



## 《会計・税務の知識》 地積規模の大きな宅地の評価(資産税)

### はじめに

これまで相続税等に関する財産評価において、地積の大きな宅地の評価には「広大地の評価」が規定されていましたが、平成 29 年度税制改正により同規定が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地の評価」(財基通 20-2) が制定されました。今回はこの新しい評価方法をご紹介します。

### 1. 適用要件

「地積規模の大きな宅地の評価」を適用できるのは下記の要件をすべて満たす宅地です。

- ①以下の地積規模を有する宅地である
  - ・三大都市圏 500 m<sup>2</sup>以上
  - ・三大都市圏以外の地域 1,000 m<sup>2</sup>以上
- ②路線価地域の場合は、普通商業・併用住宅地区又は普通住宅地区に該当する
- ③市街化調整区域内に所在する宅地でない
- ④都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている宅地でない
- ⑤宅地の指定容積率が以下の値未満である
  - ・東京都の特別区内 300%
  - ・上記以外の地域 400%
- ⑥倍率地域の場合は、大規模工場用地に該当しない

### 2. 評価方法

上記の要件を満たす場合、地積規模の大きな宅地は下記の算式により評価します。なお、倍率地域の場合は評価額から算出した 1 m<sup>2</sup>当たりの価額を路線価に当てはめて計算します。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積} \times \text{不整形地補正率} \times \text{規模格差補正率}$$

また、上記算式中の規模格差補正率は下記の算式により計算します。

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

上記算式中の (B) と (C) は宅地の所在する地域に応じて次の値を用います。

三大都市圏に所在する宅地

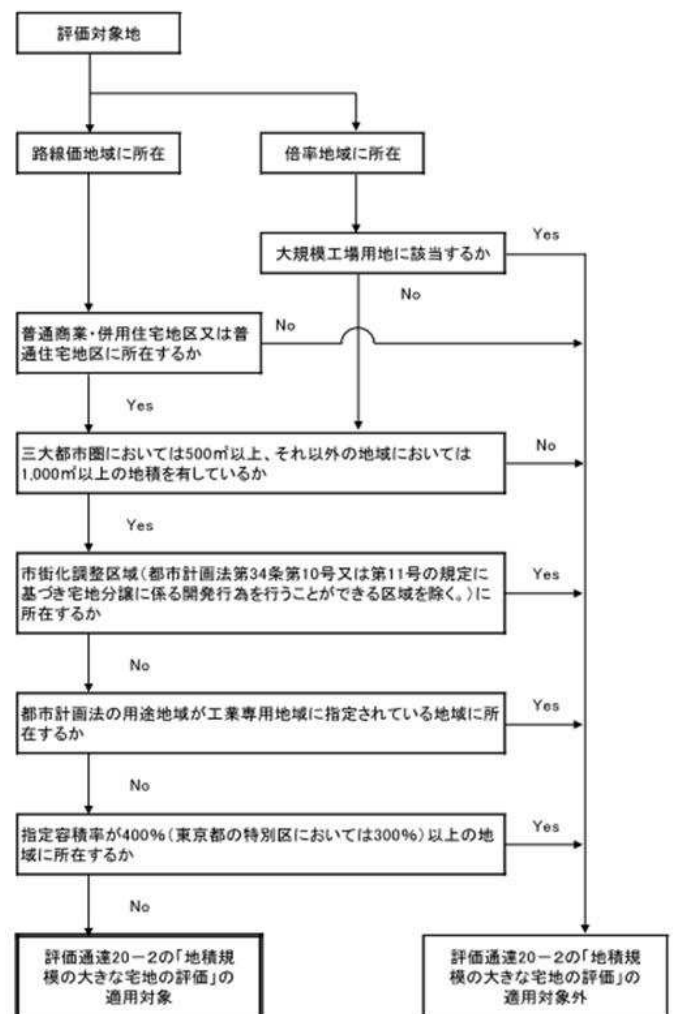
地積 (m <sup>2</sup> )	記号	(B)	(C)
500 以上 1,000 未満		0.95	25
1,000 以上 3,000 未満		0.90	75
3,000 以上 5,000 未満		0.85	225
5,000 以上		0.80	475

三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積 (m <sup>2</sup> )	記号	(B)	(C)
1,000 以上 3,000 未満		0.90	100
3,000 以上 5,000 未満		0.85	250
5,000 以上		0.80	500

### 3. フローチャート

国税庁から下記のフローチャートが公表されていますので、適用の可否判断にご活用ください。



(国税庁HPより)

### おわりに

新しい評価方法は平成 30 年 1 月 1 日以後の相続等により取得する財産の評価に適用されます。紙面の都合上、制度改正趣旨等は割愛しました。

(担当：山田章)