

ビズアップ総研 e-JINZAI 講義録

広大地“改正”対応セミナー 新通達「地積規模の大きな宅地」の評価

FCS 不動産鑑定株式会社
東京支社長 保積 良介

テーマ： 相続・事業承継



広大地“改正”対応セミナー

新通達「地積規模の大きな宅地」の評価

目次

【1】 広大地改正の経緯

【2】 「地積規模の大きな宅地」の評価

【3】 不動産鑑定評価の活用

▶ 2

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

【1】 広大地改正の経緯

▶ 3

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

現行制度の広大地適用要件 (財産評価基本通達の文面まま)

(～H29)広大地

24-4

- 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、
- ② 都市計画法第4条((定義))第12項に規定する開発行為(以下本項において「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
- ③ (22-2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地に該当するもの及び
- ④ 中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの(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をいう。)を除く。

▶ 4

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

現行制度の広大地適用要件 (箇条書きにすると)

(～H29)広大地

- ① 地域における標準的な宅地に比して著しく広大である
- ② 開発行為を行う場合、道路等の負担が必要である

(例示)

- ③ 大規模工場用地に該当しない
- ④ 中高層の集合住宅等の敷地用地ではない

曖昧な要件！

▶ 5

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

現行制度の広大地適用要件 (イメージ)

(～H29) 広大地

- ▶ 戸建住宅の開発素地！
(開発道路が必要な)



6

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

(～H29) 広大地

現行制度の広大地補正率

○広大地補正率の計算式

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{評価対象地の面積}}{1,000\text{m}^2}$$

(但し、広大地補正率は0.35を下限とする)

○計算例

評価対象地の地積	広大地補正率
1,000m ²	0.55
2,000m ²	0.50
3,000m ²	0.45
4,000m ²	0.40
5,000m ²	0.35

7

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

※現行の広大地制度

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、土地の個別的要因に基づいて最も経済的・合理的な使用の観点から算定された鑑定評価額を基に統計学的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率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(奥行き価格補正)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、・・・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。

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、**宅地造成費用相当額を控除せずに評価すること**としていた。

広大地適用可能な場合の計算例

○計算式

$$\text{相続税評価額} = \text{正面路線価} \times \text{広大地補正率} \times \text{地積}$$

※複数路線に面する場合は、基本的に**最も高い路線価**を採用！

※重複適用できる項目

24-7(都市計画道路予定地)、27-5(区分地上権)、40-3(生産緑地)は重複適用可

※重複適用できない項目

15(奥行価格補正)、16(側方路線影響加算)、17(二方路線影響加算)

18(三方又は四方路線影響加算)、20(不整形地の評価)、20-3(無道路地の評価)

20-4(間口が狭小な宅地等の評価)、20-5(がけ地等を有する宅地の評価)

20-6(容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価)

24-6(セットバックを必要とする宅地の評価)

※改正により現在の通達の番号と異なる場合があります。

※H29年度税制改正大綱(H28.12.8)

- ・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。
- ・適用要件を明確化する。
- ・改正は、平成30年1月1日以後の相続等により取得した財産の評価に適用する。

※パブリックコメント(H29.6.22)

- ・具体的な評価方法についてパブリックコメントが公表された。内容は、後に発表される通達(H29.10.3に発表)と概ね同じ。

※通達改正の趣旨(H29.10.3)

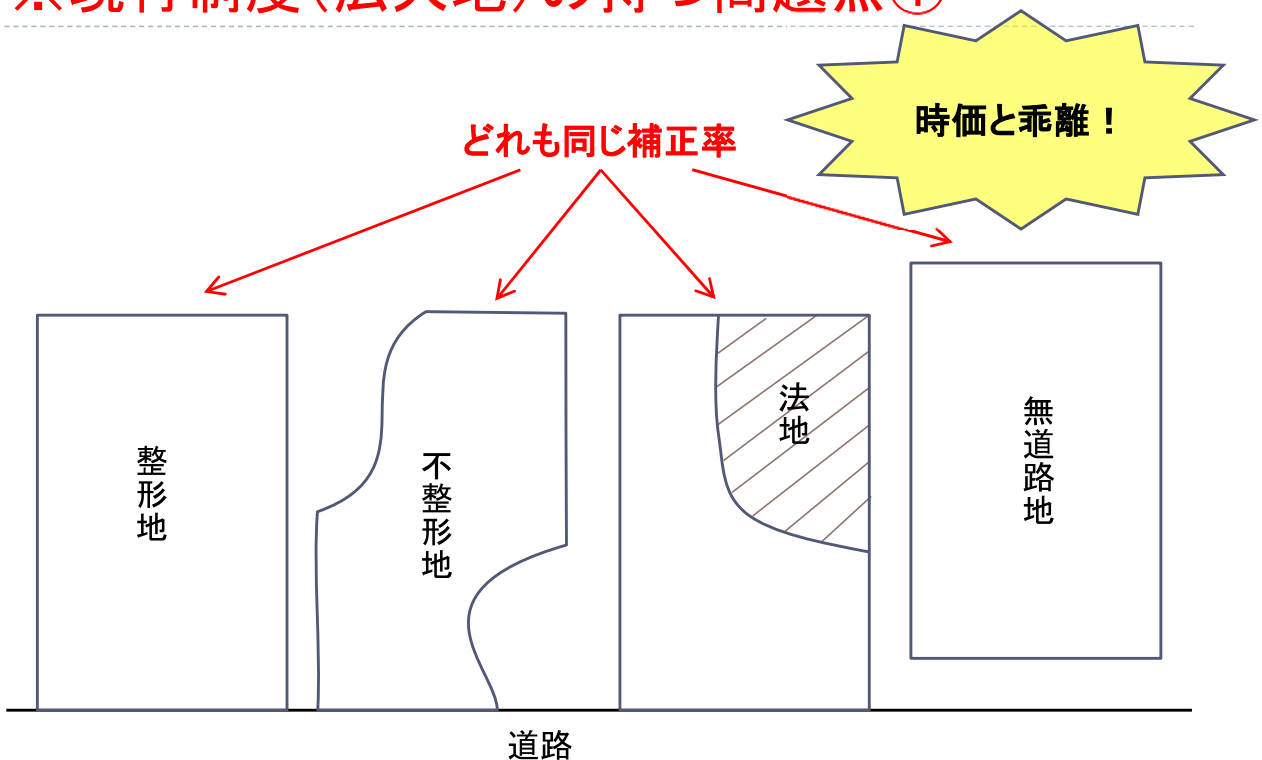
従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく面積に応じて比例的に減額するものであるため、社会経済情勢の変化に伴い、広大地の形状によっては、それを加味して決まる取引価額と相続税評価額が乖離する場合が生じていた。

