

1 地積規模の大きな宅地の評価

平成 29 年度税制改正の大綱（平成 28 年 12 月 22 日閣議決定）において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化することとされた。

このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」を新設し、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより明確化を図った。

なお、これに伴い「広大地の評価」を廃止した。

（評価通達 7、7-2、13、20-2～20-6、21-2、22、24-6、25、付表 1、40、41、49、50、50-2、58-3、58-5=改正、24-4、40-2、49-2、58-4=廃止）

1 従来 of 取扱い

(1) 従来 of 取扱い of 概要

従来、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）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（以下「広大地」という。）の価額は、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た（旧評価通達 24-4）。

なお、広大地の評価の適用要件及び評価方法は次のとおりとしていた。

【広大地の評価の適用要件】

- ① その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地であること
- ② 開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地（道路、公園等）の負担が必要（潰れ地が生じる）と認められるものであること
- ③ 大規模工場用地に該当するものではないこと及び中高層の集合住宅等の敷地用に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるもの）ではないこと

【評価方法（算式）】

広大地の評価額 = 正面路線価 × 広大地補正率^(注) × 地積

$$(注) \text{ 広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000 \text{ m}^2}$$

※ 広大地補正率は 0.35 を下限とする。

(2) 従来 of 広大地の評価に係る広大地補正率と各種補正率 of 適用関係

従来 of 広大地の評価に係る広大地補正率は、土地 of 個別的要因に基づいて最も経済的・合理的な使用 of 観点から算定された鑑定評価額を基に統計学 of 手法を用いて設定し

ており、土地の個別的要因に係る補正が全て考慮されたものとなっていることから、土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正、すなわち評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))まで及び 20-3((無道路地の評価))から 20-6((容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用せず、正面路線価、広大地補正率及び地積の 3 要素を用いて評価することとしていた。

また、鑑定評価における開発法では、広大地にセットバック部分がある場合、セットバック部分を潰れ地として有効宅地化率を計算していることから、広大地補正率にはセットバック部分のしんしゃくは織り込み済みであるため、広大地補正率を適用する土地については、評価通達 24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めは適用しないこととしていた。

(3) 広大な市街地農地等の評価について

市街地農地等（市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野をいう。以下同じ。）が宅地であるとした場合において、旧評価通達 24-4 に定める広大地に該当するときは、旧評価通達 40-2((広大な市街地農地等の評価))、49-2((広大な市街地山林の評価))及び 58-4((広大な市街地原野の評価))の定めにより、旧評価通達 24-4 の定めに基づいて評価することとしていた。

なお、市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中で農地等（農地、山林及び原野をいう。以下同じ。）を宅地に転用するための宅地造成費相当額を考慮していることから、宅地造成費相当額を控除せずに評価することとしていた。

2 通達改正の趣旨

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、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あるため、社会経済情勢の変化に伴い、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た。

また、従来の広大地の評価の適用要件は、上記 1(1)のとおり「定性的（相対的）」なものであったことから、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た。

このような状況の下、平成 29 年度税制改正の大綱（平成 28 年 12 月 22 日閣議決定）において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する旨明記された。このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」を新設し、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより「定量的（絶対的）」なものとし、明確化を図った。

なお、これに伴い「広大地の評価」を廃止した。

(参考) 平成29年度税制改正の大綱（抄）

二 資産課税

6 その他

(6) 相続税等の財産評価の適正化

相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、次の見直しを行う。

- ①、② (省略)
- ③ 広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する。
- ④ (省略)

3 通達改正の概要等

(1) 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要

イ 「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」を設け、「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠する次の①から③の減価を反映させることとした。

① 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価^(注)

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、一定の場合を除き、道路、公園等の公共公益的施設用地の負担を要することとなる。この負担により、戸建住宅用地として有効に利用できる部分の面積が減少することになるため、このようないわゆる「潰れ地」部分の負担が減価要因となる。

(注) この潰れ地の負担による減価は、主に地積に依拠する一方、奥行距離にも依拠することから、当該減価の一部は普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区の奥行価格補正率に反映させた。具体的には、改正前の数値では潰れ地の負担による減価を反映しきれていない奥行距離に係る奥行価格補正率の数値について、当該減価を適正に反映させるために見直すこととした。

