

速報税理 2005.12.11

Q & A 広大地評価の最新情報とその活用法

平成16年の広大地の評価の改正を受け、広大地についての詳細な解説として国税庁より資産評価企画官情報が公表されている。

この資産評価企画官情報をもとに、広大地の判定とその疑問点や活用法を検討する。

なお、以下において、平成16年6月29日付資産評価企画官情報第2号を「旧情報」と、平成17年6月17日付資産評価企画官情報第1号を「新情報」と表記することとする。

1. 昨年の改正の概要

(1) 改正前の広大地

Q 改正前の広大地の評価を教えてください。

A

改正前の広大地の評価は、有効宅地化率を奥行価格補正率に代えて計算し、その評価方法は以下のとおりである。

ア. その広大地が路線価地域に所在する場合

次の算式により計算した数値を奥行価格補正率として、財産評価基本通達15から20-5までの定めによって計算する。

$$\text{有効宅地化率} = \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

イ. その広大地が倍率地域に所在する場合

その広大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㎡当りの価額を路線価とし、かつ、その広大地が普通住宅地区に所在するものとして(1)に準じて計算する。

(2) 改正後の広大地

Q 改正後の広大地評価は、どのように変わりましたか。

A

改正後の広大地の評価は、新たに設けられた広大地補正率により計算する。

ア. 改正の趣旨

従来の広大地の評価方法では、公共公益的施設用地となる部分の地積の算定に当たり、開発想定図等を作成する必要があったが、その作成には専門的な知識が必要なことから、有効宅地化率の算定に苦慮する事例が多かった。

また、従来の広大地の評価方法によらず、鑑定評価に基づいて申告又は更正の請求をする事例が目立つようになってきた。

これらのことなどから、最近の鑑定評価事例を分析・検討するなどして、広大地の評価方法を見直すこととした。(以上、旧情報より抜粋)

イ．広大地の評価方法

a) その広大地が路線価地域に所在する場合

その広大地の面する路線の路線価に、財産評価基本通達15から20-5の定めに代わるものとして、次の算式で求めた広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算する。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2$$

(下限を0.35とし、端数調整は行わない)

b) その広大地が倍率地域に所在する場合

その広大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㎡当りの価額を路線価として上記アに準じて計算する。

留意点

- ・ 広大地補正率を求める算式は、地積が5,000㎡までの広大地について成り立つものであるが、地積が5,000㎡を超える広大地であっても、広大地補正率の下限である0.35を適用することは差し支えないとされる。
- ・ 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定するが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち原則として最も高い路線価で判定することに留意する。

(3) 従来と変わらない点

Q 改正によって変更にならなかった点がありますか。

A

広大地の基本概念については、基本的に変更がなく、その内容を旧情報より以下に掲げる。

評価通達における広大地は、ア．戸建住宅分譲用地として開発され、道路等の潰れ地が生じる土地を前提としていること、またイ．「対象地がその存する地域の標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合には、地積過大による減価を行う必要がない」(「土地価格比準表の取扱いについて」、国土交通省)とされていることなどから、その宅地を中高層の集合住宅等の敷地として使用するのが最有効使用である場合、いわゆるマンション適地等については、広大地には該当しない旨を通達の中で明らかにした。

(4) 広大地の判定基準

Q 広大地の判定基準を教えてください。

A

広大地の判定は、次の四つの基準を充足する必要がある。

ア．大規模工場用地に該当しないこと

大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいい、路線価地域

の場合は大工場地区に所在するものに限られる（評基通 2 2 - 2 ）。

イ．中高層の集合住宅（マンション）等の敷地に適していないこと

次の a) のマンション適地は、上記（ 3 ）によりそもそも広大地に該当せず、また旧情報では b) ~ d) を広大地に該当しない例示とした。

a) マンション適地

マンション適地の判定は、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とすることになるが、戸建住宅とマンションが混在している地域（主に容積率 2 0 0 % の地域）にあっては、その土地の最有効使用を判断することが困難な場合もある。

