

## ★広大地評価（相続税・贈与税）の見直しについて（その2）

既報（第79号）において、平成30年1月1日以後の相続、贈与等に係る広大地の評価方法の見直しについてご案内しました。

その後、国税庁より「地積規模の大きな宅地の評価」としてその適用要件のチェックシートや土地等の評価明細書が公表されましたので、今回はその概要についてご案内します。（若林 茂）

### ◎適用要件

1. 路線価地域にある場合は【A表】を、倍率地域にある場合は【A表】及び【B表】を使用
2. すべての項目が「はい」の場合にのみ、適用可能

#### 【A表】

項目	適用要件
面積	三大都市圏においては500㎡以上、それ以外の地域においては1,000㎡以上の面積を有しているか
地区区分	路線価図上「普通住宅地区」又は「普通商業・併用住宅地区」に所在するか ※倍率地域にある場合は「普通住宅地区」に所在するものとする
都市計画	市街化調整区域以外の地域に所在するか ※開発行為ができる区域も含む
	都市計画の用途地域が「工業専用地域」に指定されている地域以外に所在するか
容積率	指定容積率が東京都の特別区においては300%未満、それ以外の地域においては400%未満の地域に所在するか

#### 【B表】

項目	適用要件
大規模工場用地	「大規模工場用地」に該当しない土地であるか

### ◎土地等の評価明細書（平成30年分以降用）（一部抜粋）

（注）「地積規模の大きな宅地」は㎡単価の計算過程において「不整形地」の次に配置されました

自用 地 1 平方 メー トル 当 た り の 価 額	1.一路線に面する宅地	A
	2.二路線に面する宅地	B
	3.三路線に面する宅地	C
	4.四路線に面する宅地	D
	5-1.間口が狭小な宅地等	E
	5-2.不整形地	F
	6.地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ 円 × 0.	G
	※規模格差補正率の計算 (地積(A)) (B) (C) (地積(A)) (小数点以下2位未満切捨て) {( m <sup>2</sup> × + ) ÷ m <sup>2</sup> } × 0.8 = 0.	
7.無道路地	H	

（以下省略）

※上記算式中の⑧及び⑨は、その土地の所在する地域に応じて一定の数値による