② 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、住宅として利用するために必要な上下水道等の供給処理施設の工事費用の負担を要するとともに、開設した道路等の公共公益的施設の整備費用等の負担が必要となる。

また、開発分譲地の販売・広告費等の負担を要する。

開発分譲業者は、これらの費用負担を考慮して宅地の仕入れ値(購入価格)を決定することになるため、これらの工事・整備費用等の負担が減価要因となる。

③ 開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、開発分譲業者は、開発利益を確保する必要がある。

また、開発する面積が大きくなるにつれ販売区画数が多くなることから、開発分譲業者は、完売までに長期間を要したり、売れ残りが生じるというリスクを負う。

さらに、開発分譲業者は、通常、開発費用を借入金で賄うことから、開発の準備・工事期間を通じた借入金の金利の負担を要する。

開発分譲業者は、これらを踏まえて宅地の仕入れ値(購入価格)を決定するため、これらが減価要因となる。

ロ 「地積規模の大きな宅地」の意義

上記イのとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を反映させることを趣旨とするものであることから、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であり、かつ、戸建住宅用地として利用されるのが標準的である地域に所在する宅地が対象となる。したがって、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あって、次の①から④に該当するもの以外のものを「地積規模の大きな宅地」とした^(注1、2)。

次の①から④に該当するものを「地積規模の大きな宅地」から除くこととしているのは、法的規制やその標準的な利用方法に照らすと「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨にそぐわないことを理由とするものである。

なお、「地積規模の大きな宅地の評価」では、社会経済情勢の変化等を踏まえ、原則として、開発行為に係る要件を設けないこととした。

(注1) 「三大都市圏」とは、次の地域をいう。

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(注2) 三大都市圏では500㎡以上、それ以外の地域では1,000㎡以上という地積規模は、専門機関の実態調査等の結果に基づき設定した。したがって、三大都市圏では500㎡未満、それ以外の地域では1,000㎡未満の地積の宅地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用はないことに留意する。

① 市街化調整区域（都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る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

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法7③）であり、原則として宅地開発を行うことができない地域である（都市計画法29、33、34）。このことからすると、市街化調整区域内に所在する宅地については、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、原則として、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした。

しかしながら、市街化調整区域であっても、都市計画法第34条第10号の規定により、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内又は集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為を行うことができることとされている。また、都市計画法第34条第11号の規定により、いわゆる条例指定区域内においても、同様に開発行為を行うことができることとされている。

これらのことを踏まえると、市街化調整区域であっても、都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域については、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であることから、これら

の区域内に所在する宅地について、地積規模を満たす場合には「地積規模の大きな宅地」に該当するものとした^(注)。

(注) 都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき開発許可の対象とされる建築物の用途等は、地区計画、集落地区計画又は条例により定められるため、それぞれの地域によってその内容が異なることになる。したがって、地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内、及び条例指定区域内に所在する宅地であっても、例えば、一定規模以上の店舗等の開発は認められるが、宅地分譲に係る開発は認められていないような場合には、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないことに留意する必要がある。

② 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地域に所在する宅地

工業専用地域は、工業の利便を増進する地域（都市計画法 9⑫）であり、同地域内においては、原則として、工業系の用途となじまない用途の建築物の建築が禁止され、住宅の建築はできないこととされている（建築基準法 48⑫、別表第二）。

このことを踏まえると、工業専用地域に所在する宅地については、地積規模が大きいものであっても、基本的に戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした^(注)。

(注) 評価対象となる宅地が 2 以上の用途地域にわたる場合には、建築基準法上、2 以上の用途地域にわたる建築物の敷地については、その全部についてその過半の属する用途地域の制限が適用されることを踏まえ、当該宅地の全部が当該宅地の過半の属する用途地域に所在するものとする。

③ 指定容積率が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在する宅地

指定容積率^(注1)が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在する宅地については、マンション敷地等として一体的に利用されることが標準的であり、戸建住宅用地として分割分譲が行われる蓋然性が乏しいと考えられることから、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした^(注2)。

(注 1) 指定容積率とは、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

なお、評価対象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、建築基準法の考え方に基づき、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する。

(注 2) 専門機関の実態調査等の結果に基づき、指定容積率を基準とすることとした。

④ 倍率地域に所在する評価通達 22-2（大規模工場用地）に定める大規模工場用地

大規模工場用地に該当する場合には、別途、評価通達 22（大規模工場用地の評価）から 22-3（大規模工場用地の路線価及び倍率）までに定めるところにより、大規模な土地であることを前提として評価することとしており、また、大規模工場用地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であると考えられる。

