

第 5840 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行 リーダスクラブFAXニュース (2017年)平成29年 11月 20日 月曜日
----------------	--	--

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）  
大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

## ⇨ 地積規模の大きな宅地の評価

**Q**：広大地の評価が廃止になり、代わりに地積規模の大きな宅地の評価が新設されたとか。どのような内容なのですか？

**A**：次のような内容になっています。

### 【解説】

従来、広大地（地積が広大な宅地で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と認められるもの）は、道路や公園等のいわゆる「潰れ地」が生じることから、原則として、正面路線価に広大地補正率及び地積を乗じて評価することとしていました。

しかし、広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく面積に応じて比例的に減額するものでしたから、広大地の形状によっては、それを加味して決まる取引価額と相続税評価額が乖離するが生じていました。そしてまた、従来の広大地の評価の適用要件は、定性的（相対的）なものでしたから、広大地に該当するか否かの判断に苦慮するなどの問題が生じていました。

そうしたことから、地積規模の大きな宅地の評価が新設され、その適用要件について、地区区分や都市計画法の区域区分等を基に評価することとされ、「定量的（絶対的）」なもの明確化が図られました。地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏では500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域では1,000㎡以上の地積の宅地で、市街化調整区域など一定の宅地以外のものをいい、通常宅地の評価額に宅地の地積に応じた規模格差補正率を乗じて宅地を評価することとしています。