また、従来の広大地の評価の適用要件は、「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。

※現行制度(広大地)の持つ問題点①



※現行制度(広大地)の持つ問題点②

◆「広大地」= 定性的(相対的)

- ・要件があいまいなため適用可能か判断が難しい
- ・(開発想定図が描けるくらい)高度な不動産の知識が必要
- ・税務署側と見解の相違が生じる(グレーゾーン)
- ・簡索性に問題あり

※現行制度(広大地)の持つ問題点③

◆節税対策に利用されていた

- ・都心の物件については、**時価との乖離**が著しい
(相続税評価<<<時価)
- ・広大地適用の判断は税理士先生まかせ
(担当する税理士先生によって知識に差がある)
- ・**公平性**に問題あり

▶ 14

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

改正のポイント

(H30～)改正後

○評価方法の見直し

時価との乖離の是正
※課税の公平性

○要件の明確化

定量的(絶対的)要件
※課税の簡索性

○適用時期

平成30年1月1日以降の相続・遺贈・贈与

▶ 15

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

▶【2】「地積規模の大きな宅地」 の評価

▶ 16

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

▶【2-1】 判定方法

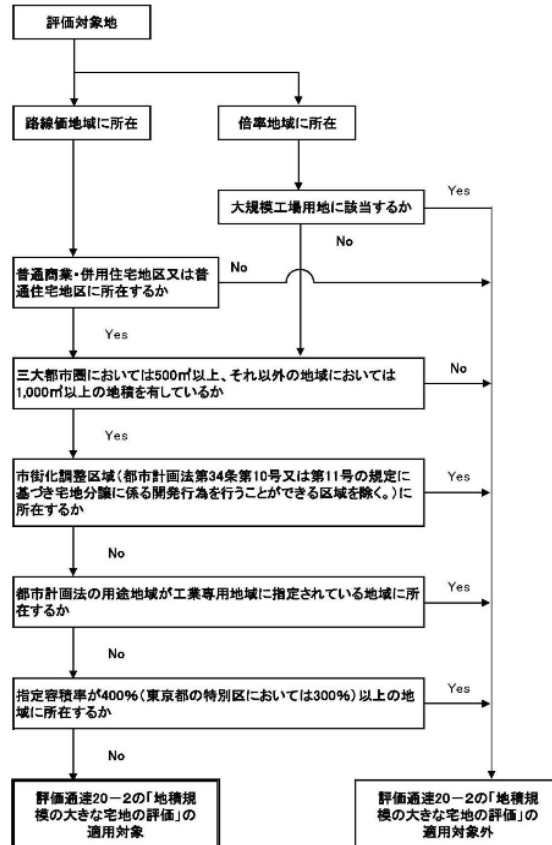
▶ 17

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

フローチャート

「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

(H30～)改正後



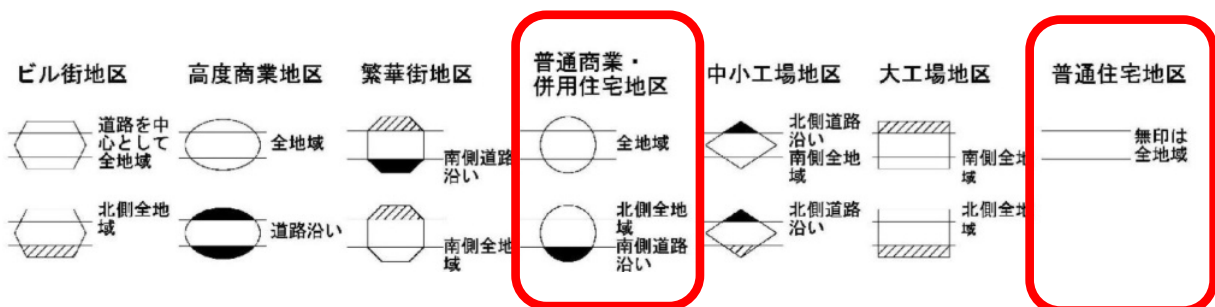
※別紙参照

18

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

国税庁・路線価図

普通商業・併用住宅地区又は普通住宅地区に所在するか



普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区→適用可能！
以外の地区→不可！

※「広大地」では、**中小工場地区**などでも適用の可能性があったが...

