

1. 改正の概要

- ・広大地(※1)の評価について、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変更されます。
- ・適用要件が明確化されます。

(※1) 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、都市計画法に規定する一定の開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地(道路など)の負担が必要と認められるものをいう。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(マンションなど)の敷地用地に適しているものは除かれる。

| 内容 | 改正前 | 改正案 |
|------|--------------------------------------|---|
| 評価方法 | 路線価×広大地補正率(※2)×面積 (面積に比例的に減額する評価) | 路線価×補正率(※3)×規模格差補正率(※4)×面積 (各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価) |

(※2) $0.6-0.05 \times \text{広大地の面積(上限}5,000\text{m}^2) \div 1,000\text{m}^2$ (注)下限は0.35

(※3) 形状(不整形・奥行)を考慮した補正率

(※4) 面積を考慮した補正率

○平成30年1月1日以後の相続等により取得する財産について適用される。

2. 実務上の留意点

- ・形状の良い広大地は、改正前に比べ評価額が上がる可能性がある。
- ・マンション適地や公共公益的施設用地負担の有無等、従来、判断に迷うことの多かった要件が明確化されるのであれば、評価実務がスムーズになる。

3. 今後の注目点

- ・形状・面積に応じた補正率の内容。
- ・明確化される適用要件の内容。