このような場合、周囲の状況や専門家の意見等から判断して、明らかにマンション用地に適していると認められる土地を除き、戸建住宅用地として広大地の評価を適用することとして差し支えないこととされた。

b) 既に開発を了しているマンション・ビル等の敷地

c) 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地（例えば、大規模店舗、ファミリーレストラン等）

d) 原則として容積率が 3 0 0 % 以上の地域に所在する土地

ウ．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であること

普通住宅地区等に所在する土地で、各自治体が定める開発許可を要する面積基準以上のもの（ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準に満たない場合であっても、広大地に該当する場合がある。）については、原則として著しく地積が広大であると判定される。

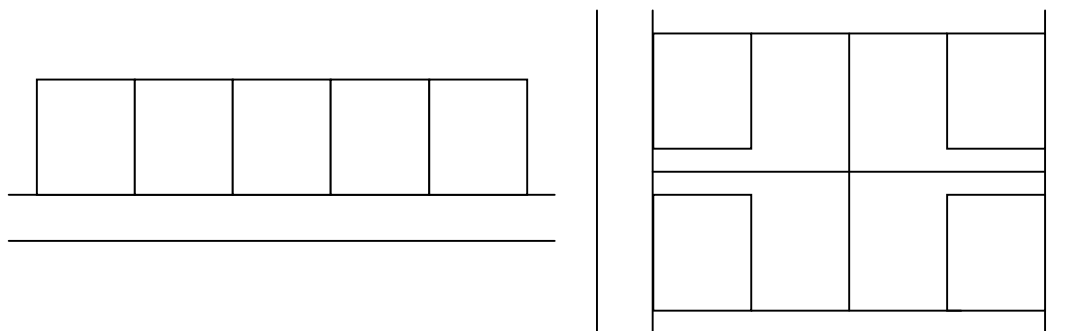
エ．公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地ではないこと

公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地は、広大地に該当しない。

例 道路に面しており、間口が広く、奥行きがそれほど長くない土地（道路が二方、三方及び四方にある場合も同様）

羊羹切りできる土地

道路が二方にある場合



(5) 市街地農地・山林への適用

Q 広大地の評価は、市街地農地や市街地山林でも適用できますか。

A

従来の取扱いでは、広大地の通達上の定義を「宅地」に限っていたが、広大な市街地農地等を戸建住宅分譲用地として活用する場合には、宅地と同様、道路、公園等の潰れ地が生じるのであるから、評価の明確化の観点から、広大地の評価を適用できることを明らかにした。

なお、市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中に宅地造成費等を考慮してあるため、通達上の造成費については控除しない。

(6) 各種減額規定との関係

Q 広大地補正と各種補正率や評価の減額規定との適用関係を教えてください。

A

広大地の評価における各種補正率及び評価の減額規定の適用関係を、改正前と改正後で以下のとおりまとめた。

各種補正率及び評価の減額規定		適用の可否	
名称	根拠通達	改正前	改正後
奥行価格補正	1 5	×	×
側方路線影響加算	1 6		×
二方路線影響加算	1 7		×
三方又は四方路線影響加算	1 8		×
不整形地の評価	2 0		×
無道路地の評価	2 0 - 2		×
間口が狭小な宅地等の評価	2 0 - 3		×
がけ地等を有する宅地の評価	2 0 - 4		×
容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価	2 0 - 5		×
セットバックを必要とする宅地の評価	2 4 - 6		×
都市計画道路予定地の評価	2 4 - 7		
高圧線下地の評価	2 5(2 7 - 5)		
宅地造成費の控除	4 0 他		×
生産緑地の評価	4 0 - 3		

2 . 新情報で明らかになった取扱い

(1) 非線引き都市計画区域での広大地の判定

Q 非線引き都市計画区域での広大地の判定はどのようにすればよいでしょうか。

A

線引きが行われていない地域のうち用途地域が定められている地域については、市街化

が進められていくものと考えられるため、実態は市街化区域と区別する必要はないと考えられ、市街化区域に準じて広大地の判定をする。

旧情報においては、著しく地積が広大であることの判定として、普通住宅地区等に所在する土地で、各自治体が定める開発許可を要する面積以上のものが該当するとの例示があった。

この例示によれば、市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）が行われていない場合、開発許可を必要とする面積基準は3,000㎡以上であることから、3,000㎡未満の開発行為について公共公益的施設用地の負担が生ずる場合であっても広大地に該当しないことになり、本来の趣旨と矛盾の発生するケースが想定される。