19

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

三大都市圏か、それ以外の地域か

「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**

三大都市圏500㎡以上、以外の地域1,000㎡以上→適用可能！
三大都市圏500㎡未満、以外1,000㎡未満→不可！

※国土交通省のHPで確認！！

(http://www.mlit.go.jp/toshi/daisei/kokudokeikaku_tk5_000012.html)

▶ 20

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

首都圏の場合

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**



▶ 21

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

首都圏の場合

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

○首都圏整備法の指定区域

(1)既成市街地【1特別区5市】

東京都	特別区	武蔵野市	三鷹市
埼玉県	川口市		
神奈川県	横浜市	川崎市	

(2)近郊整備地帯【111市28町】

東京都	八王子市	立川市	三鷹市	青梅市	府中市	昭島市	狭山市
	町田市	小金井市	小平市	日野市	東村山市	国分寺市	国立市
	福生市	狛江市	東大和市	清瀬市	東久留米市	武蔵村山市	多摩市
	稲城市	羽村市	あきる野市	西東京市	瑞穂町	日の出町	
埼玉県	さいたま市	川越市	越谷市	川口市	行田市	所沢市	飯能市
	加須市	東松山市	春日部市	狭山市	羽生市	鴻巣市	上尾市
	草加市	越谷市	蕨市	戸田市	入間市	朝霞市	志木市
	和光市	新座市	桶川市	久喜市	北本市	八潮市	富士見市
	三郷市	蓮田市	坂戸市	幸手市	鶴ヶ島市	日高市	吉川市
	ふじみ野市	白岡市	伊奈町	三芳町	毛呂山町	越生町	滑川町
	嵐山町	川島町	吉見町	鳩山町	宮代町	杉戸町	松伏町
千葉県	千葉市	市川市	船橋市	木更津市	松戸市	野田市	成田市
	佐倉市	習志野市	柏市	市原市	流山市	八千代市	我孫子市
	鎌ヶ谷市	習志野市	富津市	浦安市	四街道市	鎌ヶ谷市	印西市
	白井市	富里市	酒々井町	栄町			
神奈川県	横浜直	川崎直	相模原直	横浜直	平塚市	鎌倉市	藤沢市
	小田原市	茅ヶ崎市	厚木市	三浦市	秦野市	厚木市	大和市
	伊勢原市	海老名市	座間市	南足柄市	綾瀬市	葉山町	寒川町
	大磯町	二宮町	中井町	大井町	松田町	開成町	愛川町
茨城県	鎌ヶ谷市	常陸市	取手市	牛久市	守谷市	坂東市	つくばみらい市
	五霞町	境町	利根町				

※別紙参照

22

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

市区町村の都市計画課

市街化調整区域に所在するか

(原則)

市街化調整区域内なら**適用不可**

市街化調整区域・・・市街化を抑制すべき区域

原則として、一定のもの以外は開発行為を行うことができない。

(市街化調整区域内の宅地は、戸建住宅の開発ができない。)

市街化調整区域内→不可！

(例外：調区内でも戸建開発可能な場合→適用可能！)

市街化調整区域以外→適用可能！

(例外)

・地区計画の区域、集落地区計画の区域(都計法34-10)

・条例指定区域(都計法34-11)

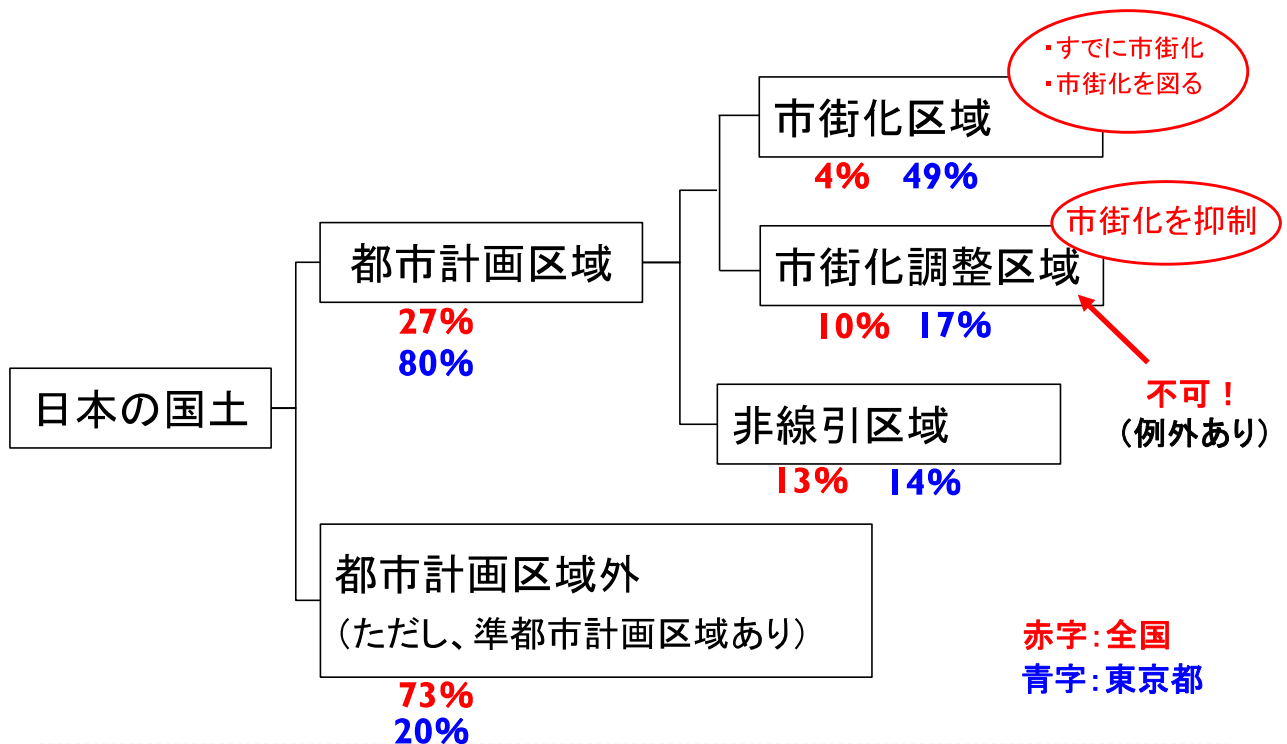
上記の区域内など、要件を満たせば、戸建住宅の開発が可能な場合もある。→**適用可能！**

