

令和6年2月26日

指導鑑定士 各位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
実務修習運営委員会

模擬取引事例の取引価格における例外対応について

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、模擬取引事例システムから取得した「模擬取引事例」のうち、取引価格につきまして、下記をご確認の上、必要に応じてご対応をお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 例外対応の対象

- ① 実地演習の細分化類型が「大規模画地」で最有効使用が「区画割り」である場合
- ② 模擬取引事例の取引価格*が実際の相場と大きく乖離し、通常の要因分析を行えない場合

※ 取引価格の記載あり、取引価格の空欄により『指導鑑定士ハンドブック Q&A』に掲げるQ14の対応を行った価格、いずれも含む。

2. 例外対応の内容

別添の財産評価基本通達（以下「評価通達」）の一部改正に伴い国税庁・税務署が公表した「地積規模の大きな宅地の評価」（評価通達 20-2）を採用して取引価格を算定してください。

この例外対応を行った場合において、事例カードを作成する際は、以下の a. 及び b. のご対応をお願いいたします。

- a. 取引事例カードの取引価格欄は、「模擬取引事例」の価格をそのまま入力。
- b. 取引事例カードの「その他特記事項欄」には、評価通達 20-2 に基づく価格の算定根拠を明示してください。

以 上

「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されました

平成 29 年 9 月の財産評価基本通達（以下「評価通達」といいます。）の一部改正により、「地積規模の大きな宅地の評価」（評価通達 20-2）が新設されました。これにより、平成 30 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得する宅地で、一定の要件を満たすものは、「地積規模の大きな宅地の評価」の定めを適用して評価します。

なお、この改正に伴い、広大地の評価（改正前の評価通達 24-4）は廃止されました。

I 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要

「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地（下記Ⅱの1）は、路線価に、奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率（次ページⅡの4）を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価します^(注1, 2)。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \begin{array}{l} \text{不整形地補正率など} \\ \text{の各種画地補正率} \end{array} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積(m}^2\text{)}$$

(注) 1 倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地（下記Ⅱの1）については、次に掲げる①の価額と②の価額のいずれか低い価額により評価します。

① その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した価額

② その宅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1㎡当たりの価額に、普通住宅地区の奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率（次ページⅡの4）を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額

2 市街地農地等（市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野をいいます。）については、その市街地農地等が宅地であるとした場合に「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地（下記Ⅱの1）に該当するときは、「その農地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額」について「地積規模の大きな宅地の評価」の定めを適用して評価します。

Ⅱ 「地積規模の大きな宅地の評価」の内容

1 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる宅地

「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地は、路線価地域においては、下記2のうち、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものとなります。

また、倍率地域においては、下記2のものとなります。

2 地積規模の大きな宅地

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては 500 ㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては 1,000 ㎡以上の地積の宅地をいい、下記3に該当するものを除きます。

3 地積規模の大きな宅地から除かれるもの

次の(1)から(4)のいずれかに該当する宅地は、地積規模の大きな宅地から除かれます。

(1) 市街化調整区域（都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき宅地分譲に係る同法第 4 条第 12 項に規定する開発行為を行うことができる区域を除きます。）に所在する宅地

(2) 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地

(3) 指定容積率が 400%（東京都の特別区においては 300%）以上の地域に所在する宅地

(4) 評価通達 22-2 に定める大規模工場用地

4 規模格差補正率

規模格差補正率は、次の算式により計算します（小数点以下第2位未満は切り捨てます。）。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

上記算式中の「B」及び「C」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ次に掲げる表のとおりです。

(1) 三大都市圏^(注)に所在する宅地

地区区分 地積 記号	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
	B	C
500㎡以上 1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上 3,000㎡未満	0.90	75
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上	0.80	475

(2) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分 地積 記号	普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
	B	C
1,000㎡以上 3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上 5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

(注) 三大都市圏とは、次の地域をいいます（具体的な都市名は（参考1）をご覧ください。）。

- 1 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 2 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 3 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

Ⅲ 地積規模の大きな宅地の評価方法の計算例（路線価方式による場合）

所 在：〇〇市（三大都市圏）
 地 目：宅地
 路 線 価：300,000円
 地区区分：普通住宅地区
 奥 行：30m
 地 積：600㎡

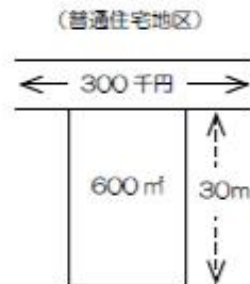
〈規模格差補正率の計算〉

$$\text{規模格差補正率} = \frac{600 \text{㎡} \times 0.95 + 25}{600 \text{㎡}} \times 0.8 = 0.79$$

（小数点以下第2位未満切り捨て）

【計算例】

(路線価)	〔奥行30mに 奥行価格補正率〕	〔奥行価格補正後の 1㎡当たりの価額〕	
300,000円	× 0.95	= 285,000円	
〔奥行価格補正後の 1㎡当たりの価額〕	(規模格差補正率)	(1㎡当たりの価額)	
285,000円	× 0.79	= 225,150円	
(1㎡当たりの価額)	(地積)	(自用地の価額)	
225,150円	× 600㎡	= 135,090,000円	