したがって、著しく広大であるかどうかの判定を実態に即して行うため、この取扱いが新情報で明示されたものと考えられる。

（面積基準）

原則として、次に掲げる面積以上の宅地については、面積基準の要件を満たすものとする。

ア．市街化区域、非線引き都市計画区域（イに該当するものを除く）

…………… 都市計画法施行令第19条第1項及び第2項に定める面積（ ）

1 市街化区域

三大都市圏 …………… 500㎡

それ以外の地域 …………… 1,000㎡

2 非線引き都市計画区域 …… 3,000㎡

イ．用途地域が定められている非線引き都市計画区域

…………… 市街化区域に準じた面積（非線引き地域の場合は3,000㎡以上が開発許可の必要な面積であるが、新情報により3,000㎡未満の開発行為であっても公共公益的施設用地の負担が生ずる場合は、広大地に該当する）

ただし、近隣の地域の状況から、地域の標準的な規模が上記面積以上である場合には、当該地域の標準的な土地の面積を超える面積のものとする。

注 「非線引き都市計画区域」とは、市街化区域と市街化調整区域の区域区分が行われていない都市計画区域をいう。

なお、面積基準による判定において、開発許可基準面積以上であっても、その面積が地域の標準的な規模である場合は広大地に該当しない。

（2）著しく広大であるかどうかの判定

Q 著しく広大であるかどうかの判定において、建物の有無はその判定に影響しますか。

A

著しく広大であるかどうかの判定は、その土地上の建物の有無にかかわらず、その土地

の規模により判定する。

(3) 大規模店舗、ファミリーレストラン等の敷地

Q 大規模店舗、ファミリーレストラン等の敷地であっても広大地に該当する場合がありますか。

A

現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地かどうかは、その敷地がその地域の土地の標準的使用といえるかどうかの観点から判定する。

したがって、郊外の幹線道路沿いの店舗や営業所が連たんしている地域に存する大規模店舗、ファミリーレストラン等は有効利用されている敷地等に該当するが、戸建住宅が連たんする住宅街に存する大規模店舗、ファミリーレストラン等は有効利用されている敷地等に該当しないため、広大地の評価が適用可能となる。

(4) 公共公益的施設用地の負担がほとんど生じない土地

Q 公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地とは、どのような土地をいいますか。

A

広大地の対象となる土地は、戸建住宅分譲用地としての開発をした場合に相当規模の負担が生じる土地を前提とするため、公共公益的施設の負担の意義を、開発区域内の道路開設とし、その必要性で判定することを明示した。

ア．公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地の例示

- ・ごみ集積所などの小規模な施設のための開設が必要な土地
- ・開発行為を行う場合に道路敷きを提供しなければならない土地（開発区域内の道路開設を必要としないもの）

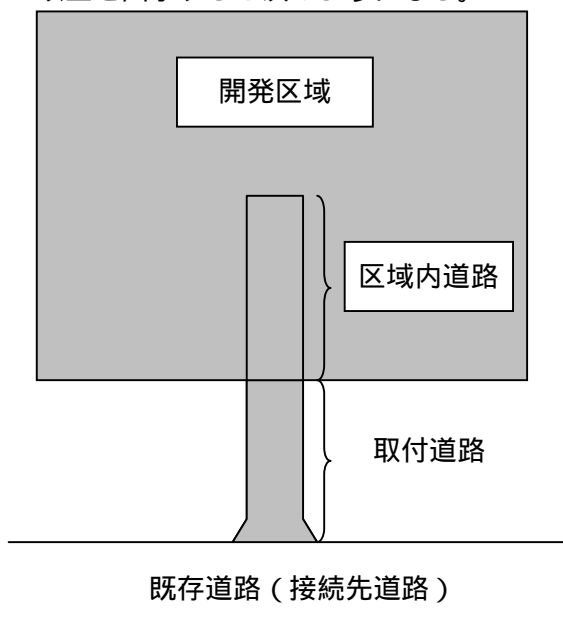
イ．用語の説明

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設に必要な敷地及び道路等の区域の総称である。

なお、開発区域外の既存道路（接続先道路）に接続するいわゆる取付道路等の工事に係る部分も開発区域に含まれる。

また、接続先道路、水路などの公共施設については、開発区域に含まれないが、関連工事区域として整備が必要な場合がある。

以上を図示すると次のようになる。



改正前の広大地の評価であるが、公共公益的施設用地の必要性について下記の判決があるので参考までに掲げる。

参考判決 本件土地は、公共公益的施設用地を設けない旗状の宅地による開発が可能であるから、評価通達24-4に定める広大地には該当しないという原処分庁の主張を排斥した事例（平成16年6月28日判決 T A I N Sより抜粋）