※横浜市開発審査会提案基準第26号は？

23

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

市街化調整区域に所在するか



▶ 24

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

工業専用地域に指定されているか

都市計画法

用途市域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
併用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり

工業専用地域は、工業の利便性を増進する地域(都市計画法9⑫)であり、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)

工業専用地域→不可!
それ以外の用途地域→適用可能!

※2以上の用途地域にわたる場合
 →過半の属する用途地域

▶ 25

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

指定容積率400%（東京都特別区は300%）以上か

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については、マンション敷地等として一般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。

※2以上の指定容積率の地域にわたる場合
→各部分の面積案分により容積率を計算

指定容積率400%（東京都の特別区内においては300%）未満→適用可能！
指定容積率400%（東京都の特別区内においては300%）以上→不可！

▶ 26

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

用途地域と容積率


東京都 都市整備局
BUREAU OF URBAN DEVELOPMENT TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT








都市計画情報

多摩道路種別情報

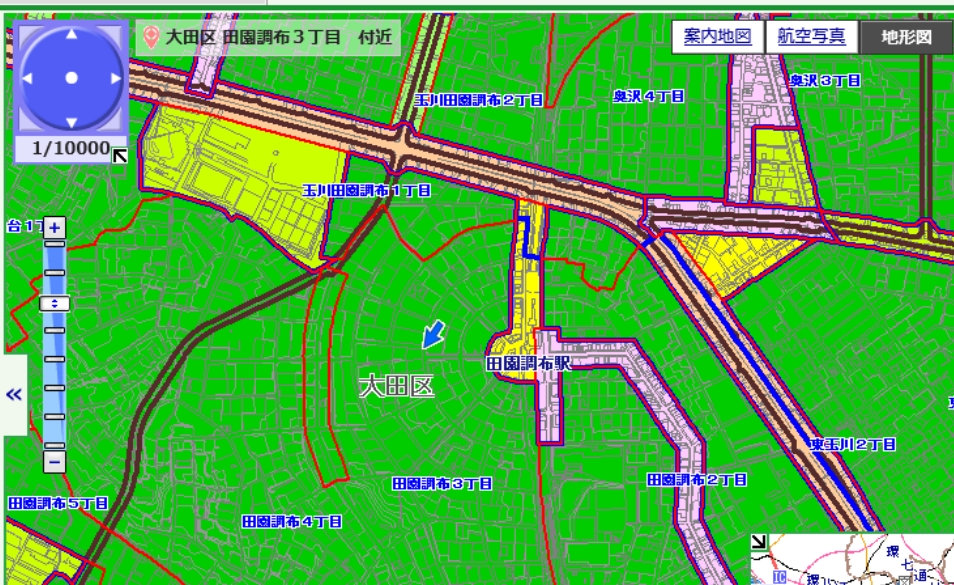
詳細情報
[レイヤ切替](#)
[エリア検索](#)

用途地域
用途種別：第1種低層住居専用地域
建ぺい率：40%
容積率：80%
外壁の後退距離：-
敷地面積の最低限度：-
高さの最高限度：10メートル

高度地区
種別：第1種高度地区
最高限度：-
最低限度：-

防火・準防火地域
準防火地域

地区計画
名称：大田区田園調布地区地区計画
番号：大3
計画内容については[こちら](#)
問い合わせ先：大田区



▶ 27

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

地域別の容積率

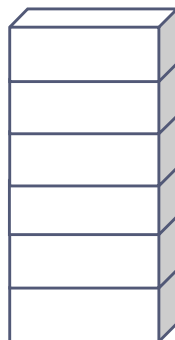
用途地域等	容積率の制限
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	50%・60%・80%・100%・150%・200%
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	100%・150%・200%・300%・400%・500%
商業地域	200%・300%・400%・500%・600%・700%・800%・900%・1000%・1100%・1200%・1300%
工業地域 工業専用地域	100%・150%・200%・300%・400%
用途地域の指定のない区域	50%・80%・100%・200%・300%・400%