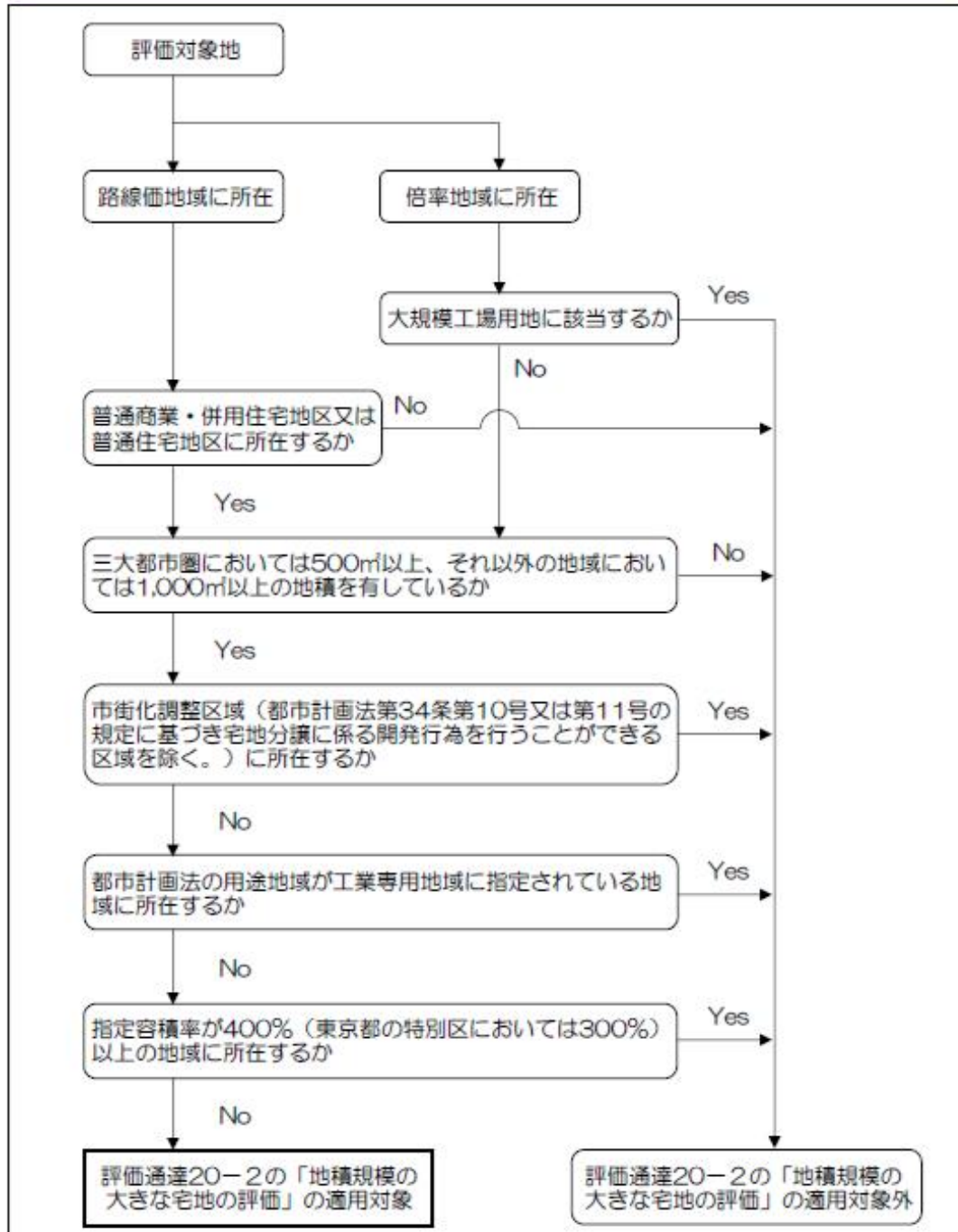


(参考1) 三大都市圏に該当する都市(平成28年4月1日現在)

圏名	都府県名	部	市	名	
首都圏	東京都	全域	特別区、武蔵野市、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町		
		一部	熊谷市、飯能市		
	埼玉県	全域	さいたま市、川越市、川口市、行田市、所沢市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町		
		一部	熊谷市、飯能市		
	千葉県	全域	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町		
		一部	木更津市、成田市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市		
	神奈川県	全域	横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、愛川町		
		一部	相模原市		
	茨城県	全域	龍ヶ崎町、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町		
		一部	常総市		
	近畿圏	京都府	全域	亀岡市、向日市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、精華町	
			一部	京都市、宇治市、城陽市、長岡京市、南丹市、大山崎町	
大阪府		全域	大阪市、堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、守口市、富田林市、寝屋川市、松原市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、大阪狭山市、忠岡町、田尻町		
		一部	岸和田市、池田市、高槻市、貝塚市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、河内長野市、大東市、和泉市、真面目市、柏原市、羽曳野市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、阪南市、島本町、豊能町、能勢町、熊取町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村		
兵庫県		全域	尼崎市、伊丹市		
		一部	神戸市、西宮市、芦屋市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町		
奈良県		全域	大和高田市、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、大淀町		
		一部	奈良市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、高取町、明日香村、吉野町、下市町		
中部圏		愛知県	全域	名古屋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、大山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町、飛島村	
			一部	岡崎市、豊田市	
	三重県	全域	四日市市、桑名市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町		
		一部	いなべ市		

(注)「一部」の欄に表示されている市町村は、その行政区域の一部が区域指定されているものです。評価対象となる宅地等が指定された区域内に所在するかどうかは、各市町村又は府県の窓口でご確認ください。

(参考2) 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象の判定のためのフローチャート



- このパンフレットは、平成29年10月1日現在の法令等に基づいて作成しています。
- ご不明の点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお尋ねください。
- 税務署での面接による相談を希望される方は、お待ちいただくことなく相談に対応できるよう、あらかじめ電話により面接日時を予約（事前予約制）していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。