〔判決要旨〕

1 本件土地（1,170.34㎡）は、その開発行為をしようとする場合、あらかじめ都市計画法第29条第1項に規定する開発許可を受けなければならない土地であり、認定事実によれば、潰れ地が生じない土地には該当しないから、本件土地の価額を算定するについて、評価通達24-4を適用することは、合理的と認められる。

（認定事実）

原処分関係資料及び当審判所の調査によれば、次の各事実が認められる。

- イ 本件土地は、JR 線 駅の北東方約900mに位置し、北西側及び南東側がいずれも幅員約6mの公道に接面し、この二つの公道に挟まれた間口24.10m、奥行55.70mの不整形な土地であること
- ロ 本件土地は、本件相続開始日現在駐車場として利用されていたこと。
- ハ 本件土地の所在地周辺は、主に1画地が100㎡程度の戸建住宅を中心に、マンション、倉庫、作業場等が混在する住宅地域であるが、平成9年2月以降はマンションの新築はないこと

2 この点に関し、原処分庁は、本件土地は公共公益的施設用地の負担がない旗状の宅地による開発が可能であり、また、現に、本件土地の一部である本件売却土地（670.52㎡）は、旗状の宅地による開発がされているから、本件土地を評価するにつき評価通達

24-4を適用することはできない旨主張する。

3 しかしながら、仮に本件土地を原処分庁が主張するような旗状の宅地として開発する場合、公道から離れた画地については、公共公益的施設としての道路に代えて、公道に通ずるための通路が必要になる。そして、この通路部分は、通路として用途が限定されることとなり、また、旗状に画地を分けることにより、本件土地内に不整形な画地を生み出すこととなるから、このような開発は、公共公益的施設として道路を設ける開発と同様に、本件土地の評価額を低下させる要因となることが認められる。

4 そうすると、本件土地を評価通達24-4の定めによって評価することは、必ずしも不合理であるとはいえない。また、相続財産の価額は、相続開始の時点における財産の現況に応じて評価すべきであるから、相続開始後の財産の現況をもって評価方法の適否を判断することは、相当でない。

(5)容積率300%以上の地域にある土地

Q 容積率が300%以上の地域にある場合は、マンション適地に該当しますか。

A

容積率が300%以上ありながら戸建住宅が多く存在する地域では、ア．将来的に戸建住宅を取り壊したとすればマンション等が建築されるものと認められる地域か、イ．道路幅員などの何らかの事情により都市計画による容積率を活用できない地域と考えられる。

したがって、マンション適地であるかどうかは、イ．の場合を除き容積率により判定する。

(6)市街地調整区域内の土地

Q 市街化調整区域内の土地について、広大地を適用することはできますか。

A

市街化調整区域内の土地については、「条例指定区域内の土地」であり、都道府県の条例の内容により、戸建分譲を目的とした開発行為を行うことができる場合は広大地に該当するが、それ以外は適用できない。

用語の説明

「条例指定区域内の土地」とは、都市計画法の定めにより開発行為を許可することができることとされた区域内の土地であり、「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域」のうち、都道府県の条例で指定する区域内の土地をいう。

参考裁決 市街化調整区域内の雑種地について広大地の減額を適用できないとした事例
(平成12年12月21日裁決)

市街化調整区域内の雑種地の価額は、宅地比準方式で評価し、建物の建築が制限されていることについて、区分地上権に準ずる地役権の評価の定め(評基通27-5)に準じて、家屋の全く建築できない場合の割合(50%)を控除して評価する。

