

# 梅ヶ枝中央会計

## 小規模宅地等の特例と広大地評価の関係

Q 広大地評価とはどのようなものですか？また、小規模宅地等の特例との関係はどのようになりますか？

A 広大地は一定の要件のもと、55%～35%まで減額できます。その上で小規模宅地等の特例の適用を検討することが望まれます。

### 【広大地の定義】

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用しているものは除きます。

### 【広大地の評価】

広大地が路線価地域に所在する場合

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

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

(以上国税庁 HP タックスアンサー「No.4610 広大地の評価」より抜粋)

すなわち、上記算式での広大地の地積の最大が5,000㎡であるため、広大地補正率は右記のとおり45%から65%の減額が可能となります(5,000㎡以上でも35%の補正率の適用は可能)。

地積	地籍による減額割合	広大地補正率
1,000㎡	0.05	0.55
2,000㎡	0.10	0.50
3,000㎡	0.15	0.45
4,000㎡	0.20	0.40
5,000㎡	0.35	0.35

### 【具体的な広大地に該当するか否かの検討】

広大地に該当するか否かは、形式基準で、例えば三大都市圏で500㎡等の基準がありますが、500㎡に満たない場合でも、広大地に該当する場合があります。

従って、具体的な検討が必要となります。

### 【小規模宅地等の特例との関係】

併用は可能と考えられます。これは、広大地の規定は潰れ地発生から生じる減額規定(財産評価基本通達)であり、小規模宅地の特例(租税特別措置法)との因果関係はないからです。

また、財産評価基本通達の中で、広大地との重複適用不可事項につき記載がありますが、小規模宅地の特例の記載はありません。

但し、小規模宅地の特例適用は、広大地規定適用後の価格となります。

### 【庭先へのアパート建築例】

以下のケースのように、広大地を分割することにより、広大地に認定されず、減額ができない場合がありますが、一方、一定の対策により、減額が可能となる場合もあるため、減額して相続対策するか、高額で売却して現金化する等の対策が可能となります。