このことを踏まえると、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏し

いと考えられることから、大規模工場用地については、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした。

なお、大規模工場用地は、路線価地域においては、評価通達 14-2((地区))に定める大工場地区に所在するものに限られるところ、路線価地域の場合、下記ハ(イ)のとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する宅地が適用対象となることから、路線価地域に所在する大規模工場用地は、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象から除かれることになる。

ハ 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象

(イ) 路線価地域の場合

路線価地域においては、上記ロの「地積規模の大きな宅地」であって、評価通達 14-2((地区))に定める普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものを、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とした。

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」を適用対象としているのは、これらの地区に所在する宅地は、指定容積率が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在するものを除けば、戸建住宅用地として利用されることが標準的であると考えられるため、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を考慮して評価する必要があることを理由とするものである（注1、2）。

(注1) ビル街地区は、大規模な商業用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地については、戸建住宅用地として分割分譲されることは想定されず、それに伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

高度商業地区及び繁華街地区は、主として商業用地として利用されることを前提とした、通常繁華性の高い地区である。これらの地区内の宅地については、中高層の建物の敷地として利用されるのが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

中小工場地区は、主として中小規模の工場用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地は、中小規模の工場用地として利用されることが標準的であることから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

大工場地区は、大規模な工場用地として利用されることを前提とした地区である。当該地区内の土地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

(注2) 評価対象となる宅地の正面路線が2以上の地区にわたる場合には、地区について都市計画法の用途地域を判断要素の一つとして設定していることから、建築基準法における用途地域の判定の考え方を踏まえ、当該宅地の過半の属する地区をもって、当該宅地の全部が所在する地区とする。

(ロ) 倍率地域の場合

倍率地域においては、上記ロの「地積規模の大きな宅地」に該当すれば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる。

ニ 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る具体的評価方法等

(イ) 路線価地域の場合

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」については、正面路線価を基に、その形状・奥行距離に応じて評価通達15((奥行価格補正))から20((不整形地の評価))までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積に応じた「規模格差補正率」を乗じて計算した価額によって評価する。

これを具体的な算式で表すと、次のとおりである。

【算式】

地積規模の大きな宅地（一方のみが路線に接するもの）の相続税評価額

$$\begin{aligned} &= \text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積} \times \begin{array}{l} \text{不整形地補正率など} \\ \text{の各種画地補正率} \end{array} \\ &\quad \times \text{規模格差補正率} \end{aligned}$$

(ロ) 倍率地域の場合

倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地」については、評価通達21-2((倍率方式による評価))本文の定めにより評価した価額が、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平方メートル当たりの価額^(注)を評価通達14((路線価))に定める路線価とし、かつ、その宅地が評価通達14-2((地区))に定める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」(評価通達20-2)の定めに基づいて計算した価額を上回る場合には、当該「地積規模の大きな宅地」については、「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達20-2)の定めに基づいて計算した価額により評価する。

(注)「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平方メートル当たりの価額」は、付近にある標準的な画地規模を有する宅地の価額との均衡を考慮して算定する必要がある。具体的には、評価対象となる宅地の近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の1平方メートル当たりの価額を基に計算することが考えられるが、当該標準宅地が固定資産税評価に係る各種補正の適用を受ける場合には、その適用がないものとしたときの1平方メートル当たりの価額に基づき計算することに留意する。

ホ 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率と各種補正率の適用関係

従来の広大地の評価に係る広大地補正率では、上記1(2)のとおり、土地の個別的要因に係る補正が全て考慮されているが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率は、上記イのとおり、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するものを反映しているものであり、

それ以外の土地の個別的要因に係る補正については考慮していない。

したがって、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するもの以外の土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正については、別途、評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))まで及び 20-3((無道路地の評価))から 20-6((容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用して評価上考慮することとなる。また、セットバック部分がある場合には、別途、評価通達 24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めを適用して評価することとなる。

へ 規模格差補正率の計算方法等

(イ) 規模格差補正率の計算方法

「規模格差補正率」は、下記の算式により計算する。

【算式】

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

(注) 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第 2 位未満を切り捨てる。

上の算式中の「㉢」及び「㉡」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ下表のとおりとする。

① 三大都市圏に所在する宅地

地積㎡	地区区分 記号	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		㉢	㉡
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