この裁決では、上記の建築制限による減額をした上で、広大地の減額(評基通24-4)を適用できるか否かについて争われた。

ア．著しく地積が広大か否かの判定

評価する雑種地の近隣は、駐車場や資材置場が標準的な利用形態であり、この利用を前提とすると、地積が広大であること自体が減価要素にならない。

イ．比準地との条件差についての判定

比準地である宅地と評価対象の雑種地の条件差を建築制限による50%相当とし、さらに宅地としての利用を前提とする広大地の減額を適用することは、同一の減価要素が二重になるため、重複適用はできない。

3．実例検討～広大地に該当する場合・しない場合

以下の例では、開発許可を要する面積を500㎡以上とし、ミニ開発分譲もない地域を想定した。

(1) 各自治体の開発指導の相違

Q 地積が同じ土地であっても、各自治体の開発指導の違いにより、広大地の適用できないケースもありますか。

A

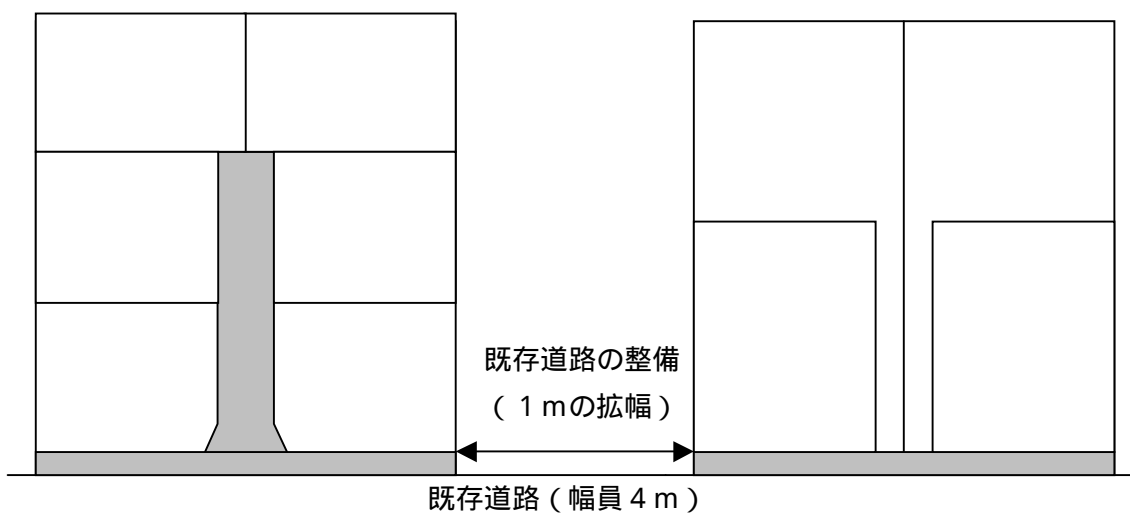
各自治体で定めている開発指導の内容によっては、広大地を適用できないケースも想定される。

例

開発指導要綱において、一団の宅地造成を行う際の1区画当たりの宅地面積をA市については100㎡以上、B市については180㎡以上と定めている場合、地積が840㎡の評価対象地(間口距離28m、奥行距離30m)について広大地に該当するか否かは、具体的に開発想定図に基づき区域内道路を必要とするかどうかにより判断することになる。

ア．A市の場合

イ．B市の場合



A市、B市ともに既存道路の幅員が4 mであるため、既存道路の整備を必要とし、残地の812 m²について戸建宅地分譲を想定する。

A市の1区画当りの宅地面積は、最低100 m²のため理論上は最大で8戸（812 m² / 100 m² = 8.12戸）可能とも考えられるが、対象地は奥行きがあるため、良好な住宅環境を維持できるような宅地分割が困難なため、区域内道路を開設する必要があると考えられる。

一方、B市の1区画当りの宅地面積は最低180 m²であり、最大で4戸（812 m² / 180 m² = 4.5戸）のため区域内道路の開設を必要とせず、敷地延長により分割すると考えられる。

従ってA市の場合は広大地に該当し、B市については広大地に該当しないと考えられる。

なお、B市の場合は区域内道路を必要としないが、敷地延長による分割のため、旗状地部分については不整形な形状になり、また用途が限定される通路部分が現行の財産評価基本通達からは読みとれないが、財産評価上これらの減価要素をなんらかの方法により考慮すべきであると考え（上記の場合、補正率は奥行価格補正率0.98）。

