000 "		0.80	500

三大都市圏に所在する宅地

地積m ²	地区区分 記号	普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
		⑧	⑨
500以上 1,000未満		0.95	25
1,000 " 3,000 "		0.90	75
3,000 " 5,000 "		0.85	225
5,000 "		0.80	475