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積㎡	地区区分 記号	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		㉢	㉡
1,000 以上 3,000 未満		0.90	100
3,000 " 5,000 "		0.85	250
5,000 "		0.80	500

(参考) 奥行価格補正率表 (抜粋)

地区区分 奥行距離 (メートル)	普通商業・ 併用住宅地区		普通住宅地区	
	改正前	改正後	改正前	改正後
24以上 28 未満	1.00	1.00	0.99	0.97
28 " 32 "			0.98	0.95
32 " 36 "	0.98	0.97	0.96	0.93
36 " 40 "	0.96	0.95	0.94	0.92
40 " 44 "	0.94	0.93	0.92	0.91
44 " 48 "	0.92	0.91	0.91	0.90
48 " 52 "	0.90	0.89	0.90	0.89

《規模格差補正率の具体的計算例》

※三大都市圏に所在する地積1,500㎡の宅地の場合

$$\begin{aligned} \text{規模格差補正率} &= \frac{1,500 \text{ m}^2 \times 0.90 + 75}{1,500 \text{ m}^2} \times 0.8 \\ &= 0.76 \end{aligned}$$

(ロ) 規模格差補正率の算式の考え方

「規模格差補正率」が適用される宅地の地積は、三大都市圏では500㎡以上、それ以外の地域では1,000㎡以上であるが、専門機関の分析結果によると、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価は、当初は地積の増加に正比例的に増加するものの、一定の地積規模を超えると、その増加幅は緩やかとなる傾向にある。上記(イ)の算式により計算した「規模格差補正率」は、この傾向を適正に反映したものととして計算される。

また、当該減価の割合は、地積区分ごとに異なる(例えば、上記(イ)の表のとおり、三大都市圏に所在する1,500㎡の宅地の場合、当該宅地の500㎡以上1,000㎡未満の部分の減価の割合(0.95(上記(イ)の表の㊸の数値))と1,000㎡以上1,500㎡までの部分の減価の割合(0.90(上記(イ)の表の㊹の数値))は異なる。)ため、当該宅地に係る「規模格差補正率」は、本来的には、当該宅地を①500㎡未満の部分、②500㎡以上1,000㎡未満の部分及び③1,000㎡以上1,500㎡までの部分に分割し、それぞれの部分に対応する減価の割合を乗じて合算したものにに基づき計算することとなる。しかしながら、このような計算方法によると、地積の規模が特に大きくなった場合には「規模格差補正率」の計算過程が複雑なものになってしまうため、上記(イ)のとおり、簡便に「規模格差補正率」を計算できるようにした。具体的には、例えば、上記と同様の三大都市圏に所在する1,500㎡の宅地の場合、全体の面積を基に1,000

㎡以上3,000㎡未満の0.90（上記(イ)の表の㊸の数値）を乗じた上で75（上記(イ)の表の㊹の数値）を加算する方法により、当該宅地の「規模格差補正率」（0.76）を計算できるようにしている。

(2) 市街地農地等への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

従来の広大な市街地農地等については、上記1(3)のとおり、旧評価通達24-4の定めに基づいて評価することとしていたが、今般の改正により、旧評価通達24-4の定め廃止に伴い、旧評価通達40-2、49-2及び58-4の定めも併せて廃止し、今後は、通常の市街地農地等と同様、評価通達39（（市街地周辺農地の評価））、40（（市街地農地の評価））、49（（市街地山林の評価））及び58-3（（市街地原野の評価））の定めにより評価することとした。

市街地農地等については、評価通達39、40、49及び58-3の定めにおいて、その農地等が宅地であるとした場合を前提として評価（宅地比準方式により評価）することとしているところ、開発分譲業者が、地積規模の大きな市街地農地等を造成し、戸建住宅用地として分割分譲する場合には、地積規模の大きな宅地の場合と同様に、それに伴う減価が発生することになる。

したがって、市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる（ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものに限られる。）^(注)。評価通達40注書、49注書及び58-3注書において、このことを留意的に明らかにした。

(注) 市街地農地等について、宅地への転用が見込めないと認められる場合には、戸建住宅用地としての分割分譲が想定されないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないことに留意する。