（2）評価単位の変更による広大地評価への影響

Q 相続開始時の現況における評価単位が、遺産分割による取得者ごとの評価単位に変わることによって広大地を適用できないケースはありますか。

A

遺産分割による取得者ごとの評価単位における地積が、開発許可を要する面積基準に満たないときは、広大地の適用はないと考えられる。

土地の評価単位は、地目別（原則として）に、自用、貸付けの用、貸家の用などの利用の単位となっている1区画の画地ごとであるが、遺産分割又は贈与等により1区画の画地を分割して取得した場合は、分割後の画地が著しく不合理にならない限り、おのおのの取

得した画地ごとに評価することになる（評基通7-2）。

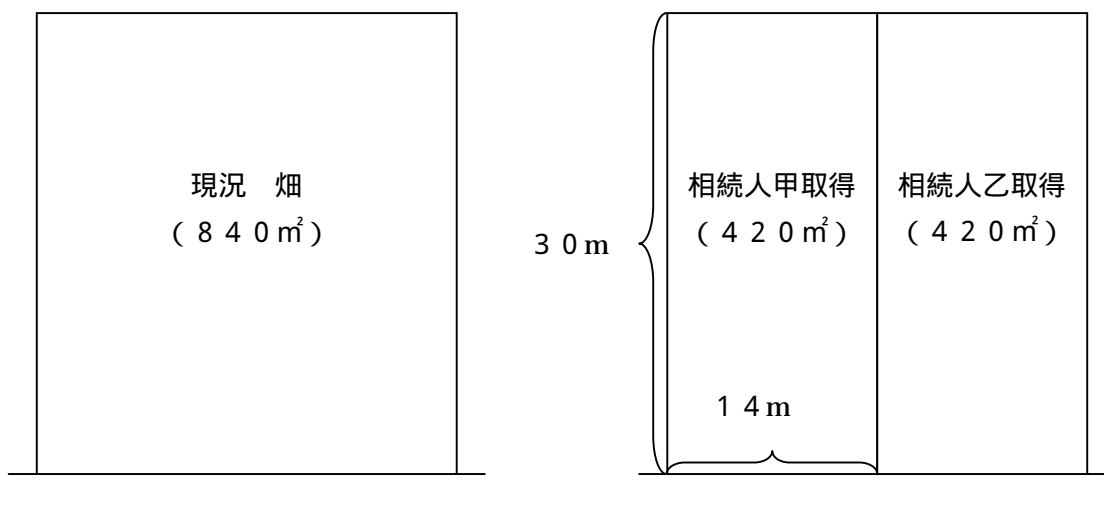
相続開始時では地積840㎡の1筆（1画地）の畑について、相続開始時の現況による評価単位では840㎡と開発許可の必要な土地に該当し、また区域内道路を必要とするため広大地の適用があると考えられる。

しかし、遺産分割により2筆に分筆して各相続人甲、乙が各々を単独所有とした場合、評価単位の地積が420㎡となり開発許可の不要な土地に該当するため広大地の適用はないと考えられる。

なお、相続開始時点の1筆を相続人甲、乙が各々2分の1の共有持分で相続した場合、評価単位は、相続開始時点の現況によることになる。

ア．相続開始時点の現況による評価単位

イ．遺産分割による取得者ごとの評価単位



4．広大地評価を見据えた土地活用と相続対策

(1) 広大地の判定における注意点

Q 広大地の判定をする際に、どのような点に注意すればよいでしょうか。

A

改正後の広大地の評価において、地積が評価額に及ぼす影響が大きいため、評価単位については慎重な判断が求められる。

【地積と広大地補正率との関係】

地積	500 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²
広大地補正率	0.575	0.550	0.525	0.500
単価（路線価を10万円と想定）	57,500円	55,000円	52,500円	50,000円

