

広大地の判定

相続税を一気に引き下げるための特効薬！

広大地とは？

- 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。

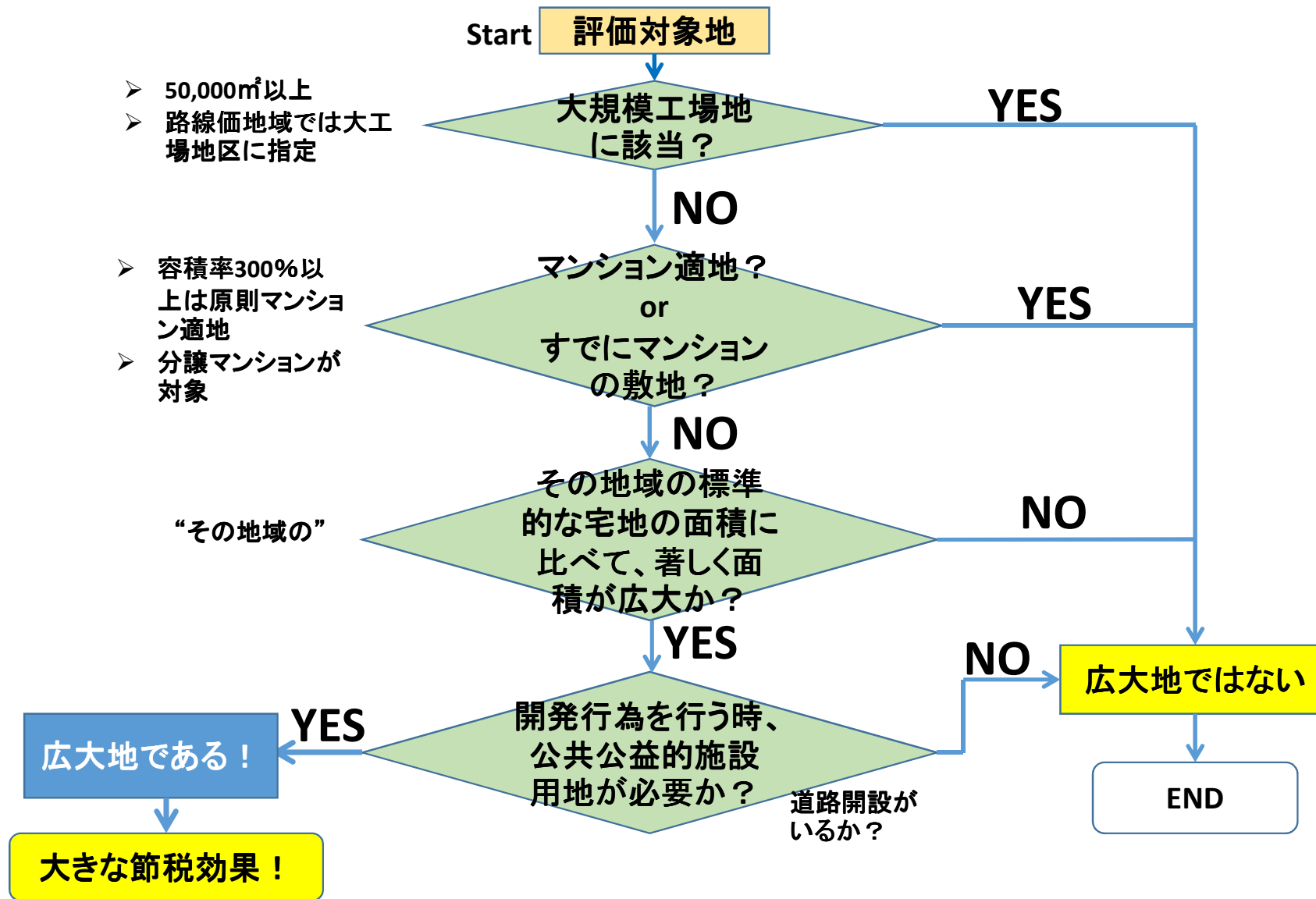
1 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

2 公共公益的施設用地とは、道路、公園等の公共施設の用に供される土地及び教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地をいいます。

3 大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます(ただし、路線価地域においては、大工場地区として定められた地域に所在するものに限ります。)

4 中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものとは、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います。

(平成17年国税不服審判所裁決で、このマンション適地は分譲マンション適地のことを指し、賃貸マンションは対象外と判断している模様。)



広大地の評価方法

①路線価地域

※
広大地の価額＝広大地の面する路線の路線価×**広大地補正率**×地積

$$\text{※広大地補正率} = 0.60 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2}$$

(**重要**:ただし広大地として評価する宅地は5,000m²まで。したがって補正率の最小値は**0.35**となります。)

②倍率地域

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1m²当たりの価額に上記の率を乗じて計算する。