▶ 28

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

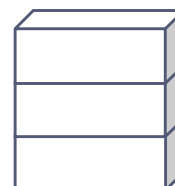
容積率とは①

$$\text{容積率} = \frac{\text{建物延床面積}}{\text{敷地面積}}$$



600%

>



300%

その土地にどれだけ大きな建物が建てられるか？ということ
→ **不動産価格への影響大！！！！**

▶ 29

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

容積率とは②

○指定容積率

用途地域ごとに都市計画で定められる(地域の容積率)

○基準容積率

対象不動産そのものの容積率(自分で計算、判断する必要がある)

[計算]

住居系の用途地域: **前面道路の幅員** × 0.4 = 容積率

住居系以外の用途地域: **前面道路の幅員** × 0.6 = 容積率

※上記の計算により求めた容積率と、地域の容積率である指定容積率を比べて小さい方が基準容積率となる。

※建物の建築に当たっては、基準容積率を基に設計するため、**不動産取引、鑑定評価などでは基準容積率がより重要**となる。

▶ 30

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

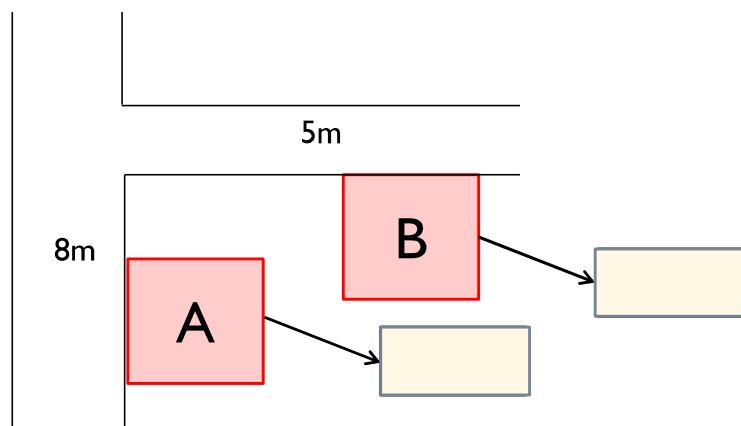
容積率について、問題です。

Q: A、Bそれぞれの基準容積率は？

(前提)

用途地域: 第Ⅰ種住居地域

指定容積率: 300%



▶ 31

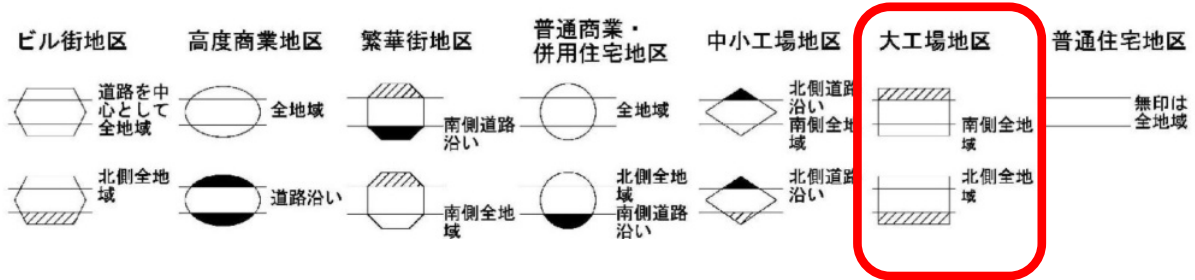
Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

大規模工場用地に該当するか

産評価基本通達22-2(大規模工場用地)

「大規模工場用地」とは、一団の工場用地の地積が**5万平方メートル以上**のものをいう。

ただし、路線価地域においては、**地区区分が大工場地区**として定められた地域に所在するものに限る。



大規模工場用地に該当しない→適用可能！
大規模工場用地に該当する→不可！

▶【2-2】 計算方法

※通達改正の概要(H29.10.3)

「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

※潰れ地の負担による減価は、奥行距離にも依拠することから、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区の奥行価格補正率に反映(修正)させた。

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

※上下水道工事費、道路等整備費、販売・広告費等の負担

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

※売れ残りリスク、借入金の金利等の負担

「地積規模の大きな宅地」に係る具体的な評価方法

【算式①】

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

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

【算式②】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{①} \times \text{②} + \text{③}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積(①)}} \times 0.8$$