(2) 土地開発が相続開始前後にある場合

Q 評価対象の土地を相続開始の直前に開発が完了している場合、相続開始後に開発をする場合で評価額はどのようにかわりますか。

A

以下の前提条件で試算する。

前提条件

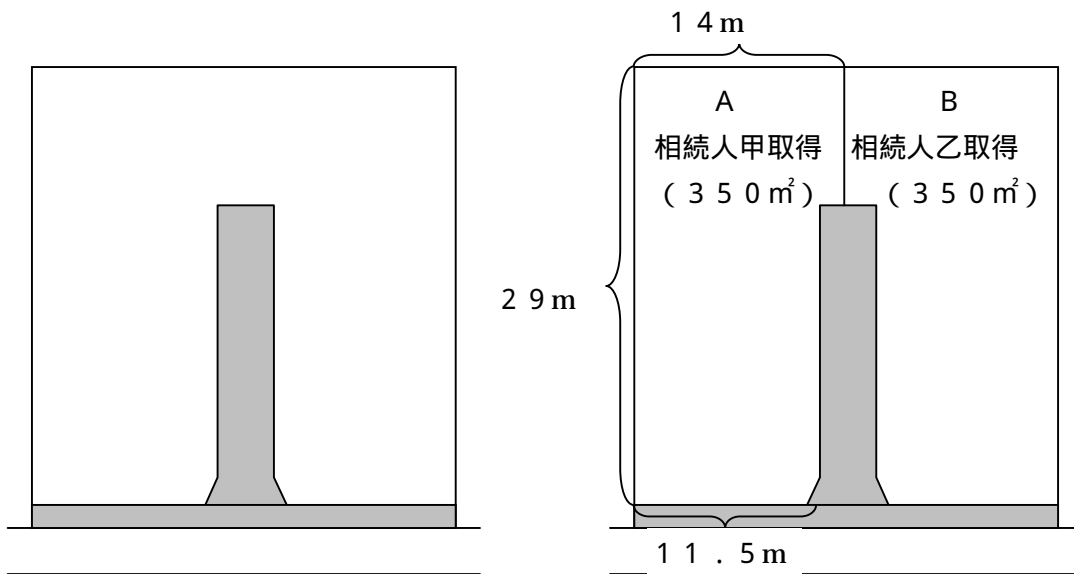
正面路線価 10 万円、地積 840 m²、既存道路の整備 28 m²、区域内道路 112 m²

ア．相続の直前に開発が完了している場合

網掛け部分の既存道路の整備及び区域内道路については、自治体へ寄付済みであり、評価対象地を 2 分の 1 に分筆し、おのおのの筆を相続人甲と乙が単有で相続した。

【相続開始時点の状況】

【遺産分割後の状況】



A $10 \text{ 万円} \times 0.98 \times 0.98 \times 350 \text{ m}^2 = 33,614 \text{ 千円}$

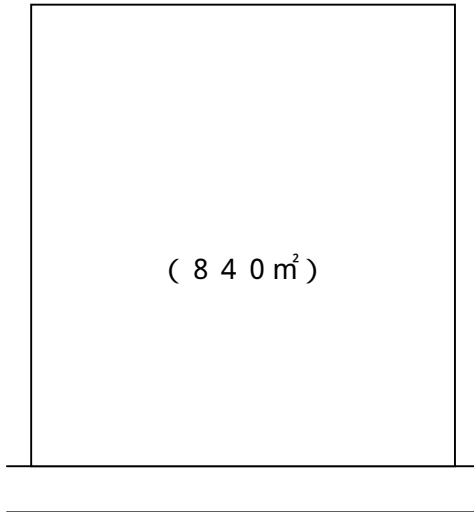
B $10 \text{ 万円} \times 0.98 \times 0.98 \times 350 \text{ m}^2 = 33,614 \text{ 千円}$

