No.57 2012/11/1

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail kojima0509@gmail.com

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-2-1 木村ビル 503

広大地の評価の軽減とは？

Q 敷地が広い場合には、**広大地の評価減という特例が使える**と聞きましたが、どのような場合に使えますか？また、評価額はどの程度下がるのでしょうか？

解説

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地籍と比較して**著しく広大なもの**で、一定の条件をみたしているものです。場合によっては**評価額が３割～４割程度になる**場合もあります。

1． 広大地とは？

広大地とは、地積が市街化区域なら**３大都市圏で 500 ㎡以上、その他の地域では 1000 ㎡以上**であることその他の一定の要件を満たしたものをいいます。
※3 大都市圏＝首都圏、近畿圏、中部圏

2． 広大地の評価方法

（1）計算方法

広大地の評価額＝正面路線価×広大地補正率×地積

（2）広大地補正率

広大地補正率＝0.6－0.05×地積/1,000 ㎡（下限は 0.35）

3． 広大地になる場合とならない場合の比較

前提）正面路線価　10 万円
　　地積　5,000 ㎡

条　件	計　算　式	評　価　額
広大地とならない場合	10 万円×5,000 ㎡	5 億円
広大地となる場合	10 万円×0.35(*)×5,000 ㎡	1 億 7500 万円
差　額		**△3 億 2500 万円**

(*)広大地補正率　0.6-0.05×5,000 ㎡/1,000 ㎡=0.35

要するに…

評価対象地が広大地に該当するかどうかで**評価額が大きく変わります**。しかし、広大地に該当するかどうかの判定は非常に専門的で困難な部分があります。**土地の評価に詳しい複数の専門家の意見を聞き**、慎重に検討することが必要です。