なお、上記1(3)のとおり、従来の広大地評価に係る広大地補正率では、宅地造成費相当額が考慮されていたが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率は、上記(1)イのとおり、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するものを反映しているものであり、宅地造成費相当額は反映していない。

したがって、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、個々の農地等の状況に応じた宅地造成費相当額を別途控除して評価することとなる。

(3) 雑種地への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

雑種地の価額は、近傍にある状況が類似する土地に比準した価額により評価する（評価通達82）ところ、評価対象となる雑種地の状況が宅地に類似する場合には宅地に比準して評価することとなり、農地等に類似する場合には農地等に比準して評価することとなる。このとき、市街化区域内の農地等の価額は宅地比準方式により評価することとしていることから、市街化区域内の雑種地についても、宅地比準方式により評価することとなる。

このような宅地に状況が類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地について、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たす場合には、宅地と同様に、戸建

住宅用地としての分割分譲に伴い発生する減価を評価額に反映させる必要がある。

したがって、状況が宅地に類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる（ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものに限られる。）。

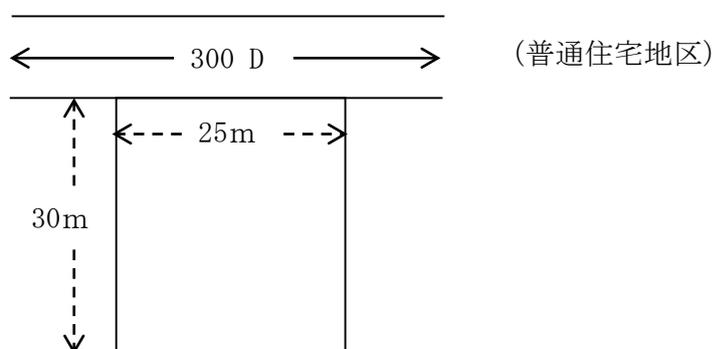
(4) 具体的な計算例

「地積規模の大きな宅地の評価」の具体的な計算例を示せば、次のとおりである。

(設例1) 宅地の場合

三大都市圏内に所在する面積 750 m²の宅地

※ 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。



【計算】

1 規模格差補正率

$$\frac{750 \text{ m}^2 \times 0.95 + 25}{750 \text{ m}^2} \times 0.8 = 0.78$$

2 評価額

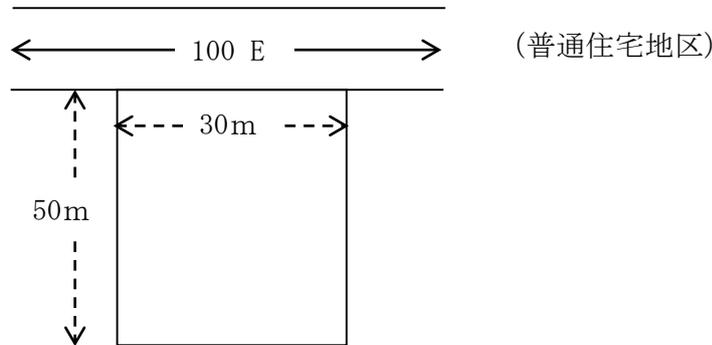
$$\begin{matrix} \text{(路線価)} & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(面積)} & \text{(規模格差補正率)} \\ 300,000 \text{ 円} & \times 0.95 & \times 750 \text{ m}^2 & \times 0.78 = 166,725,000 \text{ 円} \end{matrix}$$

(注) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

(設例2) 市街地農地の場合

三大都市圏以外の地域内に所在する面積 1,500 m²の畑

- ※1 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。
- 2 宅地造成費として、整地（1 m²当たり 600 円）を要する。



【計算】

1 規模格差補正率

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

2 1 m²当たりの価額

$$\begin{matrix} \text{(路線価)} & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(規模格差補正率)} & \text{(整地費)} \\ (100,000 \text{ 円} \times 0.89 \times 0.77) - 600 \text{ 円} = 67,930 \text{ 円} \end{matrix}$$

3 市街地農地の評価額

$$67,930 \text{ 円} \times 1,500 \text{ m}^2 = 101,895,000 \text{ 円}$$

(注1) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

(注2) 市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、宅地造成費相当額を別途控除して評価する。

(5) 適用時期

平成30年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとした。

「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象の判定のためのフローチャート