C $A + B = 67,228 \text{ 千円}$

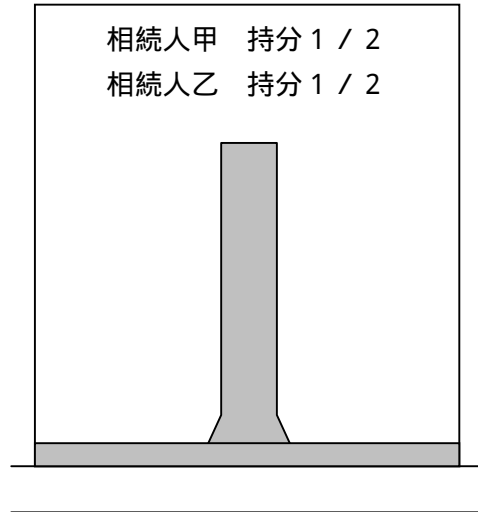
イ．相続開始後に開発行為をした場合

a) 甲と乙が2分の1の共有で相続した後に開発行為をした場合

【相続開始時点の状況】

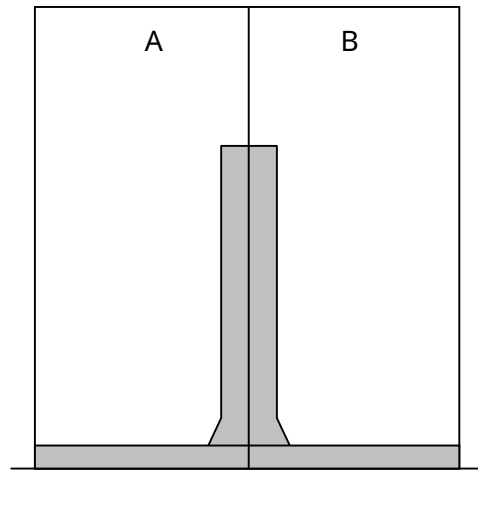
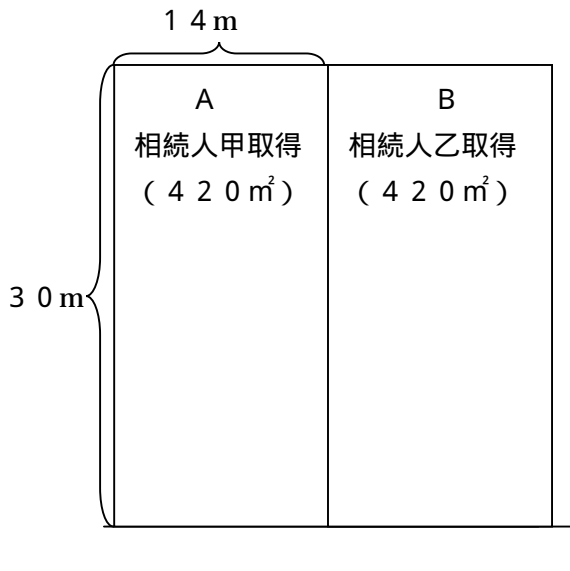


【遺産分割後の状況】



$10 \text{万円} \times (0.6 - 0.05 \times 840 \text{m}^2 / 1000 \text{m}^2) \times 840 \text{m}^2 = 46,872 \text{千円}$
 実際には開発行為をしない場合や一人の相続人が単独で取得した場合も評価額は同額となる。

b) 分筆後甲と乙が各々筆を単独所有で相続した後に開発した場合



- A $10 \text{万円} \times 0.98 \times 0.98 \times 420 \text{m}^2 = 40,336.8 \text{千円}$
- B $10 \text{万円} \times 0.98 \times 0.98 \times 420 \text{m}^2 = 40,336.8 \text{千円}$
- C $A + B = 80,673.6 \text{千円}$

実際には開発行為をしない場合も評価額は同額となる。

参考

実際に開発行為をした場合、申告期限までに区域内道路等について自治体への寄付が完了すれば、相続税の非課税を受けることも可能である（措法70）。

この場合の評価額は、次のようになる。

$$A \quad 40,336.8 \text{ 千円} - 40,336.8 \text{ 千円} \times 70 \text{ m}^2 / 420 \text{ m}^2 = 33614 \text{ 千円}$$

$$B \quad 40,336.8 \text{ 千円} - 40,336.8 \text{ 千円} \times 70 \text{ m}^2 / 420 \text{ m}^2 = 33614 \text{ 千円}$$

$$C \quad A + B = 67,228 \text{ 千円}$$

上記の例によると、遺産分割の方法の違いによる評価単位の変更に伴い、広大地の評価を適用できる場合とできない場合が発生し、評価額が約1.7倍になる。

相続税評価額は、実務上、遺産分割をする際の基準にもなり得るため、広大地の判定と取得者ごとの評価単位の考え方に疑問が残る。

参考

「開発許可の手引 - 都市計画法 - 」 東京都都市整備局

平成16年6月29日付資産評価企画官情報第2号

平成17年6月17日付資産評価企画官情報第1号