※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。

※②、③は、次のページの表より

「地積規模の大きな宅地」に係る具体的な評価方法

㊦、㊧の指数

① 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

② 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

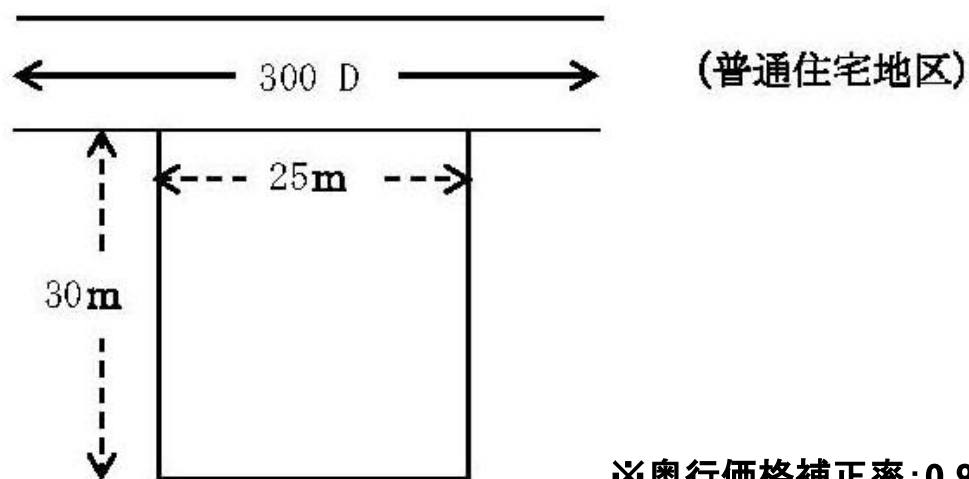
▶ 36

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

〔設例1〕宅地の場合

三大都市圏内に所在する面積 750 ㎡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。



▶ 37

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

〔設例1の計算〕

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

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

※広大地評価: 126,562,500円 ↑↑約4,000万円UP

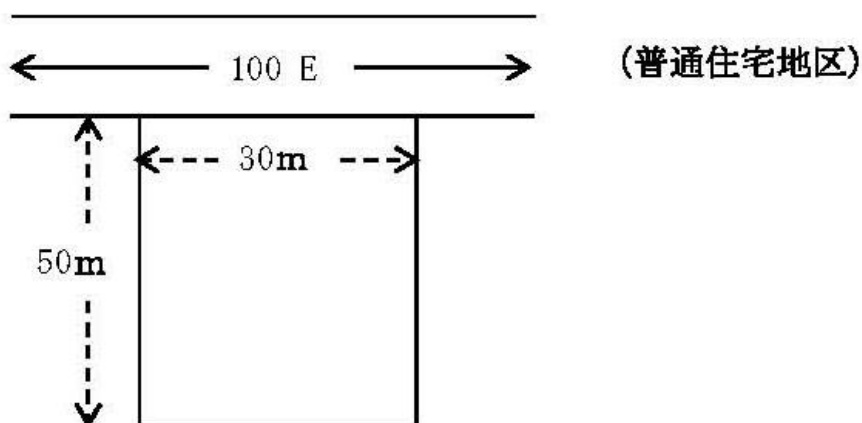
(注) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

〔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。



※奥行価格補正率: 0.89

〔設例2の計算〕

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㎡当たりの価額

(路線価) (奥行価格補正率) (規模格差補正率) (整地費)

$$(100,000 \text{ 円} \times 0.89 \times 0.77) - 600 \text{ 円} = 67,930 \text{ 円}$$

