

広大地の評価改正

2018年（平成30年）も明けて、「広大地の評価」が廃止され、この1月1日より「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されます。

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。主な要件は①1,000㎡以上（三大都市圏では500㎡以上）の広大な土地 ②マンション適地ではない ③開発道路等の潰れ地が必要というものでした。

新設された評価方法との違いを比較してみましょう。まず適用要件です。

要件	広大地	地積規模の大きな宅地
地積	基準は三大都市圏 500㎡以上 その他 1,000㎡以上	三大都市圏 500㎡以上 その他 1,000㎡以上
地区区分	中小工場地区も認められる場合あり	普通住宅地区 普通商業・併用住宅地区のみ
容積率	原則として 300%以上の土地は適用されない	400%以上の土地は適用されない (東京 23区は 300%以上)

これまでの従来の広大地評価の方法は、地積（面積）に路線価の価額と広大地補正率をかけるだけというシンプルなものでした。

従来の広大地の評価額 = 路線価 × 広大地補正率 × 地積

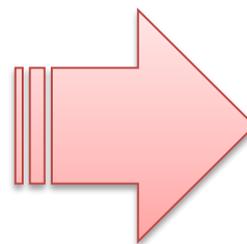
しかしこの「広大地補正率」には、土地の形状が考慮されていないという問題点があったため、改正で以下のように変わりました。

地積規模の大きな宅地の評価額 = 路線価 × 各種補正率 × 規模格差補正率 × 地積

現行の補正率（広大地補正率）と改正後の補正率（規模格差補正率）を比較してみましょう。

三大都市圏の場合

地積	改正前(広大地補正率)	改正後(規模格差補正率)
500㎡	42.5%	20%
1,000㎡	45%	22%
2,000㎡	50%	25%
3,000㎡	55%	26%
4,000㎡	60%	28%
5,000㎡	65%	29%



補正率大幅減！

これまでマンション適地でないか、開発道路が必要か、という土地の形状による見解の相違をうむグレーゾーンが無くなりましたが、評価減される補正率が大幅に少なくなりました。