

財産評価基本通達 24-4

広大地とは、**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をいいます。ただし、大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除きます。

本項によって評価する広大地は、5,000平方メートル以下の地積のものとする。したがって、広大地補正率は0.35が下限となることに留意する。

要件

- ・ その地域とは？
原則として、評価対象地周辺の 河川や山などの自然的状況、土地の利用状況の連続性や地域の一体性を分断する道路、鉄道及び公園などの状況、行政区域、都市計画法による土地利用の規制等の公法上の規制など、土地利用上の利便性や利用形態に影響を及ぼすもの、などを総合勘案し、利用状況、環境等が概ね同一と認められる、住宅、商業、工業など特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すものをいいます。
- ・ 著しく大きいとは？
評価対象地が都市計画法施行令第19条第1項及び第2項の規定に基づき各自治体の定める開発許可を要する面積基準以上であること。
- ・ 公共公益的施設の負担とは？
広大地の評価は、戸建住宅分譲用地として開発した場合に相当規模の公共公益的施設用地の負担が生じる宅地を前提としていることから、「公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」とは、経済的に最も合理的に戸建住宅の分譲を行った場合にその開発区域内に道路の開設が必要なものをいいます。

事例 1

地目	地積	区域区分	建ぺい率	容積率	鑑定評価額			
雑種地	1,154㎡	市街化区域	60%	160%	10,400,000			
路線価 27,000円/㎡	0.6 - 0.05 ×	$\frac{1,154\text{㎡}}{1,000\text{㎡}}$	=	0.5423	16,896,983	相続税額	報酬額	節税額
					(6,496,983)	1,949,095	¥262,500	2,211,595
							1,000~3,000㎡	

事例 2

地目	地積	区域区分	建ぺい率	容積率	鑑定評価額			
雑種地	2,564㎡	市街化区域	60%	200%	25,900,000			
路線価 28,000円/㎡	0.6 - 0.05 ×	$\frac{2,564\text{㎡}}{1,000\text{㎡}}$	=	0.4718	33,871,465	相続税額	報酬額	節税額
					(7,971,465)	2,391,440	¥262,500	2,653,940
				合計	(14,468,448)	4,340,534	¥420,000 (20%割引)	4,760,534

相続税率 30% (課税標準が1億円以下の場合)
*鑑定評価により、課税標準が下がれば、税率も下がり、更に節税に。