

# 「広大地評価制度」廃止と

新設  
制度

# 「地積規模の大きな宅地評価制度」

---

---



重邦宜税理士事務所

Shige Kuniyoshi  
Licensed tax accountant office





## 重邦宜税理士事務所

〒160-0023

東京都新宿区西新宿 6-12-1 パークウェスト 7階

電話：03-5339-9885 メール：[info@shige-zeirishi.com](mailto:info@shige-zeirishi.com)



## 『広大地評価制度』廃止と新設制度『地積規模の大きな宅地評価制度』

平成 30 年 1 月 1 日以後から広大地評価額の減額制度が廃止となります。従来の「広大地」の評価減については廃止となり、「地積規模の大きな宅地」の評価減制度が新設となります。

### ◆「広大地」とは（平成 29 年 12 月 31 日で廃止）

広大地とは、著しく広い土地のことで、具体的には概ね 1,000 m<sup>2</sup>（大都市圏では 500 m<sup>2</sup>）以上の宅地で下記の要件を満たすものをいいます。

要件 1：大規模工場用地に該当しないこと

要件 2：マンション適地に該当しないこと

要件 3：その地域における標準的な宅地に比して著しく面積が広大なこと

要件 4：開発行為を行う場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められること

上記の 4 要件を全て満たす場合、その土地の財産評価額は下記の通りの算式で算出することになります。

$$\text{土地の財産評価額} = \text{路線価} \times \text{地積} \times \text{広大地補正率}$$

※広大地補正率

土地の面積	広大地補正率	評価減の割合
500 m <sup>2</sup>	0.575	42.5%
1000 m <sup>2</sup>	0.55	45%
2000 m <sup>2</sup>	0.50	50%
3000 m <sup>2</sup>	0.45	55%
4000 m <sup>2</sup>	0.40	60%
5000 m <sup>2</sup> 以上	0.35	65%

広大地補正率は最大で 65% の評価減となるため、「広大地」に該当するか否かについては、相続税額に大きな影響を与えるものとなっていました。

また、実務上は「広大地」の該当可否について、判断が非常に困難なケースがあり、税務実務上下記の問題点があるとされておりました。

- ① 上記の 4 要件の判断が非常に困難であるため、税理士だけで判断できない場合が多く存在し、税務当局と広大地に該当するかどうかで審査請求や訴訟となるケースが多発していること。
- ② 広大地に該当した土地の財産評価額が、実際の売却価額を大きく下回るケース（特に三大都市圏において）が生じていること。

上記のとおり、「広大地」にまつわる税制上の問題を解消するべく、平成 29 年税制改正により、「広大地の評価方法」及び「広大地の定義」に改正が入ることになりました。

◆「地積規模の大きな宅地」（平成 30 年 1 月 1 日から新設）

平成 30 年 1 月 1 日より、「地積規模の大きな宅地」の評価制度が新設されます。

「広大地」と「地積規模の大きな宅地」の定義について下図の通り比較しました。

要件	広大地（平成 30 年以降廃止）	地積規模の大きな宅地
地積	基準は三大都市圏 500 m <sup>2</sup> 以上 その他 1000 m <sup>2</sup> 以上	基準は三大都市圏 500 m <sup>2</sup> 以上 その他 1000 m <sup>2</sup> 以上
地区区分	中小工業地区も認められる場合あり	普通住宅地区 普通商業・併用住宅地区のみ
容積率	原則として 300%以上の土地は適用されない	400%以上の土地は適用されない (東京 23 区は 300%)

平成 30 年に新設される「地積規模の大きな宅地」に該当した場合は、その土地の財産評価額は下記の通りの算式で算出することになる見込みです。

$$\text{地積規模の大きな宅地評価額} = \text{路線価} \times \text{地積} \times \text{各種補正率} \times \text{規模格差補正率}$$

土地の財産評価額の原則的な算式

上記の算式の通り、地積規模の大きな宅地評価額は、土地の財産評価額の原則的な算式に「規模格差補正率」を乗じることで、その評価額を算定することになります。

では、「規模格差補正率」とはどのように算出するのでしょうか？

【算式】

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

上の算式中の「㉢」及び「㉡」は、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおりとする。

イ 三大都市圏に所在する宅地

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

ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

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

従来の「広大地」に該当する場合と、新設の「地積規模が大きな宅地」に該当する場合で、財産評価額は下図の通りの差異が生じることとなります。

前提条件：路線価 20 万円 土地の形状等の各種補正は未考慮

地積（三大都市圏）	広大地	地積規模が大きな宅地
500 m <sup>2</sup>	5750 万円	8000 万円
1000 m <sup>2</sup>	1 億 1000 万円	1 億 5600 万円
3000 m <sup>2</sup>	2 億 7000 万円	4 億 4400 万円
5000 m <sup>2</sup>	3 億 5000 万円	7 億 1600 万円

#### ◆平成 29 年中（税制改正前）にできる節税対策

上記のとおり、従来の「広大地」に比較し、新設される「地積規模が大きな宅地」は適用要件が異なることに加え、その減額割合が大幅に減少することがわかります。該当する土地をお持ちの方は、平成 29 年 12 月 31 日までに所有権を次世代へ贈与することを検討すべきでしょう。

広大地の該当可否及び生前贈与を行うか否かについては、事前に良く検討する必要があります。ご検討の際は必ず相続専門の税理士事務所や専門家にご相談ください。

#### ◆さいごに

現行の「広大地」と、新設される「地積規模の大きな宅地」の税制の違いについてご紹介致しました。

広大地に該当するか否かについて、ご自身で判断するのは非常に困難です。広い土地をお持ちの方は、広大地評価廃止による影響額が大きくなる可能性があります。

#### ◆対策は、余裕をもって

広大地廃止にともない、相続税の影響にご心配がある方は、お気軽にご相談ください。円満な相続、効果的な節税はご家族の皆様が元気で笑って話し合いできる間に時間をかけ、専門家を交えてよく対策を練ることで、初めて実現できます。皆様のご家族がより幸せになれる節税対策を講じられることを願っています。相続税の節税等々少しでも気になることがございましたら、是非当事務所の担当者にお気軽にご相談ください。



—法人税・所得税・資産税・消費税—  
重 邦 宜 税 理 士 事 務 所

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-12-1 パークウェスト7階  
TEL : 03-5339-9885 FAX : 03-5339-9886