3 市街地農地の評価額

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

※広大地評価: 77,850,000円 ↑↑約2,400万円UP

(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。

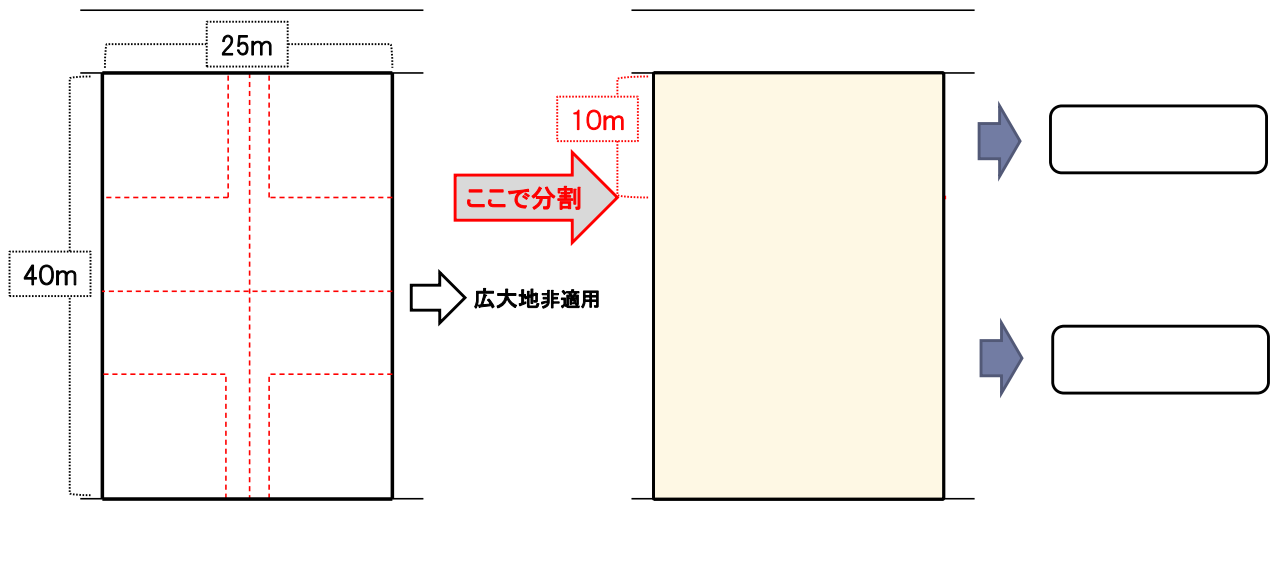
(H30～)改正後

○適用可能エリア
大幅に拡大された

○適用について
広大地のように開発想定図を書く必要がない

○効果
広大地に比べ評価額が上がる物件が多い

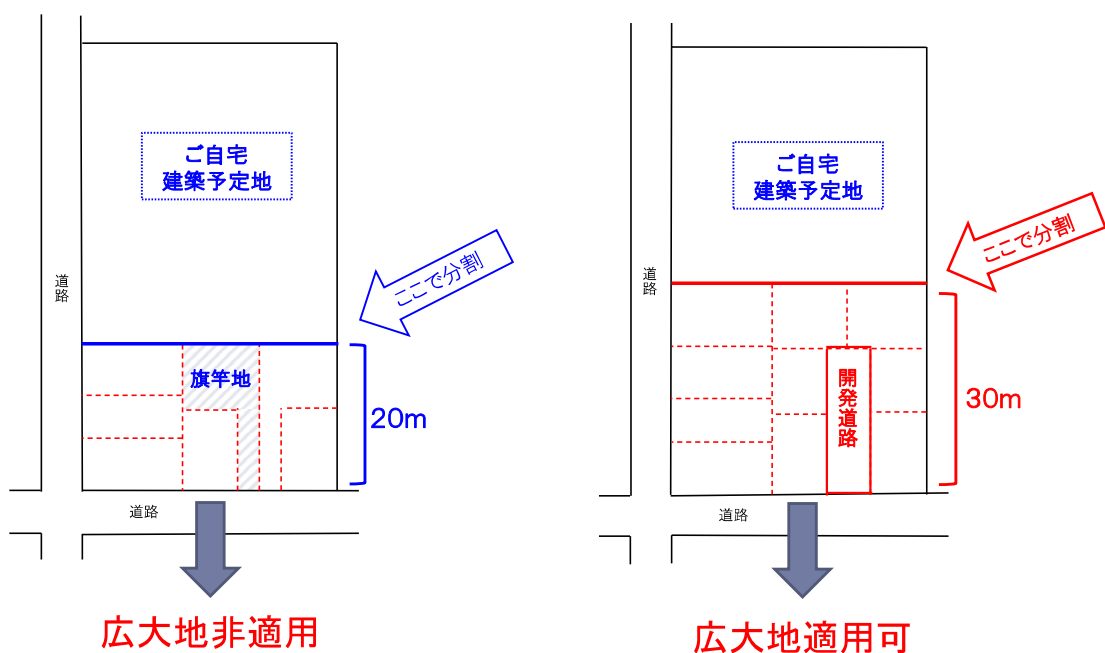
➤ 土地有効活用の場面での提案(～H29)



▶ 42

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

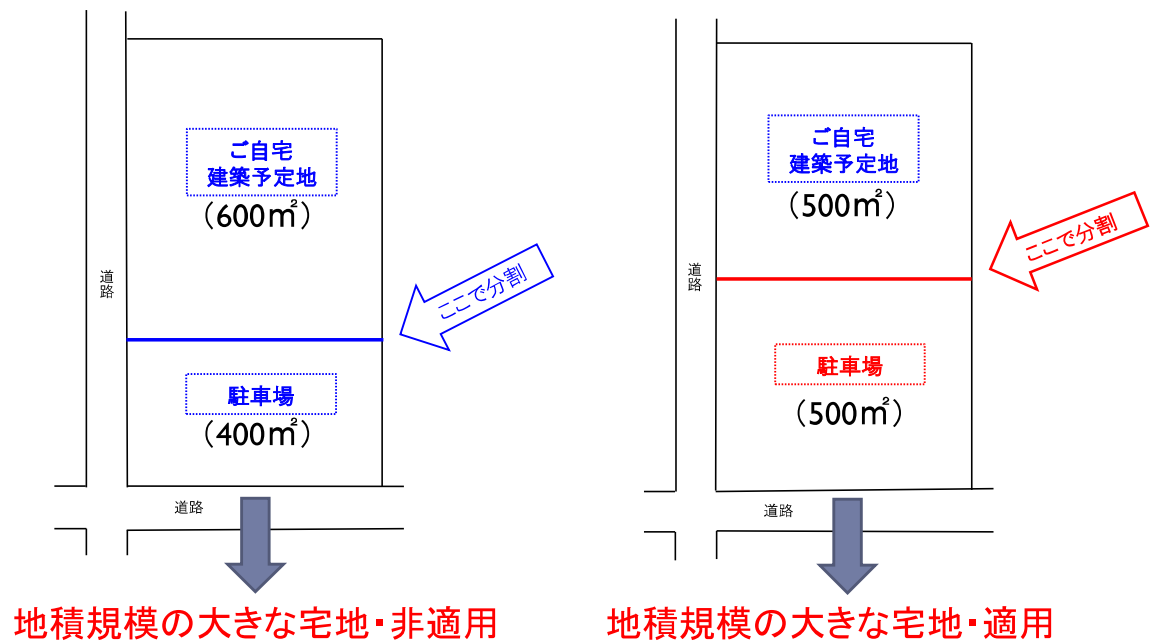
➤ 土地有効活用の場面での提案(～H29)



▶ 43

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

➤ 土地有効活用場面での提案(H30～)



【3】 不動産鑑定評価の活用

「改正前の広大地補正率」と「改正後の規模格差補正率」の比較表

●三大都市圏の場合

評価対象地	500㎡	1,000㎡	1,500㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡
B	0.95	0.9	0.9	0.9	0.85	0.85	0.8
C	25	75	75	75	225	225	475
規模格差補正率	0.8	0.78	0.76	0.75	0.74	0.73	0.72
広大地補正率	0.58	0.55	0.53	0.50	0.45	0.40	0.35
開差	22%	23%	23%	25%	29%	33%	37%

