

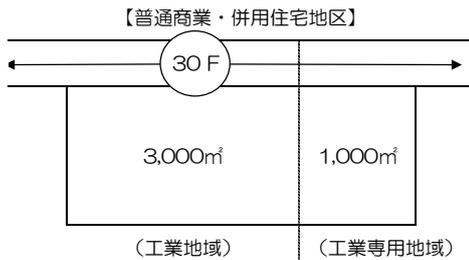
地積規模の大きな宅地の評価の質疑応答事例

平成 30 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与より、従来の「広大地の評価」は廃止され、「地積規模の大きな宅地の評価」によることとされました。そこで、国税庁のホームページでは、質疑応答事例（財産評価関係）を新たに追加掲載しています。そのうちから一部をご紹介します。

1. 工業専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合の用途地域の判定

評価対象地が工業専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合には、その宅地の全部がその宅地の過半の属する用途地域に所在するものと判定します。

【例】 地積 4,000 m²、三大都市圏以外の地域に所在（用途地域以外の要件は満たしている）



① 用途地域の判定

工業地域の地積 3,000 m² > 工業専用地域の地積 1,000 m²
 ∴ 過半が工業地域に属しており、工業地域内に所在するものと判定され、4,000 m²全部が「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる。

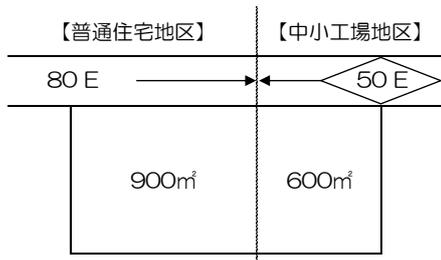
② 規模格差補正率の計算（小数点以下第2位未満切捨て）

$$\frac{4,000 \text{ m}^2 \times 0.85 + 250 \times 0.8}{4,000 \text{ m}^2} = 0.73$$

2. 正面路線が2以上の地区にわたる場合の地区の判定

評価対象地の接する正面路線が2以上の地区にわたる場合には、その宅地の過半の属する地区をもって、その宅地の全部が所在する地区と判定します。

【例】 地積 1,500 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 地区の判定

普通住宅地区の地積 900 m² > 中小工場地区の地積 600 m²
 ∴ 過半が普通住宅地区に属しており、普通住宅地区に所在するものと判定され、1,500 m²全部が「地積規模の大きな宅地」の適用対象となる。

② 規模格差補正率の計算（小数点以下第2位未満切捨て）

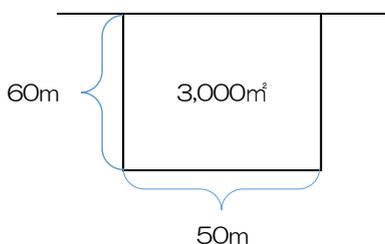
$$\frac{1,500 \text{ m}^2 \times 0.90 + 100 \times 0.8}{1,500 \text{ m}^2} = 0.77$$

3. 倍率地域に所在する場合の評価方法

倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地」は、次のいずれか低い方の価額により評価します。

- ① 倍率方式により評価した価額
- ② その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1 m²当たりの価額を路線価とし、かつ、その宅地が普通住宅地区に所在するものとして「地積規模の大きな宅地の評価」に準じて計算した価額

【例】 地積 3,000 m²、三大都市圏以外の地域に所在（地積規模の大きな宅地の評価の要件は満たしている）



- ・ 宅地の固定資産税評価額：105,000,000円
- ・ 近傍宅地の固定資産税評価額(1 m²あたり)：50,000円
- ・ 倍率：1.1倍
- ・ 普通住宅地区の奥行価格補正率：0.86

① 倍率方式により評価した価額

$$105,000,000 \text{ 円} \times 1.1 = 115,500,000 \text{ 円}$$

② 「地積規模の大きな宅地の評価」に準じて計算した価額

A 標準的な1 m²当たりの価額の計算

$$50,000 \text{ 円} \times 1.1 = 55,000 \text{ 円}$$

B 規模格差補正率（小数点以下第2位未満切捨て）

$$\frac{3,000 \text{ m}^2 \times 0.85 + 250 \times 0.8}{3,000 \text{ m}^2} = 0.74$$

C 評価額

$$55,000 \text{ 円} \times 0.86 \times 0.74 \times 3,000 \text{ m}^2 = 105,006,000 \text{ 円}$$

③ ① > ② ∴ 105,006,000 円

4. 規模格差補正率

【算式】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{①} \times \text{②} + \text{③}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (①)}} \times 0.8$$

三大都市圏以外の地域に所在する宅地		普通商業・併用住宅地区	
地区区分	記号	普通住宅地区	
地積m ²		②	③
1,000以上 3,000未満		0.90	100
3,000以上 5,000未満		0.85	250

(担当：菅原悠)