		B	C
500㎡以上	1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上	3,000㎡未満	0.9	75
3,000㎡以上	5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上		0.8	475

●三大都市圏以外の場合

評価対象地	—	1,000㎡	1,500㎡	2,000㎡	3,000㎡	4,000㎡	5,000㎡
B	—	0.9	0.9	0.9	0.85	0.85	0.8
C	—	100	100	100	250	250	500
規模格差補正率	—	0.80	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72
広大地補正率	—	0.55	0.53	0.50	0.45	0.40	0.35
開差	—	25%	24%	26%	30%	33%	37%

		B	C
1,000㎡以上	3,000㎡未満	0.9	100
3,000㎡以上	5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上		0.8	500

※実際の評価では、奥行価格補正など、他の補正率を考慮する必要があります。

▶ 46

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

税制改正により相続税評価額の上昇が予想される土地の特徴

○(地積規模の大きな宅地)が適用できる場合

特徴	理由
整形な土地	規模による補正のみの適用となり、形状等の減額ができないため
二方路、角地など	(広大地)では増価要因とならなかったが、改正後は増価要因となるため

○(地積規模の大きな宅地)が適用できない場合

特徴	理由
中小工場地区(財産評価基本通達14-2)	(広大地)が適用できる準工業地域などの土地で、中小工場地区(財産評価基本通達14-2)に該当する場合、(地積規模の大きな宅地)の補正が適用できない
開発許可の面積基準を若干下回る	開発許可の面積基準を下回っている場合でも、(広大地)が適用できる場合があるのに対し、(地積規模の大きな宅地)は面積基準を下回ると適用不可となるため

※まずは、現行制度(税制改正前)による、(広大地)の適用について、不動産鑑定士等による無料診断をお勧めします。

▶ 47

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

改正により不動産鑑定評価が活用できる場合

パターン	理由
中小工場地区の土地	地積規模の大きな宅地の補正率が適用できないため。 →地積規模の大きな宅地の補正率は適用できないが、需要者が戸建開発業者となる場合には 相続税評価＞時価 となることもある。
面積基準より若干小さい土地	面積基準(三大都市圏500㎡以上、以外1,000㎡以上)未満の土地は、地積規模の大きな宅地の補正率が適用できないため。 →面積基準より若干小さいだけで、需要者は戸建開発業者となる場合には、 相続税評価＞時価 となることもある。
指定容積率300%以上の地域に存し 接面道路が6m以下の土地	基準容積率が指定容積率より小さくなる場合には、 相続税評価＞時価 となる可能性も・・・。

48

Copyright(C)FCS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

路線価評価が時価を上回る土地！

パターン	備考
無道路の面大地 極端な崖地を含む面大地 極端な不整形地	・財産評価基本通達とマーケットのギャップ
市街化調整区域の山林(面大地)	・単価主義と総額主義
市場流通性の低い建物がある	・マーケットでは、土地値相当 ・マーケットでは、建物撤去費用を考慮

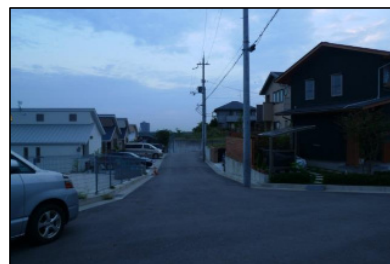
49

Copyright(C)FSC REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

無道路地・極端な崖地・極端な不整形地

がけ地補正率表
(平3課評2-4外・平11課評2-12外改正)

がけ地の方位 がけ地地積 総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 "	0.92	0.91	0.9	0.88
0.30 "	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 "	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 "	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 "	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 "	0.76	0.74	0.7	0.63
0.80 "	0.73	0.7	0.66	0.58
0.90 "	0.7	0.65	0.6	0.53



▶ 50

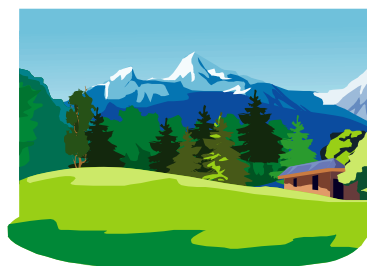
Copyright(C)FSC REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

市街化調整区域の山林(面大地)

▶ 買主に注目！

買主	購入目的	価格水準	例えば、神戸市北区
公共	道路建設、砂防などのための用地買収	地価調査	地価調査・兵庫(林)20-4 神戸市北区山田町下谷上字小畑13番7 2,500円/㎡
民間	実需？	固定資産税評価額	数十円～数百円/㎡

相続税の倍率は、30～60倍程度



▶ 51

Copyright(C)FSC REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

その他の不動産鑑定評価の活用例

内容	備考
関係者間における売買	時価による売買、税務署対策
関係者間における賃料設定	
土地建物割合、建物の躯体設備割合算出のため	
相続税申告のため	財産評価基本通達による評価よりも低い場合
広大地の判定	平成30年より制度改正
遺産分割のため	
過去の取得価格が不明の場合	



ご清聴頂きましてありがとうございました。

FCS不動産鑑定株式会社

〒104-0061 東京都中央区銀座1丁目18-6 井門銀座1丁目ビル3階

保積 良介（ほづみ りょうすけ）

TEL: 03-6264-4216

FAX: 03-6264-4217

メール: r.hozumi@fcs-rea.co.jp

[illegible]



